

Sansiri Pcl.

เปิด 8 โครงการใหม่ บ้านเดี่ยว-คอนโด มูลค่ารวม 1.9 หมื่นล้านบาท

Conference call

SIRI ประกาศแผนการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยใหม่เพื่อรองรับการพัฒนาธุรกิจอย่างต่อเนื่องใน 2-3 ปีข้างหน้า โดยบริษัทมีการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการบ้านเดี่ยวเพิ่มอีก 6 โครงการ และโครงการคอนโดอีก 2 โครงการ มูลค่าโครงการรวมทั้งหมดกว่า 1.9 หมื่นล้านบาท โดยเป็นการเน้นการขายโครงการใกล้ทำเลโครงการเดิมที่ประสบความสำเร็จในช่วงปีที่ผ่านมา โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางที่ 1: รายละเอียดโครงการที่จะเปิดใหม่ในปี 2547

โครงการ-ทำเล	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	จำนวนยูนิต	พื้นที่ (ไร่)
1 บ้านเดี่ยว - พุทธรักษา	883	87	28
2 บ้านเดี่ยว - ปัญญาภิรมอินทรา	3,253	487	153
3 บ้านเดี่ยว - สนามบินนา	2,632	333	93
4 บ้านเดี่ยว - สาทรวงแหวน	1,350	90	40
5 บ้านเดี่ยว - สุขุมวิท 2	3,342	496	132
6 บ้านเดี่ยว - ประตูนคร	6,385	600	212
7 คอนโดลิโบริเออร์ตัน - สุขุมวิท 31	717	104	n.a.
8 คอนโดสาทรลิโบริ - เย็นอากาศ	430	41	n.a.
รวม	18,992		

ที่มา: SIRI

สำหรับโครงการบ้านเดี่ยวตามแผนงานเดิมของบริษัทที่เปิดในปี 2546 ทั้งหมด 6 โครงการในทำเล สุขุมวิท 67 พัฒนาการ ปัญญา-รามอินทรา สนามบินนา รังสิตคลอง 2 และ สาทรวงแหวน มูลค่ารวม 1.44 หมื่นล้านบาท SIRI จะทยอยเปิดขายตั้งแต่ช่วงกลาง Q1/47 เป็นต้นไป และจะสามารถรับรู้รายได้ส่วนใหญ่ปี 2547 เนื่องจากสินค้าของบริษัทเน้นนโยบาย 'Prebuilt' เป็นหลัก

สำหรับนโยบายการลงทุนและพัฒนาโครงการของ SIRI ในปี 2547 บริษัทจะมุ่งเน้นการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทโครงการบ้านเดี่ยวและคอนโดเป็นหลัก โดยคาดสัดส่วนรายได้จากบ้านเดี่ยวและคอนโด เป็น 70% และ 30% ตามลำดับ โดยในปี 2547 CNS คาด SIRI จะมีรายได้เติบโต 218% เป็น 1.25 หมื่นล้านบาท อัตรากำไรขั้นต้นเฉลี่ย 30.32% และมีกำไรสุทธิเพิ่ม 165% เป็น 1.45 พันล้านบาท หรือ EPS ที่ 0.99 บาท

สำหรับเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนจำนวน 2.96 พันล้านบาท บริษัทจะนำมาใช้เพื่อรองรับแผนการขยายธุรกิจในปี 47-49 ต่อไป ปัจจุบัน SIRI มีโครงการขายในมือมูลค่ารวมทั้งหมดประมาณ 3.55 หมื่นล้านบาทแบ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยว 12 โครงการและโครงการคอนโด 12 โครงการ สำหรับบริษัททยอย พลัส หรือเพอร์ดี ปัจจุบันมี 7 โครงการมูลค่ารวม 2.34 พันล้านบาทและจะเปิดเพิ่มอีก 5 โครงการมูลค่ารวม 1.9 พันล้านบาทในปี 2547 CNS ประเมินราคาปัจจัยพื้นฐานปี 47 อยู่ที่ 15.10 บาทต่อหุ้น วิธี DCF - Fully Dilution โดยมี Dividend yield เฉลี่ยประมาณ 2-4% ค่าแนะนำ ซื้อ

