

泰版長實業務多元 旗下CPN穩陣

股價超跌大摩薦買 潛在升56%

尚泰集團的背景有點像本港的長實集團，但尚泰集團是以零售業務起家，在1980年成立了尚泰開發集團（Central Pattana, CPN 或股票代號BKK：CPN），專門負責開發和管理與零售業務相關大型購物中心及房地產項目。近40年，CPN已發展成為泰國最大、最成熟的零售地產開發商。目前CPN總可租賃面積超過170萬平方米，無疑是行業領先企業，其規模超過最接近的競爭對手兩倍以上。

海外股票投資 泰國篇

大公報記者 許臨



除了打造購物中心，尚泰集團旗下的中央廣場酒店（大眾）有限公司、中央集團酒店及度假村公司（CHR），便負責營運酒店及度假村業務，目前尚泰集團在泰國已持有43家酒店及度假村，其中32家在運營，11家在開發中。

此外，多年來尚泰集團的零售業務，皆由旗下中央市場營銷集團有限公司（CMG）負責，分銷、製造和營銷眾多世界知名品牌的頂級領導者之一。其旗下擁有40多個最受歡迎的國際品牌，涵蓋眾多領域。

零售與地產業務拓展至歐洲

其實，無論是酒店、度假村業務及零售業務，皆與旗下地產業務相輔相成的。舉例說，去年開幕的尚泰村，備受泰國當地消費者及外地遊客關注。尚泰村內設有泰國曼谷尚泰暢貨中心（Central Village Bangkok Luxury Outlet），佔地約40000平方公尺，進駐超過130家國外品牌，如Chloe、Coach、Jim Thompson、Polo Ralph Lauren、Salvatore Ferragamo以及Victoria's Secret等，其中有超過60個品牌是首次在泰國設立Outlet店。此外，由於尚泰村的地理位置優越，距離泰國素旺那普國際機場（Suvarnabhumi International Airport）只10分鐘車程。因此，整個項目就是由零售帶動酒店及商場租賃業務，從而更令尚泰集團在業界的地位進一步領先同業。

不少業務範圍龐大的企業，其增長大多會在發展多年後停滯不前，但尚泰集團卻透過海外併購及發掘創新業務，克服了業務增長放緩的問題，就如今年2月尚泰集團宣布與SIGNA集團聯合收購瑞士奢侈品連鎖百貨公司GLOBUS，以及Migros集團位於瑞士市中心的8處相關地產，這令尚泰集團旗下零售及地產業務，順利拓展至歐洲5個國家，包括德國、奧地利、意大利、丹麥及瑞士。

另外，去年尚泰集團投資2億美元資金於東南亞乘車服務公司Grab。在泰國Uber早已被Grab併購，現時無論是泰國當地人或遊客，也會經常使用Grab。而通過此次投資，可以促成尚泰集團與Grab在運輸及物流方面合作，同時也可以預期，尚泰集團的商場租賃業務也能多方面與Grab作出配合，進一步開拓發展空間。

短期受疫情影響 惟擴張未停

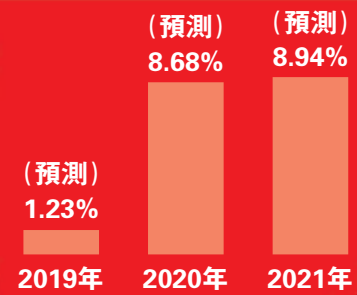
當然，現階段投資者會擔心全球疫情對CPN股價的影響有多大。摩根大通本月發表的研究報告指，由於投資者憂慮泰國消費市場的競爭激烈，加上泰國旅遊業受到新冠肺炎影響，預計尚泰集團的地產業務擴張規模將會因而收縮，其股價自今年1月中高位回落已超過三成，惟摩根大通認為CPN的擴張步伐在未來數年仍會持續。因此，可以預期CPN的盈利增長在今年會受到新冠肺炎疫情影響，但相信明年將會回復穩定，其股價目前已呈嚴重超賣，故給予買入評級，目標價67泰銖，以昨日收市42.75泰銖計，潛在升幅超過56%。



