

EQUITY TALK

COMPANY UPDATE

เยี่ยมชมโครงการภูเก็ต

มีมุมมองเชิงบวกหลังเข้าเยี่ยมชมโครงการเซ็นทรัล ภูเก็ต ตอกย้ำความสำเร็จในการพัฒนาโครงการของ CPN นอกจากทำเลที่ตั้งใจกลางภูเก็ตที่เป็นเมืองท่องเที่ยวหลักของไทย ในตัวโครงการประกอบด้วยศูนย์การค้าที่สามารถรองรับลูกค้าทุกกลุ่มฯ เน้นทั้ง LUXURY และ MASS รวมถึงยังมีการพัฒนาคอนโดฯ ในบริเวณใกล้เคียง เข้ามาพนักให้โครงการให้มีความสมบูรณ์มากขึ้น

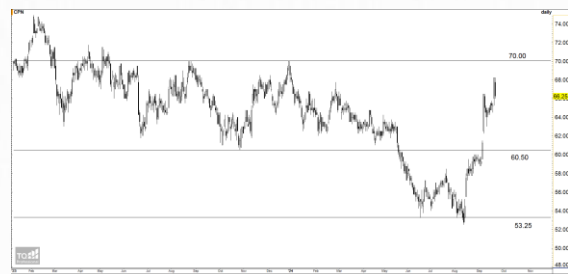
จากการพัฒนาภายใต้กลยุทธ์ RETAIL LED MIXED USE DEVELOPMENT ผ่านการลงทุนโครงการใหม่ต่อเนื่อง และ ปรับปรุงศูนย์การค้าเดิม ล้วนเป็นกลยุทธ์ที่จะสร้างการเติบโตต่อเนื่องของผลประกอบ และมีโอกาสทำจุดสูงสุดอีกหลายปีข้างหน้า คณะแนะนำ OUTPERFORM ราคาเป้าหมายปี 2567 เท่ากับ 83 บาท

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)	27.6	19.7	19.0	17.5	16.6
DPS (บาท)	1.15	1.80	1.85	1.89	2.00
Dividend yield (%)	1.7	2.7	2.8	2.8	3.0
PBV (x)	3.6	3.2	3.0	2.7	2.5
Norm PER (x)	28.1	19.7	19.0	17.5	16.6
EV/EBITDA (เท่า)	18.9	14.5	14.1	13.3	12.5
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



23 กันยายน 2567

CPN

Outperform

ราคาปัจจุบัน (บาท)	66.25
ราคาเป้าหมาย (บาท)	83.00
Upside (%)	25.3
Dividend yield (%)	2.8

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

เยี่ยมชมโครงการเซ็นทรัล ภูเก็ต

เมื่อวันศุกร์ที่ผ่านมา (20 ก.ย. 2567) ฝ่ายวิจัยได้มีโอกาสเข้าร่วมเยี่ยมชมโครงการเซ็นทรัล ภูเก็ต ที่ทาง CPN จัดขึ้น และกลับมาพร้อมมุมมองบวกต่อการเยี่ยมชมในครั้งนี้ เนื่องจากเห็นถึงความสำเร็จในการพัฒนาโครงการดังกล่าว นอกจากมีทำเลที่ตั้งอยู่ในจังหวัดภูเก็ต แม้เป็นจังหวัดขนาดเล็กระดับ 2 ของประเทศ (รองจากสมุทรปราการ) แต่ถือเป็นเมืองศูนย์กลางการท่องเที่ยวหลักของไทยที่มีกำลังซื้อและค่าใช้จ่ายต่อหัวสูง ทำให้สามารถสร้างรายได้ท่องเที่ยวมากเป็นอันดับ 2 ของไทย (รองจากกรุงเทพฯ) โดย 7M67 มีรายได้หมุนเวียน 2.84 แสนล้านบาท เติบโต 31% YoY มาจากกลุ่มนักท่องเที่ยวต่างชาติเป็นหลัก (คิดเป็นสัดส่วน 77% ของจำนวนผู้เยี่ยมชมรวม) คาดรายได้ท่องเที่ยวปีนี้มีโอกาสแตะ 4.5 แสนล้านบาท สูงกว่าปีก่อนที่ 3.88 แสนล้านบาท และก่อนเกิดโควิดในปี 2562 ที่ 4.2 แสนล้านบาท นอกจากนี้การมีสนามบินนานาชาติที่มีจำนวนเที่ยวบินทั้งในและต่างประเทศกว่า 200 เที่ยวบินต่อวัน รวมถึงการวางแผนพัฒนาด้านคมนาคมอย่างต่อเนื่องทั้งเพื่อการแก้ปัญหาจราจร และรองรับการเพิ่มขึ้นของปริมาณนักท่องเที่ยว ผ่านการขยายช่องทางจราจร, ก่อสร้างทางแยกต่างระดับและอุโมงค์ทางรอด, แผนขยายสนามบินภูเก็ต ระยะที่ 2 (ส่วนต่อขยายอาคารผู้โดยสารระหว่างประเทศ) และแนวทางก่อสร้างท่าอากาศยานอันดามัน (สนามบินภูเก็ตแห่งที่ 2 หรือ ท่าอากาศยานพังงา) ตลอดจนการส่งเสริมให้จังหวัดเป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวทางทะเลระดับโลก และศูนย์การแพทย์และ Wellness จะเสริมเศรษฐกิจในท้องถิ่นให้เข้มแข็งมากขึ้น

