

# เซ็นทรัลพัฒนา - CPN

## คำแนะนำ

-

## ราคาปิด

70.75 บาท

## ราคา Median Consensus

79.50 บาท

## หมวดธุรกิจ

พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

## Anti-corruption:

ได้รับการรับรอง

## CG SCORE



## กำไร 4Q65 สูงสุดในรอบ 3 ปี

### 4Q65 Earnings Review

- CPN รายงานกำไรสุทธิ 4Q65 ที่ 2.8 พันล้านบาท ปรับตัวลดลง 2% QoQ แต่ปรับตัวสูงขึ้น 55% YoY โดยมาจากรายได้รวมที่ 1.08 หมื่นล้านบาท ปรับตัวสูงขึ้น 14% QoQ และ 33% YoY
- รายได้จากกลุ่มค่าเช่าใน 4Q65 อยู่ที่ 8.8 พันล้านบาท ปรับตัวสูงขึ้น 8% QoQ และ 32% YoY โดยที่ใน 4Q65 ยังมีการให้ส่วนลดค่าเช่าเฉลี่ยที่ 7% จาก 11% ใน 3Q65
- รายได้จากกลุ่มโรงแรมอยู่ที่ 337 ล้านบาท ปรับตัวสูงขึ้น 34% QoQ และ 125% YoY จากอัตราการเข้าพักที่ 61% และมีผลประกอบการที่โดดเด่นจากโรงแรม Hilton Pattaya ที่มี ARR ปรับตัวสูงกว่าช่วง Pre-COVID
- รายได้จากกรโอนโครงการอสังหาริมทรัพย์อยู่ที่ 1.1 พันล้านบาท ปรับตัวสูงขึ้น 82% QoQ และ 26% YoY จากการเริ่มโอนโครงการ ESCENT RAYONG II ที่สามารถโอนได้เร็วกว่ากำหนด
- CPN รายงานกำไรสุทธิปี 2565 ที่ 1.0 หมื่นล้านบาท ปรับตัวสูงขึ้น 197% YoY จากรายได้ที่ 3.76 หมื่นล้านบาท ปรับตัวสูงขึ้น 47% YoY ซึ่งเป็นระดับที่ต่ำกว่าช่วง Pre-COVID เพียง 1% โดยที่รายได้กลุ่มค่าเช่ากลับมาสู่ระดับ Pre-COVID ได้แล้ว
- รายได้จากค่าเช่าทั้งปี 2565 อยู่ที่ 3.19 หมื่นล้านบาท ปรับตัวสูงขึ้น 47% YoY และเทียบเท่าระดับ Pre-COVID
- รายได้จากกลุ่มโรงแรมอยู่ที่ 918 ล้านบาท ปรับตัวสูงขึ้น 205% YoY แต่ยังคงต่ำกว่าระดับ Pre-COVID ที่ 18%
- รายได้จากกรโอนอสังหาริมทรัพย์อยู่ที่ 2.87 พันล้านบาท ปรับตัวสูงขึ้น 33% YoY และใกล้เคียงระดับ Pre-COVID
- ทั้งปี 2565 ยังมีส่วนลดค่าเช่าอยู่ที่ 12%

### Comment

มีมุมมองเชิงบวกต่อผลประกอบการ 1Q66 จากการฟื้นตัวของรายได้ในทุกกลุ่มธุรกิจเริ่มกลับมาสู่ระดับ Pre-COVID และมีการเติบโตต่อเนื่อง เราคาดว่า 1Q66 จะมีผลการดำเนินงานแข็งแกร่งต่อเนื่อง จากการเปิดประเทศ และการกลับมาของนักท่องเที่ยวจีนที่จะหนุนยอด Traffic ใหญ่กลับมาคึกคักขึ้น และคาดว่าจะส่วนลดค่าเช่าจะปรับตัวลดลงมาอยู่ที่ระดับ 3-5% ในขณะที่ Tenant Sales คาดว่าจะกลับมาสู่ระดับ Pre-COVID ได้ หลังจากปี 2565 สามารถฟื้นตัวไปได้แล้ว 90% และประกาศจ่ายเงินปันผล 1.15 บาท /หุ้น XD วันที่ 8 มี.ค. 2566



วุดน มหาตรงกุล  
เลขทะเบียนบัตรประจำตัวประชาชน: 081151  
E-mail: v-rin@trinitythai.com

