

# Sansiri Pcl.

## เปิดตัว ‘นาราสิริ วงแหวน’ อย่างเป็นทางการกลางเดือนกันยายน 46

SIRI ประกาศเปิดตัวอย่างเป็นทางการโครงการ นาราสิริ วงแหวน มูลค่าโครงการ 2.17 พันล้านบาท ในกลางเดือนกันยายน 46 ซึ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว ตั้งอยู่บนทำเลริมถนนวงแหวนรอบนอกโซนใต้ (กาญจนภิเษก) บนพื้นที่ 85 ไร่ มีบ้านเดี่ยวในโครงการทั้งสิ้น 157 ยูนิต ราคาขายต่อยูนิตที่ 9-24 ล้านบาท โดยหลังจากได้แนะนำตัวในงาน ‘แสนสิริ ลีฟวิ่ง อินสไตส์’ เมื่อต้นสิงหาคมที่ผ่านมา ปัจจุบันมีลูกค้าให้ความสนใจและมียอดจองซื้อแล้วเกือบ 50 ยูนิต คิดเป็นมูลค่าขายรวมเกือบ 700 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามที่ CNS คาดการณ์ไว้ในประมาณการการรับรู้อย่างดีของโครงการขายของบริษัท โดย CNS ประมาณการการรับรู้อย่างดีของบริษัทจากโครงการวงแหวนที่ 812 ล้านบาทในปี 46 และ 865 ล้านบาทในปี 47 คาดอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับโครงการนี้อยู่ที่ 35%

นอกจากนี้ ในเดือนกันยายน 46 SIRI ยังได้จำหน่ายเงินทุนที่เหลือ 25% ทั้งหมดในกองทุนรวมสตาร์วูด ไทยแลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทจำนวน 787.04 ล้านบาท ในราคาต่อหน่วย 6.2473 บาทให้กับ บริษัท ยูนิเวอร์แซล แอสเซทส์ จำกัด เพื่อเป็นการลดภาระในการบริหารงานในกองทุนรวมสตาร์วูด (เนื่องจากกองทุนได้จำหน่ายทรัพย์สินส่วนใหญ่ ซึ่งเป็นหนี้สินเชื่อพาณิชย์ที่ประมูลได้จากองค์การปฏิรูประบบสถาบันการเงินออกไปหมดสิ้นแล้ว คงเหลือเพียงสิทธิเรียกร้องในมูลหนี้ที่อยู่ในระหว่างดำเนินกระบวนการล้มละลายเท่านั้น) CNS คาดว่า SIRI จะนำเงินที่ได้จากการขายจำนวน 4.92 ล้านบาท ไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทต่อไป

ปัจจุบัน SIRI มีโครงการขายในมือทั้งหมด 16 โครงการมูลค่ารวม 2.09 หมื่นล้านบาทแบ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยว 6 โครงการมูลค่า 1.47 หมื่นล้านบาทและโครงการคอนโด 10 โครงการมูลค่า 6.78 พันล้านบาท สำหรับบริษัทย่อย พลัส พร็อพเพอร์ตี้ ปัจจุบันมี 7 โครงการมูลค่ารวม 2.12 พันล้านบาท โดย CNS ประมาณการรายได้รวมปี 46 เติบโต 207% เป็น 3.91 พันล้านบาท โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นเฉลี่ย 30.43% และคาดกำไรสุทธิปรับเพิ่ม 1,018% เป็น 551 ล้านบาทคิดเป็นกำไรสุทธิต่อหุ้นที่ 0.64 บาท CNS ประเมิน Fair Value ปี 47 โดยวิธี DCF อยู่ที่ 18.57 บาทต่อหุ้น ณ ราคาปิด 10/9/03 ที่ 16.0 บาท ยังคง Undervalued แนะนำ ‘Buy’

### Company update

Table 1: Valuation Assumptions of DCF Methodology

Valuation	2004F
Risk free rate (%)	3.50%
Market risk (%)	20.00%
WACC (%)	10.39%
Present value of free cash flows (Bt,mn)	312
Present value of terminal value (Bt,mn)	18,072
Total present value of FCF (Bt,mn)	18,384
Less: debt as at end-2003 (Bt,mn)	(2,621)
Plus: S-T investment & cash (Bt,mn)	334
Total equity values (Bt,mn)	16,097
No. of fully-diluted shares outstanding (mn)	867
Equity value/share (Bt)	18.57

Source: CNS

## Today Focus

Sector

Property

Sector Rating

Overweight

## SIRI

Fair Price

Bt18.57

Market Price

Bt16.00

Stock Rating

Current

BUY

Previous

BUY

Published date

11 September 2003

### Key data

Price 12-mth High/Low (Bt)	17.30/4.46
3-mth Avg.Daily T/O (Btmn)	129.99
Shares in Issue (mn)	877.88
Par Value (Bt)	8.55
Market Capitalization (Btmn)	14,397.34
Foreign Limit/Actual	39%/37.67%
Free Float	23%
NVDR	7.84%
Dividend Policy	>=50%

Analyst

Patti Tomaitrichitr, CFA

662-285-0060 Ext. 3505

[Patti.tomaitrichitr@th.nomura.com](mailto:Patti.tomaitrichitr@th.nomura.com)

### Consolidated Financial Summary

Year	NP	EPS	EPS Growth	PER	P/BV	EBITDA	EBITDA	EV/EBITDA	DPS	Div. Yield
Dec. 31	(Btmn)	(Bt)	(%)	(X)	(X)	(Btmn)	Growth (%)	(X)	(Bt)	(%)
2000	747	2.67	-153%	5.25	5.73	(154)	-74%	(9.05)	0.00	0%
2001	(89)	(0.32)	-112%	(44.15)	6.65	11	-107%	64.39	0.00	0%
2002	49	0.10	-132%	138.19	2.07	143	1178%	48.74	0.00	0%
2003F	551	0.64	527%	22.04	3.12	684	378%	19.16	0.32	2%
2004F	912	1.05	66%	13.31	2.61	1,647	141%	8.76	0.53	4%

