

27 สิงหาคม 2547

บมจ. อัมรินทร์ พลาซ่า (AMARIN)

 ใหม่ : ชื้อ
 เดิม : ชื้อ

กลุ่มอสังหาริมทรัพย์

กำไรสุทธิลดลง 26% จากไตรมาสที่แล้ว

 ราคา 2.50 บาท
 ราคาเป้าหมาย 2.90 บาท

บมจ. อัมรินทร์ พลาซ่า (AMARIN) ประกาศผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 2/47 มีรายได้รวมลดลง 17% จากไตรมาสที่แล้วที่ 641 ล้านบาทจาก 569 ล้านบาท เนื่องจากเป็นช่วงของฤดูท่องเที่ยวในธุรกิจโรงแรม ถึงแม้รายได้จะลดลงจากไตรมาสที่แล้ว แต่ยังคงสูงกว่าปีที่แล้วถึง 14% เนื่องมาจากโรคระบาดซาร์สในปี 2546 กำไรสุทธิลดลง 26% ที่ 89 ล้านบาท แต่สูงกว่าปีที่แล้วถึง 444% จากเพียงแค่ 16 ล้านบาท

อัตราการเข้าพักจากทั้ง 2 โรงแรมอยู่ที่ประมาณ 69.5% และ 82.2% จากโรงแรมที่แกรนด์ ไฮแอท เอราวัณ และเจ ดับบลิว แมริออท ตามลำดับ รายได้จากธุรกิจโรงแรมตกลง 7% ที่ 459 ล้านบาทเมื่อเทียบกับไตรมาสที่แล้วที่ 495 ล้านบาท ในขณะที่รายได้จากการเช่าได้ปรับตัวลดลงเช่นกัน ประมาณ 7% ที่ 121 ล้านบาท จาก 129 ล้านบาท ซึ่งจะเป็นรายได้จากอาคาร เพลินจิต เซ็นเตอร์ และอาคาร อัมรินทร์ พลาซ่า ซึ่งมีอัตราการเช่าสำนักงานอยู่เกือบเต็ม 100% อัตรากำไรขั้นต้นลดลงเล็กน้อยจาก 61.9% เป็น 60% เนื่องจากค่าใช้จ่ายที่สูงขึ้น

สำหรับครึ่งปีหลังนี้ การเติบโตในการทำกำไรสุทธิจะถูกผลักดันจากการเปิดตัวโครงการ เอราวัณ บางกอก ในเดือนตุลาคมที่จะถึงนี้ ในขณะที่พื้นที่ที่ประมาณ 80% จากพื้นที่รวมที่ 6,700 ตารางเมตรได้ถูกจองไว้แล้ว เราคาดว่าในปีนี้ AMARIN จะมีรายได้รวมทั้ง 3,010 ล้านบาท ซึ่ง 2,390 ล้านบาท จะมาจากรายได้ของโรงแรม ในขณะที่กำไรสุทธิได้คาดไว้ที่ 393 ล้านบาท

ทางบริษัทได้มีแผนที่จะเปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ ที่มีชื่อว่า “เดอะ ริเวอร์ โปรเจ็ค” ริมน้ำเจ้าพระยา ภายในปีนี้ ซึ่งทางบริษัท จำเป็นต้องเลื่อนวันเปิดตัวไป เนื่องจากมีการเปลี่ยนแปลงในแผนแบบ เราได้ทำการคาดการณ์รายได้จากโครงการใหม่นี้ในปี 2548 และ 2549

เนื่องจาก AMARIN มีกระแสเงินสดที่ค่อนข้างต่อเนื่อง ซึ่งมาจากรายได้จากธุรกิจโรงแรม รวมถึงรายได้จากการเช่า ความเสี่ยงทางการเงินจึงต่ำ เราเชื่อว่าการก่อสร้างโครงการเอราวัณ บางกอกและเดอะ ริเวอร์ โปรเจ็ค จะไม่จำเป็นต้องเพิ่มการกู้เงินจากที่ไหนเลย อัตราหนี้สินต่อทุนจึงคาดว่าจะลดลงจาก 0.74 เท่าเหลือ 0.67 เท่าภายในสิ้นปีนี้ ในขณะที่กระแสเงินสดคาดว่าจะอยู่ที่ 0.48 บาท/หุ้น

เรายังคงคำแนะนำเดิมที่ ชื้อ และราคาเป้าหมายที่ 2.90 บาท/หุ้น ในขณะนี้ PER อยู่ที่ 8.57 เท่า และ 7.89 เท่า ภายในสิ้นปีนี้และปี 2548 ตามลำดับ

นักวิเคราะห์: สุวัฒน์ ลิ้มไกรลาศศิริ
 โทร : (662) 658-6300 ต่อ. 1480
 E-mail:
suwat.l@kimeng.co.th

Figure 1: Earnings summary

	2002	2003	2004F	2005F	2006F
Sales (Btmn)	3,009	2,457	3,010	3,348	3,776
EBITDA (Btmn)	858	839	909	952	1,116
Normalised earnings (Btmn)	113	316	393	427	524
Earnings (Btmn)	113	316	393	427	524
EPS (Bt)	0.08	0.22	0.27	0.29	0.36
PER (x)	29.91	10.68	8.57	7.89	6.43
EV/EBITDA (x)	7.28	7.47	7.13	6.66	5.58
Free cash flow (Btmn)	878.21	607.44	696.15	801.01	862.32
CF/share (Bt)	0.60	0.42	0.48	0.55	0.59
Book value per share (Bt)	2.70	2.68	3.19	3.38	3.60
Price/BV (x)	0.86	0.87	0.73	0.69	0.64
DPS (Bt)	-	0.04	0.10	0.10	0.15
Dividend yield (%)	0.00%	1.67%	4.49%	4.32%	6.34%
Debt / Equity	0.80	0.84	0.76	0.69	0.64
Net debt/equity	0.73	0.74	0.67	0.60	0.55
ROA (%)	1.35%	3.85%	4.21%	4.44%	5.24%
ROE (%)	3.14%	8.08%	9.23%	8.95%	10.33%

Source: Company reports and Kelive research estimates.

Figure 2: Quarterly results

	2Q04	2Q03	YOY	1Q04	QOQ
Sales	596	524	14%	641	-7%
COGS	238	251	-5%	244	-2%
Gross profit	357	272	31%	397	-10%
Gross margin	60.0%	52.0%		61.9%	
SG&A	146	130	12%	144	2%
Operating margin	35.4%	27.2%		39.5%	
Interest expenses	28	37	-26%	28	-3%
Normalised profit	89	16	444%	121	-26%
Net profit	89	16	444%	121	-26%
EPS	0.06	0.01	511%	0.08	-26%

Source: Company reports/Kelive research estimates

Figure 3: Income statement

	2002	2003	2004F	2005F	2006F
Sales	3,009	2,457	3,010	3,348	3,776
Other income	68	128	34	17	26
Total revenues	3,085	2,592	3,044	3,365	3,802
Cost of Goods sold	1,443	1,096	1,458	1,643	1,817
Depreciation and Amortization	306	256	228	248	256
SG&A and Others Expenses	704	638	677	770	868
EBIT	552	583	682	703	860
Interest expenses	250	139	115	95	134
EBT	302	444	566	608	726
Net profit	113	316	393	427	524
EPS	0.08	0.22	0.27	0.29	0.36
EPS Growth	N.A.	179.9%	24.7%	8.6%	22.7%
PER	29.91	10.68	8.57	7.89	6.43
EV/EBITDA	7.28	7.47	7.13	6.66	5.58
P/BV	0.86	0.87	0.73	0.69	0.64
Dividend / Share	-	0.04	0.10	0.10	0.15
Debt / Equity	0.80	0.84	0.76	0.69	0.64

Source: Company reports/Kelive research estimates

สาขากรุงเทพฯ

สำนักงานใหญ่

สำนักงานใหญ่เมอริควี ทาวเวอร์ ชั้น 8-10
540 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี
เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทร 0-2658-6300
โทรสาร 0-2658-6301

สาขาพาหุรัด

125 อาคารดิโอดิศยามพลาซ่า ชั้น 3 ถนน
พาหุรัด แขวงวังบูรพาภิรมย์ เขตพระนคร
กรุงเทพฯ 10200
โทร 0-2225-0242
โทรสาร 0-2225-0523

สาขาเอ็มโพเรียม

622 อาคารดิเอ็มโพเรียม ชั้น 14
ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตัน เขตคลองเตย
กรุงเทพฯ 10110
โทร 0-2664-9800
โทรสาร 0-2664-9811

สาขายาวราช

215 อาคารแกรนด์ไชน่า ชั้น 4
ถนนยาวราช แขวงสัมพันธวงศ์
เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพฯ 10100
โทร 0-2622-9412
โทรสาร 0-2622-9383

สาขาพวนอินทร์

1201/114 ซอยลาดพร้าว 94 (ปีนิมิตร)
ถนนศรีวิภา แขวงวังทองหลาง
เขตวังทองหลาง กรุงเทพฯ 10310
โทร 0-2935-6111
โทรสาร 0-2935-6070

สาขานครราชสีมา 1

154/1 อาคารราชสีมาเซ็นเตอร์ ชั้น 3
ห้อง 3B ถนนมนัส อำเภอเมือง
จังหวัดนครราชสีมา 30000
โทร (044) 269-400
โทรสาร (044) 269-410

สาขาชลบุรี

57/1-2 ถนนพาสเตอร์
ตำบลบางปลาสร้อย อำเภอเมืองชลบุรี
จังหวัดชลบุรี 20000
โทร (038) 792-479
โทรสาร (038) 792-493

สาขาสมุทรสงคราม

74/27-28 ซ.บางจะเกร็ง 4 ถนนพระราม 2 ต.
แม่กลอง อ.เมือง จ.สมุทรสงคราม 75000
โทร. (034) 724-062 ถึง 67
โทรสาร (034)-724-068

สาขาภูเก็ต

22/39-40 อาคารราชนิเวศพลาซ่า
ถนนหลวงพ่อดำ เขตเมืองเก่า
อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต 83000
โทร (076) 355-730-6
โทรสาร (076) 355-737

สาขาโศก

159 อาคารเสริมมิตร ชั้น 25
ซอยสุขุมวิท 21 ถนนโศก แขวงคลองเตย
เหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ 10110
โทร 0-2665-7000
โทรสาร 0-2665-7050

สาขาศรีนครินทร์

1145 หมู่ที่ 5 อาคารเอกโพธิ์ทาวเวอร์ ชั้น 3
ถนนศรีนครินทร์ ตำบลสำโรงเหนือ
อำเภอเมืองสมุทรปราการ
จังหวัดสมุทรปราการ 10270
โทร 0-2758-7003
โทรสาร 0-2758-7248

สาขาฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต

ศูนย์การค้า ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ห้อง 118
ชั้น 1 F เลขที่ 161 ม.2 ถ.พหลโยธิน ต.ประชาธิ
ปัตย์ อ.ธัญบุรี จ.ปทุมธานี 12130
โทร 0-2958-0591
โทรสาร 0-2958-0590

สาขานิยะ

52 อาคารนิยะพลาซ่า 20 ถนนสีลม แขวงสุริ
ยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500
โทร 0-2231-2700
โทรสาร 0-2231-2349-50

สาขาค้างจังหวัด

สาขาเชียงใหม่ 1

244 อาคารสำนักงาน ชั้น 2-3
ถนนวิภาวดี ตำบลหายยา อำเภอเมืองเชียงใหม่
จังหวัดเชียงใหม่ 50100
โทร (053) 284-000
โทรสาร (053) 284-019

สาขานครราชสีมา 2

อาคารสำนักงานชั้น 7 เดอะมอลล์นครราชสีมา
1242/2 ถนนมิตรภาพ ตำบลในเมือง อำเภอ
เมือง จังหวัดนครราชสีมา 30000
โทร (044) 288-455
โทรสาร (044) 288-466

สาขาระยอง

180/1-2 อาคารสามัคคี ชั้น 2
ถนนสุขุมวิท ตำบลเชิงเนิน
อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง 20110
โทร (038) 862-022-9
โทรสาร (038) 862-043

สาขาหาดใหญ่ 1

1,3,5 ถนนจุฬาลักษณ์ 3
ตำบลหาดใหญ่ อำเภอหาดใหญ่
จังหวัดสงขลา 90110
โทร (074) 346-400
โทรสาร (074) 239-509

สาขาอุบลราชธานี

44/4 อาคารราชพัสดุ ถนนบำรุงราษฎร์
ตำบลอุบลราชธานี อำเภออุบลราชธานี
จังหวัดสระแก้ว 27120
โทร (037) 226-347-8
โทรสาร (037) 226-346

สาขาญาติ

56 อาคารญาติ ชั้น 3 ห้อง 3/1
ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก
กรุงเทพฯ 10500
โทร 0-2231-2700
โทรสาร 0-2231-2463, 231-2576

สาขางามวงศ์วาน

30/39-50 อาคารสำนักงานเดอะมอลล์งามวงศ์
วาน ชั้น 14 ถนนงามวงศ์วาน ตำบลบางเขน
อำเภอเมืองนนทบุรี
จังหวัดนนทบุรี 11000
โทร 0-2550-0577
โทรสาร 0-2550-0566

สาขาท่าพระ

99 อาคารสำนักงานเดอะมอลล์ ท่าพระ ชั้น
14 ถนนรัชดาภิเษก-ท่าพระ แขวงบุคคโล เขต
ธนบุรี กรุงเทพฯ 10600
โทร 0-2876-6500
โทรสาร 0-2876-6531

สาขาปิ่นเกล้า

7/129 อาคารเซ็นทรัลปิ่นเกล้า ชั้น 3 ห้อง 302
ถนนบรมราชชนนี แขวงอรุณอมรินทร์
เขตบางกอกน้อย กรุงเทพฯ 10700
โทร 0-2884-9847
โทรสาร 0-2884-6920

สาขาเชียงใหม่ 2

201/3 ถนนพหลโยธิน ตำบลหายยา
อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ 50100
โทร (053) 284-138
โทรสาร (053) 284-138

สาขาสุรินทร์

137/7 ถนนศรีรัฐ ตำบลในเมือง อำเภอเมือง
สุรินทร์ จังหวัดสุรินทร์ 32000
โทร (044) 519-370
โทรสาร (044) 519-476

สาขาจันทบุรี

203 ชั้น 2 ธนาคารนครหลวงไทย
ถนนขวาง ตำบลตลาด อำเภอเมืองจันทบุรี
จังหวัดจันทบุรี 22000
โทร (039) 346-626-30
โทรสาร (039) 346-631

สาขาหาดใหญ่ 2

29 ชั้น 6 อาคารสิการ์เดินพลาซ่า
ถนนประชาธิปไตย ตำบลหาดใหญ่
อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา 90110
โทร (074) 247-199
โทรสาร (074) 247-701

สาขายะลา

18 ถนนสองพี่น้อง ตำบลสะเตง
อำเภอเมือง จังหวัดยะลา 95000
โทร (073) 255-493-7
โทรสาร (073) 255-498

สาขาซีคอนสแควร์

904 อาคารซีคอนสแควร์ ชั้น G ห้อง 1008
ถนนศรีนครินทร์ แขวงหนองบอน เขต
ประเวศ กรุงเทพฯ 10260
โทร 0-2721-9949
โทรสาร 0-2721-8320

สาขาลาดพร้าว

1693 อาคารสำนักงานศูนย์การค้าเซ็น
ทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว ชั้น 9 ห้อง 903, 905-
905/1 ถนนพหลโยธิน แขวงลาดพร้าว เขต
จตุจักร กรุงเทพฯ 10900
โทร 0-2541-1411
โทรสาร 0-2541-1108

สาขางา่ง

275 หมู่ที่ 1 เดอะมอลล์บางแก ชั้น 8 ถนน
เพชรเกษม แขวงบางแกเหนือ เขตบางแก
กรุงเทพฯ 10160
โทร 0-2804-4235
โทรสาร 0-2804-4251

สาขาสาทรนคร

100/46 อาคารสาทรนคร ทาวเวอร์ ชั้น 24C
ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก
กรุงเทพฯ 10500
โทร 0-2636-7550-6
โทรสาร 0-2636-7565

สาขาลำปาง

48/11-12 ถนนมนตรีย์ ตำบลสบตุ๋ย อำเภอเมือง
ลำปาง จังหวัดลำปาง 52100
โทร (054) 319-211
โทรสาร (054) 319-216

สาขาอุบลราชธานี

187-189 ถนนอุปราชา ตำบลในเมือง อำเภอ
เมืองอุบลราชธานี จังหวัดอุบลราชธานี 34000
โทร (045) 265-633
โทรสาร (045) 265-639

สาขาสมุทรสาคร

930/13ก ชั้น 2 ถนนเอกชัย 1
ตำบลมหาชัย อำเภอเมืองสมุทรสาคร
จังหวัดสมุทรสาคร 74000
โทร (034) 811-377
โทรสาร (034) 811-383

สาขาสุราษฎร์ธานี

216/3 หมู่ที่ 4 ถนนชนเกษม
ตำบลมะขามเตี้ย อำเภอเมืองสุราษฎร์ธานี
จังหวัดสุราษฎร์ธานี 84000
โทร (077) 205-460
โทรสาร (077) 205-475

“เอกสารฉบับนี้จัดทำขึ้นจากแหล่งข้อมูลที่ บล. กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) เห็นว่าน่าเชื่อถือหรือประกอบกับทัศนศาสตร์ของผู้จัดทำ ซึ่งมีได้หมายถึงความถูกต้องหรือสมบูรณ์ของข้อมูลดังกล่าวแต่อย่างใด และเอกสารนี้ไม่ได้จัดทำขึ้นเพื่อประโยชน์ในการใช้เป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจในการลงทุนเท่านั้น มิได้มีวัตถุประสงค์เพื่อที่จะชักชวนหรือชี้แนะการซื้อขายหลักทรัพย์ใดโดยเฉพาะหรือเป็นการทั่วไปแต่อย่างใด นักลงทุนพึงใช้ข้อมูลในเอกสารนี้ประกอบกับข้อมูลและความเห็นอื่น ๆ และพิจารณาเนื้อหาของงบการเงินในการตัดสินใจลงทุนให้เหมาะสมแก่กรณี ทั้งนี้ความเห็นที่แสดงอยู่ในเอกสารนี้เป็นความเห็นส่วนตัวของผู้จัดทำ บล. กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ตลอดจนผู้บริหารและพนักงานของบริษัทไม่จำเป็นต้องเห็นพ้องกับความเห็นที่แสดงอยู่ในเอกสารนี้ด้วยแต่อย่างใด