

NEWS STORY

คนสุขุมวิท

Event Snapshot

- เข้าใจ ERW แจก SET เกี่ยวกับการเช่าที่ดินขนาด 2-0-41.8 ไร่ บริเวณใกล้เคียง BTS อโศก กับ บจก. อัครสราภา มีระยะเวลาเช่า 30 ปี (1 ส.ค. 2572 – 31 ก.ค. 2602) และมีสิทธิต่อระยะเวลาเช่าอีก 30 ปี (ถึงปี 2632)
- โดยค่าเช่าที่ดินตลอดอายุสัญญา 30 + 30 ปี (ก่อนคิดลดกระแสเงินสด ตาม Time value of money) และ CAPEX ในการก่อสร้างโรงแรม รวมกันอยู่ที่ 9.3 พันล้านบาท ทั้งนี้ ค่าเช่าที่ดินตลอดอายุสัญญา + Upfront เมื่อคิดลดกระแสเงินสด ตลอดอายุ 60 ปี มูลค่าสิทธิการเช่าอยู่ที่ 1.2 พันล้านบาท
- เบื้องต้น CAPEX ในการก่อสร้างโรงแรมอยู่ที่ 2 พันล้านบาท ใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมราว 60% - 70% ของค่าก่อสร้าง

Impact Insight

- IBD/E ณ สิ้นงวด 3Q68 ที่ 1.09 เท่า เทียบกับ Debt covenant ที่ 2.5 เท่า (กู้เต็มเพดานได้อีก 1.3 หมื่นล้านบาท) มองว่าสามารถรองรับการขยายธุรกิจผ่านการกู้ยืมระดับ 70% ของมูลค่าก่อสร้างตามข้างต้น รวมถึงโรงแรมที่พร้อมพงษ์ (ปีค. 2572) ที่มี CAPEX ราว 2 พันล้านบาท ใช้แหล่งเงินทุน 70% เช่นกัน
- สำหรับค่าเช่าในรูปเงินสดจากสัญญาเช่า และ ดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืมเพื่อก่อสร้างอาคาร จะยังไม่มีผลต่องบกำไรขาดทุน จนกว่าโรงแรมจะเปิดดำเนินการ โดยในช่วงแรกของสัญญาจะมีแค่การจ่ายเงินสด Upfront ให้กับเจ้าของที่ดิน
- ฝ่ายวิจัยยังไม่รวมผลจากโรงแรมใหม่นี้ในประมาณการ แต่มองว่าโรงแรมนี้จะมีรูปแบบคล้ายกับโรงแรมใหม่ที่พร้อมพงษ์ (ค่าห้อง 3.5 – 4 พันบาทต่อห้องต่อคืน) เป็น Dual Lifestyle Midscale Brand กล่าวคือมี 2 แบรินด์ ในพื้นที่ เหมือน Novotel&IBIS (สุขุมวิท 4), Mecure&IBIS (สุขุมวิท 24) ซึ่งใช้ส่วนกลาง ร่วมกันช่วยประหยัดต้นทุนการดำเนินงานมากกว่า
- ในเชิงพื้นที่ทำเลอโศกเป็นจุดตัดระหว่าง BTS และ MRT มองว่าน่าสนใจ สามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวต่างชาติได้ อย่างไรก็ดีทำให้พอร์ตโรงแรมส่วนใหญ่ของ ERW กระจัดกระจายบนเส้นสุขุมวิท ตั้งแต่ JW Marriott (สุขุมวิท 2) ถึงพร้อมพงษ์

Execution

- ราคาหุ้น YTD ลบเกือบ 40% มากกว่าโรงแรมอื่น ทำให้ PER ช้อยอยู่ 13.6 เท่า (ค่าเฉลี่ยในอดีต 35 เท่า) สะท้อนปัจจัยลบไปพอสมควรแล้ว มองว่าหากนักท่องเที่ยวต่างชาติมาไทยฟื้นตัว จะเป็นปัจจัยหนุนต่อราคาหุ้น ERW เนื่องจากมีสัดส่วนรายได้จากโรงแรมในไทยมากสุดในกลุ่มฯ

