

EQUITY TALK

COMPANY UPDATE

ประกาศโครงการใหม่ และพลิกโฉมโครงการเดิม

CPN เปิดแผนการลงทุนกว่า 1.5 หมื่นล้านบาท ในการพัฒนาโครงการ MIXED USE ใหม่ คือ CENTRAL กระบี่ ซึ่งจะเปิดบริการศูนย์การค้า 3Q68 (รวมในประมาณการแล้ว) และปรับปรุงครั้งใหญ่ใน 4 โครงการเดิม ได้แก่ เซ็นทรัล บางนา, ปิ่นเกล้า, แจ้งวัฒนะ และเชียงใหม่แอร์พอร์ต ทอยเสร็จปี 2568-2569 ถือเป็นการลงทุนตามแผนระยะ 5 ปี ในการพลิกคืนรายได้เติบโตเฉลี่ย 10% ต่อปี

แนะนำ OUTPERFORM จากทิศทางกำไร 2H67 เด็บโต YOY และพลิกคืนกำไรปกติทั้งปีทำ NEW HIGH 1.56 หมื่นล้านบาท ขณะที่การลงทุนโครงการใหม่ที่ยังไม่ได้ประกาศ จะสร้าง UPSIDE เพิ่มในอนาคต นอกจากนี้การมีคุณสมบัติครบทั้งเป็นหุ้นขนาดใหญ่ใน SET 50, มี ESG RATING ระดับ AA, การเติบโตที่มั่นคงของธุรกิจ และการเงินแข็งแกร่ง ทำให้ CPN ถือเป็นหนึ่งในหุ้นเป้าหมายกองทุนวายุภักษ์

ประมาณการตัวเลขสำคัญทางการเงิน

สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2565	2566	2567F	2568F	2569F
กำไรสุทธิ (ล้านบาท)	10,760	15,062	15,643	16,948	17,939
Norm Profit (ล้านบาท)	10,592	15,062	15,643	16,948	17,939
EPS (บาท)	2.40	3.36	3.49	3.78	4.00
Norm Eps (บาท)	2.36	3.36	3.49	3.78	4.00
PER (X)	26.9	19.2	18.5	17.1	16.1
DPS (บาท)	1.15	1.80	1.85	1.89	2.00
Dividend yield (%)	1.8	2.8	2.9	2.9	3.1
PBV (x)	3.6	3.1	2.9	2.7	2.5
Norm PER (x)	27.3	19.2	18.5	17.1	16.1
EV/EBITDA (เท่า)	18.5	14.1	13.8	13.0	12.3
ROE (%)	13.7	17.3	16.3	16.3	15.8

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

TECHNICAL CHART/COMMENT



ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

แนวโน้มราคา : Sideway
 แนวรับ : 53.25/60.50 บาท
 แนวต้าน : 70.00 บาท

OUTPERFORM: กรณีที่นักวิเคราะห์พิจารณาปัจจัยแวดล้อมทางพื้นฐานแล้วเห็นว่าราคาหุ้นบริษัทที่ทำการวิเคราะห์มีโอกาสที่จะสร้างผลตอบแทนที่ชนะค่าเฉลี่ยของ SECTOR หรือชนะ SET INDEX
NEUTRAL: กรณีที่นักวิเคราะห์พิจารณาปัจจัยแวดล้อมทางพื้นฐานแล้วเห็นว่าราคาหุ้นบริษัทที่ทำการวิเคราะห์มีโอกาสที่จะสร้างผลตอบแทนที่พอๆกับค่าเฉลี่ยของ SECTOR หรือพอๆกับ SET INDEX
UNDERPERFORM: กรณีที่นักวิเคราะห์พิจารณาปัจจัยแวดล้อมทางพื้นฐานแล้วเห็นว่าราคาหุ้นบริษัทที่ทำการวิเคราะห์มีโอกาสที่จะสร้างผลตอบแทนที่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของ SECTOR หรือต่ำกว่า SET INDEX



