



เซ็นทรัลพัฒนาฯ

CPN

**ISETAN ประกาศ
ยุติกิจการ มอง
เป็นบวกต่อ CPN**

- ห้างสรรพสินค้าอิเซตัน (ISETAN) หนึ่งในผู้เช่า Anchor หลักของ ศูนย์การค้า CTW มีพื้นที่เช่ารวมราว 27,000 ตร.ม. หรือคิดเป็น 14%ของ พื้นที่เช่าศูนย์ CTW ประกาศเลิกกิจการ และไม่ต่อสัญญาเช่ากับ CPN ที่จะหมดในเดือนธ.ค.63 นี้
- มองการไม่ต่อสัญญาดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบต่อรายได้ของ CPN เนื่องจากสัญญาเช่าของอิเซตัน เป็นสัญญาเช่าระยะยาวที่ได้เหมาจ่ายไป ก่อนที่ CPN จะเข้าซื้อ CTW จึงไม่มีการรับรู้รายได้ค่าเช่าในพื้นที่ดังกล่าว
- อย่างไรก็ตามภายหลังจากหมดสัญญาและคืนพื้นที่เช่าดังกล่าวแล้ว CPN มีแผนปรับปรุง พื้นฟูพื้นที่เช่า ให้ตอบโจทย์การใช้ชีวิตคนเมือง ขณะที่ปัจจุบันยังอยู่ระหว่างการเจรจากับพันธมิตรรายใหม่ โดยคาดการณ์ปรับปรุงพื้นที่เช่าจะใช้เวลาประมาณ 1 ปี และพร้อมเปิดให้บริการราว 3Q64 ซึ่งคาดว่าจะช่วยสร้างรายได้ค่าเช่าเพิ่มให้แก่ CPN จากสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ที่คาดว่าจะมีอัตราค่าเช่าที่สูงขึ้น ซึ่งยังไม่รวมไว้ในประมาณการ
- แนะนำ “ซื้อ” ประเมินราคาเหมาะสมปี'63 ที่ 75 บาท

Financial Summary

Unit: MB	FY16	FY17	FY18	FY19	FY20F
Revenue	27,634	28,785	33,887	36,719	37,354
Growth (%)	13.80%	4.17%	17.72%	8.87%	1.73%
Net Profit	9,244	13,568	11,216	11,738	12,310
Growth (%)	17.3%	46.8%	17.3%	4.7%	7.3%
EPS (Bt.)	2.06	2.20	2.41	2.62	2.81
BV (Bt.)	11.81	14.23	16.53	17.93	19.75
Dividend (Bt.)	0.83	1.40	1.10	1.30	1.26
PE (x)	27.55	28.20	29.91	23.80	17.27
PBV (x)	4.81	5.99	4.52	3.47	2.46
Dividend Yield (%)	1.5%	1.6%	1.5%	2.1%	2.6%

รายงานฉบับนี้จัดทำในนามของบริษัทหลักทรัพย์ ไอรา จำกัด (มหาชน) (“ไอรา”) เพื่อเป็นข้อมูลให้กับลูกค้าของไอราเท่านั้น มิได้เป็นการชี้นำหรือเสนอแนะหรือเชิญชวนเพื่อการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใดๆ ผู้อ่านควรตัดสินใจซื้อหรือขายหลักทรัพย์โดยใช้วิจารณญาณของตนเอง ไอรา รวมทั้งพนักงานของบริษัท ปราศจากความรับผิดชอบในความเสียหายอันเกิดจากการใช้ข้อมูลในรายงานนี้ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งหมดหรือบางส่วน และไม่ถือเป็นการรับประกันความถูกต้องสมบูรณ์และเชื่อถือได้ของข้อมูลในรายงานนี้ ไอรา และ/หรือ กรรมการบริษัท, พนักงานที่เกี่ยวข้อง อาจมีความสัมพันธ์กับ/หรืออาจให้บริการทางด้านวาณิชธนกิจ และ/หรือ บริการทางการเงินอื่นๆ กับบริษัทที่กล่าวถึงในรายงานฉบับนี้ ไอราขอสงวนสิทธิ์ในการเปลี่ยนแปลงความคิดเห็น หรือข้อมูลโดยไม่ต้องแจ้งล่วงหน้า เอกสารฉบับนี้ใช้ภายในไอราเท่านั้น มิได้จัดทำขึ้นสำหรับการลงตีพิมพ์ในหนังสือพิมพ์ หรือสื่ออื่นๆ แต่อย่างใด