ERW



Outperform

ราคาปัจจุบัน

2.30

ราคาเป้าหมาย

2.90

ผลตอบแทนหุ้นในกลุ่ม ณ 24 พ.ย. 68

Return	1-Day	1-Week	1-Month	3-Month	6-Month	1-Year	YTD
SET	-0.1%	-2.1%	-4.7%	-0.8%	6.5%	-13.2%	-10.5%
SETHOT	3.2%	-0.2%	-6.4%	-8.7%	-2.6%	-24.7%	-20.0%
AAV	-2.8%	-0.9%	-12.4%	-18.5%	-8.6%	-63.2%	-61.6%
AOT	0.6%	0.0%	3.8%	8.6%	21.3%	-32.9%	-30.7%
AWC	0.5%	-5.9%	-11.9%	-20.0%	-4.0%	-46.4%	-45.5%
BA	1.4%	5.0%	14.7%	5.7%	7.2%	-38.8%	-33.9%
BEYOND	-0.8%	0.0%	-6.5%	-3.7%	-3.0%	-27.5%	-24.1%
CENTEL	0.8%	-2.3%	0.0%	10.3%	60.8%	-14.7%	-7.2%
DUSIT	-1.8%	8.5%	-5.3%	13.1%	45.0%	-7.7%	1.9%
ERW	2.7%	0.0%	-8.7%	-12.2%	16.2%	-43.6%	-39.8%
MINT	5.6%	1.0%	-8.7%	-15.4%	-16.4%	-24.0%	-19.6%
SHR	-1.3%	-2.0%	-8.0%	0.0%	-3.8%	-35.3%	-36.4%
THAI	-3.2%	7.8%	-6.8%	-29.0%	169.6%	169.6%	169.6%

ที่มา : Bloomberg และ สายงานวิจัย บล.เอเชีย พลัส

SET ESG Ratings

ระดับคะแนนรวม 90-100 = AAA

ระดับคะแนนรวม 80-89 = AA

ระดับคะแนนรวม 65-79 = A

ระดับคะแนนรวม 50-64 = BBB

บริษัทจดทะเบียนที่ได้รับการประกาศผลประเมินหุ้นยั่งยืน SET ESG Ratings เป็นบริษัทที่มีการนำแนวคิดด้านความยั่งยืนเข้าเป็นส่วนหนึ่งในกระบวนการดำเนินธุรกิจ โดยคำนึงถึงการบริหารความเสี่ยงและเตรียมพร้อมรับความเสี่ยงที่เกิดขึ้นใหม่ (Emerging Risks) พร้อมรับมือกับปัจจัยการเปลี่ยนแปลงด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม เพื่เพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขัน และให้ความสำคัญกับผู้มีส่วนได้เสียทุกภาคส่วน

การกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียน (CGR)