สำหรับโครงการเซ็นทรัล ภูเก็ต ตั้งอยู่ใจกลางเมืองภูเก็ตเปรียบเหมือน The Gate of Phuket ใกล้กับเมืองเก่าเพียง 10 นาที, 30 นาทีจากหาด/แหล่งท่องเที่ยวหลัก และ 50 นาทีจากสนามบิน โดยโครงการถูกวางออกแบบให้สามารถรองรับลูกค้าทุกกลุ่มฯ ทั้งนักท่องเที่ยวและคนในท้องถิ่นทั้งภูเก็ตและจังหวัดใกล้เคียง เช่น พังงา และ กระบี่ ประกอบด้วย 2 ศูนย์การค้าที่เชื่อมต่อกัน รวมพื้นที่ปล่อยเช่า 8.3 หมื่นตร.ม. (คิดเป็นสัดส่วนพื้นที่ 5% ของพื้นที่ปล่อยเช่าทั้งหมดเฉพาะของ CPN) มีผู้ใช้บริการเฉลี่ย (+/-) 1 แสนคนต่อวัน มีสัดส่วนยอดขายมาจากนักท่องเที่ยว 65% และ คนไทย 35% สำหรับศูนย์การค้าแรก คือ Central Phuket Festival (เปิดปี 2558 พื้นที่เช่า 5 หมื่นตารางเมตร อัตราการเช่า 95% ณ ไตรมาส 2) เน้นสินค้าแบรนด์ระดับ mass เป้าหมายลูกค้าทั่วไป/ครอบครัว ส่วนอีกศูนย์การค้า คือ Central Phuket Floresta (เปิดปี 2561 พื้นที่เช่า 3.34 หมื่นตารางเมตร อัตราการเช่าราว 90%) ถูกวางให้เป็น Luxury Mall ใหญ่สุดของภาคใต้ เน้นสินค้ากลุ่ม Luxury brand ปัจจุบันมีกลุ่มผู้เช่า Interbrand Fashion ระดับ Luxury รวม 15

EQUITY TALK

แบรนด์ (Hermes, LV, Dior, Gucci และ Prada ฯลฯ) และมีแผนเพิ่มให้ครบ 30 แบรนด์ (เช่น Chanel, กลุ่ม LVMH และ Cartier ฯลฯ) โดยเตรียมขยายพื้นที่เพิ่ม 1.2 หมื่นตารางเมตร เพื่อรองรับผู้เช่าระดับ Luxury เพิ่มเติม คาดเปิดปลายปี 2570

นอกจากโครงการศูนย์การค้าแล้ว ทาง CPN ได้นำแนวคิดการพัฒนาในรูปแบบ Mixed use ที่นำโดยธุรกิจค้าปลีก และผนึกกับธุรกิจอื่นมาใช้ในโครงการนี้ โดยมีการพัฒนาโครงการคอนโดฯ ในบริเวณใกล้เคียงด้วยพื้นที่เกือบ 20 ไร่ เริ่มพัฒนาโครงการแรกคือ Phyll Phuket มูลค่า 1.5 พันล้านบาท (439 ยูนิต) เปิดขายปี 2565 ปัจจุบันขายหมด และคาดโอนหมดภายในเดือน ก.ย. นี้ (เหลือโอนฯ 3 ยูนิตสุดท้าย) โครงการถัดมา คือ Escent Phuket มูลค่า 1.6 พันล้านบาท (513 ยูนิต) เริ่มเปิด Presale วันแรก 20 ก.ย. ที่ผ่านมา คาดได้รับการตอบรับที่ดี สะท้อนจากผู้ลงทะเบียนมากกว่า 400 ราย และช่วงเข้าเยี่ยมชมมีการจองไป 50-60 ยูนิต โดยโครงการนี้กำหนดสร้างเสร็จปลายปี 2569 นอกจากนี้ยังมีแผนพัฒนาโครงการคอนโดฯ สุดท้ายลำดับที่ 3 ภายใต้แบรนด์ระดับบนกว่า 2 โครงการข้างต้น คาดเปิดขายปี 2568

