

# セントラル・パタナ(CPNn)

## スシローのタイ1号店がセントラルワールドに開業、年間5-10店の出店で「スシロー効果」の追い風に期待

### タイ | 商業施設不動産 | 業績フォロー

BLOOMBERG CPN:TB | REUTERS CPN.BK

- 2021/12期1Q(1-3月)は、調整後総収益が前年同期比22.4%減、調整後営業利益が同50.9%減。新型コロナウイルス感染再拡大の影響を受けた。
- 昨年8月に惜しまれつつ閉鎖されたバンコク伊勢丹の跡地を「都会のライフスタイル」をテーマに改装。2021年末までの開業予定。
- スシローのタイ1号店がバンコク・セントラルワールドに開業。年間5-10店の出店意向に伴う「スシロー効果」の追い風が期待される。

#### What is the news?

5/17発表の2021/12期1Q(1-3月)の一時的な項目や会計基準変更の影響除いた調整後総収益が前年同期比22.4%減の66.48億THB、調整後営業利益が同41.2%減の18.54億THB、調整後純利益が同50.9%減の11.93億THB。昨年末からの新型コロナウイルス感染再拡大第2波の影響を受けてテナント支援のための賃料減額が響いた。前四半期比でも調整後総収益が19%減、調整後営業利益が24%減、調整後純利益が24%減と落ち込んだ。

セグメント別の調整前1Q業績は以下の通り。①主力の賃貸・サービスは、売上高が前年同期比20%減の59.64億THB、総費用が同14%減の31.22億THB。②フードセンターサービスは、売上高が同41%減の1.60億THB、総費用が同22%減の7,100万THB。③会社が非中核事業と捉えるホテル運営は、売上高が同67%減の6,700万THB、総費用が同8%減の7,000万THB。④傘下のCPN商業グロス・リースホールドREIT(CPNREIT)、CPN商業グロス・リースホールド・プロパティ・ファンド(CPNCG)、およびグランド・カナル・ランド(GLAND)へ移転した不動産の販売は、売上高が同10%増の3.85億THB、総費用が同7%増の2.56億THB。⑤CPNREITへのリース資産投入および買収関連のマネジメント報酬など一時的項目に係るその他営業収益は同6%減の30.17億THB。

#### How do we view this?

同社は、昨年8月に閉鎖されたバンコク伊勢丹の跡地を「都会のライフスタイル」をテーマに改装。2021年末までの開業予定でテナント候補と交渉中だ。その他にも、2021-22年にかけてセントラルプラザのアクタヤ、シラチャ、チャントブリーの3カ所の開業予定に加え、2023-24年にはデュシット・セントラルパークがバンコクのビジネス中心街である「スーパーコアCBD」エリア内にオープン予定だ。

今年3月、同社のバンコク商業施設「セントラルワールド」内に日本のFOOD & LIFECOMPANIES(3563)が回転寿司「スシロー」のタイ1号店を開業。タイで寿司人気が高まっていることに対し、面積・席数ともにスシローで世界最大規模とした。同社がタイで中長期的に年間5-10店の出店意向があることから、地方にも多くのショッピングモールを持つセントラル・パタナにとって「スシロー効果」の追い風が期待されよう。

#### 業績推移

※参考レート 1THB=3.37円

| 事業年度        | 2018/12 | 2019/12 | 2020/12 | 2021/12F | 2022/12F |
|-------------|---------|---------|---------|----------|----------|
| 売上高(百万THB)  | 33,728  | 36,719  | 27,862  | 29,056   | 34,402   |
| 当期利益(百万THB) | 11,215  | 11,738  | 9,557   | 9,274    | 10,496   |
| EPS(THB)    | 2.50    | 2.62    | 2.13    | 2.08     | 2.36     |
| PER(倍)      | 20.50   | 19.56   | 24.06   | 24.64    | 21.72    |
| BPS(THB)    | 14.64   | 16.07   | 15.39   | 17.67    | 19.21    |
| PBR(倍)      | 3.50    | 3.19    | 3.33    | 2.90     | 2.67     |
| 配当(THB)     | 1.10    | 0.80    | 0.70    | 0.77     | 0.83     |
| 配当利回り(%)    | 2.15    | 1.56    | 1.37    | 1.50     | 1.62     |