ระดับคะแนน 5 (90-100) : ดีเลิศ

ระดับคะแนน 4 (80-89) : ดีมาก

ระดับคะแนน 3 (70-79) : ดี

ไม่ปรากฏชื่อในรายงาน CGR : -

การสำรวจและให้คะแนนของ CGR จะพิจารณาจากข้อมูลที่บริษัทจดทะเบียนเปิดเผยต่อสาธารณะ เช่น รายงานประจำปี แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี ที่นำส่งสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หนังสือนัดประชุมและรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น ข้อมูลเกี่ยวกับบริษัทที่เผยแพร่ผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ข้อมูลอื่นๆ ที่เปิดเผยต่อสาธารณะ เช่น เว็บไซต์บริษัท เป็นต้น โดยจะพิจารณาเฉพาะข้อมูลตั้งแต่เดือนมกราคมของปีก่อนปี ที่ทำการสำรวจ จนถึงวันที่ประกาศผลของปีทำการสำรวจเท่านั้น เพื่อสะท้อนให้เห็นพัฒนาการของการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียนไทยอย่างชัดเจนมากที่สุด ดังนั้นบริษัทจดทะเบียนจึงควรเปิดเผยข้อมูลการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการสู่สาธารณะในเอกสารเผยแพร่ของบริษัทหรือเว็บไซต์ รวมทั้งช่องทางต่างๆ ให้มากที่สุด และควรจัดทำเอกสารทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อบริษัททั้งในแง่ของการมีผลการประเมินที่ดีขึ้น และเป็นข้อมูลสำหรับการตัดสินใจลงทุนของนักลงทุน นักวิเคราะห์ และผู้สนใจ อีกทั้งเป็นการช่วยเพิ่มความเชื่อมั่นที่มีต่อบริษัทมากยิ่งขึ้นด้วย

การป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับคอร์รัปชันในตลาดทุนไทย (Anti-Corruption)

แนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต (Thailand's Private Sector Collective Action Coalition Against Corruption: CAC)

โครงการที่ได้รับการสนับสนุนการจัดทำโดยรัฐบาลและสำนักงานคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริตแห่งชาติ (ป.ป.ช.) โดยโครงการนี้เริ่มดำเนินการโดยความร่วมมือของ 8 องค์กรชั้นนำ อันได้แก่ สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย หอการค้าไทย หอการค้านานาชาติ สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย สมาคมธนาคารไทย สภาธุรกิจตลาดทุนไทย สภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย และสภาอุตสาหกรรมท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อผลักดันให้เกิดการต่อต้านการทุจริตในวงกว้าง นอกจากนี้ คณะกรรมการแนวร่วมปฏิบัติฯ ยังได้แต่งตั้งให้สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย ทำหน้าที่เป็นเลขานุการและองค์กรสนับสนุนดำเนินโครงการ

ก.ล.ต. ได้ดำเนินมาตรการอย่างต่อเนื่องในการสนับสนุนให้บริษัทจดทะเบียน และผู้ประกอบการซึ่งเป็นตัวกลางในการให้บริการในตลาดทุน (ได้แก่ บริษัทหลักทรัพย์ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน และผู้ประกอบการธุรกิจสัญญาซื้อขายล่วงหน้า) มีนโยบายและให้ความสำคัญกับการป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับคอร์รัปชันอย่างจริงจัง โดยส่งเสริมให้บริษัทจดทะเบียนและผู้ประกอบการธุรกิจเข้าร่วมโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต (THAILAND'S PRIVATE SECTOR COLLECTIVE ACTION COALITION AGAINST CORRUPTION: "CAC") ซึ่งดำเนินการโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (THAI INSTITUTE OF DIRECTORS)

