



## แสนสิริ - SIRI

ยังมีบางส่วนชะลอการโอนเพื่อรอมาตรการกระตุ้นเพิ่มเติมจาก ค่าธรรมเนียมการโอน แม้แต่มาตรการลดภาษีจากการซื้อบ้านหลังแรกจะชัดเจนจากกระทรวงการคลัง แต่ในแง่ปฏิบัติพิธีการลดหย่อนภาษียังรอ กรมสรรพากรชี้แจงขั้นตอน ทำให้การโอนอาจมียกไปปีหน้า ทางฝ่ายได้ตระหนักถึงปัจจุบันนี้ จึงยังไม่ปรับเพิ่มรายได้ปี 54 ทางฝ่ายคงประมาณการรายได้ 2H54 ที่ 10.8 พันล้านบาท เติบโตเด่นมาก จาก 1H54 ที่ 7.5 พันล้านบาท คาดการณ์รายได้ทั้งปีที่ 18.3 พันล้านบาท เพิ่ม 3% YoY การกลับมาจ่ายภาษีอสังหาฯทำให้กำไรปีนี้ลดลง 18% เหลือ 1.5 พันล้านบาท อย่างไรก็ตาม การโอนใน 3Q54 มีแนวโน้มจะจบที่ 4.7-4.8 พันล้านบาท เทียบกับ 4.0 พันล้านบาทใน 2Q54 Margin ไม่ต่างมาก และรายจ่ายการตลาดไม่มากแล้ว กำไร 3Q54 น่าจะดีกว่า 2Q54 คาดการณ์เบื้องต้นที่ 360 ล้านบาทจาก 320 ล้านบาท ส่วนการเปรียบเทียบกับ 3Q53 ไม่อาจทำได้ เพราะทางบริษัทจะมีการปรับปรุงทางบัญชีรับรู้รายได้ 3Q53 เป็นเมื่อโอนล่าสุดทางฝ่ายยังไม่เปิดตัวเลขจบ 3Q53 หลังปรับ

ในเวลาเดียวกัน ทางบริษัทมี Backlog ยกไปรอโอนปีหน้ากว่า 12 พันล้านบาท หากประเมินยอดจองแนวราบปีหน้าเติบโต 5% สู่ 17 พันล้านบาท คาดว่าโอนทันในปีสัก 65% หรือ 11 พันล้านบาท รายได้ปีหน้าไปที่ 23 พันล้านบาท เติบโตเกือบ 25% YoY ทางฝ่ายมองผลลบจากค่าแรงให้ Margin ลดลงเหลือ 29% จาก 31% และให้อัตราภาษีเหลือ 23% จาก 30% ตามนโยบายของรัฐฯ กำไรยังเติบโต 21% กำไรต่อหุ้นรวมสมมติฐานการแปลงเป็นหุ้นสามัญของ SIRI-W1 33% แลว EPS ปี 55 เติบโต 10%

### การประเมินมูลค่าหุ้น

การดำเนินงานพัฒนาเติบโตอย่างที่คาดการณ์ไว้ และจบ 3Q54 มีแนวโน้มดีต่อเนื่องจาก 2Q54 ทางฝ่ายเห็นวาระดับ P/E-2555 แด 5 เท่า และ Yield 8-9% น่าจะทำให้หุ้น SIRI มี Downside ต่ำ และ Upside มองไปที่ระดับ P/E เฉลี่ยที่ 7 เท่า หรือที่ราคา 1.60 บาท (หลังปรับพาร์จจาก 4.28 บาท เป็น 1.07 บาท มีผลวันที่ 10 ต.ค. 54) ราคาพื้นฐาน ก่อนแตกพาร์อยู่ที่ 6.40 บาทต่อหุ้น คงคำแนะนำ "ซื้อ"

**สาขากรุงเทพฯ**

**สำนักงานใหญ่**

ชั้น 11 ห้อง 1102, ชั้น 14 ห้อง 1404  
และชั้น 15 อาคารเวิร์ดฟัน  
849 ถนนสีลม แขวงสีลม  
กรุงเทพฯ 10500  
โทร. 0 2635 1700 , 0 2268 0999  
โทรสาร. 0 2635 1615