11 กันยายน 2567

CPN

Outperform

ราคาปัจจุบัน (บาท)	64.50
ราคาเป้าหมาย (บาท)	83.00
Upside (%)	28.7
Dividend yield (%)	2.9

CONSENSUS ANALYSIS

EPS (บาท)	ASPS	IAA Cons	% diff
2567F	3.49	3.63	-4%
2568F	3.78	3.93	-4%

ที่มา: IAA consensus, สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

ESG RATING

SET ESG Ratings	AA
CG Score	ดีเลิศ
Anti-corruption	ได้รับการรับรอง

ที่มา: SET, SEC

RESEARCH DIVISION

บริษัทหลักทรัพย์ เอเชีย พลัส

นวลพรรณ น้อยรัชชกุล

นักวิเคราะห์ปัจจัยพื้นฐานด้านตลาดทุน และทางเทคนิค

เลขทะเบียนนักวิเคราะห์: 019994

EQUITY TALK

เดินหน้าพัฒนา Mixed Use ใหม่ และปรับโฉมโครงการเดิม

วานนี้ CPN เปิดเผยถึงการพัฒนาโครงการ Mixed Use แห่งใหม่ 1 โครงการ และแผนพลิกโฉม 4 โครงการเดิม รวมมูลค่ากว่า 1.5 หมื่นล้านบาท ประกอบด้วย

เซ็นทรัล กระบี่ เป็นโครงการ Mixed Use แห่งใหม่ มูลค่ารวม 4.5 พันล้านบาท บนพื้นที่ 114 ไร่ ประกอบด้วย ศูนย์การค้าที่มีพื้นที่ใช้สอย (GLA) 4.75 หมื่นตร.ม. และ พื้นที่ปล่อยเช่า (NLA) 2.2 หมื่นตร.ม. (มูลค่าลงทุน 2.3 พันล้านบาท) กำหนดเปิด 3Q68 (รวมไว้ในประมาณการแล้ว) และในอนาคตมีแผนพัฒนาทั้งบ้านระดับพรีเมียม, คอนโดฯ และโรงแรม

โครงการเซ็นทรัลกระบี่ ถือเป็นโครงการลำดับที่ 7 ในโซนภาคใต้ (ปัจจุบันมีศูนย์การค้าที่ภูเก็ต 2 โครงการ และอย่างละ 1 โครงการใน สุราษฎร์ธานี, สมุย, หาดใหญ่ และ นครศรีธรรมราช) และอยู่ในจังหวัดท่องเที่ยวที่มีศักยภาพสูงของไทย โดยมีรายได้ท่องเที่ยวปี 2566 อยู่ที่ 5.25 หมื่นล้านบาท คิดเป็นลำดับที่ 6 ของประเทศ และลำดับที่ 3 ของภาคใต้ อีกทั้งมีแผนขยายสนามบินนานาชาติที่จะสามารถรองรับนักท่องเที่ยว 8 ล้านคนต่อปี นอกจากนี้เป็นจังหวัดที่มีกำลังซื้อสูงติดอันดับ 4 ของภาคใต้ และการใช้จ่ายต่อครัวเรือนที่สูงติด Top 5 ของประเทศ, มีประชากร (High Quality Catchment Area) ประมาณ 4.8 แสนคน จากในเมืองกระบี่และผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านและคอนโดฯ ราคา 2-10 ล้านบาท ที่มีรวมกว่า 1 พันยูนิต นอกจากนี้ยังมีความหลากหลายของผู้คนทั้งเชื้อชาติและศาสนา ทำให้โครงการเซ็นทรัล กระบี่ จะเป็นแลนด์มาร์กใหม่ที่ตอบโจทย์ลูกค้าทุกกลุ่ม และเป็น Tourist Hub ครบวงจร ด้วยร้านค้าหลากหลายทั้ง Premium Lifestyle Brands, Food Destination ทั้งอาหารไทย นานาชาติ และอาหารฮาลาล, Replacement Space พื้นที่สำหรับเด็กและครอบครัว รวมถึง Retail Magnet จากกลุ่มเซ็นทรัลทั้ง Tops Supersports, Powerbuys, B2S และ Auto 1 เป็นต้น

