

เซ็นทรัลพัฒนา - CPN

คำแนะนำ

-

ราคาปิด

51.75 บาท

ราคาเป้าหมาย Consensus

59.50 บาท

หมวดธุรกิจ

พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

Anti-corruption:

ได้รับการรับรอง

CG SCORE



เข้าทำสัญญาเพื่อซื้อหุ้น SF

อนุมัติเข้าซื้อหุ้นสามัญของ SF จาก MAJOR รวมจำนวนหุ้นสามัญที่ 647.15 ล้านหุ้น หรือคิดเป็น 30.36%

CPN ได้แจ้งต่อตลาดว่าบริษัทจะทำการเข้าซื้อหุ้นสามัญของ SF จาก MAJOR (เมเจอร์ซีพีเพิล็กซ์กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)) รวมจำนวนหุ้นสามัญที่ซื้อขายทั้งสิ้น 647.15 ล้านหุ้น คิดเป็น 30.36% ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ SF ในราคาซื้อขายหุ้นละ 12.00 บาท คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 7.76 พันบาท โดยคาดว่าจะทำการซื้อขายเสร็จภายในวันที่ 30 ส.ค. 2564 ทั้งนี้ภายหลังจากการเข้าทำธุรกรรมการซื้อหุ้นเสร็จสิ้น CPN มีหน้าที่ต้องทำคำเสนอซื้อหุ้นที่เหลือทั้งหมดของ SF ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ในราคาเดียวกันกับราคาซื้อขายตามสัญญาซื้อขายหุ้นที่ราคาหุ้นละ 12.00 บาท ภายในวงเงินประมาณ 1.78 หมื่นล้านบาท โดยภายหลังจากการทำคำเสนอซื้อ CPN อยู่ระหว่างศึกษาซึ่งยังไม่ได้ข้อสรุปเกี่ยวกับการเพิกถอน SF ออกจากการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หากมีความชัดเจนแล้วจะแจ้งต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ต่อไป



CPN Side :

- CPN จะเริ่มมีการรับรู้กำไรส่วนแบ่งจาก SF ใน 3Q64 หลังจากทำการซื้อขายหุ้น 30.36% ในช่วงเดือนส.ค. 2564 และหลังจากการทำ Tender Offer ของหุ้น หากมีสัดส่วนมากกว่า 50% ทาง CPN จะทำการ consolidate งบการเงินของ SF แทนการรับรู้ส่วนแบ่งกำไร และหากมีการซื้อหุ้นทั้งหมดของ SF จะมีมูลค่าการลงทุนรวม 2.55 หมื่นล้านบาท ส่งผลให้ระดับ D/E ของ CPN อาจปรับตัวขึ้นไปอยู่ที่ระดับ 0.8X และเงินทุนจะมาจากกองทุนกู้ยืมเป็นหลัก
- การลงทุนเพิ่มในครั้งนี้นี้ คาดว่าจะเพิ่มพื้นที่ NLA ให้แก่ จาก Community Mall 17 แห่ง และ Super Regional Mall Mega Bangna

Comment

การลงทุนใน SF จะเพิ่มพื้นที่ NLA ของ CPN รวมทั้งการเพิ่มพื้นที่การให้บริการจาก Community Mall ทั้ง 17 แห่งที่เริ่มให้บริการแล้ว และการเข้าลงทุนใน SF ซึ่งเป็นกิจการ Brown Field จะส่งผลให้ CPN สามารถรับรู้รายได้และกำไรจากผลประกอบการได้ทันที อย่างไรก็ตาม ดีลนี้เป็นดีลที่ไม่ได้อยู่ในแผนการลงทุน 5 ปีของ CPN และคาดว่า CPN อาจมีการปรับแผนโครงการในอนาคตบางโครงการเพื่อเป็นการรักษาสภาพคล่องให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม เราจึงมองดีลนี้ว่าจะเป็นบวกต่อ CPN ในการเพิ่มศักยภาพพื้นที่ในการให้บริการ และการเข้าสู่กลุ่มธุรกิจ Community Mall และ ห้างขนาด Super Regional Mall พร้อมทั้ง Synergy ที่จะเกิดขึ้นจาก Land Bank ของ SF อาทิ การเชื่อมต่อพื้นที่โครงการ Central Westgate และ Ikea บางใหญ่ และมองการเติบโตรายได้ของ CPN ที่ CAGR สูงกว่า 10% ต่อปี



