

CPN

Central Pattana

กำไรสุทธิ 1Q/65 จำนวน

2,328 ล้านบาท +28%qoq

แต่ลดลง 39%yoy หลัง 1Q/64

มีจำหน่ายสิทธิการเช่า 2 แห่ง

“ซื้อเมื่อราคาอ่อนตัว”

Target 65.00 บาท

จิตรดา เลขาพันธ์, #018214

โทร 0-2268-1717 ต่อ 166

Email : chitrada@aira.co.th

นักวิเคราะห์การลงทุนวิจัยพื้นฐานด้านหลักทรัพย์

- 1Q/65 มีกำไรสุทธิ 2,328 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 28%qoq แต่ลดลง 39%yoy เนื่องจาก 1Q/64 มีการจำหน่ายสิทธิการเช่า 2 แห่ง (เซ็นทรัล มาร์เก็ตเพลส และเซ็นทรัล ลำปาง) จำนวน 2,667 ล้านบาท แต่เมื่อหักรายการพิเศษดังกล่าว พบว่ามีกำไรจากการดำเนินงานปกติ จำนวน 2,158 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 27%qoq และ 72%yoy
- รายได้หลักยังมาจาก (1) ค่าเช่าจากศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน 7,097 เพิ่มขึ้น 9%qoq และ 19%yoy หลังรับรู้เต็มไตรมาสของ 2 สาขาใหม่ “เซ็นทรัล ศรีราชา” และ “เซ็นทรัล อยุธยา” พร้อมกับการขยาย “เซ็นทรัล วิลเลจ เฟส 2” รวมถึงการปรับปรุงพื้นที่แล้วเสร็จของ “เซ็นทรัล พระราม 2” และหลังยอดขายของผู้เช่าดีขึ้น ทำให้ส่วนลดสนับสนุนผู้เช่าลดลง (2) รายได้จากการให้บริการศูนย์อาหาร จำนวน 127 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4% qoq และ 26%yoy สอดคล้องทิศทางการดำเนินงานของศูนย์การค้า และ (3) รายได้ธุรกิจโรงแรม 127 ล้านบาท ลดลง 4%qoq แต่เพิ่มขึ้น 26%yoy จากการส่งเสริมท่องเที่ยวในประเทศของภาครัฐ ขณะที่รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 435 ล้านบาท ลดลง 52%qoq เนื่องจาก 4Q/64 มีการโอนปิดโครงการเบสท์ แกรนด์พระราม 9 แต่เพิ่มขึ้น 13%yoy จากการขยายโครงการเพิ่ม
- สิ้นปี 1Q/65 CPN มี (1) ศูนย์การค้า รวม 36 โครงการ (รวมต่างประเทศ 1 โครงการ) คิดเป็นพื้นที่ให้เช่ารวม 1.9 ล้านตรม. และ Occ.Rate เฉลี่ย 91% ทรงตัว qoq และ yoy (2) อาคารสำนักงาน 10 อาคาร (รวมการบริหารของ GLAND 3 อาคาร) พื้นที่ให้เช่ารวม 314,687 ตรม. และ Occ.Rate ประมาณ 91% เพิ่มขึ้นจาก 88% เมื่อ 4Q/64 (3) โรงแรม 2 แห่ง (เซ็นทารา อุดรฯ และฮิลตัน พัทยา) รวม 563 ห้อง และ (4) โครงการที่อยู่อาศัย 22 โครงการ โดยมีโครงการอยู่ระหว่างขาย 14 โครงการ แบ่งเป็นแนวสูงซึ่งส่วนใหญ่ติดกับศูนย์การค้า 7 โครงการ และแนวราบ ในรูปแบบบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม และโฮมออฟฟิศ อีก 7 โครงการ รวมถึงเข้าลงทุนใน SF แบ่งเป็น ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ 1 แห่ง และคอมมูนิตี้มอลล์ 18 แห่ง คิดเป็น พื้นที่รวม 376,616 ตรม. ขณะที่ CPN จะเปิดให้บริการ “เซ็นทรัล จันทบุรี” 26/5/65 นี้ พร้อมกับโครงการใหม่ “เซ็นทรัล เวสต์วิลล์” ใช้เงินลงทุน 6,200 ล้านบาท พื้นที่ประมาณ 32,000 ตรม. คาดเปิดบริการปลายปี'66
- CPN คาดได้รับปัจจัยบวกภายหลังสถานการณ์ต่างๆ เข้าสู่ภาวะปกติ หลัง Covid-19 คลี่คลายลง พร้อมการทยอยเปิดประเทศรับนักท่องเที่ยว อย่างไรก็ตามอาจเผชิญความเสี่ยงอยู่บ้างจากเงินเฟ้อที่เพิ่มขึ้น อาจกระทบผลการดำเนินงานของ CPN บ้าง ขณะที่เป้าหมายของ CPN เติบโตเฉลี่ย 10%ต่อปี ระยะเวลา 5 ปีข้างหน้า ภายใต้การพัฒนาโครงการ Mixed Use เช่น โครงการดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค แล้วเสร็จปี'67 รวมถึงมีแผนลงทุนในโครงการรูปแบบต่างๆ ครอบคลุมพื้นที่เพิ่มกว่า 30 จังหวัด คาดใช้เงินลงทุนรวม ประมาณ 120,000 ล้านบาท
- (Bloomberg Consensus) ประเมินการรายได้และกำไรสุทธิ ปี'65 อยู่ที่ 33,300 ล้านบาท และ 9,060 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10% และ 25% ตามลำดับ และประเมินราคาเป้าหมายที่ 65.00 บาท จากระดับราคาปัจจุบัน ปรับคำแนะนำเดิม “ซื้อ” เป็น “ซื้อเมื่อราคาอ่อนตัว”

