

AWC Impact ยักษ์ใหญ่แห่ง IPO เตรียมเสริมทัพเข้า SET50 SET100

ปัจจุบันประเด็นเรื่องการปรับดัชนีได้รับความนิยมสนใจมากขึ้น ส่งผลดีต่อกับ Big IPO อย่าง AWC ที่ได้เข้าคำนวณในดัชนี SET50, SET100 ระหว่างรอบคำนวณ อย่างไรก็ตามตอนนี้ยังอยู่ในช่วงที่กองทุนเตรียมเงินลงทุนในหุ้น AWC จึงกดดันหุ้นที่คาดว่าจะถูกคัดออกจากดัชนี SET50 และ SET100 รวมถึงหุ้นขนาดใหญ่ และหุ้นในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวลดลงและผันผวนในช่วงสั้น

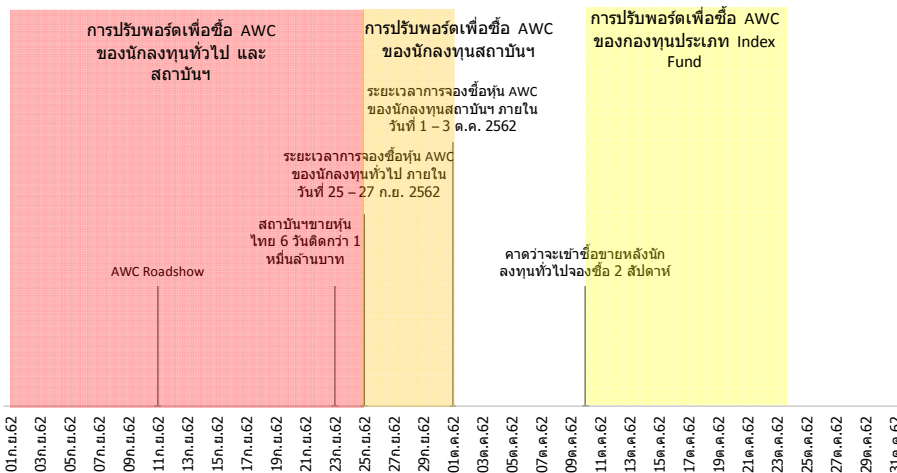
AWC ถือเป็นหนึ่งในหุ้นกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ที่มีขนาดใหญ่กว่า 1.92 แสนล้านบาท จนมีโอกาสเข้าคำนวณในดัชนี SET50 และ SET100 กรณีพิเศษ ระหว่างรอบการคำนวณ โดยจะเข้ามาเสริมทัพให้กับตลาดหุ้นไทยในช่วงเดือน ต.ค. 2562 นี้ และน่าจะได้แรงหนุนจากเม็ดเงินกองทุนประเภท Passive Fund เข้ามาหนุนราคาหลังจากเข้าซื้อขายในตลาดฯ อีกแรง

ผลกระทบจากการเตรียมเงินลงทุนก่อน AWC เข้าซื้อขายในตลาด เริ่มเห็นภาพชัดขึ้นจากแรงขายหุ้นไทยจากสถาบันในประเทศ 6 วันติดต่อกันกว่า 1.03 หมื่นล้านบาท กดดันหุ้นกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวลงแรงกว่า 4%มtd รวมถึงหุ้นที่คาดว่าจะออกจากดัชนี SET50 คือ KKP ลดลง 8%มtd และ BEAUTY คาดว่าจะออกจากดัชนี SET100 ลดลง 14%มtd

รวมถึงหุ้นขนาดใหญ่อื่นๆ ซึ่งหากพิจารณาจากกองทุนไทยทั้งประเภท Large Cap และ Passive Fund ที่มีเกณฑ์เทียบวัดเป็นดัชนี SET50 พบว่า มีอยู่ทั้งสิ้น 36 กองทุน มีสินทรัพย์ภายใต้การบริหารรวมกันทั้งสิ้น (AUM) 8.83 หมื่นล้านบาท ทำให้คาดว่าจะมีเม็ดเงินเข้า AWC รว 1.4 พันล้านบาท แบ่งเป็นไหลออกจากหุ้นที่หลุดจากดัชนี SET50 รว 400 ล้านบาท และไหลออกจากหุ้นตัวอื่นๆ ในดัชนี SET50 รว 1 พันล้านบาท