(出所: Bloombergをもとにフィリップ証券作成、F=予想はBloomberg)

配当予想(THB) **0.77** (予想はBloomberg)  
終値(THB) **51.25** 2021/7/12

#### 会社概要

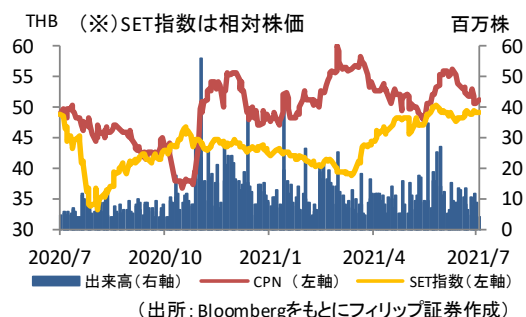
1980年設立。タイ有数の財閥であるセントラルグループ傘下の商業不動産開発最大手である。

2021年3月末現在、ショッピングセンターはタイで33件、マレーシアで1件の合計34件を保有。セントラルプラザやセントラルワールド、セントラルプークットなどを擁する。オフィスタワーは10件、ホテルはヒルトンとセンタラの2件、住宅プロジェクトはエッセントほか18件を開発・管理している。

その他にも、同社が30%の持分を有する不動産投資信託(REIT)である「CPN商業グロス・リースホールドREIT」(CPNREIT)は、商業施設・オフィス・病院を含む12件のプロジェクトを擁し、同社が25%の持分を保有する不動産ファンドの「CPN商業グロス・リースホールド・プロパティ・ファンド」(CPNCG)はセントラルワールド・オフィスを保有する。

#### 企業データ(2021/7/13)

|                  |         |
|------------------|---------|
| ベータ値             | 1.24    |
| 時価総額(百万THB)      | 228,013 |
| 企業価値=EV(百万THB)   | 315,960 |
| 3ヵ月平均売買代金(百万THB) | 556.8   |



#### 主要株主(2021/7)

| 株主                            | (%)   |
|-------------------------------|-------|
| 1.CENTRAL HOLDING COMPANY LTD | 26.31 |
| 2.STOCK EXCHANGE OF THAILAND  | 6.19  |
| 3.ステート・ストリート                  | 2.41  |

(出所: Bloombergをもとにフィリップ証券作成)

#### リサーチ部

笹木 和弘  
+81 3 3666 6980  
kazuhiko.sasaki@phillip.co.jp

2021年7月13日

## 【レポートにおける免責・注意事項】

本レポートの発行元: フィリップ証券株式会社 〒103-0026 東京都中央区日本橋兜町4番2号

TEL:03-3666-2101 URL: <http://www.phillip.co.jp/>

本レポートの作成者: 公益社団法人 日本証券アナリスト協会検定会員、国際公認投資アナリスト 笹木和弘

当資料は、情報提供を目的としており、金融商品に係る売買を勧誘するものではありません。フィリップ証券は、レポートを提供している証券会社との契約に基づき対価を得ております。当資料に記載されている内容は投資判断の参考として筆者の見解をお伝えするもので、内容の正確性、完全性を保証するものではありません。投資に関する最終決定は、お客様ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、当資料の一部または全てを利用することにより生じたいかなる損失・損害についても責任を負いません。当資料の一切の権利はフィリップ証券株式会社に帰属しており、無断で複製、転送、転載を禁じます。

<日本証券業協会自主規制規則「アナリスト・レポートの取扱い等に関する規則 平 14.1.25」に基づく告知事項>

・ 本レポートの作成者であるアナリストと対象会社との間に重大な利益相反関係はありません。