CPN股價走勢

2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020

CPN每股盈利增長



2019年 2020年 2021年

CPN過去3年財務數據

年份	全年平均 市盈率(倍)	資產 回報率	股東權益 報酬率
2017	28.23	12.05%	23.84%
2018	29.9	7.95%	17.59%
2019	23.76	7.08%	17.03%

大公報製表

CPN大行評級

大行名稱	評級
星展	買入
摩根大通	增持
瑞信	跑贏大市
法國巴黎銀行	買入
摩根士丹尼	增持

大公報製表

泰國五大最高市值發展商

發展商名稱	市值(億泰銖)
Central Pattana(BKK：CPN)	1912.4
Land and House(BKK：LH)	788.7
Supalai(BKK：SPALI)	277.2
Quality House(BKK：QH)	210.0
Pruksa(BKK：PSH)	201.3

大公報製表



看好泰樓

可吼純地產股Pruksa

選股心得

近年泰國樓市發展十分蓬勃，不少海外投資者都到泰國買入物業，但筆者在周一（16日）的「新聞分析」已提及，買泰樓不如買泰股，理由是泰國二手樓的交投量低，轉手甚為困難。其實，如果大家看好泰國樓市，亦可直接投資當地地產股，回報很可能更高。今日介紹的CPN主攻泰國大型商場及配套，不屬於「純地產股」，而若要選擇純地產股，應攻泰國最熱門公寓項目的Pruksa（BKK：PSH）應是最佳選擇。論市場，它在泰國排名第五，僅次於CPN、Land and House（BKK：LH）、Supalai（BKK：SPALI）和Quality House（BKK：QH）。

Pruksa屬SET 100指數成份股，公司的質素已有保證。事實上，Pruksa在泰國的地位，有點像香港的新鴻基，出售的公寓都被視為較為質素保證。

或許香港投資者有疑問，為何香港代理商較少推銷Pruksa旗下的公寓？當然了，Pruksa旗下的項目在泰國本土已深受歡迎，毋須依靠海外買家，所以香港代理也較少能找到盤源出售。

其實，Pruksa向來是股民心目中的長線投資之選，2009年至2014年中，其股價由2.06泰銖急升至25泰銖，升幅超過11倍。根據過往的股價走勢，當股價受大環境拖累而大跌後，大多會在半年至1年間有不俗反彈，幅度高達四成至一倍。

舉例說，2011年美國債務上限危機及歐洲主權債務危機拖累全球股市，Pruksa股價在10月曾跌至6.57泰銖，但在2012年10月，股價已回升至13.05元，升幅約一倍。又或去年1月中美貿易糾紛影響亞太區股市，Pruksa的股價也曾跌至14.33泰銖，但只是過了半年時間，其股價便回升至20.45泰銖，升幅逾四成。

近期受新冠肺炎影響，泰國一眾地產股股價也作出調整，Pruksa的股價亦跌穿去年低位，預計這又是趁低吸納的機會，因為如果歷史重演，其股價便會在半年至1年間大幅回升。

地產巨頭 由雜貨店起家

經營之道

泰國首富相信不少人都知道就是正大集團的謝氏兄弟（謝易初及謝少飛），而排行第二的則是尚泰集團的鄭氏家族。曾到泰國旅遊一定對Central World十分熟悉，而有「貴婦百貨」之稱的Central Embassy也是遊客必去的熱點



▲Central由小型雜貨店，發展至規模龐大的跨國企業，旗下百貨公司亦成為了遊客購物熱點

。它們全都是尚泰集團旗下的項目，尚泰集團目前在泰國擁有33個購物中心、7幢商業大廈辦公樓、2家酒店和1個住宅項目。但這個龐大的商業集團，其實是由一間雜貨店做起！

1927年鄭心平由海南跑到泰國，在曼谷開了一家叫Central的雜貨店名，初期的生意額不大，後來鄭心平想到在泰國經銷外國書籍，由於Central位於著名的東方酒店附近，結果外國書籍很受歡迎，而鄭心平又想到經銷外國商品，其後Central經銷的商品越來越多，其中大部分是在曼谷從未銷售過的外國商品。就是這樣，一家小型雜貨店逐漸壯大，到了1956年，鄭心平與家人決定成立泰國首家百貨商場，也就是當年的「中央洋行」。

