

### บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา (CPN)

#### คาดผลประกอบการ 2Q61 เติบโตสดใส ในระดับ 19% yoy

เราเชื่อว่า ผลประกอบการของ CPN ใน 2Q61 จะเติบโตขึ้น 18.7% yoy มาอยู่ในระดับ 2.9 พันล้านบาท ตามรายได้ที่เติบโตขึ้นในระดับ 21.0% yoy โดยการเติบโตของรายได้จะถูกผลักดันโดย รายได้จากค่าเช่าที่แข็งแกร่ง และ ส่วนแบ่งผลกำไรจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย เราเชื่อว่า CPN จะสามารถทำผลประกอบการได้ตามแผนที่วางไว้ในปีนี้ ค่าแนะนำเป็น ซื้อ ที่ราคาเป้าหมาย 90.50 บาท

#### เหตุการณ์ใหม่

- **เราเชื่อว่าผลประกอบการใน 2Q61 จะเติบโตต่อเนื่อง** เราเชื่อว่าผลประกอบการของ CPN ใน 2Q61 จะอยู่ในระดับ 2.9 พันล้านบาท เติบโตขึ้นในระดับ 18.7% yoy และ 4.4% qoq สันนิษฐานโดยรายได้จากการดำเนินงานที่สูงขึ้นจากธุรกิจหลัก และยอดการโอนโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย 3 โครงการ ในด้านของอัตรากำไรขั้นต้นรวม เราเชื่อว่า จะปรับตัวลดลง 180bp yoy และ 100bp qoq เป็นผลมาจากสัดส่วนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น เพราะว่ธุรกิจดังกล่าวมีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ในระดับต่ำ เมื่อเปรียบเทียบกับธุรกิจหลัก ถึงแม้ว่าอัตรากำไร SG&A-to-sales มีแนวโน้มจะปรับตัวลดลง 60bp yoy และ 100bp qoq ตามรายได้ที่ปรับตัวเพิ่มสูงขึ้น แต่เมื่อเปรียบเทียบกับในเชิงจำนวนเงินแล้ว เราเชื่อว่าค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร (SG&A expense) จะปรับตัวขึ้น 15% yoy ตามค่าใช้จ่ายด้านบุคลากรที่ปรับตัวสูงมากขึ้น
- **รายได้จากค่าเช่ามีแนวโน้มสดใส** เราคาดการณ์ว่ารายได้ในส่วนของค่าเช่าจะเติบโตขึ้น 5.3% yoy ใน 2Q61 สันนิษฐานจากการเปิดศูนย์การค้าใหม่จำนวน 2 แห่งในปี 2560 (เซ็นทรัลพลาซ่า นครราชสีมา และ เซ็นทรัลพลาซ่า มหาชัย) นอกจากนี้อัตรากำไรในภาพรวมได้ปรับขึ้นในระดับ 2% และอัตรากำไรสุทธิที่อยู่ในระดับ 9.2% ปรับตัวลดลงเล็กน้อย 1.3pt yoy และคงที่ qoq ใน 2Q61 โดยภาพในข้างหน้าเราเชื่อว่า อัตรากำไรสุทธิ และ อัตรากำไรในภาพรวม จะปรับตัวดีขึ้นจาก การแล้วเสร็จของกรณีเนเวทศูนย์การค้าสาขาหลัก รวมถึง อัตราผู้ใช้บริการที่สูงขึ้นใน 3 ศูนย์การค้า ที่มีโครงการคอนโดมิเนียมอยู่ หลังจากโครงการผู้ซื้อคอนโดเหล่านั้นได้โอนแล้วเสร็จ