Income Statement ('000)	1Q22	4Q21	1Q21	%qoq	%yoy	2021	2020	%
Sale	7,778	7,672	6,511	1.4%	19.5%	24,840	27,862	-10.8%
Other Income	659	683	3,349	-3.5%	-80.3%	5,558	5,299	4.9%
Total Revenue	8,438	8,355	9,860	1.0%	-14.4%	30,398	33,161	-8.3%
Cost of Sale	(4,056)	(4,330)	(3,519)	-6.3%	15.3%	(14,784)	(15,037)	-1.7%
Gross Profit	3,723	3,341	2,992	11.4%	24.4%	10,056	12,825	-21.6%
SG&A	(1,347)	(1,610)	(1,275)	-16.3%	5.7%	(5,499)	(5,536)	-0.7%
Net Interest Income(Expense)	(529)	(540)	(392)	-2.1%	34.9%	(1,790)	(1,865)	-4.0%
Net Profit	2,328	1,816	3,835	28.2%	-39.3%	7,148	9,558	-25.2%
Gross Profit Margin (%)	47.9%	43.6%	46.0%					
Net Profit Margin (%)	27.6%	21.7%	38.9%					
EPS	0.52	0.40	0.85					

ที่มา : CPN

รายงานฉบับนี้จัดทำในนามของบริษัทหลักทรัพย์ ไอรา จำกัด (มหาชน) (“ไอรา”) เพื่อเป็นข้อมูลให้กับลูกค้าของไอราเท่านั้น มิได้เป็นการชี้นำหรือเสนอแนะหรือเชิญชวนเพื่อการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใดๆ ผู้อ่านควรตัดสินใจซื้อหรือขายหลักทรัพย์โดยใช้วิจารณญาณของตนเอง ไอรา รวมทั้งพนักงานของบริษัท ปราศจากความรับผิดชอบในความเสี่ยงอันเกิดจากการใช้ข้อมูลในรายงานนี้ ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งหมดหรือบางส่วน และไม่ถือเป็นการรับประกันความถูกต้องสมบูรณ์และเชื่อถือได้ของข้อมูลในรายงานนี้ ไอรา และ/หรือ กรรมการบริษัท, พนักงานที่เกี่ยวข้อง อาจมีความสัมพันธ์กับ/หรืออาจให้บริการทางด้านวาณิชยกรรม และ/หรือ บริหารทางการเงินอื่นๆ กับบริษัทที่กล่าวถึงในรายงานฉบับนี้ ไอราขอสงวนสิทธิ์ในการเปลี่ยนแปลงความคิดเห็น หรือข้อมูลโดยไม่ต้องแจ้งล่วงหน้า เอกสารฉบับนี้ใช้ภายในไอราเท่านั้น มิได้จัดทำขึ้นสำหรับการลงพิมพ์ในหนังสือพิมพ์ หรือสื่ออื่นๆ แต่อย่างใด