

เตรียมขายออฟฟิศเจ้ากอง SPALIRT

มีมติขายกรรมสิทธิ์อาคารสำนักงาน ศุภาลัย แกรนด์ ทาวเวอร์ มูลค่าไม่เกิน 3.2 พันล้านบาท ให้กอง SPALIRT (SPALI เข้าลงทุนไม่เกิน 20%) สร้างกำไรขายสินทรัพย์และกระแสเงินสด คาดกระบวนการแล้วเสร็จ 4Q63-1Q64 พร้อมรับรู้กำไรพิเศษหลังภาษี 1.5 พันล้านบาท หรือ 0.7 บาท/หุ้น โดยเงินที่ได้ค่านำไปต่อยอดลงทุนใหม่ รวมถึงเพิ่มโอกาสจ่ายปันผล

SPALI มีมติอนุมัติจำหน่ายกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและส่วนควบรวมถึงสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ ของอาคารสำนักงาน "ศุภาลัย แกรนด์ ทาวเวอร์" มูลค่าไม่เกิน 3.2 พันล้านบาท ให้แก่ SPALIRT (ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ศุภาลัย) โดยบริษัทฯ จะถือหน่วยลงทุนไม่เกิน 20% ในกอง SPALIRT รวมถึงเข้าลงทุนสัดส่วน 30% ในบริษัท อเดลฟี เรียด เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (Adelphi) ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) โดยล่าสุดได้ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายทรัสต์แก่ ก.ล.ต. เพื่อรอการอนุมัติเมื่อวันที่ 22 ต.ค. 2563 เบื้องต้นคาดการณ์กระบวนการแล้วเสร็จ 4Q63-1Q64

โครงการ ศุภาลัย แกรนด์ ทาวเวอร์ เป็นอาคารสำนักงานตั้งอยู่บริเวณริมถนนพระราม 3 รวม 33 ชั้น มีพื้นที่ให้เช่า 4.2 หมื่นตารางเมตร อัตราการเช่าเฉลี่ย 90% และอัตราค่าเช่าราว 450-500 บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยอาคารดังกล่าวสร้างรายได้ค่าเช่าให้แก่บริษัทปีละประมาณ 200 ล้านบาท และกำไรไม่ถึง 50 ล้านบาทต่อปี คิดเป็นสัดส่วนไม่เกิน 1-1.5% ของฐานรายได้และกำไรรวมบริษัท ดังนั้นการจำหน่ายแบบกรรมสิทธิ์ของอาคารดังกล่าวให้กับกอง SPALIRT แทบไม่กระทบต่อการดำเนินงานแต่อย่างใด แต่ในทางกลับกันบริษัทสามารถ Unlock Value สินทรัพย์ โดยคาดการณ์กำไรพิเศษจากการขายสินทรัพย์ (หลังหักภาษี 20% และส่วนที่ SPALI ถือในกอง SPALIRT ที่ 20%) ราว 1.5 พันล้านบาท หรือ 0.7 บาท/หุ้น (ภายใต้ราคาขาย 3.2 พันล้านบาท, BV จากข้อมูล 56-1 ปี 2562 อยู่ที่ 850 ล้านบาท) รวมถึงกระแสเงินสดจากการขายสินทรัพย์ ค่านำไปต่อยอดการลงทุนใหม่ รวมถึงเพิ่มโอกาสในการจ่ายเงินปันผล

ฝ่ายวิจัยยังไม่ได้รวมแผนขายสินทรัพย์ในประมาณการ เพื่อรอความชัดเจนของกรอบเวลาและรายละเอียดเพิ่มเติมจากการประชุมนักวิเคราะห์ในวันที่ 29 ต.ค. นี้ ทั้งนี้แม้แผนขายสินทรัพย์ครั้งนี้จะสร้างแรงเก็งกำไรให้กับราคาหุ้น แต่ในเชิงพื้นฐานด้วยราคาหุ้นปัจจุบันเกิน FV ปี 2564 ที่ 14.50 บาท จึงคงแนะนำ SWITCH ไป AP, SC และ NOBLE

ประมาณการตัวเลขสำคัญทางการเงิน

สิ้นสุด 31 ส.ค.	2561	2562	2563F	2564F	2565F
กำไรสุทธิ (ลบ)	5,770	5,403	4,010	4,442	4,706
Norm Profit (ลบ)	5,770	5,403	4,010	4,442	4,706
Norm EPS (บาท)	2.69	2.52	1.87	2.07	2.20
PER (เท่า)	6.1	6.5	8.8	7.9	7.5
DPS (บาท)	1.00	1.00	0.75	0.83	0.88
Dividend Yield (%)	6.1	6.1	4.6	5.1	5.4
BV (บาท)	15.86	17.31	18.30	19.59	20.93
PBV (เท่า)	1.03	0.95	0.90	0.84	0.78
EVEBITDA (เท่า)	6.3	6.6	9.0	8.2	7.7

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

SPALI

แนะนำ: Switch



ราคาปัจจุบัน 16.40

ราคาเป้าหมาย 64 14.50

RESEARCH DIVISION
บริษัทหลักทรัพย์ เอเชีย พลัส

เก็ดศักดิ์ ทวีธีระธรรม
นักวิเคราะห์ ปัจจัยพื้นฐานด้านตลาดทุน และด้านเทคนิค
เลขทะเบียนนักวิเคราะห์: 004132

นวลพรรณ น้อยรัชชกุล
นักวิเคราะห์ ปัจจัยพื้นฐานด้านตลาดทุน และด้านเทคนิค
เลขทะเบียนนักวิเคราะห์: 019994