#### คำแนะนำ

- **คงคำแนะนำ ซื้อ ด้วยราคาเป้าหมายที่ 90.50 บาท** เราประเมินมูลค่าหุ้น CPN ในส่วนของธุรกิจหลักที่มีมูลค่า 89.05 บาทต่อหุ้น อิง DCF ด้วย WACC ที่ระดับ 6.73%, risk-free rate ที่ระดับ 3%, debt premium ที่ระดับ 0.1%, equity risk premium ที่ระดับ 7%, และ terminal growth rate ที่ระดับ 2% ในส่วนของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยเราประเมินมูลค่าหุ้นไว้ในระดับ 1.45 บาทต่อหุ้น อิงจาก PE 12X เท่าในปี 2561F ราคาเป้าหมายของเราที่ระดับ 90.50 บาท อยู่ในระดับ PE ปี 2561 ที่ 34X เท่า หรือ +1.25SD จากค่าเฉลี่ย 10 ปี ของหุ้น CPN โดยเราเชื่อว่าระดับดังกล่าวเหมาะสมกับ CPM ตามความแข็งแกร่งทางการเงิน การเติบโตของธุรกิจหลักที่โดดเด่น และความสามารถในการแข่งขันระยะยาว

### KEY FINANCIALS

Year to 31 Dec (Btm)	2016	2017	2018F	2019F	2020F
Net turnover	27,633.0	28,785.0	34,336.4	39,966.6	43,101.0
EBITDA	9,187.0	9,156.9	11,189.3	13,001.2	14,340.8
Operating profit	9,187.0	9,156.9	11,189.3	13,001.2	14,340.8
Net profit (rep./act.)	9,244.0	13,567.6	11,937.9	13,581.9	14,738.5
Net profit (adj.)	9,244.0	9,892.6	11,937.9	13,581.9	14,738.5
EPS (Bt)	2.1	2.2	2.7	3.0	3.3
PE (x)	36.3	33.9	28.1	24.7	22.8
P/B (x)	6.4	5.4	5.0	4.4	3.9
EV/EBITDA (x)	37.5	37.6	30.8	26.5	24.0
Dividend yield (%)	1.1	1.9	1.4	1.6	1.8
Net margin (%)	33.5	47.1	34.8	34.0	34.2
Net debt/(cash) to equity (%)	14.9	8.4	10.1	7.7	5.2
Interest cover (x)	14.5	25.2	40.8	59.5	97.9
ROE (%)	18.9	23.8	18.5	18.9	18.2
Consensus net profit	-	-	12,112	13,892	14,970
UOBKH/Consensus (x)	-	-	0.99	0.98	0.98

Source: CPN Bloomberg, UOB Kay Hian

### BUY

(Maintained)

Share Price	Bt74.75
Target Price	Bt90.50
Upside	+21.1%

### COMPANY DESCRIPTION

Thailand's largest retail property developer with over 35 years of experience, focusing on developing retail properties like shopping malls in major cities such as Bangkok for rental, as well as other mall-related businesses like F&B, hotels and residential

### STOCK DATA

GICS sector	Real Estate
Bloomberg ticker:	CPN TB
Shares issued (m):	4,488.0
Market cap (Btm):	335,478.0
Market cap (US\$m):	10,060.5
3-mth avg daily t'over (US\$m):	16.4

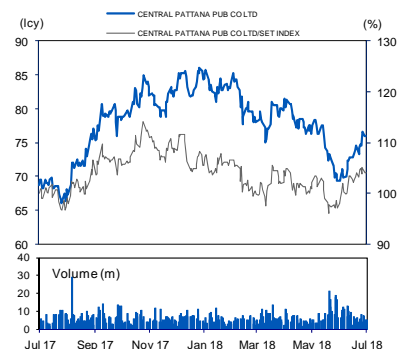
### Price Performance (%)

52-week high/low	Bt86.00/Bt66.00			
1mth	3mth	6mth	1yr	YTD
4.5	(5.1)	(12.3)	11.2	(12.3)

### Major Shareholders

Central Holding	26.2
Thai NVDR	5.6
HSBC (SINGAPORE) NOMINEES	2.8
FY18 NAV/Share (Bt)	15.03
FY18 Net Debt/Share (Bt)	1.52