นอกจากนี้โครงการใหม่ข้างต้นแล้ว CPN เตรียมพลิกโฉมครั้งใหญ่ โดยยกระดับทั้ง Brand Mix, ปรับรูปแบบใหม่ และออกแบบใหม่ทั้งหมดใน 4 โครงการเดิมที่ตั้งใน 4 ท่าเรือสำคัญ ได้แก่ เซ็นทรัลบางนา (โฉมใหม่เสร็จ 1Q69), เซ็นทรัลปิ่นเกล้า (2Q68), เซ็นทรัล แจ้งวัฒนะ (2Q68) และเชียงใหม่ แอร์พอร์ต (1Q69) เพื่อรองรับการขยายตัวของเมือง รวมถึงตอบโจทย์ลูกค้าที่มีกำลังซื้อและความต้องการที่หลากหลายมากขึ้น โดยคาดหลังปรับโฉมใหม่จะดึงดูดลูกค้าเข้ามาใช้บริการไม่ต่ำกว่า 20% จากเฉลี่ย 4-7 หมื่นคน/วัน/โครงการ (ปัจจุบันเซ็นทรัล บางนามีปริมาณผู้ใช้บริการ หรือ Traffic 5 หมื่นคน/วัน, ปิ่นเกล้า 7 หมื่นคน/วัน, แจ้งวัฒนะ และ เชียงใหม่แอร์พอร์ต เฉลี่ย 4 หมื่นคน/วัน)

EQUITY TALK

Outperform.... พร้อมเติบโตอย่างยั่งยืน

ฝ่ายวิจัยมีมุมมองเชิงบวกต่อการพัฒนาโครงการจ้างต้น ซึ่งเป็นไปตามแผนระยะ 5 ปีข้างหน้าในการผลักดันการเติบโตของรายได้ (CAGR) เฉลี่ยปีละ 10% (ปี 2567-2571) ภายใต้กลยุทธ์ “Retail-Led Mixed-Use Development” ด้วยการพัฒนาโครงการแบบ Mixed Use ประกอบด้วยธุรกิจศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน โรงแรม และที่อยู่อาศัย โดยมีศูนย์การค้าเป็นแกนหลัก ผูกเข้ากับธุรกิจอื่นในโครงการ เพื่อเพิ่มความสมบูรณ์มากขึ้น รวมถึงปรับปรุงโครงการเดิม เพื่อตอบสนองต่อความต้องการตลาดและพฤติกรรมลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว

คงแนะนำ Outperform สำหรับ CPN ด้วยราคาเป้าหมายสิ้นปี 2567 (อิง DCF-WACC 7.5%) ที่ 83.0 บาท จาก

- 1) ทิศทางกำไร 2H67 คาดเติบโตต่อเนื่อง YoY หนุนจากธุรกิจหลักอย่าง ศูนย์การค้าเดิม และการสร้างรายได้เพิ่มของศูนย์การค้าใหม่ 2 แห่งที่เปิด 1Q67 (นครสวรรค์และนครปฐม) รวมถึงโรงแรม คาดได้อานิสงค์จากการฟื้นตัวของภาคท่องเที่ยว และเปิดโรงแรมใหม่ที่ระยองในช่วงครึ่งหลังของปี ขณะที่ธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย ยังมีการส่งมอบโครงการต่อเนื่อง รองรับด้วย Backlog สิ้น 2Q67 รวม 5.3 พันล้านบาท ในส่วนนี้ราว 2.2 พันล้านบาท จะรับรู้รายได้ช่วง 2H67 และเพิ่มเติมจากการขายโอนฯ แนวราบเปิดใหม่ (2H67 เปิด 2 โครงการ) และคอนโดฯ พร้อมอยู่
- 2) คาดกำไรปกติปีนี้ทำ New High ระดับ 1.56 หมื่นล้านบาท (+4% yoy) มีโอกาสเปิด Upside (1H67 กำไรปกติคิดเป็น 55% ของเป้ากำไรทั้งปี) ภายใต้ประเมินรายได้ดำเนินงาน 4.83 หมื่นล้านบาท (+6% yoy , เป้าบริษัทคาดเติบโตมากกว่า 10% yoy)
- 3) แผนลงทุนต่อเนื่องในโครงการใหม่ที่ยังไม่ได้ประกาศเป็นทางการ เช่น โครงการ Mixed Use ที่พหลโยธิน และ สยามสแควร์ ถือเป็น upside เพิ่มเติมต่อผลประกอบการและมูลค่าหุ้นในอนาคต ซึ่งยังไม่ได้รวมในประมาณการ
- 4) การมีคุณสมบัติครบทั้งพื้นฐานธุรกิจที่มีศักยภาพเติบโตอย่างมั่นคง, โครงสร้างการเงินแข็งแกร่ง รวมถึงเป็นหุ้นขนาดใหญ่ใน SET 50 และมี ESG Rating ระดับ AA ทำให้ CPN ถือเป็นหนึ่งในหุ้นเป้าหมายกองทุนวายุภักษ์

