

กลุ่มอสังหาริมทรัพย์

คาดผลประกอบการใน 4Q24 นำติดหัว; แนวโน้มปี 2025 ยังคงไม่แน่นอน

เราคาดว่าผลประกอบการของกลุ่มอสังหาริมทรัพย์จะอ่อนแอใน 4Q24 ท่ามกลางการโอนที่ซบเซา และยอด Backlog ที่ลดลง รวมถึงมาร์จิ้นที่ได้รับแรงกดดันจากการแข่งขันที่เข้มข้นขึ้น Developer ยังคงระมัดระวังในปี 2025 โดยให้ความสำคัญกับการลดสินค้าคงคลัง เนื่องจากคาดว่า การเปิดตัวโครงการใหม่จะลดลง จากปัจจัยสินค้าคงคลังที่สูง และการสนับสนุนนโยบายที่จำกัด ทำให้ปัจจัยกดดันยังคงดำเนินต่อไป คงคำแนะนำ MARKET WEIGHT

WHAT'S NEW

- **คาดเป็นไตรมาสที่น่าผิดหวังสำหรับกลุ่มอสังหาริมทรัพย์** เราคาดว่า Developer ที่อยู่ในการวิเคราะห์ของเราจะรายงานกำไรสุทธิรวมที่ 5.8 พันลบ. ใน 4Q24 (-27% yoy, +5% qoq) หากไม่รวมรายการพิเศษ คาดว่ากำไรหลักจะอยู่ที่ 2.4 พันลบ. (-31% yoy, -29% qoq) Developer ส่วนใหญ่มีแนวโน้มจะรายงานกำไรที่อ่อนแอลงทั้ง yoy และ qoq ยกเว้น LH ซึ่งน่าจะเห็นการปรับตัวดีขึ้น qoq จากกำไรพิเศษโดยรวมแล้ว การโอนย้ายยังคงได้รับแรงกดดันจากปัจจัยหลายอย่าง เช่น ความต้องการที่อ่อนแอ และ Backlog ที่ลดลง นอกจากนี้ ความพยายามในการลดสินค้าคงคลัง, การแข่งขันที่เข้มข้นขึ้น และแคมเปญส่งเสริมการขายที่รุนแรงคาดว่าจะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการทำกำไรและอัตรากำไรขั้นต้น
- **Developer ยังคงระมัดระวังในปี 2025** ในปี 2024 Developer ที่อยู่ในการวิเคราะห์ของเราที่มียอด Presale ต่ำกว่าเป้าหมาย ในขณะที่มูลค่ารวมของการเปิดตัวโครงการลดลง 20% yoy ปัจจุบันมีเพียง Developer ที่อยู่ในการวิเคราะห์สองรายเท่านั้นที่ประกาศแผนธุรกิจสำหรับปี 2025 แต่โดยรวมแล้ว การเปิดตัวโครงการคาดว่าจะลดลงเป็นปีที่สองติดต่อกัน Developer ยังคงระมัดระวังเนื่องจากภาวะเศรษฐกิจและ sentiment ของผู้บริโภคที่อ่อนแอ รวมถึงคาดว่าจะมุ่งเน้นไปที่การลดสินค้าคงคลัง และเสถียรภาพทางการเงิน Developer ที่มี gearing ratio สูงมีแนวโน้มที่จะพึ่งพาแคมเปญส่งเสริมการขายที่รุนแรงมากขึ้นเพื่อรักษายอดขาย
- **ยังคงมีความไม่แน่นอน** ในปี 2024 การเปิดตัวยูนิตใหม่ และยอดขายลดลงสู่ระดับต่ำสุดนับตั้งแต่ COVID-19 ในขณะที่สินค้าคงคลังที่ยังไม่ได้ขายแตะระดับสูงสุดเป็นประวัติการณ์ สะท้อนถึงความต้องการที่ซบเซาซึ่งได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจ Developer เปลี่ยนไปมุ่งเน้นที่กลุ่มผู้ซื้อ mid-to-high-income แทนกลุ่ม affordable เนื่องจากบุคคลที่มีรายได้ต่ำต้องเผชิญกับอัตราดอกเบี้ยที่สูงเนื่องจากธนาคารใช้วิธีการปล่อยสินเชื่ออย่างระมัดระวัง อัตราดอกเบี้ยอาจยังคงสูง และคาดว่าจะคงดำเนินต่อไปในปี 2025 โดยไม่มี catalyst หรือมาตรการใหม่ๆ ที่จะกระตุ้นความต้องการ ดังนั้น Developer จึงน่าจะเผชิญกับการแข่งขันที่รุนแรงขึ้น ในขณะเดียวกัน ตลาดคาดหวังให้มีการลดค่าธรรมเนียมและภาษี, เงินกู้ดอกเบี้ยต่ำ และการปฏิรูปนโยบายที่ดิน

ACTION

- **เราคงคำแนะนำ MARKET WEIGHT สำหรับกลุ่มอสังหาริมทรัพย์** ในขณะที่หุ้นที่อยู่ในการวิเคราะห์ของเราซื้อขายที่ valuation ไม่แพง แต่กลุ่มอสังหาริมทรัพย์ยังคงได้รับแรงกดดันจากอุปสงค์ที่อ่อนแอ, การปล่อยสินเชื่อที่เข้มงวด และการแข่งขันที่เพิ่มมากขึ้น เราคาดว่า การโอน และมาร์จิ้นจะลดลง เราแนะนำกลยุทธ์เชิงรับและเลือกหุ้นรายตัว โดยเน้นไปที่ Developer ที่มีฐานะการเงินแข็งแกร่ง และมีอุปสงค์ที่มีความยืดหยุ่น โดยมี Top Pick เป็น AP