### PRICE CHART



Source: Bloomberg

### ANALYST(S)

**Peerawat Dentananan**  
+662 659 8302  
peerawat@uobkayhian.co.th

**THAI INSTITUTE OF DIRECTORS ASSOCIATION (IDO) CORPORATE GOVERNANCE REPORT RATING 2017**



AMATA	AOT	BAFS	BAY	BCP	BIGC	BTS	BWG	CK	CPF
CPN	CSL	DELTA	DEMCO	DRT	DTAC	DTC	EASTW	EGCO	GFPT
GPSC	GRAMMY	HANA	HMPRO	INTUCH	IRPC	IVL	KBANK	KCE	KKP
KTB	KTC	LHBANK	LPN	MBK	MCOT	MINT	MONO	NKI	NYT
PSL	PTT	PTTEP	PTTGC	QH	RATCH	SAMART	SAMTEL	SAT	SC
SCB	SCC	SCCC	SE-ED	SIM	SITHAI	SNC	SPALI	SSSC	STEC
SVI	TCAP	THCOM	TISCO	TKT	TMB	TOP	TSC	TTCL	TU
UV	VGI	WACOAL	WAVE						



AAV	ADVANC	AH	AHC	ALUCON	AMANAH	ANAN	AP	APCS	ASIA
ASIMAR	ASK	ASP	AYUD	BANPU	BBL	BDMS	BEM	BFIT	BLA
CEN	CENTEL	CFRESH	CGH	CHG	CI	CIMBT	CKP	CM	CNS
CNT	COL	CPI	DCC	EA	EE	ERW	FORTH	GBX	GC
GL	GLOBAL	GLOW	GUNKUL	ICC	ICHI	IFEC	INET	IRC	KSL
KTIS	L&E	LANNA	LH	LHK	LOXLEY	LRH	LST	M	MACO
MALEE	MBKET	MC	MEGA	MFC	MSC	MTI	MTLS	NCH	NOBLE
NSI	NTV	OCC	OGC	OISHI	ORI	PACE	PAP	PB	PCSGH
PDI	PE	PG	PLANB	PM	PPP	PR	PRANDA	PREB	PRG
PRINC	PT	PTG	PYLON	Q-CON	RICHY	ROBINS	RS	S	S & J
SABINA	SAMCO	SCG	SEAFCCO	SFP	SIAM	SINGER	SIS	SMK	SMPC
SMT	SNP	SPI	SPPT	SPRC	SSF	SST	STA	SUSCO	SUTHA
SYMC	SYNEX	SYNTEC	TAE	TASCO	TBSP	TCC	TF	TFI	TGCI
THAI	THANI	THIP	THRE	THREL	TICON	TIPCO	TK	TKS	TMT
TNITY	TNL	TOG	TPCORP	TRC	TRU	TRUE	TSR	TSTE	TSTH
TTA	TTW	TVO	TWPC	UP	UPF	VIH	VNT	ZMICO	



AEC	AEONTS	AIT	AJ	AKR	AMARIN	AMATAV	AMC	APURE	AQUA
AS	BA	BEAUTY	BEC	BH	BIG	BJC	BJCHI	BR	BROCK
BRR	BTNC	CBG	CGD	CHARAN	CITY	CMR	COM7	CPL	CSC
CSP	CSR	CSS	CTW	DCON	EARTH	EASON	ECL	EPCO	EPG
ESSO	FE	FER	FSS	GEL	GIFT	GLAND	GOLD	GSTEL	GYT
HTC	IFS	IHL	ILINK	INSURE	IT	ITD	J	JMART	JMT
JWD	KBS	KCAR	KGI	KKC	KWC	KYE	LALIN	LPH	MAJOR
MAKRO	MATCH	MATI	M-CHAI	MDX	MFEC	MJD	MK	MODERN	NC
NEP	NOK	NUSA	PATO	PF	PL	PLAT	PLE	PMTA	PRIN
RCI	RCL	RICH	RML	RPC	SAPPE	SAWAD	SCI	SCN	SCP
SENA	SIRI	SKR	SLP	SMIT	SORKON	SPC	SPCG	SSC	STANLY
STPI	SUC	TCOC	TCMC	TEAM	TFD	TFG	TIC	TIW	TKN
TLUXE	TMD	TOPP	TPA	TPIPL	TPOLY	TRITN	TTI	TVI	TWP
U	UMI	UPOIC	UT	VIBHA	VPO	WICE	WIKI	WIN	

