



## AOT

### การขอคืนพื้นที่เชิงพาณิชย์ภายในท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ และท่าอากาศยานภูเก็ต => เป็นประเด็นลบในระยะสั้น

**การขอคืนพื้นที่ประกอบกิจการของผู้ประกอบการและพื้นที่ปฏิบัติงานของส่วนราชการบางส่วน ภายในท่าอากาศยานสุวรรณภูมิและท่าอากาศยานภูเก็ต => เป็นประเด็นลบ (ที่มา: SET 21/06/2567)**

รายละเอียดข่าว: ที่ประชุมคณะกรรมการ AOT มีมติอนุมัติให้ขอคืนพื้นที่ประกอบกิจการของผู้ประกอบการ ได้แก่ บริษัท คิง เพาเวอร์ ดิวตี้ฟรี จำกัด รวมทั้งพื้นที่ปฏิบัติงานบางส่วนของส่วนราชการ ได้แก่ สำนักงานตรวจคนเข้าเมือง กรมศุลกากร และกรมสรรพากร เพื่อแก้ไขปัญหาความแออัดของผู้โดยสาร โดยพื้นที่เชิงพาณิชย์ที่มีการขอคืนคือ

- ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ ภายในอาคาร Concourse และ SAT-1 ประมาณ 1,097.14 ตารางเมตร และ
- ท่าอากาศยานภูเก็ต ภายในอาคารผู้โดยสารระหว่างประเทศ ประมาณ 491.22 ตารางเมตร

สาเหตุของการขอพื้นที่เชิงพาณิชย์คืน: AOT ได้รับข้อเสนอแนะจาก Skytrax ซึ่งเป็นบริษัทวิจัยและที่ปรึกษาธุรกิจการบินชั้นนำของโลก ว่าท่าอากาศยานสุวรรณภูมิจะต้องดำเนินการพัฒนาพื้นที่และเพิ่มสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานต่างๆ ให้ครบถ้วนตามมาตรฐานการดำเนินการกิจการท่าอากาศยานสมัยใหม่ เพื่อตอบสนองต่อความคาดหวังและความต้องการด้านการใช้บริการของผู้โดยสารให้ดียิ่งขึ้น และเพื่อให้เป็นไปตามเป้าหมายที่จะทำให้ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิได้รับการจัดอันดับไปสู่ 1 ใน 50 สนามบินที่ดีที่สุดในโลกภายในปี 2568 และจะไปสู่อันดับ 1 ใน 20 ภายใน 5 ปีนับจากนี้ นอกจากนี้ AOT เล็งเห็นว่าพื้นที่ภายในอาคารผู้โดยสาร ท่าอากาศยานภูเก็ต ก็มีความแออัดเช่นกัน โดยพื้นที่เชิงพาณิชย์ที่ขอคืนมา จะนำมาพัฒนาเป็นพื้นที่พักผ่อน เพื่อเพิ่มความสะดวกแก่ผู้โดยสาร



การขอคืนพื้นที่จะทำให้รายได้ลดลง: การขอคืนพื้นที่เชิงพาณิชย์จะมีผลในวันที่ 1 ก.ค. 2567 เป็นต้นไป โดย AOT คาดว่าผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นคือรายได้ที่ลดลง

- ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิได้รับค่าผลประโยชน์ตอบแทนขั้นต่ำรายเดือนลดลง 74 ล้านบาท/เดือน
- ท่าอากาศยานภูเก็ตได้รับค่าผลประโยชน์ตอบแทนขั้นต่ำรายเดือนลดลง 19 ล้านบาท/เดือน
- รายได้ค่าเช่าพื้นที่ลดลง 1.015 ล้านบาท/เดือน รวมทั้ง 2 ท่าอากาศยาน

มุมมองของเรา: เรื่องนี้เป็นประเด็นลบใหม่

- โดยผลกระทบจะเริ่มเข้ามาในงบ 4QFY67 (ก.ค. - ก.ย. 2567) เป็นต้นไป
- AOT สามารถปรับเปลี่ยนรายละเอียดสัมปทานพื้นที่เชิงพาณิชย์ได้ เราคาดว่า AOT น่าจะมีการปรับลดผลประโยชน์ตอบแทนขั้นต่ำต่อผู้โดยสาร (Minimum guarantee per passenger) จากการขอคืนพื้นที่เชิงพาณิชย์นี้ (เพราะพื้นที่ที่ให้ผู้รับสัมปทานลดลง) อ้างอิงข้อมูลจาก AOT และพิจารณาผลกระทบแบบเต็มปี เราคาดว่ารายได้เชิงพาณิชย์จะลดลงราว 1.1 พันล้านบาท/ปี หรือลดลง 1% จากประมาณการรายได้รวมของเรา ซึ่งจะส่งผลให้กำไรจะลดลงราว 3% จากประมาณการของเรา และมีผลกระทบต่อราคาเป้าหมายราว 2 บาท/หุ้น
- ประเด็นที่เรากำลังติดตาม: 1) AOT มีแนวทางการรายได้อื่นมาทดแทนอย่างไร 2) AOT จะต้องทำการพัฒนาและปรับปรุงพื้นที่ในท่าอากาศยานอื่นๆ ด้วยหรือไม่ 3) การพัฒนาและปรับปรุงพื้นที่ในท่าอากาศยานจะส่งผลบวกอย่างไรต่อ AOT โดย AOT จะมีการประชุมนักวิเคราะห์ในวันจันทร์ที่ 24 มิ.ย. 2567 และเราจะอัปเดตอีกครั้ง

คำแนะนำการลงทุน

- ประเด็นลบใหม่นี้น่าจะกดดันราคาหุ้น AOT ในระยะสั้น อ้างอิงผลกระทบที่เราคาดไว้ที่ 2 บาท/หุ้น กรอบล่างของราคาที่น่าจะรองรับได้คือ 58.25 บาท/หุ้น หรือการลดลง 3% จากราคาปิดล่าสุด
- ปัจจุบัน เราให้คำแนะนำ Outperform สำหรับ AOT ราคาเป้าหมาย 80 บาท/หุ้น