Table 2 Valuation Assumptions of DCF Methodology

Valuation	2004F
Risk free rate (%)	3.50%
Market risk (%)	20.00%
WACC (%)	10.62%
Present value of free cash flows (Bt,mn)	998
Present value of terminal value (Bt,mn)	22,604
Total present value of FCF (Bt,mn)	23,602
Less: debt as at end-2004 (Bt,mn)	(1,488)
Plus: S-T investment & cash (Bt,mn)	125
Total equity values (Bt,mn)	22,239
No. of fully-diluted shares outstanding (mn)	1,473
Equity value/share (Bt)	15.10

Today Focus

Sector

Property

Sector Rating

Overweight

SIRI

Fair Price

Bt15.10

Market Price

Bt9.85

Stock Rating

Current

BUY

Previous

BUY

Published date

11 February 2004

Key data

Shares in Issue (mn)	883.82
Market Capitalization (Btmn)	8,705.8
12-mth High/Low (Bt)	18.5/5.45
3-mth Avg. Daily T/O (Btmn)	58.02
Foreign Limit/Actual	39%/32.2%
Free Float	60.16%
NVDR	6.07%
Dividend Policy	>=50%
Par Value (Bt)	5

Major Shareholders

1. Natural Park Pcl	24.33%
2. Thai NVDR Ltd.	6.52%
3. Unigold Enterprises Ltd.	5.66%

Analyst

Patti Tomaitrichitr, CFA

662-285-0060 Ext. 3508

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)	(%)
2544	(89)	(0.32)	-112%	(40.99)	6.17	11	-107%	64.39	0.00	0%
2545	49	0.10	-132%	128.32	1.92	143	1178%	45.35	0.00	0%
2546F*	548	0.62	511%	20.99	2.79	656	358%	18.92	0.23	2%
2547F*	1,447	0.98	59%	13.23	2.27	2,022	208%	10.39	0.42	3%
2548F*	1,537	1.04	6%	12.46	2.02	2,442	21%	8.35	0.52	4%

*Fully diluted

Serial No. SIRI 04-002

www.cns.co.th

บริษัท สงวนสิทธิ์ในข้อมูลที่ปรากฏในเอกสารนี้ ห้ามมิให้ผู้ใดใช้ประโยชน์ ทำซ้ำ คัดแปลง นำออกแสดง ทำให้ปรากฏ หรือเผยแพร่ต่อสาธารณชน ไม่ว่าด้วยประการใด ๆ ซึ่งข้อมูลในเอกสารนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่ได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากบริษัทเป็นการล่วงหน้า การกล่าว คุ้ย หรืออ้างถึง ข้อมูลบางส่วนตามสมควรในเอกสารนี้ ไม่ว่าในบทความ บทวิเคราะห์ บทวิจัย หรือในเอกสาร หรือการสื่อสารอื่นใดจะต่องกระทำโดยถูกต้อง และไม่เป็นการก่อให้เกิดการเข้าใจผิดหรือความเสียหายแก่บริษัท ต้องรับรู้ถึงความเป็นเจ้าของลิขสิทธิ์ในข้อมูลของบริษัท และต้องอ้างอิงถึงฉบับที่และวันที่ในเอกสารฉบับนี้ของบริษัทโดยชัดเจน การลงทุนในหรือซื้อหรือขายหลักทรัพย์ย่อมมีความเสี่ยง ท่านควรทำความเข้าใจอย่างถ่องแท้ต่อลักษณะของหลักทรัพย์แต่ละประเภท และควรศึกษาข้อมูลของบริษัทออกหลักทรัพย์และข้อมูลอื่นใดที่เกี่ยวข้องก่อนการตัดสินใจลงทุนในหรือซื้อหรือขายหลักทรัพย์