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) ที่มีการเปิดเผยต่อสาธารณะ และเป็นข้อมูลสำหรับผู้ลงทุนทั่วไปสามารถเข้าถึงได้ ดังนั้น ผลสำรวจดังกล่าวจึงเป็นการนำเสนอในมุมมองของบุคคลภายนอก โดยไม่ได้เป็นการประเมินการปฏิบัติ และมีได้มีการใช้ข้อมูลภายในเพื่อการประเมิน ผลสำรวจดังกล่าวเป็นผลการสำรวจ ณ วันที่ปรากฏในรายงานการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียนไทยเท่านั้น ดังนั้น ผลการสำรวจจึงอาจเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังวันดังกล่าว หรือเมื่อข้อมูลที่เกี่ยวข้องมีการเปลี่ยนแปลง ทั้งนี้ บริษัทหลักทรัพย์ ยูโอบี เคย์ เอเชียน (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) มิได้ยืนยันตรวจสอบ หรือรับรองถึงความถูกต้องครบถ้วนของผลการสำรวจดังกล่าวแต่อย่างใด

รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นโดยข้อมูลเท่าที่ปรากฏและเชื่อว่าเป็นที่น่าเชื่อถือได้แต่ไม่ถือเป็นการยืนยันความถูกต้องและความสมบูรณ์ของข้อมูลนี้ๆ โดยบริษัทหลักทรัพย์ ยูโอบี เคย์ เอเชียน (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ผู้จัดทำของสงวนสิทธิ์ในการเปลี่ยนแปลงความเห็นหรือประมาณการณั้ต่างที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ โดยไม่ต้องแจ้งล่วงหน้า รายงานฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจของนักลงทุน โดยไม่ได้เป็นการชี้แนะชักชวนให้นักลงทุนทำการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ หรือตราสารทางการเงินใดๆ ที่ปรากฏในรายงาน

**Anti-corruption Progress Indicator 2017**

**ได้รับการรับรอง**

ADVANC	AKP	AMANAH	AP	ASP	AYUD	BAFS	BANPU	BAY	BBL
BCP	BKI	BLA	BROOK	BTS	BWG	CENTEL	CFRESH	CIMBT	CM
CNS	CPI	CPN	CSL	DCC	DEMCO	DIMET	DRT	DTAC	DTC
EASTW	ECL	EGCO	ERW	FE	FSS	GBX	GLOW	HANA	HMPRO
HTC	ICC	IFEC	INTUCH	IRPC	IVL	K	KBANK	KCE	KGI
KKP	KSL	KTB	KTC	LANNA	LHBANK	LHK	LPN	MBK	MBKET
MFC	MINT	MONO	MOONG	MSC	MTI	NKI	NSI	OCC	OCEAN
PB	PDI	PE	PG	PHOL	PM	PPP	PPS	PR	PRANDA
PRG	PS	PSL	PT	PTG	PTT	PTTEP	PTTGC	Q-CON	QH
QLT	RATCH	RML	ROBINS	S&J	SABINA	SAT	SCB	SCC	SCG
SGP	SINGER	SIS	SITHAI	SMIT	SMPC	SNC	SNP	SORKON	SPC
SPI	SSF	SSI	SSSC	SVI	SYNTEC	TAE	TCAP	TCMC	TF
TFG	TGCI	THANI	THCOM	THRE	THREL	TIPCO	TISCO	TKT	TMB
TMD	TNITY	TNL	TOG	TOP	TPC	TPCORP	TRU	TSC	TSTH
TTCL	TVI	UOBKH	WACOAL						