EQUITY TALK

ESG

Environment (E)

- ส่งเสริมและดูแลสิ่งแวดล้อมภายใต้โครงการต่าง ๆ เช่น ติดตั้งระบบน้ำรีไซเคิลแบบสัมปทาน, Journey to Zero ในการคิดแยกขยะ และ ลด/งดใช้ถุงพลาสติกผ่าน Say No To Plastics ฯลฯ
- ตั้งเป้าหมายการเป็นองค์กรปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ในปี 2593, เพิ่มอัตราการใช้พลังงานทางเลือกให้ได้ร้อยละ 12% ของพลังงานทั้งหมด และเพิ่มปริมาณน้ำรีไซเคิลให้ได้ 20% ของปริมาณการใช้น้ำในศูนย์การค้า รวมถึงลดปริมาณขยะฝังกลบให้ได้ 50% เมื่อเทียบกับปริมาณขยะทั้งหมดภายในปี 2569

Social (S)

- สนับสนุนผู้ประกอบการร้านค้ารายย่อยและท้องถิ่นสามารถเปิดร้านค้าปลีกแบบ Modern Trade ได้จำนวน 4,876 ร้านในปี 2564 เพิ่ม 7% จากปี 2563 และตั้งเป้าเพิ่มสัดส่วนผู้ประกอบการร้านค้าท้องถิ่นและขนาดเล็กให้ได้ 10% จากผู้ประกอบการทั้งหมดภายในปี 2568 ขณะเดียวกันตั้งเป้าสนับสนุนพื้นที่ให้หน่วยงานภาครัฐและชุมชน โดยไม่คิดค่าใช้จ่ายสัดส่วนอย่างน้อย 10% ของกิจกรรมทั้งหมดในปี 2568 โดยปี 2564 มีการให้พื้นที่แก่หน่วยงานภาครัฐและชุมชน โดยไม่คิดค่าใช้จ่ายเป็นงบ 101 ล้านบาท และจัดกิจกรรมเพื่อชุมชนรวม 711 กิจกรรม มูลค่า 79 ล้านบาท

Governance (G)

- ยึดหลักบรรษัทภิบาล เน้นความโปร่งใส เป็นธรรม และให้ความสำคัญกับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม รวมถึงต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน โดยมีนโยบายงดรับของขวัญ (No Gift Policy) เป็นประจำทุกปี และจัดทำหลักสูตร e-learning “Ethics in Workplace” เพื่อสร้างความรู้ ความเข้าใจแก่บุคลากรเกี่ยวกับจรรยาบรรณทางธุรกิจ การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ตลอดจนการเคารพสิทธิมนุษยชนในภาคธุรกิจ

ESG Comment: การให้สำคัญและปฏิบัติตามแผนงานพัฒนามาตรฐานอย่างยั่งยืนด้าน ESG นอกจากทำให้บริษัทได้รับ SET ESG Rating ที่ AA แล้ว ยังส่งผลดีต่อภาพลักษณ์องค์กร เสริมสร้างการยอมรับของผู้ถือหุ้น และนำไปสู่การเติบโตของการดำเนินงานอย่างยั่งยืนในอนาคต.

