

Amata Corporation

คาดหวังกำไรสุทธิปี 55 จะมาเติบโตอัตราสูงกว่าการลดลงในปี 54

ผลประกอบการ 3Q54 ยังไม่เติบโตชัดเจน

บริษัทประกาศกำไรสุทธิ 3Q54 เท่ากับ 174 ล้านบาท (-35%YoY และ +4%QoQ) ลดลงมากเทียบ YoY เนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินนิคมอุตสาหกรรมที่ลดลง แม้ยอดขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรมทั้งสอง (อมตะนครและอมตะซิตี้) ในช่วง 9M54 สูงขึ้น 78% เทียบกับ 9M53 มาที่ 755 ไร่ แต่การรับรู้รายได้จากการขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรมส่วนใหญ่มาจาก Backlog ในอดีต และการขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรมที่เกิดขึ้นในช่วง 3Q54 ยังไม่สามารถถูกโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้เป็นรายได้ภายในไตรมาสเดียวกัน ดังนั้นรายได้จากการขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรมใน 3Q54 จึงลดลงทั้ง 17%YoY และ 43%QoQ อย่างไรก็ตามอัตรากำไรขั้นต้นของการขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรมที่เพิ่มกลับเข้าสู่อัตราปกติ 55.8% ประกอบกับการบันทึกรายได้พิเศษประมาณ 100 ล้านบาทจากการให้สิทธิแก่ บจ.อมตะ ปิกริม เพาเวอร์ (ระยอง) 1 และ บจ.อมตะ ปิกริม เพาเวอร์ (ระยอง) 2 เพื่อสร้างระบบส่งและวางท่อตามแนวนอนในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ส่งผลให้ผลประกอบการ 3Q54 เติบโต QoQ

ปรับลดประมาณการผลประกอบการปี 54

เราปรับลดประมาณการกำไรสุทธิปี 54 ของ AMATA ลงประมาณ 8% มาที่ 747 ล้านบาท เนื่องจากรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินนิคมอุตสาหกรรมที่ยังไม่กระเตื้องขึ้นใน 3Q54 ล่าช้ากว่าที่เราเคยคาดการณ์ไว้ อย่างไรก็ตามเราคาดหวังแนวโน้มการโอนกรรมสิทธิ์จะเป็นไปตามแผนมากขึ้นในปี 55 ส่งผลให้รายได้จากการขายที่ดินนิคมอุตสาหกรรมจะเติบโต 23.3%YoY ที่ 2.25 พันล้านบาทและกำไรสุทธิปี 55 จะเติบโต 28%YoY มาที่ 956 ล้านบาท

คงคำแนะนำ เก่งกำไร

แม้ว่าภาพรวมของการลงทุนทางตรงในประเทศโดยเฉพาะการลงทุนจากญี่ปุ่นได้รับปัจจัยลบจากวิกฤติน้ำท่วมในปัจจุบันซึ่งอาจจะส่งผลให้เกิดการชะลอการลงทุนซึ่งเป็นเหตุผลที่เราให้น้ำหนัก Underweight แก่หุ้นในกลุ่มนิคมอุตสาหกรรม แต่ด้วยทำเลที่ตั้งของนิคมอุตสาหกรรมของ AMATA ทั้งในชลบุรีและระยองที่ไม่มีความเสี่ยงน้ำท่วมซึ่งเป็นเวลานานซึ่งทำให้นิคมอุตสาหกรรมของ AMATA น่าจะมีความได้เปรียบสูงขึ้นในมุมมองของนักลงทุนที่ต้องการซื้อที่ดินสำหรับสร้างโรงงาน เราจึงคงคำแนะนำ เก่งกำไร ประเมินมูลค่าพื้นฐานปี 55 เท่ากับ 15.50 บาท (อิง Prospective P/E ที่ 17 เท่า)

Quarterly Results

Year to Dec (Bt mn)	3Q10	4Q10*	1Q11	2Q11	3Q11	%QoQ	%YoY
Revenue	666	1,604	550	878	652	-26%	-2%
Gross profit	317	819	270	380	286	-25%	-10%
Share of profit of associates	32	-3	19	-10	-18	-82%	-155%
Other income	71	26	53	43	133	88%	209%
SG&A expenses	106	253	102	135	113	-16%	7%
Interest expenses	61	59	60	69	76	11%	25%
Corporate tax	-13	99	68	42	38	-11%	383%
Core profit	266	430	112	168	174	4%	-35%
Forex gain (loss)	0	0	0	0	0	0%	0%
Non-recurring items	0	0	0	0	0	0%	0%
Reported net profit	266	430	112	168	174	4%	-35%
EPS (Bt)	0.25	0.40	0.11	0.16	0.16	4%	-35%

Key Financial Ratio

Gross margin (%)	47.63%	51.03%	49.10%	43.32%	43.81%
EBITDA margin (%)	49.92%	40.04%	48.02%	38.12%	54.28%
Interest coverage ratio (x)	4.60	9.95	3.68	4.19	4.00
Interest-bearing debt/Equity (x)	0.91	0.87	0.80	0.88	1.01
Net debt/Equity (x)	0.79	0.69	0.61	0.68	0.81
BV (Bt)	5.73	5.73	5.79	5.84	6.01

*Under restatement process

Stock Rating

TRADING

Previous Rating	TRADING
Fair Value (FY2012)	Bt15.50
Current Price	Bt11.40
Upside/(Downside)	35.96%
Consensus (median)	Bt15.76
Sector	Property (Industrial Estate)
Sector Rating	UNDERWEIGHT

Financial Summary

YE Dec (Bt mn)	2009*	2010*	2011E	2012E
Net profit	372	957	747	956
Net profit growth (%)	-68.77	157.17	-21.97	28.00
EPS (Bt)	0.35	0.90	0.70	0.90
EPS growth (%)	-68.77	157.17	-21.97	28.00
BV (Bt)	5.84	5.73	6.40	7.03
DPS (Bt)	0.10	0.30	0.30	0.32
P/E (x)	32.67	12.70	16.28	12.72
P/BV (x)	1.95	1.99	1.78	1.62
Yield (%)	0.88	2.63	2.63	2.81
ROE (%)	5.97	15.67	10.94	12.74

*Under restatement process

Technical Impact | AMATA

Resistance: Bt11.80

Support: Bt11.00



Chatree Srismaicharoen
Registration No. 18092

Chatree@ays.co.th
Tel +66 2659 7000



krungsri
Securities

บริษัทหลักทรัพย์ กรุงศรี จำกัด (มหาชน)

สำนักงานใหญ่

550 อาคาร ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) สำนักเพลินิจิต ชั้น 5
ถนนเพลินิจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทร. 0-2659-7000 โทรสาร 0-2646-1111
Internet Trading: 0-2659-7777

สาขา

สาขาเอ็มโพเรียม

622 เอ็มโพเรียมทาวเวอร์ ชั้น 10 ถนนสุขุมวิท 24
แขวงคลองตัน เขตคลองตัน กรุงเทพฯ 10110
โทร. 0-2695-4500 โทรสาร 0-2695-4599

สาขาเซ็นทรัลบางนา

589/151 อาคารเซ็นทรัลซิตี้ทาวเวอร์ 1 ออฟฟิศ ชั้น 27
ถนนบางนา-ตราด แขวง-เขต บางนา กรุงเทพฯ 10260
โทร. 0-2763-2000 โทรสาร 0-2399-1448

สาขาพระราม 2

111/917-919 ถนนพระราม 2
แขวงแสมดำ เขตบางขุนเทียน กรุงเทพฯ 10150
โทร. 0-2895-9575 โทรสาร 0-2895-9557

สาขานนวิภาวดีรังสิต

ที่ทำการ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
สาขานนวิภาวดีรังสิต (ชั้นทาวเวอร์)
123 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร
กรุงเทพฯ 10900
โทร. 0-2273-8388 โทรสาร 0-2273-8399

สาขาชลบุรี

64/17 ถนนสุขุมวิท ตำบลบางปลาสร้อย อำเภอเมือง
จ.ชลบุรี 20000
โทร. 0-3879-0430 โทรสาร 0-3879-0425

สาขาหาดใหญ่

90-92-94 อาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ถนนนิพัทธ์อุทิศ 1 ตำบล
หาดใหญ่ อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา 90110
โทร. 074- 221-229 โทรสาร 074-221-411

สาขานครปฐม

67/1 ถนนราชดำเนิน ตำบลพระปฐมเจดีย์ อำเภอเมือง
จ.นครปฐม 73000
โทร. 0-3427-5500-7 โทรสาร 0-3421-8989

สาขาสุพรรณบุรี

249/171-172 หมู่ 5 ตำบลท่าระหัด
อำเภอเมืองสุพรรณบุรี จ.สุพรรณบุรี 72000
โทร. 0-3550-1234 โทรสาร 0-3552-2449

สาขานครราชสีมา

168 ถนนจอมพล ตำบลในเมือง อำเภอเมืองนครราชสีมา
จ.นครราชสีมา 30000
โทร. 0-4425-1211-4 โทรสาร 0-4425-1215

สาขาขอนแก่น

ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) สาขาขอนแก่น
114 ถนนศรีจันทร์ ตำบลในเมือง อำเภอเมือง จ.ขอนแก่น 40000
โทร. 0-4322-6120 โทรสาร 0-4322-6180

สาขาเชียงใหม่

ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) สาขาประตูช้างเผือก
70 ถนนช้างเผือก ตำบลศรีภูมิ อำเภอเมือง จ.เชียงใหม่ 50200
โทร. 0-5321-9234 โทรสาร 0-5321-9247

สาขาเชียงราย

ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) สาขาเชียงราย
231-232 ถนนธนาสัย ตำบลเวียง อำเภอเมือง จ.เชียงราย 57000
โทร. 0-5371-6489 โทรสาร 0-5371-6490

สาขาพิษณุโลก

ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) สาขาพิษณุโลก
275/1 ถนนพิษณุโลก ตำบลในเมือง อำเภอเมือง จ.พิษณุโลก 65000
โทร. 0-5530-3360 โทรสาร 0-5530-2580

Analyst Team	Name	Sector Coverage	E-mail
Central line:	กษมพนธ์ เหมนิลรัตน์	Hotel, Steel	kasamapon@ays.co.th
66.2659.7000	สิทธิเดช ประเสริฐรุ่งเรือง	Electronics, Transportation, Agribusiness	sittidath@ays.co.th
ext.5017, 5018	ชาตรี ศรีสมัยเจริญ	Property, Contractor, Construction Materials	chatree@ays.co.th
Fax:66.2646.1103	ชาญวุฒ เทชอมรธนกิจ	Energy, Petrochemical	charnvut@ays.co.th
	ธนเดช รัชชิตานนท์	Banking, Finance & Securities, Commerce	tanadech@ays.co.th
	ถกกล บรรจงรักษ์	Automotive, Healthcare, ICT	thakol@ays.co.th
	อดิศักดิ์ ผู้พิพัฒน์หิรัญกุล	Strategy	adisak@ays.co.th
	วันชัย บุญประเสริฐ	Technical	wanchai@ays.co.th

คำแนะนำในการลงทุน

- ซื้อ** - หุ้นที่มีปัจจัยพื้นฐานดีและคาดหวังอัตราผลตอบแทนรวมจากการลงทุนเกินกว่า 10% ภายในระยะเวลา 1 ปีข้างหน้า
- ถือ** - หุ้นที่มีปัจจัยพื้นฐานดีและคาดหวังอัตราผลตอบแทนรวมจากการลงทุนระหว่าง 5-10% ภายในระยะเวลา 1 ปีข้างหน้า
- ขาย** - หุ้นที่มีราคาสูงกว่ามูลค่าพื้นฐาน หรือมีปัจจัยพื้นฐานอ่อนแอ
- เก็งกำไร** - หุ้นที่มีปัจจัยพื้นฐานอ่อนแอ แต่มีประเด็นที่สามารถเก็งกำไรได้ในช่วงระยะเวลาหนึ่ง



krungsri
Securities



ACL	ADVANC	ASIMAR	BAFS	BANPU	BAY	BCP	BECL	BKI	BLS
CPN	DRT	EGCO	ERAWAN	GBX	GC	GSTEEL	HEMRAJ	ICC	IRP
IRPC	KBANK	KEST	KK	KSL	KTB	NCH	NKI	PTT	PTTAR
PTTCH	PTTEP	RATCH	SAMART	SAMTEL	SAT	SC	SCB	SCC	SCIB
SE-ED	SIM	SIS	SNC	SSI	THCOM	THRE	TIPCO	TISCO	TMB
TOP	TTA								



ACAP	AHC	AKR	AMATA	AOT	AP	ASK	ASP	AYUD	BBL
BEC	BGH	BH	BIGC	BMCL	BROOK	BWG	CCET	CENTEL	CGS
CIMBT	CK	CM	CNS	CPALL	CPF	CSC	CSL	DELTA	EASTW
ECL	EE	EIC	GENCO	GFPT	GL	GLOW	GRAMMY	HANA	HMPRO
IFEC	INET	KASET	KCE	KDH	KGI	KTC	KWC	L&E	LANNA
LH	LPN	LST	LVT	MACO	MAKRO	MBK	MCOT	MFEC	MINOR
MINT	MK	MODERN	MSC	NMG	NWR	OCC	OGC	OISHI	PF
PG	PHATRA	POST	PRANDA	PS	PSAAP	PSL	PYLON	QH	RASA
RCI	RCL	ROBINS	ROJNA	RS	S&J	S&P	SAMCO	SCSMG	SHIN
SICCO	SIMAT	SINGER	SIRI	SITHAI	SMK	SPALI	SPSU	SSC	SSEC
SSF	STANLY	STEC	STEEL	STPI	SUSCO	SVI	SWC	SYNTEC	TASCO
TCAP	TCP	TF	TFD	THAI	TIC	TIP	TK	TNITY	TNL
TPC	TRC	TRU	TRUE	TSTE	TSTH	TVO	TYM	UMI	UMS
UP	UPOIC	UV	VNT	WACOAL	WAVE	YUASA	ZMICO		



AFC	AH	AIT	APRINT	APURE	ASIA	BAT-3K	BGT	BLAND	BLISS
BROCK	BSBM	CCP	CHUO	CMR	CPL	CTW	DCC	DM	DSGT
DTAC	EASON	EPCO	ESTAR	ETG	FNS	FOCUS	GFM	GYT	IHL
ILINK	ITD	JCT	JUTHA	KH	KWH	KYE	LEE	LRH	MAJOR
MBAX	METRO	MILL	NEP	NIPPON	OHTL	PICO	PL	PLE	PPM
PRG	PRIN	PRO	Q-CON	ROCK	SCCC	SCP	SEAFCO	SFP	SHANG
SMIT	SPACK	SSSC	SST	SVH	TAPAC	TCB	TCJ	THANI	TICON
TIW	TKS	TLUXE	TMT	TNDT	TNH	TPP	TUF	TWFP	UBIS
UEC	UNIQ	UPF	UT	UTP	WORK				

ช่วงคะแนน	สัญลักษณ์	ความหมาย
90-100		ดีเลิศ
80-89		ดีมาก
70-79		ดี
60-69		ดีพอใช้
50-59		ผ่าน
ต่ำกว่า 50	-	-

Disclaimer

การเปิดเผยผลการสำรวจของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ในเรื่องการกำกับดูแลกิจการ (Corporate Governance) นี้ เป็นการดำเนินการตามนโยบายของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยการสำรวจของ IOD เป็นการสำรวจและประเมินจากข้อมูลของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และตลาดหลักทรัพย์ เอ็มเอไอ (MAI) ที่มีการเปิดเผยต่อสาธารณะและเป็นข้อมูลสำหรับผู้ลงทุนทั่วไปสามารถเข้าถึงได้ ดังนั้น ผลสำรวจดังกล่าวจึงเป็นการนำเสนอในมุมมองของบุคคลภายนอก โดยไม่ได้เป็นการประเมินการปฏิบัติ และมีได้มิการใช้ข้อมูลภายในเพื่อการประเมิน

ผลสำรวจดังกล่าวเป็นผลการสำรวจ ณ วันที่ปรากฏในรายงานการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียนไทยเท่านั้น ดังนั้น ผลการสำรวจจึงอาจเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังวันดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทหลักทรัพย์ กรุงศรี จำกัด (มหาชน) มิได้ยืนยันหรือรับรองถึงความถูกต้องของผลการสำรวจดังกล่าวแต่อย่างใด