ผลกระทบดังกล่าว ยังคงมีอยู่ในสัปดาห์นี้ เนื่องจากนักลงทุนสถาบันมีระยะเวลาการจองซื้อหุ้น AWC ถึงวันที่ 1 - 3 ต.ค. 2562 ซึ่งมี 10 บลจ. ได้สิทธิจองซื้อหุ้น AWC (Cornerstone Investors) รวมกันทั้งสิ้น 1,772 ล้านหุ้น หรือกว่า 1.06 หมื่นล้านบาท แต่ด้วย Valuation ที่ไม่เปลี่ยนแปลง หากราคาหุ้นพื้นฐานแกร่งย่อตัวลง ถือจังหวะที่ดีในการเข้าสะสมหุ้น เพื่อลงทุนในระยะกลางถึงยาว

Timeline วางระบบ ก่อนและหลัง AWC เข้าซื้อขายในตลาดฯ



ที่มา : ฝ่ายวิจัย ASPS

เกิดศักดิ์ กวีธีระธรรม,
นักวิเคราะห์ปัจจัยพื้นฐานด้านตลาดทุน, ปัจจัยทางเทคนิค
เลขทะเบียนนักวิเคราะห์: 004132

กราดร เตียรณปรานโกทย์,
นักวิเคราะห์ปัจจัยพื้นฐานด้านหลักทรัพย์
เลขทะเบียนนักวิเคราะห์: 075365

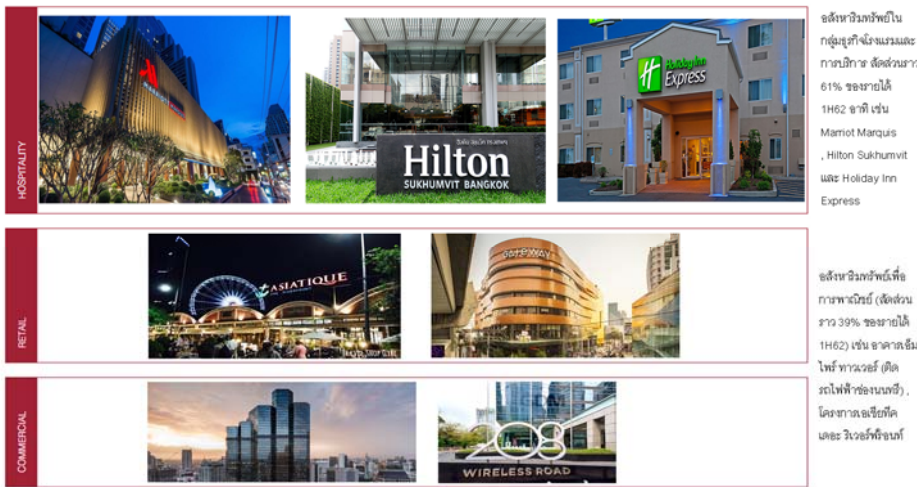
เจ็ดจรัส แก้วแก้ว
ผู้ช่วยนักวิเคราะห์

กวิต ภัทรภาพพ
ผู้ช่วยนักวิเคราะห์เชิงปริมาณ

ภาพรวมธุรกิจ Asset World Corporation (AWC)

บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน) หรือ AWC กำหนดราคาเสนอขายหุ้นให้กับประชาชนทั่วไปครั้งแรก (IPO) ที่ 6 บาท/หุ้น เตรียมเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแก่ประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO) ไม่เกิน 8,000 ล้านบาท ประกอบด้วยธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ จำนวน 10 แห่ง จำนวนห้องพัก 3,432 ห้อง (สัดส่วนราว 61% ของรายได้ 1H62) อาทิ เช่น Marriot Marquis, Phuket Marriot Resort&Spa และ ฯลฯ นอกจากนี้ยังมีการลงทุนในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (สัดส่วนราว 39% ของรายได้ 1H62) เช่น อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ (ตึกระฟ้าของนนทบุรี) , โครงการเอเชียทีค เดอะริเวอร์ฟรอนท์ และ ฯลฯ