EQUITY TALK

ผลการดำเนินงานรายไตรมาส

(ล้านบาท)	4Q65	1Q66	2Q66	3Q66	4Q66	1Q67	2Q67	% YoY	% QoQ	1H67	1H66	%YoY
รายได้จากการดำเนินงาน	10,209	9,981	10,865	11,918	12,849	11,705	12,876	18.5%	10.0%	24,581	20,846	17.9%
- ค่าเช่าและบริการ	8,531	8,751	9,229	9,358	9,965	9,659	10,179	10.3%	5.4%	19,837	17,980	10.3%
- อาหารและเครื่องดื่ม	198	207	245	229	240	249	289	18.0%	16.1%	538	452	19.0%
- โรงแรม	337	353	368	384	449	491	452	22.9%	-7.9%	943	721	30.7%
- อสังหาริมทรัพย์	1,143	670	1,023	1,947	2,195	1,306	1,957	91.3%	49.8%	3,263	1,693	92.7%
ต้นทุนรวม	5,047	4,755	5,274	5,764	5,716	5,308	5,916	12.2%	11.5%	11,224	10,030	11.9%
ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน	2,159	1,756	1,716	1,754	2,501	1,998	2,001	16.6%	0.2%	3,999	3,471	15.2%
ส่วนแบ่งกำไรบริษัทร่วม	434	477	532	579	546	596	524	-1.4%	-12.0%	1,120	1,008	11.1%
กำไรปกติ	2,914	3,246	3,678	4,162	3,976	4,154	4,410	19.9%	6.2%	8,564	6,924	23.7%
กำไรสุทธิ	2,806	3,246	3,678	4,162	3,976	4,154	4,556	23.9%	9.7%	8,710	6,924	25.8%
EPS (บาท)	0.63	0.72	0.82	0.93	0.89	0.93	1.02	23.9%	9.7%	1.94	1.54	25.8%
Norm EPS (บาท)	0.65	0.72	0.82	0.93	0.89	0.93	0.98	19.9%	6.2%	1.91	1.54	23.7%
Gross margin เฉลี่ย (%)	50.6%	52.4%	51.5%	51.6%	55.5%	54.6%	54.1%			54.3%	51.9%	
SG&A/Sales (%)	21.1%	17.6%	15.8%	14.7%	19.5%	17.1%	15.5%			16.3%	16.7%	
Net Profit margin (%)	27.5%	32.5%	33.9%	34.9%	30.9%	35.5%	35.4%			35.4%	33.2%	
Norm Profit margin (%)	28.5%	32.5%	33.9%	34.9%	30.9%	35.5%	34.3%			34.8%	33.2%	

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

โครงการใหม่ CENTRAL กระบี่

“เข็กริลพัฒนา” ผู้นำอสังหาริมทรัพย์ไทย ทรานส์ฟอร์มสู่อนาคต
พัฒนาโครงการรวมมูลค่ากว่า 15,000 ล้านบาท ต่อยอดความสำเร็จพลิกโฉมย่านครั้งยิ่งใหญ่
ปิดหมุดมิกซ์ยูสแห่งใหม่ในภาคใต้ ผลักดันเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวของประเทศไทย

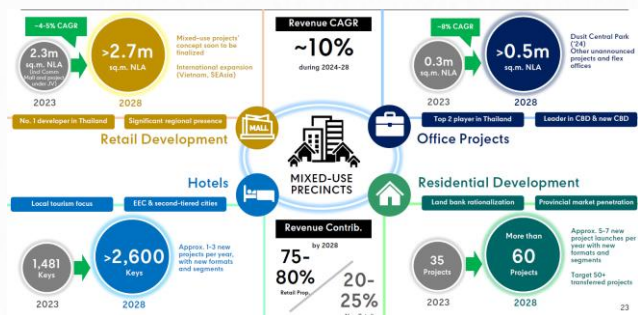
CENTRAL KRABI
New Haven of Life
DESTINATION | NATURE | LIFESTYLE