**Corporate Governance Report Rating**

| ช่วงคะแนน<br>Score | สัญลักษณ์<br>Range Number of Logo   | ความหมาย | Description  |
|--------------------|---|----------|--------------|
| 90 - 100           |  | ดีเลิศ   | Excellent    |
| 80 - 89            |  | ดีมาก    | Very Good    |
| 70 - 79            |  | ดี       | Good         |
| 60 - 69            |  | ดีพอใช้  | Satisfactory |
| 50 - 59            |  | ผ่าน     | Pass         |
| ต่ำกว่า 50         | No logo given   | N/A      | N/A          |

**Disclaimer** : การเปิดเผยผลการสำรวจของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ในเรื่องการกำกับดูแลกิจการ (Corporate Governance) นี้ เป็นการดำเนินการตามนโยบายของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยการสำรวจของ IOD เป็นการสำรวจและประเมินจากข้อมูลของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และตลาดหลักทรัพย์ เอ็มเอไอ (MAI) ที่มีการเปิดเผยต่อสาธารณะ และเป็นข้อมูลที่ผู้ลงทุนทั่วไปสามารถเข้าถึงได้ ดังนั้น ผลสำรวจดังกล่าวจึงเป็นการนำเสนอในมุมมองของบุคคลภายนอก โดยไม่ได้เป็นการประเมินการปฏิบัติ และมีได้มีการใช้ข้อมูลภายในเพื่อการประเมิน ผลสำรวจดังกล่าวเป็นผลการสำรวจ ณ วันที่ปรากฏในรายงานการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียนไทยเท่านั้น ดังนั้น ผลการสำรวจจึงอาจเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังวันดังกล่าว หรือเมื่อข้อมูลที่เกี่ยวข้องมีการเปลี่ยนแปลง ทั้งนี้ บริษัทหลักทรัพย์ ทรินิตี้ จำกัด มิได้ยืนยัน ตรวจสอบ หรือรับรองถึงความถูกต้องครบถ้วนของผลการสำรวจดังกล่าวแต่อย่างใด

**Anti-corruption Progress Indicators**

บริษัทที่เข้าร่วมโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต (Thai CAC) ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย แบ่งเป็น 2 กลุ่ม คือ

- ได้ประกาศเจตนารมณ์เข้าร่วม CAC
- ได้รับการรับรอง CAC

**Disclaimer** : การเปิดเผยผลการประเมินดัชนีชี้วัดความคืบหน้าการป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชัน (Anti-Corruption Progress Indicators) ของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่จัดทำโดยสถาบันที่เกี่ยวข้องซึ่งมีการเปิดเผยโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์นี้ เป็นการดำเนินการตามนโยบายและตามแผนพัฒนาความยั่งยืนสำหรับบริษัทจดทะเบียน โดยผลการประเมินดังกล่าว สถาบันที่เกี่ยวข้องอาศัยข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจดทะเบียนตามที่บริษัทจดทะเบียนได้ระบุในแบบแสดงข้อมูลเพื่อการประเมิน Anti-Corruption ซึ่งได้อ้างอิงข้อมูลมาจากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) รายงานประจำปี (แบบ 56-2) หรือในเอกสารและหรือรายงานอื่นที่เกี่ยวข้องของบริษัทจดทะเบียนนั้น แล้วแต่กรณี ดังนั้น ผลการประเมินดังกล่าวจึงเป็นการนำเสนอในมุมมองของสถาบันที่เกี่ยวข้องซึ่งเป็นบุคคลภายนอก โดยมีได้เป็นการประเมินการปฏิบัติของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และมีได้ใช้ข้อมูลภายในเพื่อการประเมิน

เนื่องจากผลการประเมินดังกล่าวเป็นเพียงผลการประเมิน ณ วันที่ปรากฏในผลการประเมินเท่านั้น ดังนั้น ผลการประเมินจึงอาจเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังวันดังกล่าว หรือเมื่อข้อมูลที่เกี่ยวข้องมีการเปลี่ยนแปลง ทั้งนี้ บริษัทหลักทรัพย์ ทรินิตี้ จำกัด มิได้ยืนยัน ตรวจสอบ หรือรับรองความถูกต้องครบถ้วนของผลการประเมินดังกล่าวแต่อย่างใด