

NEWS PLUS



20 พฤศจิกายน 2567

มุมมองต่อแผนตั้งกอง REITs

จากการประชุมนักวิเคราะห์รอบสองช่วง 16.00 น. เกี่ยวกับแผนการจัดตั้งกอง REITs รายละเอียดดังนี้

โดยข้อมูลเบื้องต้นขนาดกอง REITs จะอยู่ที่ประมาณ 1.5 พันล้านบาทสหรัฐฯ และเป็น Freehold คาบระยะเวลาในการจัดตั้งกองฯ อยู่ที่ 12 - 18 เดือน ส่วนตลาดที่จะจดทะเบียนอยู่ระหว่างพิจารณาระหว่างไทยและสิงคโปร์

สินทรัพย์ที่คาดว่าจะขายเข้ากองฯ ส่วนใหญ่เป็น Freehold และเน้นโรงแรมในภูมิภาคเอเชีย เป็นหลัก (ไทย, มาเลเซีย และ ฯลฯ)

ทั้งนี้ ภายหลังจากขายสินทรัพย์เข้ากองฯ เบื้องต้นสัดส่วนการถือหุ้นของ MINT ในกองฯ อยู่ที่ราว 50% ดังนั้นสัดส่วนสินทรัพย์ที่ขายออกราว 50% ทาง MINT จะได้รับเงินสดเข้ามาราว 700 ล้านบาทสหรัฐฯ

ความเห็นฝ่ายวิจัย : ประโยชน์จากรูธกรณนี้ คาดช่วยให้เกิดกำไรทางภาษีจากส่วนต่างระหว่างราคาตลาดของสินทรัพย์และราคาทุน ประกอบกับเงินสดที่ได้บางส่วนนำไปชำระคืนหนี้ (ส่วนที่เหลือนำไปขยายธุรกิจ) ภาพรวมประเมินช่วยให้การบริหารโครงสร้างเงินทุนมีความคล่องตัวขึ้นในช่วง 2 ปีข้างหน้า ซึ่ง Net gearing (รวม Perp bond ในฐานทุน : Perp ปี 2564 สามารถ Call ได้ครั้งแรก 19 เม.ย. 69) ณ สิ้นงวด 3Q67 อยู่ที่ 0.98 เท่า (Debt covenant 1.75 เท่า)

ขณะที่ผลต่อภาระดอกเบี้ยจ่ายระยะข้างหน้า หากประเมินบนสมมติฐานนำเงินสด 500 ล้านบาทสหรัฐฯ ไปชำระคืนหนี้ อิงอัตราดอกเบี้ยในกรอบ 4.5% - 6.0% จะช่วยประหยัดภาระดอกเบี้ยจ่ายราว 765 - 1.1 พันล้านบาทต่อปี ในด้านการถือหุ้นในสินทรัพย์ที่ลดลง หากอิง ROA ปัจจุบันที่ราว 2% จำนวนแบบอนุรักษนิยมบนราคาตลาดที่ขายข้างต้น (ROA ข้างต้นคำนวณบนราคาทุน) และสัดส่วนการถือหุ้น จะส่งผลต่อกำไรราว 533 ล้านบาท โดยรวมจึงมีมุมมองว่าหลังรูธกรณนี้แล้วเสร็จ สุทธิแล้วส่งผลบวกต่อ Norm EPS

ราคาหุ้น MINT YTD ลบ 8.5% ส่งผลให้ PER ช้อย่าย 23 เท่า ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยในอดีตที่ 35 เท่า แม้สถานการณ์รัสเซีย - ยูเครน ถูกพูดถึงอีกครั้ง แต่ความขัดแย้งในภูมิภาคนี้ดำเนินมาตั้งแต่ปี 2565 และราคาหุ้น MINT ในช่วงดังกล่าวอยู่ในกรอบ 30 - 34 บาท จึงมองว่าที่ราคานี้ยังน่าสนใจเชิง Valuation คงแนะนำ Outperform

MINT

Outperform

ราคาปัจจุบัน (บาท) 27.00

ราคาเป้าหมาย (บาท) 37.00

RESEARCH DIVISION

บริษัทหลักทรัพย์ เอเชีย พลัส

ภาสกร หวังวิวัฒน์เจริญ
นักวิเคราะห์ปัจจัยพื้นฐานด้านหลักทรัพย์
เลขทะเบียนนักวิเคราะห์: 093372

