



บมจ. แसनลิริ (SIRI)

กำไรไตรมาส 1 โดดเด่นเทียบกับกลุ่ม

27 เมษายน 2547

ราคาปิด 8.15 บาท คำแนะนำ: **ซื้อ** ราคาเป้าหมาย 10.50 บาท

ปกติแล้วในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์บริษัทแทบทุกรายในตลาดจะมีผลการดำเนินงานไตรมาส 1 ปีนี้ไม่น่าประทับใจ เพราะกำไรได้ถูกบันทึกไปแล้วในไตรมาส 4 ปี 46 ซึ่งเร่งโอนก่อนหมดอายุมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ แต่ SIRI กลับมีความโดดเด่นในเรื่องผลการดำเนินงานไตรมาส 1 เทียบกับ YoY คาดว่ากำไรปกติเป็น 119 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 661% และ 12% เทียบกับ YoY และ QoQ ตามลำดับ ส่วนกำไรสุทธิก็ขึ้นไปในทำนองเดียวกันคือ 122 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 125% และ 12% เทียบกับ YoY และ QoQ ตามลำดับ สาเหตุสำคัญคือ รายได้จากการขายไตรมาสนี้จะรับรู้ได้เป็น 950 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 284% YoY และลดลง 13% QoQ ตามลำดับ โดยที่สมมุติให้ไตรมาสนี้ไม่มีรายการพิเศษ ขณะที่ YoY ก็ไม่มีรายการพิเศษ แต่ QoQ บันทึกเป็น -154 ล้านบาท

จากการไปเยี่ยมชม 2 โครงการวันนี้คือ คอนโดมิเนียมเพื่อขาย บ้านสิริสลิท และโครงการบ้านเดี่ยว นราสิริ พัฒนาการ พบว่ามีความคืบหน้าตามเป้าหมายที่บริษัทได้วางไว้ ดังมีรายละเอียดคือ

1. คอนโดสิริสลิท การขายมีความคืบหน้าดีจาก 137 หน่วย ขายได้แล้ว 118 หน่วย คิดเป็นสัดส่วน 86% แล้ว สำหรับโครงการนี้จะก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณไตรมาส 1 ปี 49 ต้องใช้เวลาก่อสร้างนาน เพราะเป็นคอนโดแบบ Hi-rise จะเริ่มก่อสร้างตั้งแต่ไตรมาส 2 ปีนี้ สำหรับเรื่องใบอนุญาตสภาพแวดล้อมได้ยื่นไปแล้ว และคาดว่าจะได้รับในเดือนพ.ค.นี้ จึงไม่มีปัญหาจะเริ่มรับรู้รายได้จากโครงการนี้ประมาณครึ่งหลังปี 48
2. บ้านนราสิริ พัฒนาการ จากจำนวนทั้งหมด 177 หน่วย แบ่งเป็น 2 เฟส เฟสแรกจำนวน 75 หน่วย และส่วนที่เหลือ 102 หน่วยจะเป็นเฟส 2 ราคาขายเฉลี่ยอยู่ในเกณฑ์สูงประมาณ 22-24 ล้านบาท ต่อหลัง แต่การขายก็ดำเนินไปได้ด้วยดี ความคืบหน้าเฟส 1 คือ จากการเปิดขายอย่างเป็นทางการเดือน ก.พ.ปีนี้ขายได้แล้ว 26 หลัง การก่อสร้างคืบหน้าไปแล้ว 90% ลักษณะเฟส 1 จะเป็นลักษณะบ้านสร้างเสร็จก่อนขาย ในไตรมาส 1 โอนกรรมสิทธิ์แล้ว 3 หลัง เดือน มี.ค. และ อีก 2 หลัง ในเดือนเม.ย. เป้าหมายการขายในครึ่งปีแรกเป็น 56 หลัง ก็ต้องทำเพิ่มอีก 30 หลัง ส่วนครึ่งปีหลังอีกประมาณ 50 หลัง สำหรับเฟส 2 กำลังก่อสร้างคืบหน้าขึ้นมา และเริ่มเปิดขายตั้งแต่ไตรมาส 3 ปีนี้เป็นต้นไป สำหรับการรับรู้รายได้จะทยอยตามมา โดยจะมีการอัดโปรโมชันแรงๆกระตุ้นการขายประมาณเดือน มิ.ย.นี้

ยังคงคำแนะนำซื้อ SIRI คาดการณ์กำไรปกติปีนี้โตถึง 512% อัตราผลตอบแทนเงินปันผล 4.4% ราคาเป้าหมายเป็น 10.50 บาท ที่ P/E 10.0 เท่า

	2542	2543	2544	2545	2546	2547 (F)
รายได้ (ลบ.)	232	179	511	1,273	3,580	13,490
กำไรสุทธิ (ลบ.)	-1,293	747	-93	49	580	1,837
กำไรก่อนรายการพิเศษ (ลบ.)	-865	-184	-65	26	267	1,633
EPS (บาท)	-7.44	2.76	-0.33	0.10	0.65	1.18
EPS-normalized (บาท)	-4.97	-0.68	-0.23	0.05	0.30	1.05
BV- Adj. (บาท)	1.36	2.43	2.09	3.72	4.42	5.83
DPS (บาท)	0	0	0	0	0.16	0.36
P/E (เท่า)	n.m.	3.0	n.m.	81.5	12.5	6.9
P/E-normalized (เท่า)	n.m.	n.m.	n.m.	154.7	27.2	7.7
P/BV (เท่า)	6.0	3.3	3.9	2.2	1.8	1.4
Dividend Yield (%)	0%	0%	0%	0%	2.0%	4.4%

สมบัติ เอกวรรณพัฒนา E-mail: sombat_a@ays.co.th