

## ปี 58 รอการฟื้นตัวของยอดขายที่ดิน

### 4Q57 กำไรเติบโตจากรายได้ที่ดินจาก AMATA-นคร

AMATA ประกาศกำไรสุทธิสูงถึง 1.6 พันล้านบาทเติบโตค่อนข้างมากเมื่อเทียบกับรายปีและรายไตรมาส ที่มีกำไรสุทธิเพียง 75 ล้านบาท และ 138 ล้านบาทตามลำดับ โดยมีรายได้จากการขายและบริการ 3.8 พันล้านบาท เพิ่มขึ้นถึง 127% YoY และ 331%QoQ เป็นผลจากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินกว่า 621ไร่ ซึ่งเป็นของ Amata-นครถึง 480 ไร่ ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นสูง 60-65% ทำให้เฉลี่ยทั้งไตรมาส AMATA มีอัตรากำไรขั้นต้นเฉลี่ย 57.8% สูงกว่า รายปีที่ 40.9% และรายไตรมาส 42.2% ส่งผลโดยรวมมีอัตรากำไรสุทธิสูงถึง 43% ส่งผลให้ในปี 2557 AMATA มีกำไรสูงสุดเป็นประวัติการณ์ 2.2 พันล้านบาท เพิ่มขึ้น 47% YoY

### ยอดขายที่ดินมีโอกาสดำเนินการ

สำหรับในปี 2558 เราคาดยอดขายที่ดินของ AMATA จะทำได้ดีขึ้น โดยเริ่มต้นของปีในเดือน ม.ค.บริษัทมียอดขายที่ดิน 60-70 ไร่ โดยมีลูกค้ารายใหญ่ที่เลื่อนมาจากปีก่อนซื้อสัญญาจำนวน 400-500 ไร่ ซึ่งคาดว่าจะมีความชัดเจนมากขึ้นภายในปี ขณะที่กลุ่มลูกค้าที่ให้ความสนใจซื้อที่ดินและอยู่ระหว่างการเจรจายังคงมาจากกลุ่มประเทศญี่ปุ่นและประเทศจีน ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าหลักโดยกลุ่มอุตสาหกรรมหลักยังคงมาจากผลิตภัณฑ์ต่อเนื่องของกลุ่มยานยนต์ โดยคาดยอดขายทั้งปีจะทำให้ได้ราว 1-1.2 พันไร่ เติบโตจากยอดขายในปี 2557 AMATA ทำได้เพียง 371 ไร่

### ปรับคำแนะนำ “เก็งกำไร”

บริษัทประกาศจ่ายปันผล 0.50 บาทต่อหุ้น ขึ้น XD วันที่ 29 เม.ย และจ่ายปันผล 20 พค.ให้ผลตอบแทน Dividend Yield 2.8% สำหรับประเด็นที่น่าติดตามของ AMATA ภายในปีนี้คือแผนจัดตั้งกองทุน REIT จากโรงงานให้เช่าและคลังสินค้าที่มี ที่คาดว่าจะนำสินทรัพย์ดังกล่าวขายในตลาดหลักทรัพย์ ในช่วง 2Q58 สำหรับการนำ AMATA VN เข้าซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ จะดำเนินการระหว่าง 2Q58-3Q58 ซึ่งเรายังไม่รวมประเด็นดังกล่าวในประมาณการ จากระดับราคาปัจจุบันที่ปรับขึ้นมากกว่า 20% ในช่วง 3 เดือนที่ผ่านมา ทำให้มีส่วนต่างราคาจำกัดเมื่อเทียบกับมูลค่าเหมาะสมปัจจุบันที่ 19 บาท ปรับคำแนะนำ จาก ช้อ เป็น เก็งกำไร โดยมีปัจจัยเสี่ยงที่ต้องติดตามคืองานในมือปัจจุบันที่มีเพียง 2 พันไร่ ซึ่งกรณีบริษัทขายที่ดินไม่ได้ตามเป้าหมายจะมีผลกระทบต่อผลประกอบการใน 2H58 และปี 2559

วิชุดา ปลั่งมณี 662 680 2936  
นักวิเคราะห์การลงทุน  
บริษัทหลักทรัพย์ เคเคเทรด จำกัด  
wichuda@kktrade.co.th