Open Q3/2025 | Land Area 114 Rais | The First Complete Mixed-Use Development in Krabi
Shopping Centre (planning) | Housing | Condominium + Hotel

- The Landmark**
 - Fully-Integration with Nature & Semi-Outdoor Space: ผนึกผสานธรรมชาติของพื้นที่ Local & Tourist
 - Sustainability: โครงการที่มุ่งเน้น Carbon Footprint ที่ต่ำด้วย EDGE Certification
- The Potential**
 - The World's Leading Tourist Destination: ฐานนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้น 6 เท่าปี
 - เม็ดเงินขายบ้านเรือนเติบโตกว่า 2 เท่าปี
- The Rising Spending Power**
 - 'Biocultural' หลากหลายเชื้อชาติ วัฒนธรรมที่ผสมผสานความหลากหลาย
 - Catchment Area: ครอบคลุมกว่า 200 หมู่บ้าน
 - GPP per capita: ครอบคลุม 4 ชาติ
 - High Quality Residential Projects: >1,000 Units

ที่มา: CPN และสายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

เป้าหมายการเงิน 5 ปี



ที่มา: CPN และสายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

แผนปรับปรุง 4 โครงการเดิม

TOTAL TRANSFORMATION & NEW MASTERPLANNING
พลิกโฉมมิกซ์ยูสสร้างความเปลี่ยนแปลงต่อย่านความสำคัญครั้งยิ่งใหญ่ในทำเลศักยภาพ

- CENTRAL BANGNA**: Live Life Xponentially LUXE | LUSH | LIFESTYLE. ย่านที่อยู่อาศัยระดับ Luxury ที่รังสรรค์สูง.
 - ยกระดับอาคารอสังหาริมทรัพย์ 55 ชั้น
 - Curated Brand Mix: Accessible & Upper Lifestyle Brands
 - Key Anchor: ศูนย์ไลฟ์สไตล์ใหม่ Central Department Store
 - Top Food Hall (รวมแบรนด์ใหม่) 1 อาคารที่ทันสมัย
- CENTRAL PINLADAO**: New Soul of the District CREATIVE | MOMENT | MAGNETIC. ศูนย์กลางย่านชุมชนเมืองย่านประวัติศาสตร์เก่าแก่ที่กลับมาเฟื่องฟู.
 - Gastronomy Hub ครอบคลุมพื้นที่ 200 เมตร
 - ไลฟ์สไตล์ Family Food Destination & Hangout Space
 - พื้นที่ Fashion, Sport site: Affordable Luxury Brands
 - Education & Family Destination 500 ตารางเมตร
- CENTRAL CHAENGWATTANA**: The Life Extraordinaire AUTHENTIC | ATTRACTION | CULTURE. 'New CBD' แบบวิถีชุมชนเก่าของพื้นที่: คอนมูนิตี้ Expat.
 - ยกระดับพื้นที่: สเปซไฮไฟว์
 - แบรนด์ใหม่: New Anchor สำหรับไลฟ์สไตล์พรีเมียม
 - New Family Magnet: Bounce, Harbourland, JOYLODAY search 3,000 คน
- CENTRAL CHIANGMAI**: Reimagining Lanna AFFLUENT | VIBRANT | ART. Tourist Influx และกำลังซื้อเติบโตหรือ Mega Projects ของรัฐ.
 - The Most Complete Mixed-Use Development in the North
 - แบรนด์ใหม่: 100%
 - MLU's Largest Flagship ครอบคลุมพื้นที่ 100 ไร่
 - แบรนด์ "Marketplace แอสเพคต์" 9,000 ตร.ม. พร้อม Local Food Market, Hug Crust