RISKS

- **นโยบายที่เข้มงวดจากธนาคาร, ต้นทุนที่สูงขึ้น และ การเติบโตของเศรษฐกิจที่ต่ำกว่าคาด** (รายละเอียดเพิ่มเติมหน้า 2-3)

PEER COMPARISON

Company	Ticker	Rec	Current	Target	Upside	Market Capitalization	PE			EPS Growth			PB	ROE	Div Yield
			Price (Bt)	Price (Bt)			2023	2024F	2025F	2023	2024F	2025F			
AP (Thailand)	AP TB	BUY	7.65	11.30	48	24,066	4.0	4.9	4.4	3.0	-18.2	10.4	0.6	11.7	7.2
Land and Houses	LH TB	HOLD	4.26	5.40	27	50,906	6.8	9.6	10.5	-10.0	-29.3	-8.6	1.0	10.1	7.0
LPN Development	LPN TB	SELL	2.12	2.10	-1	3,083	8.7	13.0	10.3	-42.0	-32.6	25.3	0.3	2.0	4.0
Origin Property	ORI TB	HOLD	3.04	4.10	35	7,461	2.7	5.2	4.0	-28.0	-47.1	30.4	0.4	6.8	7.7
Pruksa Holding	PSH TB	SELL	5.85	6.60	13	12,803	5.8	16.5	8.2	-20.5	-64.9	101.0	0.3	1.7	7.7
Quality Houses	QH TB	HOLD	1.59	1.82	14	17,036	6.8	7.8	6.4	4.5	-12.6	21.0	0.6	7.6	7.7
Supalai	SPALI TB	HOLD	15.20	18.20	20	29,686	5.0	5.2	5.3	-26.9	-4.8	-0.9	0.5	10.8	7.9
Sector						145,040	4.8	6.4	5.7	-14.5	-24.6	8.5	0.6	8.0	7.3

Source: UOB Kay Hian

MARKET WEIGHT

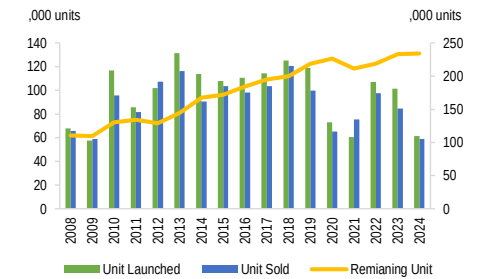
(Maintained)

SECTOR PICKS

Company	Ticker	Rec	Current Price (Bt)	Target Price (Bt)
AP (Thailand)	AP TB	BUY	7.65	11.30

Source: UOB Kay Hian

RESIDENTIAL DEMAND AND SUPPLY IN BMR



Source: AREA, UOB Kay Hian

SECTOR'S PE BAND



Source: Bloomberg, UOB Kay Hian

ANALYST(S)