## Earnings Result

### Opinion & Financial Data

## Trading

Target Price : Bt 19.00

Market Price : Bt 18.50

|                              |                 |
|------------------------------|-----------------|
| Valuation Method             | PE Multiple 15X |
| Paid-Up Capital (Bt million) | 1,067           |
| Par Value (Bt/share)         | 1.00            |
| Dividend Payout (%)          | > 40%           |
| Free Float (%)               | 70.19           |
| Book Value (Bt/share)        | 9.48            |

|                      |              |
|----------------------|--------------|
| Stock Data           |              |
| 52-Week Range (Bt)   | 18.90- 12.80 |
| Sector               | Property     |
| Investment Weight    | Neutral      |
| Avg. Sector P/E (x)  | 17.77        |
| Avg. Sector P/BV (x) | 2.40         |

### Key Income Statement & Financial Ratio (Year Ended - Dec.)

| Bt Million                     | 4Q14  | 4Q13  | YoY   | 3Q14  | QoQ   | 2014  | 2013  | YoY  |
|--------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|
| Revenue                        | 3,846 | 1,695 | 127%  | 892   | 331%  | 7,406 | 7,262 | 2%   |
| Gross Profit                   | 2,224 | 693   | 221%  | 376   | 491%  | 3,838 | 3,535 | 9%   |
| Total Operating Expenses       | 324   | 410   | -21%  | 170   | 91%   | 1,019 | 1,241 | -18% |
| Operating Profit               | 1,900 | 283   | 571%  | 207   | 820%  | 2,819 | 2,294 | 23%  |
| EBITDA                         | 1,978 | 361   | 449%  | 296   | 568%  | 3,154 | 2,559 | 23%  |
| Net Interest Income (Expenses) | 87    | 88    | -1%   | 86    | 1%    | 360   | 350   | 3%   |
| Other Income                   | 50    | 79    | -37%  | 66    | -25%  | 224   | 244   | -8%  |
| Income Tax                     | 120   | 120   | 0%    | 59    | 102%  | 350   | 359   | -2%  |
| Extra Items                    | -     | -     | N/M   | -     | N/M   | -     | -     | N/M  |
| Net Income                     | 1,666 | 75    | 2129% | 138   | 1111% | 2,224 | 1,516 | 47%  |
| EPS (Bt)                       | 1.56  | 0.07  | 2129% | 0.13  | 1111% | 2.08  | 1.42  | 47%  |
| Gross Profit Margin (%)        | 57.8% | 40.9% |       | 42.2% |       | 51.8% | 48.7% |      |
| EBITDA Margin (%)              | 51.4% | 21.3% |       | 33.2% |       | 42.6% | 35.2% |      |
| Net Profit Margin (%)          | 43.3% | 4.4%  |       | 15.4% |       | 30.0% | 20.9% |      |

Source : Company & kktrade

## การเปิดเผยข้อมูล

รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นโดย ฝ่ายวิเคราะห์การลงทุน บริษัทหลักทรัพย์ เคเคเทรด จำกัด บนพื้นฐานข้อมูลซึ่งพิจารณาแล้วว่ามีความน่าเชื่อถือและ/หรือถูกต้อง อย่างไรก็ตาม ฝ่ายวิเคราะห์การลงทุนมิอาจยืนยันและรับรองความถูกต้องและความสมบูรณ์ของข้อมูลดังกล่าวได้ แม้ว่าข้อมูลดังกล่าวจะปรากฏข้อความที่อาจเป็นหรืออาจตีความว่าเป็นเช่นนั้นได้ บริษัทฯ จึงไม่รับรองการนำเอาข้อมูล บทความ ความเห็น และ/หรือ บทสรุปที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ไปใช้ไม่ว่ากรณีใดๆ ซึ่งบทความดังกล่าวเป็นเพียงแนวคิดของผู้จัดทำเพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจในการลงทุน ดังนั้น นักลงทุนควรใช้ดุลพินิจอย่างรอบคอบในการพิจารณาลงทุน บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์ในการนำข้อมูลที่ปรากฏในเอกสารนี้ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือบางส่วน ไปทำซ้ำ หรือ ดัดแปลง แก้ไข หรือนำเอกสารเผยแพร่ต่อสาธารณชนจะต้องได้รับความยินยอมจากบริษัทฯ ก่อน