**สาขาเยาวราช**

ชั้น 19 อาคารกาญจนาตัด  
308 ถนนเยาวราช แขวงจักรวรรดิ  
เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพฯ 10100  
โทร. 0 2622 7833 , 0 2226 2777  
โทรสาร. 0 2622 7844

**สาขาหัวลำโพง**

ชั้น 4 อาคารตั้งฮั่วเป็ก  
เลขที่ 320 ถนนพระราม 4  
แขวงมหาพฤฒาราม 320  
เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500  
โทร. 0 2639 1200  
โทรสาร. 0 2639 1340-1

**สาขาต่างจังหวัด**

**สาขาขอนแก่น**

ชั้น 4 อาคารไควยูสะ  
359/2 ถ.มิตรภาพ ต.ในเมือง  
อ.เมือง จ.ขอนแก่น 40000  
โทร. 0 4332 5044-8  
โทรสาร. 0 4322 5687

**สาขาพิษณุโลก**

ชั้น 2 อาคารไทยศิวารัตน์  
59/15 ถนนบรมไตรโลกนาถ ต.ในเมือง  
อ.เมือง จ.พิษณุโลก 65000  
โทร. 0 5524 3646  
โทรสาร. 0 5524 5082

**สาขาสุราษฎร์ธานี**

62/9 ถนนดอนนก ตำบลตลาด  
อำเภอเมือง จังหวัดสุราษฎร์ธานี 84000  
โทร. 077 206 131  
โทรสาร. 077 206 151

**สาขาศรีนครินทร์**

ชั้น 17 อาคารโมเดิร์นฟอรัมทาวเวอร์  
699 ถนนศรีนครินทร์ แขวงสวนหลวง  
เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ 10250  
โทร. 0 2722 8344-53  
โทรสาร. 0 2722 8343

**สาขาบางกะปิ 1**

ชั้น 8 อาคารสำนักงานเดอะมอลล์ บางกะปิ  
3522 ถนนลาดพร้าว แขวงคลองจั่น  
เขตบางกะปิ กรุงเทพฯ 10240  
โทร. 0 2363 3263  
โทรสาร. 0 2363 3275

**สาขารังสิต**

ชั้น G ห้อง PLZ.G.SHP065A  
ศูนย์การค้าพิวเจอร์พาร์ค รังสิต  
94 ถนนพหลโยธิน แขวงประชาธิปไตย  
ต.ธัญบุรี ปทุมธานี 12130  
โทร. 0 2958 5040  
โทรสาร. 0 2567 3311

**สาขาขอนแก่น-ริมบึง**

ชั้น 3 อาคารโรคิยา  
52 ถ.รอบบึง ต.ในเมือง  
อ.เมือง จ.ขอนแก่น 40000  
โทร. 0 4322 6026  
โทรสาร. 0 4322 6796

**สาขาหาดใหญ่**

ชั้น 4 อาคารเซาท์แลนด์รีเบอรัล  
55 ถนนราษฎร์ยี่นดี ต.หาดใหญ่  
อ.หาดใหญ่ จ.สงขลา 90110  
โทร. 0 7423 4095-99, 0 7423 0537-8  
โทรสาร. 0 7422 0908

**ชุมพร อินเวสเตอร์ เซ็นเตอร์**

25/45 ถนนกรมหลวงชุมพร ต.ท่าตะเภา  
อ.เมือง จ.ชุมพร 86000  
โทร. 0 7757 0652-3  
โทรสาร. 0 7757 0441

**สาขาวิภาวดี**

ชั้น 15 อาคารเลาเป้งจัน 1  
333 ซอยเฉยพวง ถนนวิภาวดี-รังสิต  
แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพฯ เขตบางรัก  
10900  
โทร. 0 2618 8400  
โทรสาร. 0 2618 8344 , 0 2618 8381

**สาขาบางกะปิ 2**

ชั้น 8 อาคารสำนักงานเดอะมอลล์ บางกะปิ  
3522 ถนนลาดพร้าว แขวงคลองจั่น  
เขตบางกะปิ กรุงเทพฯ 10240  
โทร. 0 2363 3469  
โทรสาร. 0 2363 3464