Security	CG Report	SET ESG Ratings	CAC Anti-Corruption	Security	CG Report	SET ESG Ratings	CAC Anti-Corruption	Security	CG Report	SET ESG Ratings	CAC Anti-Corruption	Security	CG Report	SET ESG Ratings	CAC Anti-Corruption	Security	CG Report	SET ESG Ratings	CAC Anti-Corruption	Security	CG Report	SET ESG Ratings	CAC Anti-Corruption	Security	CG Report	SET ESG Ratings	CAC Anti-Corruption	Security	CG Report	SET ESG Ratings	CAC Anti-Corruption
2S	4		Yes	CBG	5	AA	Yes	GTB	5			MEB	5			PSH	5	AA	Yes	SSRT	5	AAA	Yes	TVO	5	AAA					
3B8IF	-			CCET	-	-		GTV	-	-		MEDEZE	3	-		PSL	5	AA	Yes	STA	5	AAA	Yes	TVT	4	-					
88TH	-			CCP	-	-		GULF	5	AAA		MEGA	5	A	Yes	PSP	5			STANLY	3	-		TWP	-	-					
A	-			CEN	3	-	Yes	GUNKUL	5	AA	Yes	MENA	3	-	Yes	PSTC	4	-	Yes	STARMS	5	-	Yes	TWPC	5	A		Yes			
A5	4			CEITEL	5	AAA		GVREIT	5			META	4	-	Yes	PT	4	-	Yes	STC	3	-		TWZ	-	-					
AAI	5		Yes	CEYT	-	-		GYT	3	-		METRO	4	-		PTC	-	-		STECH	5	-		TYCN	5	-					
AAV	5			CFARM	4	-		HANA	5	AA	Yes	MFC	5	A	Yes	PTCH	3	-	Yes	STECON	5	AA		UAC	5	A					
ABM	4	-		CFRESH	5	A	Yes	HANN	-	-		MFEF	5	AAA	Yes	PTG	5	-	Yes	STELLA	-	-		UBA	4	-					
ACAP	-			CGD	-	-		HARN	5	A	Yes	MG	5	-		PTL	-	-		STGT	5	AAA	Yes	UBE	5	A		Yes			
ACC	-			CGH	5	-	Yes	HEALTH	-	-	Yes	MGI	-	-		PTT	5	AAA	Yes	STI	5	-		UBIS	5	-		Yes			
ACE	5	AAA	Yes	CHI	4	-		HEALG	5	AA	Yes	MGT	-	-		PTTEP	4	-	Yes	STOWER	-	-	Yes	UEC	5	-					
ACG	4	-		CHAO	3	-		HFT	-	-		MICRO	4	BBB		PTTGC	5	AAA	Yes	STP	-	-		UKEM	3	-		Yes			
ADB	5	AA	Yes	CHARAN	3*	-		HL	-	-		MIDA	-	-		PYLON	3	-	Yes	STPI	3	-		UMI	-	-					
ADD	4	-		CHASE	5	A	Yes	HMPRO	5	AA	Yes	MI	-	-		Q-CON	5	BBB		STX	3	-		UMS	-	-					
ADVANC	5	AA	Yes	CHAYO	3	-		HPF	-	-		MILL	3*	-		QH	5	-	Yes	SUC	5	-		UNIQ	-	-					
ADVCE	4	-		CHCWA	5	-	Yes	HPT	5	-		MINI	5	AA	Yes	QHREIT	-	-		SUN	5	BBB		UTP	-	-					
AE	4	-	Yes	CHC	5	-		HTC	5	AA	Yes	MIPF	-	-		QHRRREIT	-	-		SUPER	4	-		UP	5	-					
AEONTS	5	-		CHIC	3	-		HTECH	-	-		MITSI	3	-		QHOP	-	-		SUPEREIF	-	-		UPF	5	BBB		Yes			
AF	5	-	Yes	CHO	-	-		HUMAN	4	-		MJD	-	-		QLT	4	BBB	Yes	SUSCO	5	-	Yes	UPOIC	5	BBB					
AFC	-			CHOTI	3	-	Yes	HYDRO	-	-		MJLF	-	-		QTC	5	AA	Yes	SUTHA	5	AA		UREKA	4	-					