Kasemsun Koonnara
+66 2 659 8027
kasemsun@uobkayhian.co.th

Sector Update

ESSENTIALS

- **เอพี (ไทยแลนด์) (AP):** เราคาดว่า AP จะรายงานกำไรสุทธิที่ 1.2 พันลบ. ใน 4Q24 ซึ่งลดลง 8% yoy และ 16% qoq คาดว่าการโอน (non-JV) จะอ่อนตัวลง qoq แม้ว่าการโอนกลุ่ม low-rise คาดว่าจะยังคงแข็งแกร่ง แต่การโอนคอนโดอาจได้รับผลกระทบจากจำนวนยูนิตโครงการคอนโดพร้อมโอนที่มีจำกัด เราคาดว่าอัตรากำไรขั้นต้นจะลดลง yoy แต่ดีขึ้น qoq โดยได้มีปัจจัยจาก transfer mix และโปรโมชันต่างๆ ค่าใช้จ่าย SG&A มีแนวโน้มลดลง yoy และยังคงทรงตัว qoq ซึ่งสะท้อนถึงประสิทธิภาพในการควบคุมต้นทุนที่ดีขึ้น ในขณะเดียวกันคาดว่า equity income จะอ่อนตัวลง qoq เนื่องจากกิจกรรมการโอนของโครงการ JV ที่ลดลง
- **แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ (LH):** เราคาดว่า LH จะรายงานกำไรสุทธิที่ประมาณ 2.4 พันลบ. ใน 4Q24 ซึ่งลดลง 32% yoy แต่เพิ่มขึ้น 268% qoq สำหรับธุรกิจหลัก คาดว่าการโอนจะถูกกดดันจากยอด Presale ในกลุ่ม low-rise ที่อ่อนแอ และยอด Backlog ที่ลดลงในกลุ่มคอนโด ในขณะเดียวกัน อัตรากำไรขั้นต้นน่าจะยังคงถูกกดดันจากสัดส่วนที่สูงของต้นทุนทางอ้อม อย่างไรก็ตาม ค่าไรจะได้รับแรงหนุนจากกำไรก่อนหักภาษีประมาณ 2 พันลบ. จากการขายศูนย์การค้า Terminal 21 Pattaya ให้กับ LH Shopping Centers Leasehold Real Estate Investment
- **แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ (LPN):** เราคาดว่า LPN จะรายงานผลการดำเนินงานอ่อนแอใน 4Q24 โดยมีกำไรสุทธิที่ 12 ลบ. ซึ่งลดลง 30% yoy และ 75% qoq ถือเป็นไตรมาสที่อ่อนแอที่สุดของปี เราคาดว่ากำไรสุทธิจะลดลง qoq เนื่องจากได้รับผลกระทบจากอัตราดอกเบี้ยที่สูง และไม่มีโครงการคอนโดที่สร้างเสร็จใหม่ในไตรมาสนี้ นอกจากนี้ คาดว่าการโอนในกลุ่ม low-rise จะยังคงซบเซาเนื่องจากความต้องการที่ชะลอตัว และคาดว่าอัตรากำไรขั้นต้นจะลดลง yoy และ qoq โดยยังคงเผชิญแรงกดดันจากแคมเปญส่งเสริมการขายอย่างต่อเนื่อง
- **อริจิน พร็อพเพอร์ตี้ (ORI):** เราคาดว่ากำไรสุทธิของ ORI จะอยู่ที่ 122 ลบ. ใน 4Q24 ซึ่งลดลง 62% yoy และ 70% qoq และคาดว่ากิจกรรมการโอนทั้งหมดจะลดลง qoq เนื่องจากได้รับผลกระทบจากอัตราดอกเบี้ยที่สูง และยอด Backlog ของการโอนที่ลดลงในไตรมาสนี้ อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจที่อยู่อาศัยคาดว่าจะลดลงอย่างมีนัยสำคัญทั้ง yoy และ qoq เนื่องจาก transfer mix ที่เอื้อประโยชน์ และแคมเปญส่งเสริมการขายที่รุนแรง เราคาดว่า ORI จะบันทึกกำไรพิเศษประมาณ 40 ลบ. จากการเซ็นสัญญาโครงการร่วมทุนหนึ่งแห่ง ในขณะที่รายได้จากการจัดการโครงการคาดว่าจะลดลงจากไตรมาสก่อน
- **พุกชา โฮลดิ้ง (PSH):** เราคาดว่ากำไรสุทธิใน 4Q24 จะอยู่ที่ 22 ลบ. (-82% yoy, -94% qoq) แม้ว่าจะไม่มีการขายที่ดินในช่วงไตรมาสนี้ แต่คาดว่าจะมีกำไรสุทธิ qoq โดยได้รับแรงหนุนจากการส่งเสริมการขายที่รุนแรง และการโอนที่เร่งตัวขึ้นในทุกกลุ่ม อย่างไรก็ตาม คาดว่าอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจที่อยู่อาศัยจะอ่อนตัวลงต่อไป โดยแตะระดับต่ำสุดในปี 2024 นอกจากนี้ คาดว่ารายได้อื่นจะลดลง qoq เนื่องจากมีรายการพิเศษที่บันทึกใน 3Q24
- **ควอลิตี้เฮาส์ (QH):** เราประมาณการกำไรสุทธิที่ 503 ลบ. ใน 4Q24 ซึ่งลดลง 17% yoy และ 12% qoq คาดว่าการโอนจะเผชิญแรงกดดันจากยอด Presale ที่ลดลง และ Backlog จำกัดจากโครงการ Q-Sukhumvit อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจที่อยู่อาศัยคาดว่าจะลดลง yoy และ ทรงตัว qoq ซึ่งได้รับผลกระทบจากแคมเปญส่งเสริมการขาย ในขณะเดียวกัน คาดว่าส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนจะทรงตัว qoq และช่วยหนุนกำไรโดยรวม
- **ศุภาลัย (SPALI):** เราคาดว่า SPALI จะรายงานกำไรสุทธิที่ 1.5 พันลบ. ใน 4Q24 ซึ่งลดลง 26% yoy และ 25% qoq เราคาดว่ากำไรสุทธิจะอ่อนตัวลงทั้ง yoy และ qoq เนื่องมาจากยอด Presale ของกลุ่ม low-rise ที่อ่อนแอ และ Backlog ที่ลดลง ในกลุ่มคอนโด คาดว่าการโอนจะได้แรงหนุนหลักๆ จาก Icon Sathorn ในขณะเดียวกัน คาดว่าอัตรากำไรขั้นต้นจะลดลง qoq เนื่องจากได้รับผลกระทบจาก transfer mix และแคมเปญส่งเสริมการขาย ค่าใช้จ่าย SG&A คาดว่าจะลดลง yoy และ qoq ซึ่งสะท้อนถึงการบริหารจัดการต้นทุนที่มีประสิทธิภาพ ในขณะเดียวกันคาดว่า equity income จะเพิ่มขึ้น yoy และ qoq โดยได้รับแรงหนุนจากกิจกรรมการโอนที่เพิ่มขึ้นจากโครงการในออสเตเรีย

LOW-RISE PRESALES

Low-rise Presales (Btm)	4Q23	3Q24	4Q24	yoy	qoq
AP	8,190	9,113	6,677	-18%	-27%
LH	3,360	3,091	3,500	4%	13%
LPN	380	576	338	-11%	-41%
ORI	4,065	1,358	1,357	-67%	0%
PSH	2,937	2,351	2,040	-31%	-13%
QH	1,086	1,392	1,240	14%	-11%
SPALI	3,874	4,291	3,205	-17%	-25%
Total	35,168	33,908	29,838	-15%	-12%

Source: Respective companies, UOB Kay Hian

HIGH-RISE PRESALES

High-rise Presales (Btm)	4Q23	3Q24	4Q24	yoy	qoq
AP	7,877	4,305	2,573	-67%	-40%
LH	5,286	1,673	500	-91%	-70%
LPN	1,598	1,592	0	-100%	-24%
ORI	6,263	7,128	7,261	16%	2%
PSH	1,361	1,343	806	-41%	-40%
QH	75	278	160	113%	-42%
SPALI	1,478	2,412	3,474	135%	44%
Total	36,491	27,769	24,887	-32%	-10%

Source: Respective companies, UOB Kay Hian

LOW-RISE PROJECTS LAUNCHED

Low-rise Launch (Btm)	4Q23	3Q24	4Q24	yoy	qoq
AP	29,140	8,900	16,490	-43%	85%
LH	14,685	7,850	12,265	-16%	56%
LPN	1,150	1,370	0	-100%	-100%
ORI	6,050	0	1,300	-79%	100%
PSH	1,838	1,063	8,046	338%	657%
QH	3,732	0	5,989	60%	100%
SPALI	1,238	14,500	7,930	541%	-45%
Total	57,833	33,683	52,020	-10%	54%