以往在泰國購物，當消費者看到想購買的物

品，要向店主問價才知道價錢，但中央洋行開創先例，每件貨品都有標價，而且類型眾多，近乎消費者想要的都能在中央洋行找到，故此深受消費者及遊客歡迎。

1996年，鄭氏家族把旗下零售業務與新加坡著名百貨零售企業Robinson合併，建立中央零售公司（CRC），同時又積極與一些全球知名的零售公司建立合作夥伴關係，例如Casino、皇家Ahold、家樂福、屈臣氏、Marks&Spencer等。鄭氏家族希望藉以讓消費者享受「一站式」的購物體驗，同時令旗下零售業務更具競爭優勢。

時至今日，中央零售集團已成為一家市值達81億美元（約632億港元）的跨國企業，而鄭氏家族的生意也越做越大，其後更陸續涉及貿易、酒店、旅遊及房地產等多個領域。

物價較低 移居退休之選

移居泰國

近年不少港人計劃移居泰國，理由很簡單，現時1港元大約可兌換4泰銖，香港樓價高企，若港人把自住的物業出售，假設套現500萬港元，足夠在泰國買入物業自住外，還剩下逾千萬泰銖供退休使用。故此，一些港人會辭去工作，然後移居泰國過退休生活。

港人要移居泰國，泰國政府的要求可以說十分之低。以退休簽證為例，申請人必需年滿50歲，擁有約20萬港元的存款，或者月入不低於1.6萬港元，當然申請者還要提供無犯罪紀錄證明書（有效期不得超過3個月），以及醫療證明，以證明申請人沒有患上麻風、藥物成癮、第三期梅毒等，當然現在還包括新冠肺炎。

只要有齊以上的證明便可申請退休簽證。不過，簽證有效期僅為1年，需要每年續簽。那大家可能會問，如果想長居泰國，能否申請永居簽證？這方面反

而是較困難，除非有親屬是已擁有居留許可證的泰國公民，否則就只能選擇投資移民，在泰國投資指定基建項目，金額達最少2000萬泰銖（約484萬港元）。

此外，如果想移居泰國，還可以考慮申請學生簽證。學生簽證獲批後可擁有1年居留許可，在到期後，申請人須前往移民局辦公室提出申請延長逗留期限。大家或會有疑問，我雖未夠50歲，但也40多歲了，還要做學生嗎？

其實，泰國學生簽證所涵蓋的課程，接近你學什麼也可以。例如在當地學習泰拳，在曼谷Bang Sue一帶有很多學習泰拳的地方，並會提供證書，報名後便可申請學生簽證。若大家常到泰國，或會發現很多年長的外籍人士長居泰國，他們可能來自歐洲等地。對！他們大都是依靠學生簽證長居泰國。雖然他們不算十分富有，但憑藉上半生的一點積蓄，已足夠在泰國找個伴侶，並度過在餘下的人生了。

境外股民不設沽空

投資攻略

在香港買賣股票，不同股票所指的「一手」可能各有不同，如一手滙控是400股，一手建行則是1000股；而在泰國股市，所有股票的每手股數都是100股，少於100股就視為碎股。一般來說，泰股都可在網上交易，但若要是交易碎股，部分本港證券公司會要求以電話下單，簡而言之，就是要收取較高佣金。

在交易泰股時，投資者也需要注意股票的買賣差價，股價低於2泰銖的股票，買賣差價只有0.01泰銖；股價介乎2至5泰銖的股票，買賣差價為0.02泰銖；而股價介乎5至10泰銖，買賣差價會上升至0.05泰銖。

此外，泰國股市與內地股市一樣，設有漲跌停板機制，當市況極為波動，如泰國SET

指數急挫逾10%，便會觸發停板機制。今年以來泰國股市不斷下跌，最大原因是泰國是一個依靠旅遊業的國家，由於新冠肺炎爆發，到訪遊客數目大幅減少，但即使大家看淡泰國股市，要注意非泰國人是不能開設「沽空」戶口的，只有泰國人才可以。



▲泰國股市亦設有漲跌停板機制，當泰國SET指數急挫逾10%，便會觸發停板機制