แนะนำ Outperform...FV 83.00 บาท

จากการพัฒนาภายใต้กลยุทธ์ Retail Led Mixed Use Development ผ่านการลงทุนโครงการใหม่ต่อเนื่อง, ปรับปรุงศูนย์การค้าเดิม ตลอดจนปรับกลยุทธ์การพัฒนาที่มีประสิทธิภาพ เช่น การเปลี่ยนแปลงสัดส่วนผู้เช่า โดยเพิ่มผู้เช่า Interbrand ระดับ Luxury ในโครงการที่เกิดขึ้น ซึ่งกลุ่มผู้เช่าดังกล่าว นอกจากใช้พื้นที่ขนาดใหญ่ ยังสร้างรายได้ค่าเช่าแบบสัดส่วนยอดขาย (GP) สูงกว่ากลุ่มอื่น ล้วนเป็นกลยุทธ์ที่จะสร้างการเติบโตต่อเนื่องของผลประกอบ และมีโอกาสทำจุดสูงสุดอีกหลายปีข้างหน้า จึงคงแนะนำ Outperform ที่ราคาเป้าหมายปี 2567 เท่ากับ 83 บาท (อิง DCF WACC 7.5%)

สถานการณ์ท่องเที่ยวภูเก็ต 7M67

จำนวนผู้เยี่ยมชม (คน)				รายได้หมุนเวียน (ล้านบาท)			
	2023	2024	% เปลี่ยนแปลง		2023	2024	% เปลี่ยนแปลง
ชาวไทย	1,724,674	1,722,788	-0.11	ชาวไทย	13,260.58	12,812.45	+3.50
ชาวต่างประเทศ	4,707,480	5,881,870	+24.95	ชาวต่างประเทศ	204,464.72	271,510.37	+32.79
รวม	6,432,154	7,604,658	+18.23	รวม	217,277.17	284,770.95	+31.06

ที่มา: CPN / TAT

สถานการณ์ท่องเที่ยวภูเก็ต 7M67 กับเมืองอื่น

	กรุงเทพฯ	ชลบุรี	ภูเก็ต	เชียงใหม่	สุราษฎร์ธานี
จำนวนผู้เยี่ยมชม (คน)	33,085,688	15,030,666	7,604,658	6,612,488	5,523,579
รายได้หมุนเวียน (ล้านบาท)	480,858.55	157,831.13	284,770.95	59,996.47	57,876.50

ที่มา: CPN / TAT

EQUITY TALK

แผนพัฒนาท่าอากาศยานภูเก็ต ระยะที่ 2

- งานก่อสร้างส่วนต่อขยายอาคารผู้โดยสารระหว่างประเทศ
- งานก่อสร้างลานจอดอากาศยาน และลานจอด GSE
- งานปรับปรุงระบบสาธารณูปโภค

คาดว่าจะเปิดบริการ ปี 2572



รองรับผู้โดยสาร จาก 12.5 ล้านคน/ปี เป็น 18 ล้านคน/ปี
 งบประมาณ 6,211 ล้านบาท
 ความก้าวหน้า อยู่ระหว่างดำเนินการทบทวนรายละเอียด
 การวิเคราะห์โครงการและไปริกษาจัดทำรายงาน EIA

ที่มา: ทอท.

แผนพัฒนาท่าอากาศยานอันดามัน

ท่าอากาศยานอันดามัน
 (ท่าอากาศยานพังงา หรือท่าอากาศยานภูเก็ตแห่งที่ 2)

ที่ตั้ง
 ต. โคกทอง และ ต. หนองจอก อ. สลวิทุ่ง จ. พังงา

กระทรวงคมนาคม (คค.) มีมติให้ พทอ. เป็นหน่วยงานรับผิดชอบดำเนินการก่อสร้างท่าอากาศยานแห่งใหม่ ตามแผนแม่บท การพัฒนาสนามบินพาณิชย์ของประเทศไทย พ.ศ. ๖๖ ซึ่งได้เปิดทำการศึกษารายละเอียด และทบทวนความคุ้มค่าในการลงทุนโครงการในเบื้องต้น (Preliminary Feasibility Study) เพื่อประกอบการนำข้อ กบร. ต่อไป

ขนาดโครงการจัดตั้งท่าอากาศยานภูเก็ตแห่งที่ 2

- Land = 4,885 ไร่
- Terminal = 225 Million Pax/year
- 2 Runways = 43 Movement/hour
- Aircraft Stand = 88 Stands

วงเงินลงทุน 80,000 ล้านบาท

- งานอาคารเป็น 28,000 ล้านบาท
- งานเดินระบบและสาธารณูปโภค 15,000 ล้านบาท
- ส่วนราชการและพาณิชย์ 12,000 ล้านบาท

84 เดือน (7 ปี)

ที่มา: ทอท.