บริษัทหลักทรัพย์ ภัทร จำกัด (มหาชน) (บล. ภัทร) ซึ่งเป็นบริษัทในเครือ “เป็น หรือ จะเป็น” ผู้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิอนุพันธ์ที่มีหลักทรัพย์อ้างอิงเป็นหลักทรัพย์ที่ บริษัทหลักทรัพย์ เคเคเทรด จำกัด มีการจัดทำหรืออ้างอิงในรายงานวิจัยฉบับนี้ ในกรณีที่ บล. ภัทร เป็นผู้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิอนุพันธ์ บล. ภัทร อาจจะทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลสภาพคล่องสำหรับใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าว ดังนั้น นักลงทุนควรใช้ความระมัดระวังในการใช้ข้อมูลเนื่องจากอาจมีส่วนหนึ่งส่วนใดที่มีผลประโยชน์ทับซ้อนซึ่งอาจมีผลกระทบต่อวัตถุประสงค์ในการจัดทำรายววิจัยฉบับนี้

**Opinion Key** - บริษัทหลักทรัพย์ เคเคเทรด จำกัด กำหนดคำแนะนำการลงทุนทางปัจจัยพื้นฐาน 3 ระดับ คือ (1) ซื้อ (BUY) สำหรับหุ้นที่มีปัจจัยพื้นฐานดี ให้ผลตอบแทนที่คาดหวังรวมส่วนต่างของมูลค่าเหมาะสมกับราคาในตลาดและผลตอบแทนเงินปันผล มากกว่า 15% (2) เก่งกาจ (TRADING) สำหรับหุ้นที่ให้ผลตอบแทนที่คาดหวังรวมส่วนต่างของมูลค่าเหมาะสมกับราคาในตลาดและผลตอบแทนเงินปันผล ระหว่าง -10% ถึง +15% (3) ขาย (SELL) สำหรับหุ้นที่ปัจจัยพื้นฐานไม่ดี และ/หรือ ให้ผลตอบแทนที่คาดหวังรวมส่วนต่างของมูลค่าเหมาะสมกับราคาในตลาดติดลบมากกว่า 10% ขึ้นไป

คำแนะนำการลงทุนของบทวิเคราะห์ทางปัจจัยพื้นฐานอาจจะ “เหมือน” หรือ “แตกต่าง” กับคำแนะนำการลงทุนในบทวิเคราะห์ทางเทคนิครายวัน นักลงทุนต้องพิจารณาคำแนะนำการลงทุนของบทวิเคราะห์อย่างรอบคอบก่อนการตัดสินใจลงทุนเพื่อให้สอดคล้องกับลักษณะการลงทุนของท่าน

**Corporate Governance Report** - การเปิดเผยผลการสำรวจของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย IOD ในเรื่องการกำกับดูแลกิจการ (Corporate Governance) เป็นการดำเนินการตามนโยบายของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยการสำรวจของ IOD เป็นการสำรวจและประเมินจากข้อมูลของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและตลาดหลักทรัพย์ เอ็มเอไอ ที่มีการเปิดเผยต่อสาธารณะ และเป็นข้อมูลให้ผู้ลงทุนทั่วไปสามารถเข้าถึงได้ ดังนั้น ผลสำรวจดังกล่าวจึงเป็นการนำเสนอในมุมมองของบุคคลภายนอก โดยไม่ได้เป็นการประเมินการปฏิบัติ และมิได้มีการใช้ข้อมูลภายใน ในการประเมิน ทั้งนี้ IOD ทำการเผยแพร่รายชื่อเฉพาะบริษัทที่ได้คะแนนอยู่ในระดับ “ดี” ขึ้นไป ซึ่งมี 3 กลุ่ม คือ “ดี” “ดีมาก” และ “ดีเลิศ” อนึ่ง ผลการสำรวจดังกล่าวเป็นผลการสำรวจ ณ วันที่ปรากฏในรายงานการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียนไทยเท่านั้น ผลการสำรวจจึงอาจเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังวันดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทหลักทรัพย์ เคเคเทรด จำกัด มิได้ยืนยันหรือรับรองถึงความถูกต้องของผลการสำรวจ



บริษัทที่ได้รับการจัดอันดับในเรื่องการกำกับดูแลกิจการ “ดีเลิศ” เฉพาะที่ kktrade ศึกษาข้อมูล

|              |                |               |               |               |              |              |            |     |       |
|--------------|----------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|------------|-----|-------|
| BCP<br>PTTGC | EGCO<br>SAMART | GRAMMY<br>SAT | INTUCH<br>SCB | IRPC<br>SPALI | IVL<br>TISCO | KBANK<br>TMB | KTB<br>TOP | PTT | PTTEP |
|--------------|----------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|------------|-----|-------|