Source: Respective companies, UOB Kay Hian

HIGH-RISE PROJECTS LAUNCHED

High-rise Launch (Btm)	4Q23	3Q24	4Q24	yoy	qoq
AP	7,300	950	1,000	-86%	5%
LH	15,000	0	0	-100%	0%
LPN	0	0	0	0%	0%
ORI	5,600	0	5,520	-1%	100%
PSH	3,700	1,807	0	-100%	-100%
QH	0	0	0	0%	0%
SPALI	477	0	5,800	1116%	100%
Total	32,077	2,757	12,320	-62%	347%

Source: Respective companies, UOB Kay Hian

DEVELOPERS UNDER OUR COVERAGE FELL SHORT OF PRESALES TARGET IN 2024

Presales (Btm)	2023	2024	yoy	2024T	% to Target
AP	51,390	46,752	-9%	57,000	82%
LH	23,013	18,756	-18%	31,000	61%
LPN	9,966	8,447	-15%	11,000	77%
ORI	47,265	35,435	-25%	49,000	72%
PSH	18,540	14,017	-24%	27,000	52%
QH	7,548	7,086	-6%	9,250	77%
SPALI	28,864	26,743	-7%	36,000	74%
Total	186,586	157,236	-16%	220,250	71%

Source: Respective companies, UOB Kay Hian

PROJECT LAUNCHES FELL YOY

Yearly Launch	2023	2024	yoy	2024T	% to Target
AP	76,000	48,020	-37%	58,000	83%
LH	43,460	30,850	-29%	30,200	102%
LPN	11,725	4,190	-64%	6,520	64%
ORI	45,900	19,400	-58%	37,000	52%
PSH	14,153	18,130	28%	29,000	63%
QH	8,589	9,804	14%	9,804	100%
SPALI	29,640	52,380	77%	50,000	105%
Total	229,467	182,774	-20%	220,524	83%

Source: Respective companies, UOB Kay Hian

รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นโดยข้อมูลที่ได้ปรากฏและเชื่อว่าเป็นที่น่าเชื่อถือได้แต่ไม่ถือเป็นการยืนยันความถูกต้องและความสมบูรณ์ของข้อมูลนั้นๆ โดยบริษัทหลักทรัพย์ ยูบี เคย์ ฮียน (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ผู้จัดทำขอสงวนสิทธิ์ในการเปลี่ยนแปลงความเห็นหรือประมาณการณ่ต่าง ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ โดยไม่ต้องแจ้งล่วงหน้า รายงานฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจของนักลงทุนโดยไม่ได้นำมาชั่งน้ำหนักหรือยืนยันการลงทุน การซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการแสวงหากำไรใดๆ ที่ปรากฏในรายงาน

Sector Update

Thursday, 13 February 2025

4Q24 RESULTS PREVIEW

	4Q23	3Q24	4Q24F	yoy %	qoq %	2023	2024	yoy %
Residential revenue (Btm)								
AP	9,009	9,620	8,968	(0.4)	(6.8)	36,927	35,639	(3.5)
LH	4,672	3,442	3,500	(25.1)	1.7	18,966	15,733	(17.0)
LPN	1,253	1,558	1,397	11.5	(10.3)	5,103	5,488	7.5
ORI	1,715	1,721	1,542	(10.1)	(10.4)	8,840	6,896	(22.0)
PSH	5,371	4,620	4,728	(12.0)	2.3	22,357	17,658	(21.0)
QH	1,916	2,008	1,574	(17.8)	(21.6)	7,619	6,924	(9.1)
SPALI	10,017	9,753	8,214	(18.0)	(15.8)	30,836	30,297	(1.7)
Total	33,954	32,721	29,923	(11.9)	(8.6)	130,649	118,635	(9.2)
Core profit (Btm)								
AP	1,170	1,280	1,186	1.3	(7.4)	5,917	4,660	(21.2)
LH	553	(124)	(197)	(135.5)	(58.4)	1,727	(41)	(102.4)
LPN	11	65	25	127.3	(60.8)	339	289	(14.8)
ORI	(58)	199	50	185.5	(75.0)	1,757	534	(69.6)
PSH	(188)	(6)	(89)	52.6	(1,358.0)	628	(109)	(117.4)
QH	119	119	26	(78.2)	(78.1)	534	283	(47.0)
SPALI	1,882	1,870	1,422	(24.5)	(23.9)	5,476	5,276	(3.7)
Total	3,490	3,402	2,423	(30.6)	(28.8)	16,379	10,892	(33.5)
Net profit (Btm)								
AP	1,335	1,450	1,226	(8.2)	(15.5)	6,054	4,952	(18.2)
LH	3,493	650	2,393	(31.5)	268.4	7,482	5,291	(29.3)
LPN	17	46	12	(29.8)	(74.7)	353	238	(32.6)
ORI	323	402	122	(62.3)	(69.8)	2,718	1,440	(47.0)
PSH	123	373	22	(82.4)	(94.2)	2,205	774	(64.9)
QH	607	573	503	(17.1)	(12.1)	2,503	2,186	(12.6)
SPALI	2,018	1,989	1,502	(25.6)	(24.5)	5,989	5,703	(4.8)
Total	7,915	5,483	5,779	(27.0)	5.4	27,305	20,585	(24.6)
Residential gross margin (%)								
AP	35.2	31.4	32.0	(3.2)	0.6	35.3	32.5	(2.8)
LH	27.4	21.1	21.0	(6.4)	(0.1)	27.9	24.2	(3.7)
LPN	18.1	17.5	17.0	(1.1)	(0.5)	21.4	18.8	(2.6)
ORI	33.7	30.0	18.6	(15.1)	(11.4)	29.7	27.7	(2.0)
PSH	27.8	26.0	25.0	(2.8)	(1.0)	31.1	27.9	(3.2)
QH	31.6	29.2	29.5	(2.1)	0.3	31.9	29.7	(2.2)
SPALI	34.8	39.7	36.5	1.7	(3.2)	35.6	37.3	1.8
Total	31.9	31.2	29.3	(2.6)	(1.8)	32.4	30.9	(1.6)
SG&A to total revenue (%)								
AP	22.9	18.8	19.9	(3.0)	1.1	19.8	19.5	(0.2)
LH	20.0	19.0	22.8	2.7	3.8	18.0	19.7	1.6
LPN	17.7	13.3	16.0	(1.7)	2.8	15.1	14.1	(1.0)
ORI	46.9	23.1	25.0	(21.9)	1.9	23.9	23.0	(0.9)
PSH	27.2	22.3	23.3	(4.0)	1.0	23.2	23.1	(0.1)
QH	25.7	20.7	26.1	0.4	5.4	23.1	24.1	1.0
SPALI	10.9	13.4	12.7	1.8	(0.7)	12.4	13.6	1.2
Total	21.2	18.0	19.6	(1.6)	1.6	66.8	72.2	5.4