คอนโดฯ PHYLL PHUKET



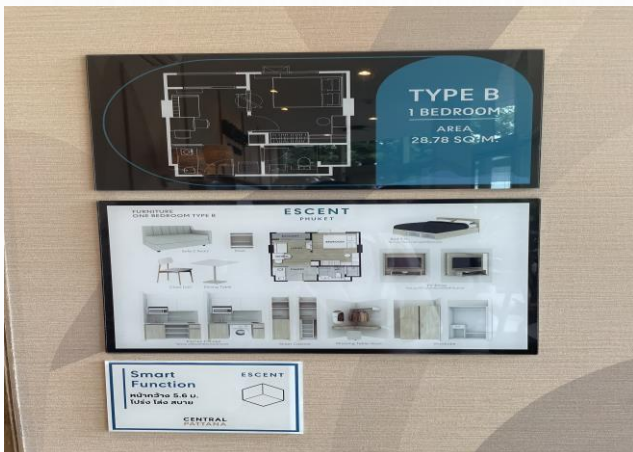
ที่มา: CPN

คอนโดฯ PHYLL PHUKET



ที่มา: CPN

ESCENT PHUKET (LAYOUT ห้องตัวอย่าง)



ที่มา: CPN

ESCENT PHUKET (ห้องตัวอย่าง)



ที่มา: CPN

EQUITY TALK

ESG

Environment (E)

- ส่งเสริมและดูแลสิ่งแวดล้อมภายใต้โครงการต่าง ๆ เช่น ติดตั้งระบบน้ำรีไซเคิลแบบสัมปทาน, Journey to Zero ในการคัดแยกขยะ 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: การให้ความสำคัญและปฏิบัติตามแผนงานพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืนด้าน 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

โครงการ CENTRAL PHUKET



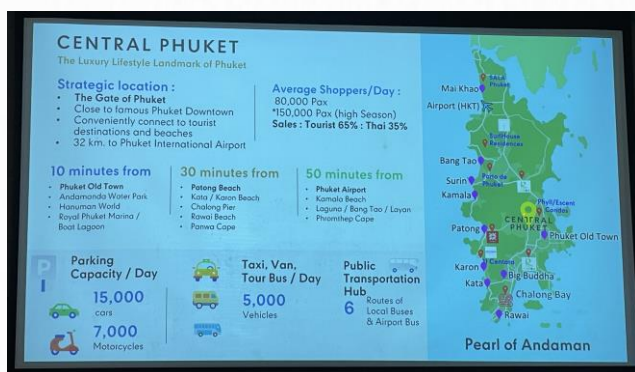
ที่มา: CPN และสายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

โครงการ CENTRAL PHUKET



ที่มา: CPN และสายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

โครงการ CENTRAL PHUKET



ที่มา: CPN และสายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

ประเด็นความเสี่ยง

1. การจับจ่ายใช้สอยของผู้บริโภคที่ยังไม่ฟื้นตัวมากนัก อาจส่งผลให้รายได้ค่าเช่าจากผู้เช่าในรูปแบบส่วนแบ่งรายได้ชะลอตัวลง รวมถึงการให้ส่วนลดต่อเนื่อง ทำให้การปรับขึ้นอัตราค่าเช่าน้อยกว่าที่คาดไว้ได้
2. เนื่องจากค่าเช่าของศูนย์การค้าโครงการใหม่ ๆ โดยปกติจะต่ำกว่าค่าเฉลี่ย ดังนั้นเมื่อมีการเปิดศูนย์การค้าใหม่เพิ่ม อาจดึงให้อัตราค่าเช่าเฉลี่ยลดลงไปได้

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

EQUITY TALK

ประมาณการผลการดำเนินงานปี 2567-2569 ของ CPN

งบกำไรขาดทุน (ล้านบาท)				
<i>สิ้นสุด 31 ธ.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 ธ.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 - สำรองตามกฎหมาย	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