NEWS PLUS

ประมาณการตัวเลขสำคัญทางการเงิน

สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2565	2566	2567F	2568F	2569F
กำไรสุทธิ (ล้านบาท)	4,286	5,407	7,500	8,420	9,307
กำไรปกติ (ล้านบาท)	2,019	7,132	7,500	8,420	9,307
Norm EPS (บาท)	0.11	0.95	1.01	1.17	1.33
Norm PER (x)	253.9	28.5	26.7	23.0	20.3
DPS (บาท)	0.25	0.40	0.40	0.40	0.40
Dividend Yield (%)	0.9%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%
PBV (x)	2.0	2.0	1.9	1.8	1.7
ROE (%)	2.9%	9.7%	9.4%	10.0%	10.4%

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส /หมายเหตุ EPS คำนวณหลังหักดอกเบี้ยจ่ายจาก Perp bond

แผนธุรกิจปี 2024 - 25

2024 Full-year & 2025 Outlook

Lower Leverage

Improved leverage ratio is expected in 4Q24 and 2025, driven by cash-unlocking projects while retaining ownership in key assets. This includes the development of one of Asia's largest REITs within the next 12-18 months. This sizable leverage reduction will also minimize exposure to non-core FX gains/ losses from marked-to-market derivatives.

Addressing FX Volatility

Gains from recent THB movements in 4Q24 are expected to fully offset the non-core FX losses incurred in 9M24, resulting in aligned core and reported NPAT levels for the full year 2024.

Revenue and Profitability Expansion

- ▶ Strengthened MH Masterbrand and global brand platform.
- ▶ Accelerated cross-brand growth in new markets, including East Asia and the Mediterranean.
- ▶ Restaurant launches in major cities across Asia.

Unlocking Value

- ▶ Over 50% asset-light strategy across both hotels and restaurants, with nearly 300 hotels in the pipeline.
- ▶ Our sizable fee-based asset-light business can be benchmarked with premium trading multiples of regional and global peers.

Long-Term Growth Aspiration

- ▶ Targeting over 780 hotels and over 3,700 restaurants by 2026.
- ▶ Exploring new business models, markets, and brands, including hotel franchises, new soft brands, and luxury cruises.

Distinct Stock Profile

A value-driven stock combining developed market stability with high-growth potential in emerging markets, where synergies between the two drive exponential growth opportunities.

MINOR INTERNATIONAL | COMPANY PRESENTATION - 3Q24

28

ที่มา: MINT

Outperform: กรณีที่นักวิเคราะห์พิจารณาปัจจัยแวดล้อมทางพื้นฐานแล้วเห็นว่าราคาหุ้นบริษัทที่ทำการวิเคราะห์มีโอกาสที่จะสร้างผลตอบแทนที่ชนะค่าเฉลี่ยของ Sector หรือชน- SET Index

Neutral: กรณีที่นักวิเคราะห์พิจารณาปัจจัยแวดล้อมทางพื้นฐานแล้วเห็นว่าราคาหุ้นบริษัทที่ทำการวิเคราะห์มีโอกาสที่จะสร้างผลตอบแทนที่พอๆกับค่าเฉลี่ยของ Sector หรือพอกับ SET Index

Underperform: กรณีที่นักวิเคราะห์พิจารณาปัจจัยแวดล้อมทางพื้นฐานแล้วเห็นว่าราคาหุ้นบริษัทที่ทำการวิเคราะห์มีโอกาสที่จะสร้างผลตอบแทนที่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของ Sector หรือต่ำกว่า SET Index

ANTI-CORRUPTION PROGRESS INDICATOR

คำอธิบายผลการประเมินแต่ละระดับ

ระดับที่ 1 มีนโยบาย (Committed)

มีคำมั่นหรือมติคณะกรรมการในเรื่องการดำเนินธุรกิจที่จะไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการทุจริตและการดูแลให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ระดับที่ 2 ประกาศเจตนา (Declared)

มีการประกาศเจตนาเป็นแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต (CAC) หรือโครงการต่อต้านการทุจริตที่กำหนดให้องค์กรต้องมีกระบวนการในทำนองเดียวกัน