Source: Respective companies, UOB Kay Hian

NET IBD/E

Net IBD/E	3Q23	4Q23	1Q24	2Q24	3Q24
AP	0.80	0.79	0.80	0.83	0.74
LH	1.27	1.08	1.17	1.35	1.34
LPN	1.00	1.03	1.03	0.95	0.90
ORI	1.49	1.60	1.61	1.65	1.62
PSH	0.31	0.27	0.31	0.39	0.35
QH	0.33	0.34	0.34	0.35	0.34
SPALI	0.51	0.44	0.45	0.47	0.51
Average	0.82	0.79	0.82	0.86	0.83

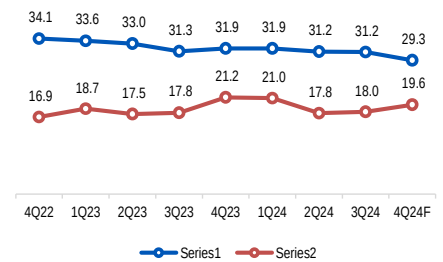
Source: Respective companies, UOB Kay Hian

INVENTORY

Inventory	3Q23	4Q23	1Q24	2Q24	3Q24
AP	78,082	79,949	81,296	79,439	79,650
LH	60,783	62,197	66,036	68,978	70,419
LPN	21,319	21,268	21,596	20,992	20,360
ORI	43,294	47,049	47,994	48,444	48,847
PSH	43,450	43,295	42,001	43,084	40,638
QH	19,630	20,312	20,260	20,671	19,719
SPALI	71,931	71,125	74,731	76,335	75,068
Total	338,489	345,195	353,913	357,942	354,700

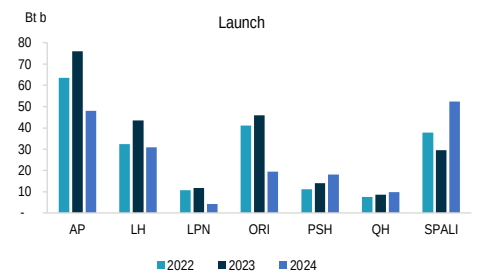
Source: Respective companies, UOB Kay Hian

RESIDENTIAL MARGIN AND SG&A TO SALES



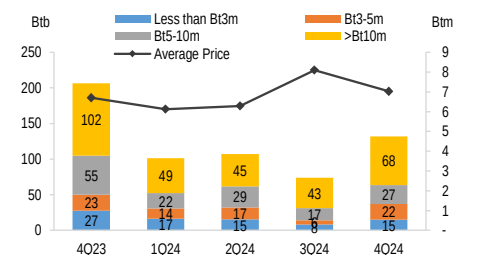
Source: Covered companies, UOB Kay Hian

2025 PROJECT LAUNCHES EXPECTED TO DECLINE YOY



Source: Respective companies, UOB Kay Hian

NEW LAUNCH: DEVELOPERS FOCUS ON THE MID-TO-HIGH INCOME SEGMENT



Source: AREA, UOB Kay Hian

รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นโดยข้อมูลจากที่ปรากฏและเชื่อว่าเป็นที่น่าเชื่อถือได้แต่ไม่ถือเป็นการยืนยันความถูกต้องและความสมบูรณ์ของข้อมูลใดๆ โดยบริษัทหลักทรัพย์ ยูโอบี เคย์ ฮียน (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ผู้จัดทำขอสงวนสิทธิ์ในการเปลี่ยนแปลงความเห็นหรือประมาณการณ่ต่างๆที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ โดยไม่ต้องแจ้งล่วงหน้า รายงานฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบการตัดสินใจของนักลงทุนโดยไม่ได้นำมาชั่งน้ำหนักหรือยืนยันหลักทรัพย์ หรืออาจส่งผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์



