

## ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม

ASPS: วันนี้แนะนำหุ้นสตอรี่ร้อน TFD ซึ่งกำลังมีประเด็นบวกใหญ่จากการปลดล็อกที่ดินนิคมฯ เฟส 2 โดยขณะนี้อยู่ในขั้นตอนสุดท้ายแล้วคือขออนุมัติ EIA รอบ 2 ในเดือน ก.ค. ซึ่งคาดว่าจะไม่มีปัญหา และจะเป็นจุดเริ่มต้นสำคัญที่ทำให้พลประกอบการกลับมา Turnaround เมื่อเริ่มการโอนฯ

### ความเห็น :

ผลประกอบการของ TFD กำลังใกล้เข้าสู่ช่วงจุดเปลี่ยนครั้งใหญ่ หลังจากที่ดินทุนสุทธิมาติดต่อกันมากกว่า 2 ปี เนื่องจากช่วงที่ผ่านมาไม่มีรายได้จากธุรกิจนิคมฯเข้ามา เพราะพื้นที่นิคมฯเฟส 1 ขนาด 300 ไร่ ได้ขายไปหมดแล้ว ขณะที่การขายพื้นที่นิคมฯเฟส 2 ประสบปัญหาความล่าช้ามายาวนาน โดยได้รับการอนุมัติเปลี่ยนจากพื้นที่สีเขียวเป็นสีม่วงเมื่อช่วงปลายปี 2558 ซึ่งกว่ากำหนดการที่วางไว้ อย่างไรก็ตาม บัดนี้ TFD อยู่ในระหว่างขั้นตอนสุดท้ายคือรอการพิจารณา EIA รอบที่ 2 ในเดือน ก.ค. 59 ซึ่งคาดว่าจะผ่าน ทำให้สามารถประกาศเป็นพื้นที่นิคมฯเฟส 2 และเปิดขาย Presales ได้ในช่วงปลายปี โดยมีลูกค้าสนใจซื้อที่ดินรออยู่แล้วกว่า 100 ไร่ จึงมีโอกาสที่จะสามารถโอนฯได้ในช่วงปลายปี ซึ่งด้วยราคาขายที่ดินสูงถึง 9 ล้านบาท/ไร่ เนื่องจากทำเลที่อยู่ในจังหวัดฉะเชิงเทรา และอยู่ในพื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษที่รัฐบาลเตรียมให้สิทธิประโยชน์ยกเว้นภาษีถึง 15 ปี ขณะที่ต้นทุนการพัฒนาอยู่ที่เพียง 3 ล้านบาท/ไร่ โดยรวมเชื่อว่าจะทำให้ผลประกอบการ Turnaround มีกำไรสุทธิได้เมื่อเริ่มโอนฯ

นอกจากนี้ TFD ยังมีแผนนำโรงงานที่บางเสาธง, คลังสินค้าที่ท่าสะพาน และคลังสินค้า 2 หลังที่อังกฤษขายเข้ากอง REIT มูลค่ากว่า 2 พันล้านบาท ในช่วงปลายปี 2559 อีกทั้ง TFD ยังได้เซ็น MOU ขายโครงการคอนโดฯ The Harbour View Residence ยกติดด้วยมูลค่าขายราว 1.6 พันล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะก่อสร้างเสร็จ และสร้างกำไรเข้ามาอีกราว 400 ล้านบาทในปี 2560

ฝ่ายวิจัยแนะนำ ซื้อ เก่งกำไรใน TFD โดยมีประเด็นการอนุมัติ EIA นิคมฯเฟส 2 ในเดือน ก.ค. 59 เป็น Catalyst หนุนหลัก นอกจากนี้ จะมีกำหนดการขึ้น XW แจก TFD-W4 แก่ผู้ถือหุ้นเดิมด้วยอัตราส่วน 3:1 ราคาแปลง 3.5 บาท ในวันที่ 4 ก.ค. 59 จึงเชื่อว่าจะมีกระแสการเก็งกำไรเข้ามาในระหว่างนี้ ด้านการซื้อขายหุ้นของผู้บริหารพบว่ามีการซื้อขายเข้ามาต่อเนื่องในช่วงเดือน มิ.ย. นี้

### วิเคราะห์ทางเทคนิค

TFD: สามารถฟื้นตัวได้สำเร็จ และพุ่งขึ้นต่อเนื่องในกรอบแนวโน้มขาขึ้น พร้อมทั้งยืนอยู่บนแนวรับสำคัญที่ 3.00 บาทได้ อีกทั้งยังมีแนวโน้มปริมาณการซื้อขายที่สอดคล้องไปกับการปรับตัวขึ้นในครั้งนี้ แสดงถึงแรงซื้อที่หนุนกลับมาอีกครั้ง และพร้อมจะดันให้ TFD ทะยานขึ้นไปอย่างต่อเนื่อง โดยในระยะสั้นมีแนวต้านที่ 3.26 บาท หากผ่านได้สำเร็จจะมีแนวต้านถัดไปที่ 3.46 บาท



**กลยุทธ์การลงทุน:** แนะนำซื้อที่ระดับราคาไม่เกิน 3.18 บาท โดยมีเป้าหมายทำกำไรระยะสั้นที่ 3.26 บาท ตั้งจุดตัดขาดทุนไม่เกิน 3% จากทุน

## TFD

ราคาปัจจุบัน (บาท): 3.18  
มูลค่าตลาด (ล้านบาท): 4,082

### ตัวเลขที่สำคัญทางการเงิน

สิ้นสุด 31 ก.ค.	2Q58	3Q58	4Q58	1Q59
รายได้ (ลบ)	305	199	140	276
กำไรสุทธิ (ลบ)	-35	-42	-142	-57
EPS (บาท)	-0.03	-0.03	-0.11	-0.04
BV (บาท)	1.53	1.50	1.39	1.33
PER (เท่า)	N/A			
PBV (เท่า)	2.39			

### ผู้ถือหุ้นใหญ่ 5 อันดับแรก

	จำนวนหุ้นถือ (%)
1 นายอภิชัย เตชะอุบล	23.86
2 นางชลิตา เตชะอุบล	12.96
3 นายภฤตวัฒน์ เตชะอุบล	3.43
4 นายไชยสิทธิ์ เตชะอุบล	2.61
5 บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	1.90

ประสิทธิ์ รัตนกิจภม, CISA,CFA

เลขทะเบียนนักวิเคราะห์: 025917  
prasit.re@asiaplus.co.th

**วรวิษณุ เดียวอักษร**

เลขทะเบียนนักวิเคราะห์: 069000  
wansit.re@asiaplus.co.th

**ชาญชัย พันธนาการกิจ**

เลขทะเบียนนักวิเคราะห์: 064045  
chanchai.re@asiaplus.co.th

**ณัฐนนท์ วัฒนวิโรจน์**

ผู้ช่วยนักวิเคราะห์