ระดับที่ 3 มีมาตรการป้องกัน (Established)

มีมาตรการป้องกัน การประเมินความเสี่ยง การสื่อสารและฝึกอบรมแก่พนักงาน รวมถึงการดูแลให้มีการดำเนินการและการทบทวนความเหมาะสมของมาตรการอย่างสม่ำเสมอ

ระดับที่ 4 ได้รับการรับรอง (Certified)

มีการสอบทานจากคณะกรรมการตรวจสอบหรือผู้สอบบัญชีที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ และได้รับการรับรองหรือผ่านการตรวจสอบเพื่อให้ความเชื่อมั่นอย่างเป็นทางการจากหน่วยงานภายนอก (เช่น CAC)

ระดับที่ 5 ขยายผลผู้ที่เกี่ยวข้อง (Extended)

มีการขยายผลการดำเนินนโยบายต่อต้านการทุจริตสู่ผู้ที่เกี่ยวข้องในห่วงโซ่อุปทาน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกรณีทุจริตที่เกิดขึ้น

เปิดเผยบ้างแต่ไม่มีนโยบายที่ชัดเจน

ไม่เปิดเผยหรือไม่มีนโยบาย

CG SCORE: การจัดอันดับบริษัทกิบาล

คำอธิบายผลการประเมินแต่ละระดับ

ระดับคะแนน 5 (90-100) : ดีเลิศ



ระดับคะแนน 4 (80-89) : ดีมาก



ระดับคะแนน 3 (70-79) : ดี



NR. : ไม่ปรากฏชื่อในรายงาน CGR

"Disclaimer: การเปิดเผย (ก) ผลสำรวจในเรื่องการกำกับดูแลกิจการ (Corporate Governance Report) ที่จัดทำโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) และ (ข) ผลการประเมินดัชนีชี้วัดความคืบหน้าการป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชัน (Anti-Corruption Progress Indicators) ที่จัดทำโดยสถาบันที่เกี่ยวข้อง ซึ่งมีการเปิดเผยโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์นี้ เป็นการสำรวจและประเมินโดยสมาคมหรือสถาบันที่เกี่ยวข้องจากข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจดทะเบียนตามที่บริษัทจดทะเบียนได้ระบุใน (ก) แบบแสดงข้อมูลตามหลักเกณฑ์ Corporate Governance Report of Thai Listed Companies (CGR) ประจำปี และ (ข) แบบแสดงข้อมูลเพื่อการประเมิน Anti-Corruption ซึ่งได้อ้างอิงข้อมูลมาจากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) รายงานประจำปี (แบบ 56-2) หรือในเอกสารและหรือรายงานอื่นที่เกี่ยวข้องของบริษัทจดทะเบียนนั้น แล้วแต่กรณี โดยเป็นการสำรวจและประเมินจากข้อมูลของบริษัทจดทะเบียนที่มีการเปิดเผยต่อสาธารณะ และเป็นข้อมูลที่ผู้ลงทุนทั่วไปสามารถเข้าถึงได้ และเป็นการดำเนินการตามนโยบายของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ทั้งนี้ ผลการสำรวจหรือผลการประเมินดังกล่าวเป็นการนำเสนอในมุมมองของ IOD หรือสถาบันที่เกี่ยวข้องซึ่งเป็นบุคคลภายนอก โดยมีได้เป็นการประเมินการปฏิบัติตามบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และมีได้ใช้ข้อมูลภายในเพื่อการประเมินแต่อย่างใด

เนื่องจากผลสำรวจหรือผลการประเมินดังกล่าวเป็นเพียงผลสำรวจหรือผลการประเมิน ณ วันที่ปรากฏในผลสำรวจหรือผลการประเมินเท่านั้น ดังนั้น ผลสำรวจหรือผลการประเมินจึงอาจเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังวันดังกล่าว หรือเมื่อข้อมูลที่เกี่ยวข้องมีการเปลี่ยนแปลง ทั้งนี้ บริษัทหลักทรัพย์ [ฯ] มิได้ยืนยัน ตรวจสอบ หรือรับรองความถูกต้องครบถ้วนของผลสำรวจหรือผลการประเมินดังกล่าวแต่อย่างใด"