**สาขาสินธร**

130-132 อาคารสินธรทาวเวอร์ 3 ชั้น 19  
ถนนวิฑู แขวงลุมพินี  
เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330  
โทร. 0 2650 9717  
โทรสาร. 0 2657 9722

**สาขาแหลมฉบัง**

53/112, 114 หมู่ที่ 9 ต.ทุ่งสุขลา  
อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี 20110  
โทร. 0 3849 0669  
โทรสาร. 0 3849 3125

**สาขาหาดใหญ่-เพชรเกษม**

ชั้น 3 ยูนิท 3D อาคารเรดาร์กรุ๊ป  
607 ถนนเพชรเกษม ต.หาดใหญ่  
อ.หาดใหญ่ จ.สงขลา 90110  
โทร. 0 7422 3044  
โทรสาร. 0 7422 3620

**หมายเหตุ: คำแนะนำของคำว่า**

ข้อบกพร่อง	=	ราคาหุ้นอาจปรับขึ้นมากกว่า 10% ภายใน 3 เดือนข้างหน้า ภาพระยะยาวยังไม่ชัดเจน
ข้อดี	=	ราคาหุ้นอาจปรับขึ้น > 15% จากราคาปัจจุบัน
ดี	=	ราคาหุ้นอาจปรับอยู่ระหว่าง -10% ถึง +15% จากราคาปัจจุบัน
ขาย	=	ราคาหุ้นอาจปรับลง >10% จากราคาปัจจุบัน
ขายทำกำไร	=	ราคาหุ้นอาจปรับลงมากกว่า 10% ภายใน 3 เดือนข้างหน้า แต่ภาพระยะยาวยังไม่ชัดเจน
ไม่เปลี่ยนแปลง	=	ความเห็นคงเดิมจากคำแนะนำครั้งก่อน
ปรับขึ้น	=	ความเห็นที่ดีขึ้นจากคำแนะนำครั้งก่อน
ปรับลง	=	ความเห็นที่ลดลงจากคำแนะนำครั้งก่อน

**เกณฑ์การจัดอันดับบริษัท**

ระดับคะแนน (%)

สัญลักษณ์

ต่ำกว่า 50

ไม่มีสัญลักษณ์ใดๆ

50 - 59

60 - 69

70 - 79

80 - 89

90 - 100



การเปิดเผยผลการสำรวจของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ในเรื่องการกำกับดูแลกิจการ (Corporate Governance) นี้เป็นการดำเนินการตามนโยบายของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยการสำรวจของ IOD เป็นการสำรวจและประเมินจากข้อมูลของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ ที่มีการเปิดเผยต่อสาธารณะและเป็นข้อมูลที่ผู้ลงทุนทั่วไปสามารถเข้าถึงได้ ดังนั้น ผลสำรวจดังกล่าวจึง เป็นการนำเสนอในมุมมองของบุคคลภายนอก โดยไม่ได้เป็นการประเมินการปฏิบัติ และมีได้มีการขอข้อมูลภายในในการประเมิน

อนึ่ง ผลการสำรวจดังกล่าว เป็นผลการสำรวจ ณ วันที่ปรากฏในรายงานการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียนไทยเท่านั้น ดังนั้น ผลการสำรวจจึงอาจเปลี่ยนแปลงได้ ภายหลังจากวันดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทหลักทรัพย์ฟิลลิป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) มิได้ยืนยันหรือรับรองถึงความถูกต้องของผลการสำรวจดังกล่าวแต่อย่างใด

บทวิเคราะห์ฉบับนี้จัดทำขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นการเผยแพร่ข้อมูลให้กับนักลงทุน โดยมีได้มีเจตนาเป็นการนำเสนอหรือเชิญชวนให้ซื้อหรือขายหลักทรัพย์ ซึ่งผู้จัดทำได้แสดงความคิดเห็นตามข้อมูลที่เชื่อถือได้ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดทำไม่สามารถรับประกันความสมบูรณ์และถูกต้องของข้อมูลซึ่ง อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้บริษัทจะไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ อันเกิดจากการใช้บทวิเคราะห์นี้ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม ดังนั้นการตัดสินใจในการลงทุนจึงขึ้นอยู่กับ วิจารณญาณของผู้ลงทุนเป็นสำคัญ