บริษัทที่ได้รับการจัดอันดับในเรื่องการกำกับดูแลกิจการ “ดีมาก” เฉพาะที่ kktrade ศึกษาข้อมูล

|                       |                   |                    |                       |                 |                  |                   |                    |                |              |
|-----------------------|-------------------|--------------------|-----------------------|-----------------|------------------|-------------------|--------------------|----------------|--------------|
| ADVANC<br>MCOT<br>TKT | AOT<br>PS<br>TRUE | BANPU<br>QH<br>TVO | BAY<br>RATCH<br>HMPRO | BBL<br>RS<br>LH | CK<br>SNC<br>NBC | CPF<br>SVI<br>TOG | DTAC<br>TCAP<br>MC | HEMRAJ<br>THAI | LPN<br>THCOM |
|-----------------------|-------------------|--------------------|-----------------------|-----------------|------------------|-------------------|--------------------|----------------|--------------|



บริษัทที่ได้รับการจัดอันดับในเรื่องการกำกับดูแลกิจการ “ดี” เฉพาะที่ kktrade ศึกษาข้อมูล

|               |              |            |             |             |                |               |              |      |        |
|---------------|--------------|------------|-------------|-------------|----------------|---------------|--------------|------|--------|
| AMATA<br>SIRI | AH<br>STANLY | AP<br>STEC | BEC<br>SYMC | GLOW<br>TUF | GLOBAL<br>SMPC | ITD<br>BEAUTY | MAJOR<br>SST | MFEC | SEAFCO |
|---------------|--------------|------------|-------------|-------------|----------------|---------------|--------------|------|--------|

**N/A** บริษัทที่ไม่ได้รับการจัดอันดับในเรื่องการกำกับดูแลกิจการ เฉพาะที่ kktrade ศึกษาข้อมูล

|            |              |              |             |            |                 |             |      |      |   |
|------------|--------------|--------------|-------------|------------|-----------------|-------------|------|------|---|
| BCH<br>RML | BGH<br>ROJNA | CHG<br>SAPPE | CPALL<br>SF | JAS<br>VGI | EFORL<br>KAMART | ICHI<br>CBG | WORK | LIVE | M |
|------------|--------------|--------------|-------------|------------|-----------------|-------------|------|------|---|

24 February 2015

A member of the Kiatnakin Patra Financial Group

**สำนักงานใหญ่**

500 อาคารอัมรินทร์ทาวเวอร์ ชั้น 7 ถนนเพลินจิต  
แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330  
โทรศัพท์ 0-2680-2222 โทรสาร 0-2680-2233  
Email: customerservices@kktrade.co.th

**สาขาโอศก**

209 อาคารเค ทาวเวอร์ ถนนสุขุมวิท 21 (อโศก)  
แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ 10110  
โทรศัพท์ 0-2680-2900 โทรสาร 0-2680-2995  
Email : asoke@kktrade.co.th

**สาขางานนา**

1093/56 ชั้น 11 อาคารเซ็นทรัลซิตี้บางนา บางนา-ตราด กม.3  
แขวงบางนา เขตพระโขนง กรุงเทพฯ 10260  
โทรศัพท์ 0-2745-6458-66 โทรสาร 0-2745-6467  
Email: bangna@kktrade.co.th

**สาขานนทบุรี**

ชั้น 4 อาคารเลขที่ 68/30 - 32 หมู่ที่ 8 ตำบล บางกระสอ  
อำเภอเมือง จังหวัดนนทบุรี 11000  
โทรศัพท์ 0-2527-8744 โทรสาร 0-2965-4634  
Email : ngamwongwan@kktrade.co.th

**สาขาสุมทราคร**

1400 / 98-101 ถนนเอกชัย  
ตำบลมหาชัย อำเภอเมือง สมุทรสาคร 74000  
โทรศัพท์ (034) 837-246-64, (034) 427-123-5  
โทรสาร (034) 423-565, (034) 837-255  
Email : smutsakorn@kktrade.co.th

**สาขาขอนแก่น**

9/2 ถนนประชาสโมสร  
ตำบลในเมือง อำเภอเมือง ขอนแก่น 40000  
โทรศัพท์ (043) 337-700-10 โทรสาร (043) 337-721  
Email : khonkaen@kktrade.co.th

**สาขาระยอง**

125/1 ถนนจันทอุดม (ระยอง - บ้านค่าย)  
ตำบลเชิงเนิน อำเภอเมือง ระยอง 21000  
โทรศัพท์ (038) 617-477-85 โทรสาร (038) 617-490  
Email : rayong@kktrade.co.th