ที่มา: CPN และสายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

ประเด็นความเสี่ยง

1. การใช้จ่ายใช้สอยของผู้บริโภคที่ยังไม่ฟื้นตัวมากนัก อาจส่งผลให้รายได้ค่าเช่าจากผู้เช่าในรูปแบบส่วนแบ่งรายได้จะลดลง รวมถึงการให้ส่วนลดต่อเนื่อง ทำให้การปรับขึ้นอัตราค่าเช่าไม่น้อยกว่าที่คาดไว้ได้
2. เนื่องจากค่าเช่าของศูนย์การค้าโครงการใหม่ ๆ โดยปกติจะต่ำกว่าค่าเช่าเดิม ดังนั้นเมื่อมีการเปิดศูนย์การค้าใหม่เพิ่ม อาจดึงให้อัตราค่าเช่าเฉลี่ยลดลงไปได้

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

EQUITY TALK

ประมาณการผลการดำเนินงานปี 2567-2569 ของ CPN

งบกำไรขาดทุน (ล้านบาท)				
<i>สิ้นสุด 31 ส.ค.</i>				
	2566	2567F	2568F	2569F
รายได้จากการดำเนินงาน	45,613	48,343	52,143	55,069
ต้นทุนขาย	(21,509)	(23,304)	(25,091)	(26,453)
กำไรขั้นต้น	24,104	25,039	27,052	28,616
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(7,726)	(8,218)	(8,864)	(9,086)
ดอกเบี้ยจ่าย	(2,613)	(2,695)	(2,817)	(2,887)
ค่าใช้จ่ายอื่น	71	-	-	-
รายได้อื่น	2,723	2,830	2,886	2,531
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	18,693	19,378	20,984	22,205
ภาษีเงินได้	(3,461)	(3,585)	(3,882)	(4,108)
กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	15,062	15,643	16,948	17,939
รายการพิเศษอื่น ๆ	-	-	-	-
กำไรสุทธิ	15,062	15,643	16,948	17,939
Norm EPS	3.36	3.49	3.78	4.00
EPS	3.36	3.49	3.78	4.00
การเติบโตของรายได้จากการดำเนินงาน (%)	28.2%	6.0%	7.9%	5.6%
การเติบโตของกำไรจากการดำเนินงาน (%)	42.2%	3.9%	8.3%	5.8%
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	52.8%	51.8%	51.9%	52.0%
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงาน	33.0%	32.4%	32.5%	32.6%
งบกำไรขาดทุนรายไตรมาส (ล้านบาท)				
	3Q66	4Q66	1Q67	2Q67
รายได้จากการดำเนินงาน	11,918	12,849	11,705	12,876
ต้นทุนขาย	(5,764)	(5,716)	(5,308)	(5,916)
กำไรขั้นต้น	6,154	7,134	6,396	6,960
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(1,754)	(2,501)	(1,998)	(2,001)
ดอกเบี้ยจ่าย	(660)	(693)	(888)	(961)
รายได้อื่น	804	527	999	940
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	5,122	5,017	5,107	5,461
ภาษีเงินได้	(908)	(986)	(899)	(1,006)
ผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	(53)	(55)	(54)	(45)
กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	4,162	3,976	4,154	4,410
รายการพิเศษอื่น ๆ	-	-	-	146
กำไรสุทธิ	4,162	3,976	4,154	4,556
Norm EPS	0.93	0.89	0.93	0.98
EPS	0.93	0.89	0.93	1.02
การเติบโตของรายได้จากการดำเนินงาน (%)	9.7%	7.8%	-8.9%	10.0%
การเติบโตของกำไรจากการดำเนินงาน (%)	13.2%	-4.5%	4.5%	6.2%
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	51.6%	55.5%	54.6%	54.1%
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงาน	34.9%	30.9%	35.5%	34.3%
อัตราส่วนทางการเงิน				
<i>สิ้นสุด 31 ส.ค.</i>				
	2566	2567F	2568F	2569F
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.47	0.54	0.52	0.50
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.17	0.18	0.17	0.17
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	20.57	19.82	19.44	18.66
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า (เท่า)	14.48	14.40	14.40	14.40
หนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.94	1.84	1.73	1.60
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.77	0.76	0.72	0.67
ผลตอบแทนจากสินทรัพย์เฉลี่ย (%)	5.5%	5.5%	5.7%	5.8%
ผลตอบแทนจากผู้ถือหุ้นเฉลี่ย (%)	17.3%	16.3%	16.3%	15.8%