สัดส่วนรายได้ของ Asset World Corporation แบ่งตามธุรกิจอสังหาริมทรัพย์



ที่มา: AWC

ทั้งนี้สินทรัพย์ภายใต้การบริหารของบริษัทฯ มีจุดเด่นจากที่ดินเกือบ 90% มีกรรมสิทธิ์เป็นของบริษัทฯ (Freehold) โดยปี 2561 บริษัทฯ มีรายได้รวม 11,534 ล้านบาท และกำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นใหญ่ 470 ล้านบาท ขณะที่งวด 1H62 มีรายได้รวม 5,726 ล้านบาท กำไรสุทธิ 367 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 167 ล้านบาท ในงวด 1H61 ขณะที่ในอนาคดหลัง IPO เตรียมนำเงินไปซื้อสินทรัพย์เพิ่มอีก 12 โครงการ (แบ่งเป็นโรงแรมที่เปิดดำเนินการแล้ว 4 แห่ง อีก 8 แห่ง ประกอบด้วยโรงแรมและอสังหาริมทรัพย์มิกซ์ยูส อยู่ระหว่างการปรับปรุงหรือพัฒนา)

AWC เตรียมเข้าคำนวณในดัชนี SET50 และ SET100 เป็นกรณีพิเศษ

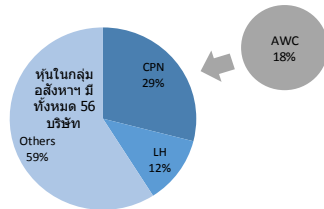
AWC ถือเป็นหนึ่งในหุ้นที่มีขนาดใหญ่มากที่จะเข้ามาเสริมทัพให้กับตลาดหุ้นเริ่มในช่วงเดือน ต.ค. 2562 นี้ โดยมีมูลค่ากิจการก่อนซื้อขายในตลาดสูงถึง 1.92 แสนล้านบาท และมีขนาดใหญ่เป็นอันดับ 19 ของหุ้นทั้งหมดที่จดทะเบียนในตลาดฯ และมีสัดส่วนสูงถึง 1.1% ของมูลค่าตลาดรวมของหุ้นทั้งหมดใน SET Index จึงทำให้ผ่านเงื่อนไขพิเศษของตลาดฯ ให้สามารถเข้าคำนวณทั้งในดัชนี SET50 และ SET100 (เกณฑ์ตลาดมูลค่าตลาดอยู่ในช่วง 20 ลำดับแรกของหลักทรัพย์ในดัชนี SET50 หรือมีสัดส่วน > 1%) โดยจะมีผลคำนวณดัชนี ณ วันที่หลักทรัพย์เริ่มซื้อขายเป็นวันแรก และทางตลาดฯ จะประกาศให้ผู้ลงทุนทราบล่วงหน้าเป็นการทั่วไป การที่ AWC ถูกคัดเลือกทั้ง 2 ดัชนี น่าจะได้เม็ดเงินปรับพอร์ตของกองทุนประเภท Passive Fund เข้ามาหนุนราคาหลังจากเข้าซื้อขายในตลาดฯ อีก

4 ปัจจัยที่ได้รับผลกระทบ ก่อนและหลังจาก AWC เข้าซื้อขายในตลาดฯ

ฝ่ายวิจัยฯ จึงทำการวิเคราะห์และแบ่งผลกระทบออกเป็น 4 ปัจจัยจากหุ้นยักษ์ใหญ่ AWC เปรียบเทียบซื้อขายในตลาด ดังนี้

1. AWC ถูกจัดอยู่ในกลุ่มหุ้นอสังหาฯ โดยมีขนาดใหญ่มากเป็นอันดับ 2 ของกลุ่มฯ (รองจาก CPN เท่านั้น) และมีสัดส่วนสูงถึง 18% ของกลุ่มฯ

เปรียบเทียบสัดส่วนหุ้น AWC กับหุ้นอสังหาฯในตลาด

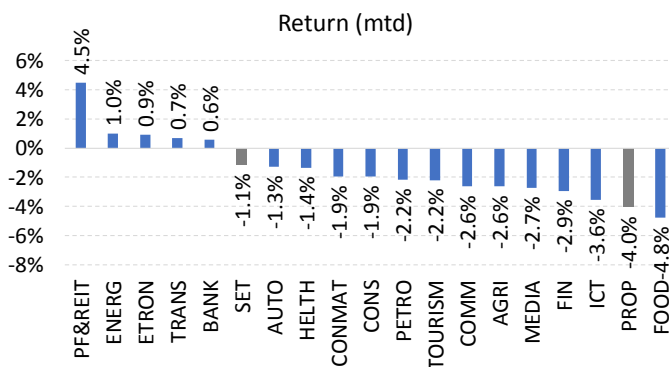


หมายเหตุ: ข้อมูลสิ้นสุด ณ วันที่ 20 ก.ย. 2562

ที่มา: SET, ฝ่ายวิจัย ASPS

ทำให้อาจเห็นการแบ่งเงินลงทุนในหุ้นกลุ่มอสังหาฯบางส่วนออกไปลงทุนใน AWC แทน ในช่วงนี้ สะท้อนได้จากราคาหุ้นกลุ่มอสังหาฯ ปรับตัวลงแรงเป็นพิเศษกว่า 4.04% mtd (แรงกว่ากลุ่มอื่นๆ)