**สาขาชลบุรี**

7/18 หมู่ที่ 4 ถนนสุขุมวิท  
ตำบลห้วยกะปิ อำเภอเมือง ชลบุรี 20130  
โทรศัพท์ (038) 384-931-43 โทรสาร (038) 384-794  
Email : chonburi@kktrade.co.th

**สาขาพิษณุโลก**

169/ 2-3-4 ถนนบรมไตรโลกนาถ  
ตำบลในเมือง อำเภอเมือง พิษณุโลก 65000  
โทรศัพท์ (055) 243-060 โทรสาร (055) 259-455  
Email : pitsanulok@kktrade.co.th

**สาขาหาดใหญ่**

200 อาคารจุลดิศหาดใหญ่พลาซ่า ชั้น 4 ห้อง 414-424  
ถนนนิพัทธ์อุทิศ 3 ตำบลหาดใหญ่ อำเภอหาดใหญ่ สงขลา 90110  
โทรศัพท์ (074) 354-747-51 โทรสาร (074) 239-515  
Email : haadyai@kks.co.th

**สาขานครศรีธรรมราช**

ชั้น 2 ธนาคารเกียรตินาคิน เลขที่ 111, 111/1-4  
ถนนพัฒนาการคูขวาง ตำบลคลัง อำเภอเมือง  
จังหวัดนครศรีธรรมราช 80000  
โทรศัพท์ (075) 432-111 โทรสาร (075) 432-359  
Email : nakornsrihamarat@kktrade.co.th

**สาขาเชียงใหม่**

33 อาคารเกียรตินาคิน แยกช่วงสิงห์ ถนนเชียงใหม่-ลำปาง  
ตำบลช้างเผือก อำเภอเมือง เชียงใหม่ 50300  
โทรศัพท์ (053) 220-751-54, โทรสาร (053) 220-763, (053) 220-765  
Email : Chiangmai@kktrade.co.th

| ชื่อ / นามสกุล             |                                         | Email Address            | เบอร์โทรศัพท์ |
|----------------------------|-----------------------------------------|--------------------------|---------------|
| ธรีดา ชัยสุนทรโยธิน        | หัวหน้าฝ่ายวิเคราะห์การลงทุน            | tarisa@kktrade.co.th     | 0-2680-2939   |
| ปิยะธิดา สนธิสมบัติ        | นักวิเคราะห์ปัจจัยพื้นฐานด้านหลักทรัพย์ | piyatida@kktrade.co.th   | 0-2680-2941   |
| วิษชุดา ปลั่งมณี           | นักวิเคราะห์ปัจจัยพื้นฐานด้านหลักทรัพย์ | wichuda@kktrade.co.th    | 0-2680-2936   |
| เบญจพล สุทธิวนิช           | นักวิเคราะห์ปัจจัยพื้นฐานด้านหลักทรัพย์ | benjaphol@kktrade.co.th  | 0-2680-2935   |
| สิทธิเดช ประเสริฐรุ่งเรือง | นักวิเคราะห์ปัจจัยพื้นฐานด้านหลักทรัพย์ | sittidath@kktrade.co.th  | 0-2680-2944   |
| เจตอาหาร สอเมือง           | นักวิเคราะห์ปัจจัยพื้นฐานด้านหลักทรัพย์ | chetathorn@kktrade.co.th | 0-2680-2937   |
| อภิสิทธิ์ ลิ้มปัทมกุล      | นักวิเคราะห์ปัจจัยทางเทคนิค             | apisit@kktrade.co.th     | 0-2680-2932   |
| บุญเมธา แนนหนา             | ผู้ช่วยนักวิเคราะห์                     |                          |               |
| สันต์ฤทัย วิริยะทวีชัย     | ผู้ช่วยนักวิเคราะห์                     |                          |               |
| พิทยา คุณวัฒน์             | ผู้ช่วยนักวิเคราะห์                     |                          |               |
| กมล นุตกุล                 | ผู้ช่วยนักวิเคราะห์                     |                          |               |
| วิษณุศรุต ชูอ่องสกุล       | ผู้ช่วยนักวิเคราะห์                     |                          |               |
| สมจิต วิรุฬห์ธานี          | ข้อมูลบริษัทจดทะเบียน                   |                          |               |
| อังศุมาลิน คุ่มวงศ์        | ข้อมูลบริษัทจดทะเบียน                   |                          |               |