AGE	5	-		CHOW	5	-	Yes	HYDROGE	-	-		MK	3	-		QTCG	5	-		SVI	4*	-	Yes	UTP	-	-					
AH	4*	-	Yes	CI	3	-		HYDRO	-	-		ML	-	-		RABBIT	5	-	Yes	SVDOA	5	AA	Yes	UV	5	-		Yes			
AHC	3	-		CIG	4	-		ICC	5	-	Yes	MINI	-	-		RAM	3	-		SVR	3	-		UVAN	-	-					
AI	-			CMBT	5	-	Yes	ICHI	5	A	Yes	MINI2	-	-		RATCH	5	AAA	Yes	SVT	3	-	Yes	VARO	3	-					
AIE	3	-	Yes	CITY	3	-		ICN	4	-	Yes	MNRF	-	-		RBF	5	A	Yes	SWC	4	-		VCOM	4	-		Yes			
AMCIG	-			CIVIL	5	-		IFS	4	-	Yes	MODERN	5	A	Yes	RCL	4	-		SYMC	5	BBB	Yes	VGI	5	AA		Yes			
AMIRT	-			CK	5	AA		IK	-	-		MONO	5	-	Yes	READY	4	-		SYNEX	5	AA		VBHA	5	BBB		Yes			
AIRA	5	-	Yes	CKP	5	AAA		ILG	-	-		MOONG	5	A	Yes	RICHY	-	-		SYNTEC	5	-	Yes	VHI	5	A		Yes			
AIT	4	-		CM	4	A	Yes	III	5	AA	Yes	MORE	-	-		RIH	3	-		TACC	5	-		VL	3	-					
AJ	5	AAA	Yes	CMAN	4	-		ILINK	5	A	Yes	MOSHI	5	A	Yes	RML	3	-	Yes	TAE	4	-	Yes	VNG	5	-		Yes			
AJA	-			CMC	5	-	Yes	ILM	5	AA	Yes	MOTHER	-	-		ROCK	3	-		TAKUNI	3	-	Yes	VPO	-	-					
AKP	5	AA	Yes	CMH	4*	-		IMH	3	-		MOT	-	-		ROCTEC	5	-		TAN	5	-		VRANDA	-	-					
AKR	5	BBB		CMR	-	-		IMPACT	-	-		MPJ	3	-		ROH	-	-		TAPAC	-	-		VS	4	-					
AKS	-			CNT	5	-		IND	5	-		MSC	5	A	Yes	ROJNA	-	-		TASCO	5	AA	Yes	WACOAL	5	A		Yes			
ALLA	5	A		COCOCO	4	-		INET	5	-	Yes	MST	5	-	Yes	RP	-	-		TATG	3	-		WARRIX	4	-					
ALLY	-			COLOR	5	A		INETREIT	-	-		M-STOR	-	-		RPC	3	-		TBN	5	-	Yes	WAVE	4*	-					
ALPHA	-			COMT	5	AA	Yes	INERS	-	-		MTC	5	AAA	Yes	RPH	-	-		TC	5	-		WELL	-	-					
ALPHAX	-			COMAN	4*	-		INOX	-	-	Yes	MTI	5	AA	Yes	RS	5	-	Yes	TCAP	5	AA	Yes	WFX	3	-					
ALT	5	-		CPALL	5	AAA	Yes	INSET	5	BBB		MTW	-	-		RSP	-	-		TCC	-	-		WGE	5	-					
ALUOON	4	-		CPANEL	-	-		INSURE	5	-	Yes	MUD	-	-		RT	5	-		TCJ	-	-		WHA	5	AAA		Yes			
AMA	5	-	Yes	CPAXT	5	AA*		IP	5	-		MVP	4*	-		RWI	-	-	Yes	TCMC	-	-		WHABT	-	-					
AMANAH	3	-	Yes	CPAXT	5	AAA	Yes	IPC	5	A		NAT	-	-		RS	5	AA	Yes	TCOAT	-	-		WHAR	-	-					
AMARC	-			CPH	-	-		RCP	3	-		NAT	-	-		SBJ	5	AA	Yes	TEAM	-	-		WHART	-	-					
AMARIN	5	AAA	Yes	CPI	4	-		ROYAL	-	-		NATION	3	-	Yes	S11	-	-		TEAMG	5	-		WHAUP	5	AAA		Yes			
AMATAR	5	AA	Yes	CPL	5	-	Yes	IRPC	5	-	Yes	NC	4	-		SA	5	-	Yes	TEGH	5	AAA	Yes	WICE	5	AA		Yes			