วณ มหาตองคกุล
 เลขทะเบียนวิเคราะห์: 081151
 E-mail: v-rin@trinitythai.com

Corporate Governance Report Rating

ช่วงคะแนน Score	สัญลักษณ์ Range Number of Logo	ความหมาย	Description
90 - 100		ดีเลิศ	Excellent
80 - 89		ดีมาก	Very Good
70 - 79		ดี	Good
60 - 69		ดีพอใช้	Satisfactory
50 - 59		ผ่าน	Pass
ต่ำกว่า 50	No logo given	N/A	N/A

Disclaimer : การเปิดเผยผลการสำรวจของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ในเรื่องการกำกับดูแลกิจการ (Corporate Governance) นี้ เป็นการดำเนินการตามนโยบายของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยการสำรวจของ IOD เป็นการสำรวจและประเมินจากข้อมูลของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และตลาดหลักทรัพย์ เอ็มเอไอ (MAI) ที่มีการเปิดเผยต่อสาธารณะ และเป็นข้อมูลที่ผู้ลงทุนทั่วไปสามารถเข้าถึงได้ ดังนั้น ผลสำรวจดังกล่าวจึงเป็นการนำเสนอในมุมมองของบุคคลภายนอก โดยไม่ได้เป็นการประเมินการปฏิบัติ และมีได้มีการใช้ข้อมูลภายในเพื่อการประเมิน ผลสำรวจดังกล่าวเป็นผลการสำรวจ ณ วันที่ปรากฏในรายงานการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียนไทยเท่านั้น ดังนั้น ผลการสำรวจจึงอาจเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังวันดังกล่าว หรือเมื่อข้อมูลที่เกี่ยวข้องมีการเปลี่ยนแปลง ทั้งนี้ บริษัทหลักทรัพย์ ทรินิตี้ จำกัด มิได้ยืนยัน ตรวจสอบ หรือรับรองถึงความถูกต้องครบถ้วนของผลการสำรวจดังกล่าวแต่อย่างใด

Anti-corruption Progress Indicators

บริษัทที่เข้าร่วมโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต (Thai CAC) ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย แบ่งเป็น 2 กลุ่ม คือ

- ได้ประกาศเจตนารมณ์เข้าร่วม CAC
- ได้รับการรับรอง CAC

Disclaimer : การเปิดเผยผลการประเมินดัชนีชี้วัดความคืบหน้าการป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชัน (Anti-Corruption Progress Indicators) ของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่จัดทำโดยสถาบันที่เกี่ยวข้องซึ่งมีการเปิดเผยโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์นี้ เป็นการดำเนินการตามนโยบายและตามแผนพัฒนาความยั่งยืนสำหรับบริษัทจดทะเบียน โดยผลการประเมินดังกล่าว สถาบันที่เกี่ยวข้องอาศัยข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจดทะเบียนตามที่บริษัทจดทะเบียนได้ระบุในแบบแสดงข้อมูลเพื่อการประเมิน Anti-Corruption ซึ่งได้อ้างอิงข้อมูลมาจากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) รายงานประจำปี (แบบ 56-2) หรือในเอกสารและหรือรายงานอื่นที่เกี่ยวข้องของบริษัทจดทะเบียนนั้น แล้วแต่กรณี ดังนั้น ผลการประเมินดังกล่าวจึงเป็นการนำเสนอในมุมมองของสถาบันที่เกี่ยวข้องซึ่งเป็นบุคคลภายนอก โดยมีได้เป็นการประเมินการปฏิบัติของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และมีได้ใช้ข้อมูลภายในเพื่อการประเมิน

เนื่องจากผลการประเมินดังกล่าวเป็นเพียงผลการประเมิน ณ วันที่ปรากฏในผลการประเมินเท่านั้น ดังนั้น ผลการประเมินจึงอาจเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังวันดังกล่าว หรือเมื่อข้อมูลที่เกี่ยวข้องมีการเปลี่ยนแปลง ทั้งนี้ บริษัทหลักทรัพย์ ทรินิตี้ จำกัด มิได้ยืนยัน ตรวจสอบ หรือรับรองความถูกต้องครบถ้วนของผลการประเมินดังกล่าวแต่อย่างใด