ผลตอบแทนรายเดือน(mtd)ของแต่ละSector



หมายเหตุ: ข้อมูลสิ้นสุด ณ วันที่ 20 ก.ย. 2562

ที่มา: SET, ฝ่ายวิจัย ASPS

โดยมีหุ้นอสังหาฯที่ปรับตัวลดลงมากที่สุดในเดือนนี้คือ PACE ที่ปรับตัวลงกว่า 22% (mtd) รวมถึงหุ้นอสังหาฯขนาดใหญ่อย่าง AP และ PSH ที่ปรับตัวลง 10-11%(mtd) ส่วนหุ้นอสังหาฯ ที่เหลือก็ปรับตัวลดลงเช่นกัน ดังตารางข้างล่างนี้

20 หุ้นอสังหาฯที่ปรับตัวลงแรงสุดในเดือน ก.ย. 2562(mtd)

Stock	%chg (mtd)	Stock	%chg (mtd)
PACE	-22.22	LH	-7.41
JCK	-21.88	PRECHA	-7.33
NVD	-15.97	KWG	-7.23
GREEN	-11.83	AMATA	-6.79
AP	-10.96	GLAND	-5.88
PSH	-10.82	CI	-5.71
QH	-9.52	LPN	-5.69
SPALI	-9.14	WHA	-5.69
SIRI	-7.97	FPT	-5.24
S	-7.69	MBK	-5.15

หมายเหตุ: ข้อมูลสิ้นสุด ณ วันที่ 20 ก.ย. 2562

ที่มา: SET, ฝ่ายวิจัย ASPS

แต่ด้วย Valuation ที่ไม่ได้มีอะไรเปลี่ยนแปลง จึงถือเป็นจังหวะเข้าสะสมหุ้นอสังหาริมทรัพย์พื้นฐานแกร่ง ราคาถูก เพื่อลงทุนในระยะกลางถึงยาว

- หุ้นบางบริษัทอาจโดนผลกระทบจากการถูกคัดออกจากดัชนี SET50 และ SET100 แทน AWC คือ หุ้นที่มี Market Cap ขนาดเล็กที่สุดในแต่ละดัชนี จะถูกคัดออกจากการเตรียมเงินซื้อ AWC โดยข้อมูลล่าสุด พบว่า KKP มี Market Cap 5.6 หมื่นล้านบาท ซึ่งน้อยสุดในดัชนี SET50 จึงถูกคัดออกและปรับตัวลดลงมาแล้วกว่า 8.28%มtd (ลดลงมากสุดในกลุ่มร.พ.) ส่วน BEAUTY มี Market Cap 7.5 พันล้านบาท น้อยสุดในดัชนี SET100 ปรับตัวลดลงกว่า 14.48%มtd

5 อันดับบริษัทที่มีขนาดเล็กที่สุด และมีโอกาสถูก AWC แทนที่ในดัชนี SET50 และ SET100

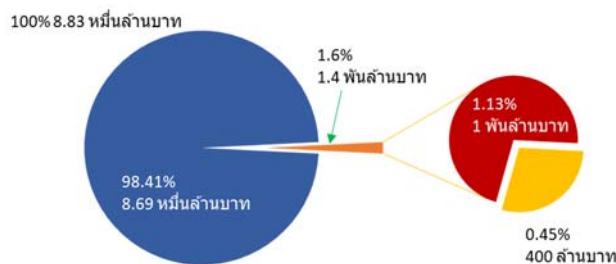
Rank	SET50	Market Cap	%Chg(mtd)	Rank	SET100	Market Cap	%Chg(mtd)
46	TCAP	66,120,364,042	0.44	96	TKN	14,490,000,000	3.96
47	DELTA	60,498,008,279	-0.51	97	ERW	13,958,933,954	-5.13
48	BANPU	60,394,528,526	-7.87	98	PSL	13,721,768,386	-1.12
49	BPP	58,579,616,640	-3.03	99	ANAN	10,398,960,000	-3.70
50	KKP	56,308,948,749	-8.28	100	BEAUTY	7,457,033,967	-14.48