**ประกาศเจตนารมณ์**

2S	A	ABC	ACAP	AEC	AF	AGE	AH	AI	AIE
AIRA	ALUCON	AMARIN	AMATA	AMATAV	ANAN	AOT	APCO	APCS	APURE
AQUA	AS	ASIA	ASIAN	ASIMAR	ASK	BCH	BEAUTY	BFIT	BH
BIGC	BJCHI	BKD	BLAND	BR	BROCK	BRR	BSBM	BTNC	CEN
CGH	CGS	CHARAN	CHEWA	CHG	CHO	CHOTI	CHOW	CI	CIG
CPALL	CPF	CPL	CSC	CSR	CSS	DELTA	DNA	E	EA
ECF	EE	EFORL	EKH	EPCO	ESTAR	EVER	FER	FNS	FPI
FSMART	FVC	GC	GEL	GIFT	GLOBAL	GOLD	GPSC	GREEN	GUNKUL
HARN	HEMRAJ	HOTPOT	ICHI	IEC	IFS	ILINK	INET	INOX	INSURE
J	JAS	JMART	JMT	JTS	JUTHA	KASET	KBS	KC	KTECH
KWC	KYE	L&E	LALIN	LRH	LTX	LVT	M	MAKRO	MALEE
MBAX	MC	MCOT	MEGA	MFEC	MIDA	MILL	MJD	MK	MPG
NBC	NCH	NCL	NDR	NEP	NINE	NMG	NNCL	NPP	NTV
NUSA	OFM	OGC	PACE	PAF	PAP	PATO	PCA	PCSGH	PDG
PIMO	PK	PL	PLANB	PLAT	PREB	PRINC	PSH	PSTC	PYLON
QTC	ROCK	ROH	ROJNA	RPC	RWI	SAMCO	SANKO	SAUCE	SC
SCCC	SCN	SEAOIL	SE-ED	SENA	SKR	SMG	SMK	SPACK	SPALI
SPCG	SPPT	SPRC	SRICHA	SST	STA	STANLY	SUPER	SUSCO	SWC
SYMC	SYNEX	TAKUNI	TASCO	TBSP	TEAM	TFI	THAI	THE	TIC
TICON	TIP	TKN	TLUXE	TMC	TMI	TMILL	TPA	TPP	TRT
TRUE	TSE	TSI	TSTE	TTW	TU	TVD	TVO	TVT	TWFP
U	UBIS	UKEM	UPA	UREKA	UWC	VGI	VIBHA	VIH	VNG
VNT	WAVE	WHA	WICE	WIN	XO	ZMICO			

**Disclaimer :** การเปิดเผยผลการประเมินดัชนีชี้วัดความคืบหน้าการป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชัน (Anti-Corruption Progress Indicators) ของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยซึ่งจัดทำโดยสถาบันไทยพัฒน์นี้ เป็นการดำเนินการตามนโยบายและตามแผนพัฒนาความยั่งยืนสำหรับบริษัทจดทะเบียนของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยผลการประเมินดังกล่าวของสถาบันไทยพัฒน์ อาศัยข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจดทะเบียนตามที่บริษัทจดทะเบียนได้ระบุในแบบแสดงข้อมูลเพื่อการประเมิน Anti-Corruption ซึ่งได้อ้างอิงข้อมูลมาจากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) รายงานประจำปี (แบบ 56-2) หรือในเอกสารและหรือรายงานอื่นที่เกี่ยวข้องของบริษัทจดทะเบียนนั้น แล้วแต่กรณี ดังนั้น ผลการประเมินดังกล่าวจึงเป็นการนำเสนอในมุมมองของสถาบันไทยพัฒน์ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกโดยมิได้เป็นการประเมินการปฏิบัติของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และมิได้ใช้ข้อมูลภายในเพื่อการประเมิน เนื่องจากผลการประเมินดังกล่าวเป็นเพียงผลการประเมิน ณ วันที่ปรากฏในผลการประเมินเท่านั้น ดังนั้น ผลการประเมินจึงอาจเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังวันดังกล่าว หรือเมื่อข้อมูลที่เกี่ยวข้องมีการเปลี่ยนแปลง ทั้งนี้ บริษัทหลักทรัพย์ ยูโอบี เคย์ เอเชียน (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) มิได้ยืนยัน ตรวจสอบ หรือรับรองความถูกต้องครบถ้วนของผลการประเมินดังกล่าวแต่อย่างใด

รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นโดยข้อมูลเท่าที่ปรากฏและเชื่อว่าเป็นที่น่าเชื่อถือได้แต่ไม่ถือเป็นการยืนยันความถูกต้องและความสมบูรณ์ของข้อมูลใดๆ โดยบริษัทหลักทรัพย์ ยูโอบี เคย์ เอเชียน (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ผู้จัดทำของวงเล็บนี้ในการเปลี่ยนแปลงความเห็นหรือประมาณการณั้ต่างที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ โดยไม่ต้องแจ้งล่วงหน้า รายงานฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจของนักลงทุน โดยไม่ได้เป็นการชี้นำชักชวนให้นักลงทุนทำการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ หรือตราสารทางการเงินใดๆ ที่ปรากฏในรายงาน