

1Q52 Presale 5.4 พันล้านบาท ... คาด Norm Profit 165 ล้านบาท

ซื้อ

- ▶ 1Q52 Presale สูงถึง 5.4 พันล้านบาท น่าจะสูงที่สุดในอุตสาหกรรม
- ▶ คาด Norm Profit 1Q52 ที่ 165 ล้านบาท ... จุด Peak 2Q&4Q52
- ▶ P/E ต่ำกว่า 2 เท่า Dividend Yield 16% แนะนำ ซื้อ FV 2.99 บาท

▶ FACT : 1Q52 Presale 5.4 พันล้านบาท สูงที่สุดในอุตสาหกรรม

งวด 1Q52 SIRI จัดแคมเปญส่งเสริมการขายใหญ่ในงาน Living in Style ช่วง 6-8 มี.ค.52 พร้อมกับเปิดตัวโครงการใหม่จำนวน 10 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 1.43 หมื่นล้านบาท แยกเป็นโครงการคอนโดมิเนียม 3 โครงการ มูลค่า 7.37 พันล้านบาท ประกอบด้วย Quattro by Sansiri, The Vertical Aree และ Blocs 77 ซึ่งผลจากการดำเนินกลยุทธ์ดังกล่าวทำให้งวด 1Q52 SIRI สามารถสร้าง Presale ได้ถึง 5.4 พันล้านบาท (นับเฉพาะส่วนที่ถูกค่าเข้ามาทำสัญญาจะซื้อขายแล้ว โดยหากรวมส่วนที่จองแต่ยังไม่ทำสัญญา จะมีมูลค่าขาย 6.1 พันล้านบาท) ซึ่งน่าจะเป็นการสร้าง Presale ที่สูงสุดในอุตสาหกรรมสำหรับงวด 1Q52 ซึ่งผลจากการขายดังกล่าวคาดว่าจะทำให้ Backlog ของ SIRI เพิ่มขึ้นจาก 1.65 หมื่นล้าน ณ 2 มี.ค.52 (ดูตารางด้านข้างประกอบ) มาอยู่ที่ประมาณ 1.85 หมื่นล้านบาท ถือเป็นหลักประกันที่ดีของรายได้ระยะยาว

▶ IMPACT : 1Q52 คาด Norm Profit 165 ล้านบาท Peak 2Q&4Q52

การบันทึกรายได้ในงวด 1Q52 คาดว่าจะมาจากโครงการบ้านเดี่ยว-ทาวเฮ้าส์ ประมาณ 901 ล้านบาท มาจากโอนคอนโดมิเนียม My Condo และ Condo One 1.4 พันล้านบาท และยังมีโครงการที่รายได้ตามวิธี Percentage of Completion จากโครงการคอนโด เข้าม่ออีกประมาณ 250 ล้านบาท ซึ่งจะทำให้การบันทึกรายได้จากการขายรวม 2.55 พันล้านบาท ส่วนรายได้จากรูจิกหลักอื่น รวมอยู่ที่ 170 ล้านบาท ด้านประสิทธิภาพการทำการค้าไรคาดหมาย Gross Margin จากการขายบ้านที่ 30% ส่วนค่าเฉลี่ย Gross Margin รวมรูจิกอื่นอยู่ที่ 30.1% สำหรับค่าใช้จ่ายในการขาย ไม่ได้สูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญถึงแม้จะมีการจัดแคมเปญใหญ่ เนื่องจากได้รับเงินสนับสนุนจาก Sponsors หลายราย โดยภาพรวมคาดว่า SIRI จะมีกำไรจากการดำเนินงาน 1Q52 ที่ 165 ล้านบาท คิดเป็น 11% ของประมาณการทั้งปี แต่คาดว่าจะเห็นการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญในงวด 2Q52 และ 4Q52 หลังจากการบันทึกรายได้จากคอนโด เกิดขึ้นเต็มที่

▶ ACTION : กำหนด Fair Value ที่ P/E 3 เท่า 2.99 บาท แนะนำ ซื้อ

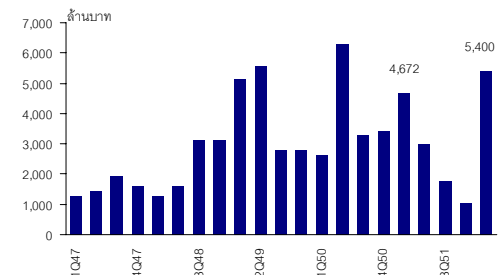
ล้านบาท	1Q52E	4Q51	%QoQ	%YoY	2551	2550	%YoY
ยอดขาย	2,723	4,970	-45.2%	7.0%	15,037	13,550	11%
กำไรขั้นต้น	819	1,678	-51.2%	26.3%	4,596	3,941	17%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	-550	-775	-29.1%	7.4%	-2,453	-2,984	-18%
ดอกเบี้ยจ่าย	-46	-44	2.5%	469.7%	-92	-69	33%
กำไรจากการดำเนินงาน	166	578	-71.3%	32.0%	1,462	699	109%
กำไรสุทธิ	166	477	-65.3%	-165.4%	914	708	29%
รายการพิเศษ	0	-101	NM	NM	-549	9	NM
EPS	0.11	0.32	-65.3%	-165.4%	0.62	0.48	29%
Gross Margin	30.1%	33.8%			30.6%	29.1%	
SG&A/Sales	20.2%	15.6%			16.3%	22.0%	

ราคาปัจจุบัน	1.80	บาท
Fair Value 52	2.99	บาท
มูลค่าตลาด	2,653	ล้านบาท

ตัวเลขสำคัญทางการเงิน (ล้านบาท)

สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2551	2552F	2553F
ยอดขาย	15,037	17,828	17,911
กำไรสุทธิ	914	1,467	1,480
Norm Profit	1,462	1,467	1,480
Norm EPS (บาท)	0.99	1.00	1.00
DPS (บาท)	0.30	0.30	0.30
Norm PER (x)	1.81	1.81	1.79
Dividend Yield	16.7%	16.6%	16.7%
Book Value (บาท)	6.08	6.78	7.49
EV / EBITDA (x)	5.55	3.86	3.36
ROE (%)	16.31%	14.69%	13.42%

Presale รายไตรมาส สิ้นสุด 1Q52E



แผนการบันทึกรายได้จาก Backlog ณ 2 มี.ค. 52

Backlog ณ 2 มี.ค.52	Backlog	2552E	2553E	2554E
บ้านเดี่ยว	1,977	1,977	0	0
คอนโด	13,579	8,281	3,935	1,363
ทาวเฮ้าส์	991	991	0	0
ยอดรวม	16,547	11,249	3,935	1,363

ที่มา : บริษัทฯ

เปรียบเทียบประมาณการของ ASP กับ SAA consensus

EPS (บาท)	ASP	Cons	% diff
2552F	1.00	0.52	91%
2553F	1.00	0.55	83%

ที่มา : ประมาณการโดยฝ่ายวิจัย ASP, SAA consensus

เท็ดศักดิ์ ทีวีธีระธรรม

therdsak@asiaplus.co.th