หมายเหตุ : ข้อมูลสิ้นสุด ณ วันที่ 20 ก.ย. 2562

ที่มา: SET, ฝ่ายวิจัย ASPS

- ล่าสุด AWC มีขนาดใหญ่เป็นอันดับ 19 และมีสัดส่วนราว 1.6% ของหุ้นทั้งหมดใน SET50 และใหญ่กว่าหุ้นที่เล็กสุดใน SET50 เกินกว่า 3 เท่า จึงน่าจะกินส่วนแบ่งเงินลงทุนของหุ้นใน SET50 อื่นๆ อีก และจากการตรวจสอบกองทุนไทยทั้งประเภท Large Cap และ Passive Fund ที่มีเกณฑ์เทียบวัดเป็นดัชนี SET50 พบว่า มีอยู่ทั้งหมด 36 กองทุน มีสินทรัพย์ภายใต้การบริหารรวมกันทั้งสิ้น (AUM) 8.83 หมื่นล้านบาท ทำให้คาดว่าเมื่อเงินเข้า AWC ราว 1.4 พันล้านบาท แบ่งเป็นไหลออกจากหุ้นที่หลุดจากดัชนี SET50 ราว 400 ล้านบาท และไหลออกจากหุ้นตัวอื่นๆในดัชนี SET50 ราว 1 พันล้านบาท

สัดส่วนเม็ดเงินที่คาดไหลเข้า AWC และไหลออกจากหุ้นบางตัวในดัชนี SET50

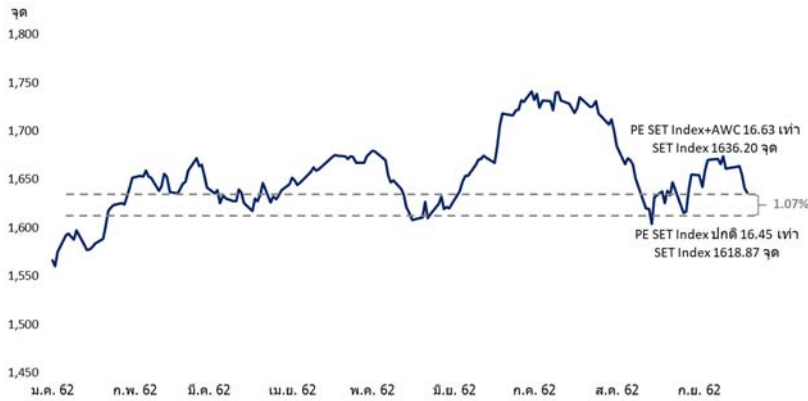


หมายเหตุ: ข้อมูลสิ้นสุด ณ วันที่ 20 ก.ย. 2562

ที่มา: Morningstar, ฝ่ายวิจัย ASPS

- เมื่อ AWC เข้าตลาดฯ มาจะทำให้ Market Cap ของตลาดฯ ใหญ่ขึ้นมาก แต่เมื่อเทียบกับกำไรที่ยังไม่ถูกรับรู้จากความคาดหวังการเติบโตที่เกิดขึ้นในอนาคต คาดว่าส่งผลให้ SET Index มีการซื้อขายบน PE ที่สูงขึ้นจากเดิมเท่ากับ 16.45 เท่า เป็น 16.63 เท่า และหากตลาดกลับมาซื้อขายบน PE ในระดับปกติจะกดดันให้ตลาดหุ้นมีโอกาสปรับตัวลดลงราว 1.07%

คาดระดับ PE ตลาดฯที่จะถูกยกขึ้นหลังจาก AWC เข้าซื้อขาย



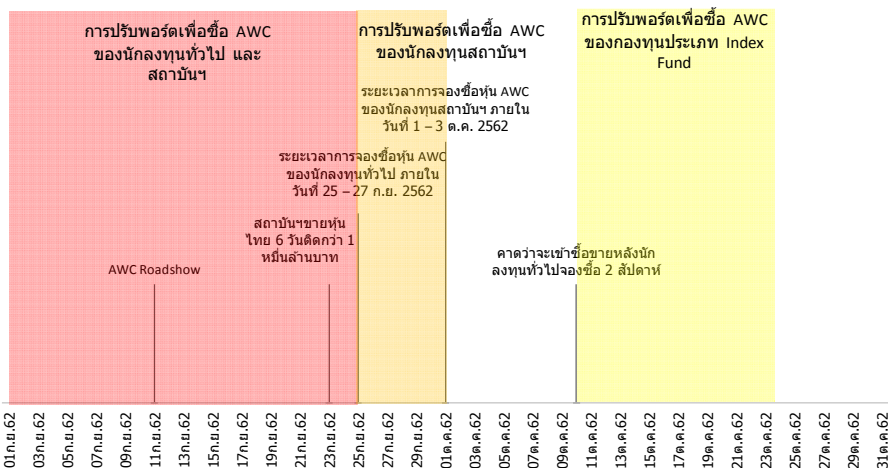
หมายเหตุ : ข้อมูลสิ้นสุด ณ วันที่ 20 ก.ย. 2562

ที่มา: SET, ฝ่ายวิจัย ASPS

ผลกระทบจากการปรับพอร์ตลงทุนใน AWC ยังคงมีอยู่ในสัปดาห์นี้

ผลกระทบจากการปรับพอร์ตลงทุนใน AWC ยังคงมีอยู่ในสัปดาห์นี้ เนื่องจากนักลงทุนสถาบันฯมีระยะเวลาการจองซื้อหุ้น AWC ถึงวันที่ 1 – 3 ต.ค. 2562 ซึ่งมี 10 บลจ. ได้สิทธิจองซื้อหุ้น AWC (Cornerstone Investors) รวมกันทั้งสิ้น 1,772 ล้านหุ้น หรือกว่า 1.06 หมื่นล้านบาท ส่วนนักลงทุนทั่วไป ทั้งไทยและต่างประเทศ น่าจะปรับพอร์ตเสร็จไประดับหนึ่งแล้ว เนื่องจากมีระยะเวลาการจองซื้อหุ้น AWC อยู่วันที่ 25 – 27 ก.ย. 2562 และหลังจาก AWC เข้ามาซื้อขายในตลาดช่วงเดือน ต.ค. 2562 หุ้นตัวอื่นๆ ยังคงถูกกดดันจากการปรับพอร์ตของกองทุนประเภท Index Fund และ Large Cap ที่ลงทุนล้อตามดัชนี SET50

Timeline ผลกระทบ ก่อนและหลัง AWC เข้าซื้อขายในตลาดฯ



สรุปคือ ปัจจุบันประเด็นเรื่องการปรับดัชนีได้รับความนิยมมากขึ้น ส่งผลดีต่อหุ้น Big IPO อย่าง AWC ที่ได้เข้าคำนวณในดัชนี SET50, SET100 ระหว่างรอบคำนวณ อย่างไรก็ตามตอนนี้ยังอยู่ในช่วงที่กองทุนเตรียมเงินลงทุนในหุ้น AWC จึงกดดันหุ้นที่คาดว่าจะถูกคัดออกจากดัชนี SET50 และ SET100 รวมถึงหุ้นกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ แต่ด้วย Valuation ที่ไม่เปลี่ยนแปลง หากราคาหุ้นพื้นฐานแกร่งย่อตัวลง ถึงจังหวะที่ดีในการเข้าสะสมหุ้น เพื่อลงทุนในระยะกลางถึงยาว

ฝ่ายวิจัยจึงคัดกรองหุ้นกลุ่มอสังหาฯที่ Recommend "BUY" และมี Dividend Yield 19F สูงเกิน 4% มีรายชื่อดังตารางข้างล่างนี้

Company	Recommendation	Mkt. cap.	Last Price (20/09/2019)	FairValue	Upside	PER 19F	Div Yield 19F (%)	Return (mtd)
LH	BUY	119.50	10.00	12.30	23.0%	11.6	7.50	-7.4%
QH	BUY	28.50	2.66	3.70	39.2%	8.5	7.26	-9.5%
ORI	BUY	18.86	7.70	9.30	20.7%	6.6	6.79	-2.5%
SC	BUY	10.87	2.60	3.34	28.6%	6.2	6.11	-1.5%
ANAN	BUY	10.40	3.12	4.10	31.6%	6.1	6.08	-3.7%
SPALI	BUY	38.36	17.90	23.20	29.6%	6.2	5.99	-9.1%
SENA	BUY	4.70	3.30	3.76	14.0%	6.7	5.95	0.6%
AP	BUY	20.45	6.50	8.10	24.6%	6.4	5.45	-11.0%