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

EQUITY TALK

ประมาณการผลการดำเนินงานปี 2567-2569 ของ CPN

งบกระแสเงินสด (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2566	2567F	2568F	2569F
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน				
กำไรสุทธิ	15,062	15,643	16,948	17,939
รายการเปลี่ยนแปลงที่ไม่กระทบเงินสด				
ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย	8,546	9,550	10,050	10,550
กำไร/ขาดทุนจาก Fx ที่ไม่ได้รับรู้				
อื่นๆ	(356)	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากกิจกรรมการดำเนินงาน	(3,764)	(1,275)	(1,361)	(1,120)
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานสุทธิ	21,188	23,918	25,637	27,369
กระแสเงินสดจากการลงทุน				
เพิ่ม/ลด จากการลงทุนระยะสั้น	-	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากการลงทุนที่เกี่ยวข้อง	1,863	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากสินทรัพย์ถาวร	(10,827)	(20,000)	(20,000)	(20,000)
กระแสเงินสดจากการลงทุนสุทธิ	(9,687)	(20,000)	(20,000)	(20,000)
กระแสเงินสดจากการจัดหาเงิน				
เพิ่ม/ลด เงินกู้	(1,920)	4,205	2,805	1,217
เพิ่ม/ลด ทุนและส่วนเกินมูลค่าหุ้น	-	-	-	-
ลด จ่ายปันผล	(5,182)	(8,078)	(8,291)	(8,474)
กระแสเงินสดจากการจัดหาเงินสุทธิ	(11,676)	(3,873)	(5,487)	(7,257)
เพิ่ม/ลด เงินสดสุทธิ	(175)	44	150	112
งบดุล (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2566	2567F	2568F	2569F
เงินสด & เงินฝาก	5,059	5,104	5,254	5,366
ลูกหนี้การค้า	2,217	2,439	2,683	2,951
สินค้าคงเหลือ	16,432	18,125	19,515	20,575
สินทรัพย์หมุนเวียน	25,546	27,505	29,289	30,729
สินทรัพย์รวม	279,873	292,282	304,016	314,906
เจ้าหนี้การค้า	1,485	1,618	1,742	1,837
หนี้สินหมุนเวียน	53,868	51,336	56,152	61,512
หนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ย	36,527	33,355	37,899	43,051
หนี้สินระยะยาวที่มีภาระดอกเบี้ย	39,762	47,139	45,400	41,465
หนี้สินรวม	179,291	184,136	187,213	188,637
ทุนที่ชำระแล้ว	2,244	2,244	2,244	2,244
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	8,559	8,559	8,559	8,559
กำไรสะสม	80,911	88,476	97,133	106,598
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	224	224	224	224
ยังไม่ได้จัดสรร	80,687	88,252	96,909	106,374
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	8,309	8,309	8,309	8,309
ส่วนของผู้ถือหุ้นทั้งหมด	92,273	99,838	108,494	117,960
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	279,873	292,282	304,016	314,906
สมมติฐานในการทำประมาณการ				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2566	2567F	2568F	2569F
สัดส่วนรายได้				
- รายได้ค่าเช่าและบริการ	81.8%	82.0%	82.2%	82.3%
- รายได้ศูนย์อาหาร	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
- รายได้โรงแรม	3.4%	3.7%	3.9%	4.0%
- รายได้โครงการที่พักอาศัย	12.8%	12.3%	11.9%	11.6%
Gross Margin เฉลี่ย (%)	52.8%	51.8%	51.9%	52.0%
SG&A/Sales (%)	16.9%	17.0%	17.0%	16.5%
Norm Profit Margin (%)	33.0%	32.4%	32.5%	32.6%

ที่มา: รายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส