

บมจ. อมตะ คอร์ปอเรชั่น - AMATA

1Q57 โอนที่ดินกว่า 400 ไร่ หนุนกำไรกลับมาเติบโต

เรามีโอกาสเข้าพบผู้บริหารเพื่อสอบถามเกี่ยวกับทิศทางผลประกอบการในงวด 1Q57 โดยผู้บริหารแจ้งว่าการโอนที่ดินในงวด 1Q57 อยู่ที่ระดับมากกว่า 400 ไร่ เทียบกับที่โอน 360 ไร่ในงวด 1Q56 และประมาณ 300 ไร่ในงวด 4Q56 ซึ่งเป็น Backlog ที่ยกมาจาก ณ สิ้นปี 56 ที่มีอยู่กว่า 5,200 ล้านบาทเมื่อรวมกับรายได้จากธุรกิจบริการที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นตามฐานลูกค้าที่เพิ่มขึ้น เราจึงคาดการณ์รายได้ในงวด 1Q57 อยู่ที่ 2,259 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 27%QoQ และ 100%YoY ด้านกำไรขั้นต้นอยู่ที่ระดับ 52% เนื่องจากการรับรู้รายได้จากการขายที่ดินที่มีการปรับราคาขึ้นมาบางส่วนแล้ว รวมแล้วเราจึงคาดการณ์กำไรสุทธิของ AMATA อยู่ที่ 446 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 497%QoQ และ 241%YoY

ยังไม่ตั้งเป้าหมายปีนี้ รอลุ้นรัฐบาลใหม่ก่อน

สำหรับเป้าหมายที่ดินในปี 57 ทางผู้บริหารยังไม่มีการตั้งเป้าไว้แต่อย่างใด เนื่องจากยังต้องรอติดตามปัจจัยเรื่องการเมืองในประเทศเป็นหลัก โดยในงวด 1Q57 ที่ผ่านมาสามารถขายที่ดินได้เพียง 10 ไร่เท่านั้น อย่างไรก็ตาม AMATA มีแผนจะขยายการลงทุนในต่างประเทศเพิ่มขึ้น นอกเหนือจากที่มีในประเทศไทยและเวียดนาม โดยที่เวียดนามจะมีการลงทุนเพิ่มอีก 2 แห่ง คือทางตอนเหนือของประเทศ และอีกแห่งบริเวณใกล้เคียงกับที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน (ยังรอใบอนุญาตจากทางหน่วยงานรัฐอยู่) นอกจากนี้ยังจะมีการไปตั้งนิคมในประเทศพม่าเพื่อก่อสร้างอีกหนึ่งแห่งด้วย

ส่วนแผนการปรับเปลี่ยนวิธีการจากเดิมขายเป็นเช่านั้นยังอยู่ระหว่างการพิจารณาเช่นกันโดยจะดำเนินการสำหรับที่ดินอมตะนครเพียงแห่งเดียวเท่านั้น

กองทุน REIT + นำ AMATAVN คาดดำเนินการได้ในช่วง 2H57

ด้านแผนการตั้งกองทุน REIT กับการนำ AMATAVN เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์คาดว่าจะสามารถดำเนินการได้ในช่วง 2H57 ซึ่งผลกระทบคือจะทำให้ AMATA มีกำไรพิเศษจากการขายสินทรัพย์เข้ากองทุนดังกล่าวได้ โดยเงินที่ได้จากมาจะใช้ในการขยายการลงทุนในอนาคตต่อไป

ยังมองปีนี้กำไรหด แต่อนาคตยังดูดี

เรายังคงคาดว่าผลประกอบการในปี 57 ของ AMATA จะลดลงมาเหลือเพียง 1,278 ล้านบาท เนื่องจากฐาน Backlog ณ สิ้นปี 56 ที่มีอยู่ที่ 5,200 ล้านบาท และการขายที่ดินใหม่ในปี 57 ที่ได้รับแรงกดดันจากปัญหาการเมืองในประเทศอย่างมาก อย่างไรก็ตามหากการเมืองสามารถแก้ไขปัญหาได้ไว คาดว่ายอดขายจะกลับเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญได้อีกครั้ง รวมถึงในอนาคตหากมีการลงทุนเพิ่มในเวียดนามและพม่าเสร็จจะช่วยให้ AMATA มีแหล่งรายได้ที่สำคัญเพิ่มขึ้นนอกเหนือจากปัจจุบันที่มีรายได้หลักมาจากประเทศไทยเท่านั้น

คำแนะนำการลงทุน จากปัจจัยขวัระยะสั้นเรื่องผลประกอบการในงวด 1Q57 ที่คาดว่าจะปรับตัวเพิ่มขึ้นได้มาก เราจึงยังคงคำแนะนำ "ซื้อเก็งกำไร" เช่นเดิมโดยประเมินมูลค่าเหมาะสมอยู่ที่ 18 บาท (PER 15X)

Forecasts and Rating						
	Net Profit (Btm)	ESP (Bt)	BV (Bt)	PER (x)	P/BV (x)	DPS (Bt)
2014F	1,278	1.20	9.58	13	1.66	0.48
2013	1,516	1.42	9.55	11	1.66	0.50
2012	1,501	1.41	8.35	11	1.90	0.55
2011	901	0.84	9.20	19	1.73	0.40

Source: CGS Estimate

นักวิเคราะห์: โดม คุณประยูรสวัสดิ์