AAV	ABM	ACE	ACG	ADVANC	AE	AF	AGE	AH	AIT	AJ	AKP
AKR	ALLA	ALT	AMA	AMARIN	AMATA	AMATAV	ANAN	AOT	AP	ASIMAR	ASK
ASP	ASW	AURA	AWC	B	BAFS	BAM	BANPU	BAY	BBGI	BBL	BCH
BCP	BCPG	BDMS	BEC	BEM	BEYOND	BGC	BGRIM	BJC	BKIH	BLA	BPP
BR	BRI	BRR	BSRC	BTG	BTS	BTW	BWG	CBG	CENTEL	CFRESH	CHASE
CHEWA	CHOW	CIMBT	CIVIL	CK	CKP	CNT	COLOR	COM7	CPALL	CPAXT	CPF
CPL	CPN	CPW	CRC	CRD	CREDIT	CSC	CV	DCC	DDD	DELTA	DEMCO
DITTO	DMT	DOHOME	DRT	DUSIT	EASTW	ECF	ECL	EGCO	EPG	ERW	ETC
ETE	FLOYD	FN	FPI	FPT	FVC	GABLE	GC	GCAP	GFC	GFPT	GGC
GLAND	GLOBAL	GPSC	GRAMMY	GULF	GUNKUL	HANA	HARN	HENG	HMPRO	HPT	HTC
ICC	ICI	III	ILINK	ILM	IND	INET	INSET	INTUCH	IP	IRC	IRPC
IT	ITC	ITEL	ITTHI	IVL	JAS	JTS	K	KBANK	KCC	KCE	KCG
KEX	KKP	KSL	KTB	KTC	KTMS	KUMWEL	LALIN	LANNA	LH	LHFG	LIT
LOXLEY	LPN	LRH	LST	M	MAJOR	MALEE	MBK	MC	M-CHAI	MCOT	MFC
MFEC	MINT	MODERN	MONO	MOONG	MOSHI	MSC	MST	MTC	MTI	MVP	NCH
NER	NKI	NOBLE	NRF	NSL	NTSC	NVD	NWR	NYT	OCC	OR	ORI
OSP	PAP	PB	PCC	PCSGH	PDJ	PEER	PG	PHOL	PIMO	PLANB	PLAT
PLUS	PM	PORT	PPP	PPS	PR9	PRG	PRIME	PRM	PRTR	PSH	PSL
PTT	PTTEP	PTTGC	Q-CON	QH	QTC	RATCH	RBF	RPC	RPH	RS	RT
RWI	S	S&J	SA	SAAM	SABINA	SAK	SAMART	SAMTEL	SAT	SAV	SAWAD
SC	SCAP	SCB	SCC	SCCC	SCG	SCGD	SCGP	SCM	SCN	SDC	SEAFCO
SEAOL	SELIC	SENA	SENX	SGC	SGF	SGP	SHR	SICT	SIRI	SIS	SITHAI
SJWD	SKE	SKR	SM	SMPC	SNC	SNNP	SNP	SO	SONIC	SPALI	SPC
SPI	SPRC	SR	SSC	SSF	SSP	SSSC	STA	STECON	STGT	STI	SUC
SUN	SUTHA	SVI	SYMC	SYNEX	SYNTEC	TASCO	TBN	TCAP	TCMC	TEAMG	TEGH
TFG	TFMAMA	TGE	TGH	THANA	THANI	THCOM	THG	THIP	THRE	THREL	TIPH
TISCO	TK	TKS	TKT	TLI	TM	TMILL	TMT	TNDT	TNITY	TNL	TOA
TOG	TOP	TPAC	TPBI	TIPL	TIPIPL	TIPIPP	TPS	TQM	TQR	TRP	TRUE
TRV	TSC	TSTE	TSTH	TTA	TTB	TTCL	TTW	TU	TVDH	TVO	TVT
TWPC	UAC	UBE	UBIS	UKEM	UPF	UPOIC	UV	VARO	VGI	VIH	WACOAL
WGE	WHA	WHAUP	WICE	WINMED	WINNER	ZEN					



AAI	ADB	AEONTS	AHC	AIRA	APCO	APCS	APURE	ARIP	ARROW	ASIAN	ATP30
AUCT	AYUD	BA	BBIK	BC	BE8	BH	BIZ	BOL	BSBM	BTC	CH
CI	CIG	CM	COCOCO	COMAN	CPI	CSS	DTCENT	EVER	FE	FORTH	FSMART
FSX	FTI	GEL	GIFT	GPI	HUMAN	IFS	INSURE	JCK	JDF	JMART	KGI
KJL	KTIS	KUN	L&E	LHK	MATCH	MBAX	MEGA	METCO	MICRO	NC	NCAP
NCL	NDR	ONEE	PATO	PDG	PJW	POLY	PQS	PREB	PROUD	PSG	PSP
PSTC	PT	PTECH	PYLON	QLT	RABBIT	RCL	SAPPE	SECURE	SFLEX	SFT	SINO
SMT	SPCG	SPVI	STANLY	STPI	SUPER	SUSCO	SVOA	SVT	TACC	TAE	TCC
TEKA	TFM	TITLE	TKN	TMD	TNR	TPA	TPCH	TPCS	TPLAS	TPOLY	TRT
TURTLE	TVH	UBA	UP	UREKA	VCOM	VIBHA	VRANDA	WARRIX	WIN	WP	



A5	ADD	AIE	ALUCON	AMC	AMR	ARIN	ASEFA	ASIA	ASN	BIG	BIOTEC
BIS	BJCHI	BLC	BVG	CEN	CGH	CHARAN	CHAYO	CHIC	CHOTI	CITY	CMC
CPANEL	CSP	DEXON	DOD	DPAINT	DV8	EASON	EE	EFORL	EKH	ESTAR	ETL
FNS	GBX	GENCO	GTB	GYT	ICN	IIG	IMH	IRCP	J	JCKH	JMT
JPARK	JR	JSP	JUBILE	KBS	KCAR	KIAT	KISS	KK	KWC	LDC	LEO
MCA	META	MGC	MITSIB	MK	NAM	NOVA	NTV	NV	OGC	PACO	PANEL
PHG	PIN	PRAPAT	PRI	PRIN	PROEN	PROS	PTC	READY	ROCTEC	SABUY	SALEE
SAMCO	SANKO	SCI	SE	SE-ED	SINGER	SISB	SKN	SKY	SMD	SMIT	SORKON
SPG	SST	STC	STOWER	STP	SVR	SWC	TAKUNI	TC	TFI	TMC	TMI
TNP	TOPP	TRU	UEC	UOBKH	VL	WAVE	WFX	WIJK	XO	XPG	YUASA
ZAA											

ช่วงคะแนน	สัญลักษณ์	ความหมาย
90-100	▲▲▲▲▲	ดีเลิศ
80-89	▲▲▲▲	ดีมาก
70-79	▲▲▲	ดี
60-69	▲▲	ดีพอใช้
50-59	▲	ผ่าน
ต่ำกว่า 50	-	-

Disclaimer : การเปิดเผยผลการสำรวจของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ในเรื่องการกำกับดูแลกิจการ (Corporate Governance) นี้ เป็นการดำเนินการตามนโยบายของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยการสำรวจของ IOD เป็นการสำรวจและประเมินจากข้อมูลของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และตลาดหลักทรัพย์ เอ็มเอไอ (MAI) ที่มีการเปิดเผยต่อสาธารณะ และเป็นข้อมูลสำหรับผู้ลงทุนทั่วไปสามารถเข้าถึงได้ ดังนั้น ผลการสำรวจดังกล่าวจึงเป็นการนำเสนอในมุมมองของบุคคลภายนอก โดยไม่ได้เป็นการประเมินการปฏิบัติ และมิได้มีการใช้ข้อมูลภายในเพื่อการประเมิน ผลการสำรวจดังกล่าวเป็นการสำรวจ ณ วันที่ปรากฏในรายงานการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียนไทยเท่านั้น ดังนั้น ผลการสำรวจจึงอาจเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังวันดังกล่าว หรือเมื่อข้อมูลที่เกี่ยวข้องมีการเปลี่ยนแปลง ทั้งนี้ บริษัทหลักทรัพย์ ยูโอบี เคย์ เอเชียน (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) มิได้ยืนยันตรวจสอบ หรือรับรองถึงความถูกต้องครบถ้วนของผลการสำรวจดังกล่าวแต่อย่างใด

รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นโดยข้อมูลจากที่ปรากฏและเชื่อว่าเป็นที่น่าเชื่อถือได้แต่ไม่ถือเป็นการยืนยันความถูกต้องและความสมบูรณ์ของข้อมูลนั้นๆ โดยบริษัทหลักทรัพย์ ยูโอบี เคย์ เอเชียน (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ผู้จัดทำขอสงวนสิทธิ์ในการเปลี่ยนแปลงความเห็นหรือประมาณการต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ โดยไม่ต้องแจ้งล่วงหน้า รายงานฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจของนักลงทุน โดยไม่ได้เป็นการชี้นำชักชวนให้นักลงทุนทำการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการแสวงหาผลประโยชน์ใดๆ ที่ปรากฏในรายงาน

SET ESG Ratings 2023

AAA

ADVANC	AJ	AMATA	BANPU	BAY	BCP	BGRIM	BKIH	BPP	CKP	CPALL	CPAXT
CPF	CRC	KBANK	KTB	KTC	M-CHAI	OR	PR9	PTT	PTTEP	PTTGC	SABINA
SCC	SCGP	STA	STGT	TFMAMA	THCOM	TISCO	TOP	WHA	WHAUP		

AA

ACE	AMATAV	AP	BAFS	BAM	BBGI	BBL	BCH	BCPG	BDMS	BEM	BGC
BJC	BLA	BRI	BTS	CPN	DRT	EASTW	EGCO	EPG	ETC	FPI	FPT
GLOBAL	GPSC	GULF	GUNKUL	HANA	HMPRO	HTC	INTUCH	IRPC	IVL	MAJOR	MC
MFEC	MINT	NOBLE	NVD	ORI	OSP	PB	PLANB	PPS	RATCH	RS	S&J
SAT	SC	SCB	SCCC	SGP	SIRI	SJWD	SMPC	SPALI	THANI	TMT	TPBI
TPIPL	TPIPP	TTA	TTB	TTW	TVO	VGI	WICE	ZEN			

A

ADB	AH	AOT	ASW	AWC	CBG	CENTEL	CFRESH	CK	COLOR	COM7	DEMCO
DMT	ERW	HENG	ICHI	IRC	ITEL	KUMWEL	LH	MEGA	MOONG	MSC	MTC
NDR	NER	NRF	NYT	PAP	PEER	PHOL	PJW	PM	PPP	PSL	QTC
S	SAK	SCG	SELIC	SHR	SICT	SITHAI	SNC	SNP	SPI	STECON	SUTHA
SYNEX	SYNTEC	TCAP	TFG	TGH	THIP	THREL	TKS	TOA	TOG	TSC	TSTH
TTCL	TWPC	UBE	WACOAL								

BBB

AGE	ARROW	BA	CSC	GCAP	GFPT	III	ILM	JTS	KEX	KKP	KSL
LHFG	LIT	PCSGH	PSH	RBF	SAPPE	SAWAD	SSSC	THANA	TPCS	TQM	TVDH
UPF											

Anti-corruption Progress Indicator

ได้รับการรับรอง

2S	AAI	ADB	ADVANC	AE	AF	AH	AI	AIE	AIRA	AJ	AKP
AMA	AMANAH	AMATA	AMATAV	AP	APCS	AS	ASIAN	ASK	ASP	ASW	AWC
AYUD	B	BAFS	BAM	BANPU	BAY	BBGI	BBL	BCH	BCP	BCPG	BE8
BEC	BEYOND	BGC	BGRIM	BLA	BPP	BRI	BRR	BSBM	BTG	BTS	BWG
CAZ	CBG	CEN	CENTEL	CFRESH	CGH	CHEWA	CHOTI	CHOW	CI	CIG	CIMBT
CM	CMC	COM7	CPALL	CPAXT	CPF	CPI	CPL	CPN	CPW	CRC	CSC
CV	DCC	DELTA	DEMCO	DIMET	DMT	DOHOME	DRT	DUSIT	EASTW	ECF	EGCO
EP	EPG	ERW	ETC	ETE	FNS	FPI	FPT	FSMART	FSX	FTE	GBX
GC	GCAP	GEL	GFPT	GGC	GJS	GLOBAL	GPI	GPSC	GSTEEL	GULF	GUNKUL
HANA	HARN	HEALTH	HENG	HMPRO	HTC	ICC	ICHI	IFS	III	ILINK	ILM
INET	INOX	INSURE	INTUCH	IRPC	ITEL	IVL	JAS	JR	JTS	KASET	KBANK
KCAR	KCC	KCE	KGEN	KGI	KKP	KSL	KTB	KTC	L&E	LANNA	LH
LHFG	LHK	LPN	LRH	M	MAJOR	MALEE	MATCH	MBAX	MBK	MC	MCOT
MEGA	MENA	META	MFC	MFEC	MILL	MINT	MODERN	MONO	MOONG	MSC	MTC
MTI	NATION	NCAP	NEP	NER	NKI	NOBLE	NRF	OCC	OGC	OR	ORI
OSP	PAP	PATO	PB	PCSGH	PDG	PDJ	PG	PHOL	PIMO	PK	PL
PLANB	PLANET	PLAT	PM	PPP	PPPM	PPS	PR9	PREB	PRG	PRINC	PRM
PROS	PRTR	PSH	PSL	PSTC	PT	PTECH	PTG	PTT	PTTEP	PTTGC	PYLON
Q-CON	QH	QLT	QTC	RABBIT	RATCH	RBF	RML	RS	RWI	S&J	SA
SAAM	SABINA	SAK	SAPPE	SAT	SC	SCB	SCC	SCCC	SCG	SCGP	SCM
SCN	SEAOL	SE-ED	SELIC	SENA	SENX	SFLEX	SGC	SGP	SIRI	SIS	SITHAI
SKR	SM	SMIT	SMPC	SNC	SNP	SORKON	SPACK	SPALI	SPC	SPI	SPRC
SRICHA	SSF	SSP	SSSC	SST	STA	STGT	STOWER	SUSCO	SVI	SVOA	SVT
SYMC	SYNTEC	TAE	TAKUNI	TASCO	TCAP	TEGH	TFG	TFI	TFMAMA	TGE	TGH
THANI	THCOM	THIP	THRE	THREL	TIDLOR	TIPCO	TIPH	TISCO	TKN	TKS	TKT
TMD	TMILL	TMT	TNITY	TNL	TNP	TNR	TOG	TOP	TOPP	TPA	TPCS
TPLAS	TRT	TRU	TRUE	TSC	TSI	TSTE	TSTH	TTB	TTCL	TU	TURTLE
TVDH	TVO	TWPC	UBIS	UEC	UKEM	UPF	UV	VCOM	VGI	VIBHA	VIH
WACOAL	WHA	WHAUP	WICE	WIIC	WPH	XO	YUASA	ZEN			

Disclaimer : การเปิดเผยผลการประเมินดัชนีชี้วัดความคืบหน้าการป้องกันการมีสวนเกี่ยวกับการทุจริตคอร์รัปชัน (Anti-Corruption Progress Indicators) ของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยซึ่งจัดทำโดยสถาบันไทยพัฒน์นี้ เป็นการดำเนินการตามนโยบายและตามแผนพัฒนาความยั่งยืนสำหรับบริษัทจดทะเบียนของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยผลการประเมินดังกล่าวของสถาบันไทยพัฒน์ อาศัยข้อมูลที่ได้รับการรับรองจากบริษัทจดทะเบียนตามที่บริษัทจดทะเบียนได้รับในรูปแบบแสดงข้อมูลเพื่อการประเมิน Anti-Corruption ซึ่งได้อ้างอิงข้อมูลมาจากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) รายงานประจำปี (แบบ 56-2) หรือในเอกสารและหรือรายงานอื่นที่เกี่ยวข้องของบริษัทจดทะเบียนนั้น แล้วแต่กรณี ดังนั้น ผลการประเมินดังกล่าวจึงเป็นการนำเสนอในมุมมองของสถาบันไทยพัฒน์ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกโดยมิได้เป็นการประเมินการปฏิบัติของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และมิได้ใช้ข้อมูลภายในเพื่อการประเมิน เนื่องจากผลการประเมินดังกล่าวเป็นเพียงผลการประเมิน ณ วันที่ปรากฏในผลการประเมินเท่านั้น ดังนั้น ผลการประเมินจึงอาจเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังวันดังกล่าว หรือเมื่อข้อมูลที่เกี่ยวข้องมีการเปลี่ยนแปลง ทั้งนี้ บริษัทหลักทรัพย์ ยูโอบี เคย์ เอเชียน (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) มิได้ยืนยัน ตรวจสอบ หรือรับรองความถูกต้องครบถ้วนของผลการประเมินดังกล่าวแต่อย่างใด

รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นโดยข้อมูลเท่าที่ปรากฏและเชื่อว่าเป็นที่น่าเชื่อถือได้แต่ไม่ถือเป็นการยืนยันความถูกต้องและความสมบูรณ์ของข้อมูลนั้นๆ โดยบริษัทหลักทรัพย์ ยูโอบี เคย์ เอเชียน (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ผู้จัดทำขอสงวนสิทธิ์ในการเปลี่ยนแปลงความเห็นหรือประมาณการณ่ต่าง ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ โดยไม่ต้องแจ้งล่วงหน้า รายงานฉบับนี้มั่วัดประสงค์เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจของนักลงทุน โดยไม่ได้เป็นการชักชวนให้นักลงทุนทำการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ หรือเอกสารทางการเงินใดๆ ที่ปรากฏในรายงาน