AMATAV	5	AA	Yes	CPN	5	AAA	Yes	ISSARA	-	-		NCAP	3	-	Yes	SAAM	5	-	Yes	TEKA	5	-		WIKI	3	-		Yes			
AMC	4	-		CPNCS	-	-		IT	5	A		NCH	4	-		SABINA	5	AAA	Yes	TERA	-	-		WIN	4	-					
AMR	3	-		CPMBREIT	-	-		ITC	5	-	Yes	NCI	4	-		SAF	-	-		TFHF	-	-		WIN	-	-					
ANAN	4	-		CPR	-	-		ITD	-	-		NCP	-	-		SAFE	3	-		TFG	5	AA	Yes	WINMED	5	-					
ANI	3	-		CPT	-	-		ITEL	5	A	Yes	NDR	4	-		SAK	5	A	Yes	TFI	3	-	Yes	WINNER	5	-					
AOT	5	A		OPTREIT	-	-		ITNS	3	-		NEO	4	-		SALÉE	3	-		TFM	4	-		WORK	3	-					
APO	5	AA	Yes	CPW	5	-	Yes	ITTHI	5	-		NEP	5	-	Yes	SAM	-	-		TFMAMA	5	AAA	Yes	WP	5	-					
APCO	4	-		CRANE	5	-		ITV	5	-		NER	5	A	Yes	SAMART	-	-		TGE	5	-		WPH	5	-		Yes			
APCS	4	-	Yes	CRC	5	AA	Yes	IVL	5	AAA	Yes	NETBAY	-	-		SAMCO	4	-		TGH	5	AA	Yes	WSOL	-	-					
APO	-			CRD	4	-		J	5	-		NEW	-	-		SAMTEL	5	-		TGPRO	-	-		XBIO	-	-					
APP	-			CREDIT	5	-	Yes	JAK	-	-		NEWS	-	-		SANKO	4	-		TH	-	-		XD	4	A		Yes			
APURE	3	-		CSC	4	-		JAS	5	-	Yes	NEX	3	-		SAPPE	4	A	Yes	THAI	-	-		XPG	4	-					
AQUA	-			CSP	3	-		JCK	3	-		NFC	-	-		SAT	5	AA	Yes	THANA	5	BBB	Yes	WELL	4	-					
ARN	3	-		CSR	-	-		JCKH	-	-		NKI	5	-	Yes	SAUCE	-	-		THANI	5	AA	Yes	YGG	-	-					
ARP	5	-		CSS	3	-		JCT	-	-		NKT	-	-		SAV	5	-		THCOM	5	AAA	Yes	YONG	-	-					
ARROW	3	-		CTARF	-	-		JDF	4	-		NL	4	-		SAWAD	5	AA		THE	-	-		YUASA	3	-		Yes			
AS	-			CTRAF	-	-		JKN	-	-		NNCL	-	-		SAWANG	-	-		THG	3	-		ZAA	3	-					
ASAP	-		Yes	CV	-	-	Yes	JASPT	5	A	Yes	NOBLE	5	AAA	Yes	SC	5	AA	Yes	THIP	5	A	Yes	ZEN	5	AA		Yes			
ASEFA	-			D	3	-		MT	5	BBB		NOVA	5	-		SCAP	5	-		THMUI	3	-		ZGA	4	-		Yes			
ASIA	3	-		D	-	-		JPARK	4	-		NPK	3	-		SCB	5	AA		THRE	5	-			-	-					
ASIAN	5	-	Yes	DCC	5	-	Yes	JR	-	-	Yes	NRF	5*	-	Yes	SCC	5	AAA	Yes	THREL	5	A	Yes		-	-					
ASMAR	5	-		DDON	-	-		JSP	4	-		NSL	4	-		SCCC	5	AA	Yes	TIDLO	4*	-			-	-					
ASK	5	A		DDO	5	-		JTS	5	-	Yes	NTSC	4	-		SCG	5	AA	Yes	TIFI	-	-			-	-					
ASIN	3	-		DELTA	5	A	Yes	DELTA	5	-		NTV	4	-		SCGD	4	-		TIGER	-	-			-	-					
ASP	5	-	Yes	DEMCO	5	BBB	Yes	K	4	-	Yes	NUT	-	-		SCGP	5	AAA	Yes	TIPCO	4	-	Yes		-	-					
ASW	5	AA</																													