

เดินหน้าเปิดศูนย์การค้าใหม่ เพื่อเติบโตระยะยาว

ผู้บริหารคาดการณ์ปี 2564 พันตัวใกล้เคียงปี 2562 หลังคาดไทยสามารถเปิดประเทศได้ปลายปีนี้ ซึ่งช่วยหนุนต่อนักท่องเที่ยวต่างชาติมีสัดส่วน 10-15% และผลักดัน Traffic ปลายปีแตะ 95% จากปัจจุบันเฉลี่ย 75% ด้านการลงทุน ประกาศความพร้อมเปิด 3 โครงการใหม่ ได้แก่ เซ็นทรัล ศรีราชา (26 ก.ย. 64), เซ็นทรัล อยุธยา (27 ต.ค. 64) และ เซ็นทรัล จันทบุรี (2Q65)

เป็นการยืนยันตามแผนที่ CPN เคยประกาศไว้ถึงการลงทุนอย่างต่อเนื่องในการพัฒนาโครงการใหม่ เน้นลักษณะ Mixed Use มากขึ้น โดยปัจจุบันอยู่ระหว่างก่อสร้างและพร้อมเปิด 3 โครงการใหม่ รวมพื้นที่ 1.8 แสนตารางเมตร ปี 2564-2565 ได้แก่

- เซ็นทรัล ศรีราชา** มูลค่าลงทุน 4.2 พันล้านบาท บนที่ดิน 27 ไร่ (บนถนนสุขุมวิท ตรงข้ามโรงเรียน ดาราสมุทร) ประกอบด้วยศูนย์การค้า (พื้นที่เช่า 7.1 หมื่นตารางเมตร), Convention Hall, โรงแรมและเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ และออฟฟิศ ปัจจุบันมีอัตราการจองพื้นที่ 80-85% คาดเปิดศูนย์ฯ 26 ก.ย. 64
- เซ็นทรัล อยุธยา** มูลค่าลงทุน 6.2 พันล้านบาท บนที่ดิน 47 ไร่ (ตั้งอยู่บนทางหลวง สายเอเชียหมายเลข 1 กับถนนอโยธยา ใกล้ศูนย์ราชการจังหวัด) ประกอบด้วย ศูนย์การค้า (พื้นที่ 6.8 หมื่นตารางเมตร), Convention Hall, โรงแรม และที่พักอาศัย คาดเปิด 27 ต.ค. 64 ปัจจุบันมีการจองพื้นที่ 75%
- เซ็นทรัล จันทบุรี** มูลค่า 3.5 พันล้านบาท บนที่ดิน 46 ไร่ (บนถนนตรีนริต เชื่อมต่อกับถนนสุขุมวิท แกรวพ. สิริเวช) เป็นโครงการประกอบด้วยศูนย์การค้า (พื้นที่เช่า 4.26 หมื่นตารางเมตร), Local Market, ที่พักอาศัย และโรงแรมเตรียมเปิดบริการ 2Q65

แผนการลงทุนข้างต้น เชื่อว่าจะผลักดันการเติบโตมากขึ้นในระยะยาว โดยทางบริษัทมีความพร้อมในการลงทุน ด้วยแหล่งเงินทุนรองรับทั้งเงินหมุนเวียนภายใน, เงินกู้ยืม (สิ้นปี 2563 มี Net Gearing 0.54 เท่า) รวมถึงการขายสินทรัพย์เข้า REIT (ล่าสุดขาย 2 โครงการมูลค่ากว่า 5 พันล้านบาท เข้า CPNREIT คาดรับรู้ว่าไรพิเศษ 1.5-2 พันล้านบาทใน 1Q64) คงแนะนำซื้อเมื่อราคาอ่อนตัว ถึง DCF-WACC 8% FV ปี 2564 ที่ 60.00 บาท (ประมาณรวม 3 โครงการใหม่ข้างต้น แต่ยังไม่ได้รวมโครงการอื่นที่ยังไม่ได้เปิดเผย)

ประมาณการตัวเลขสำคัญทางการเงิน

สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2563	2564F	2565F	2566F
กำไรสุทธิ (ล้านบาท)	9,557	10,188	11,328	12,063
Norm Profit (ล้านบาท)	7,253	10,188	11,328	12,063
EPS (บาท)	2.13	2.27	2.52	2.69
Norm Eps (บาท)	1.62	2.27	2.52	2.69
PER (X)	26.6	25.0	22.5	21.1
DPS (บาท)	0.70	0.80	1.01	1.08
Dividend yield (%)	1.2	1.4	1.8	1.9
PBV (x)	3.7	3.4	3.0	2.8
Norm PER (x)	35.1	25.0	22.5	21.1
EV/EBITDA (เท่า)	18.7	15.3	14.4	13.7
ROE (%)	10.3	12.7	12.9	12.6

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

CPN

แนะนำ :

ซื้อ



ราคาปัจจุบัน

56.75

ราคาเป้าหมาย

60.00

RESEARCH DIVISION
บริษัทหลักทรัพย์ เอเชีย พลัส

นवलพรรณ น้อยรัชกุล
นักวิเคราะห์ ปัจจัยพื้นฐานด้านตลาดทุน และด้านเทคนิค
เลขทะเบียนนักวิเคราะห์: 019994