

แสนสิริ – SIRI

SANSIRI

31 มกราคม 2566

ซื้อ

ราคาเป้าหมาย	2.00 บาท
Upside/Downside	+11%
Median Consensus	1.69 บาท
1M price direction:	↑



Stock information

ราคาปิด	1.81 บาท
ราคาปิดสูง/ต่ำใน 1 ปี	1.85/0.97 บาท
มูลค่าตลาด	27,869 ล้านบาท
ปริมาณหุ้น (พาร์ 1.07)	15,397 ล้านหุ้น
Free Float	71.55%
Foreign Limit/Available	39%/14.36%
NVDR in hand (% of share)	10.65%
ปริมาณหุ้นเฉลี่ย/วัน('000)	129,200.74
Anti-corruption:	ได้รับการรับรอง
CG Score:	▲▲▲▲▲

XD - Date

Period	X-Date	DPS(Bt)
01/01/22-30/06/22	29/08/22	0.04
01/01/21-31/12/21	15/03/22	0.06
01/01/20-31/12/20	15/03/21	0.04



วุดน มหาตรงกุล
 เลขที่ใบอนุญาต: 081151
 E-mail: v-rin@trinitythai.com

ตั้งเป้าเปิดตัวโครงการใหม่ รายได้และกำไร New High

- ตั้งเป้าเปิดตัวโครงการใหม่ระดับ New High ที่ 52 โครงการ มูลค่า 7.5 หมื่นล้านบาท ตั้งเป้ายอด Presales ที่ 4.7 หมื่นล้านบาท เติบโต 22% YoY
- ยังคงเป็นผู้นำตลาดแนวราบระดับบน เน้นเปิดโครงการระดับ Mid-Luxury ต่อเนื่อง
- คาดการณ์กำไรสุทธิ 4Q65 ที่ 1.42 พันล้านบาท ปรับตัวสูงขึ้น 12% QoQ และ 314% YoY
- ระดับ Gross Margin กลุ่มอสังหาริมทรัพย์ อยู่ที่ 35% สูงกว่าค่าเฉลี่ยในอดีต
- แนะนำซื้อ ที่ราคาเป้าหมายปี 2566 ที่ 2.00 บาท

2023 Business Plan

- SIRI ตั้งเป้าเปิดตัวโครงการใหม่ 52 โครงการ มูลค่ารวม 7.5 หมื่นล้านบาท จากโครงการคอนโด 22 โครงการ มูลค่า 5.0 หมื่นล้านบาท และโครงการแนวราบ 30 โครงการ มูลค่ารวม 4.5 หมื่นล้านบาท
- การเปิดตัวโครงการใหม่ปี 2566 จะเน้นโครงการกลุ่ม Mid-Luxury รวม 72% และกลุ่ม Affordable ที่ 28% เนื่องจากยังมี Stock จากกลุ่ม Affordable ที่เปิดตัวในช่วงปี 2565 และมั่นใจในตลาด Mid-Luxury ที่ยังคงมี Demand อยู่สูง
- Launch แปรณดปานระดับบนใหม่เขตลาดคา อาทิ No.19 , Narinsiri
- บุกตลาดต่างจังหวัด ตั้งเป้าเปิดตัวโครงการใหม่ 12 โครงการ มูลค่ารวม 8.5 พันล้านบาท
- ตั้งเป้ายอด Presales ที่ 4.7 หมื่นล้านบาท ปรับตัวสูงขึ้น 22% YoY โดยที่เป็นสัดส่วนของโครงการคอนโดที่ 38% และจากโครงการแนวราบที่ 62%
- ตั้งเป้ายอดขายรวมที่ 4.1 หมื่นล้านบาท โดยที่เป็นยอดขายจากโครงการของ SIRI ที่ 3.76 หมื่นล้านบาท และเป็นยอดจากโครงการ JV ที่ 3.4 พันล้านบาท
- คาดการณ์รายได้และกำไรใน 4Q65-1Q66 ยังเติบโตได้ทั้ง QoQ และ YoY ถึงแม้ว่าจะมาจากฐานที่สูงใน 3Q65 แต่จะมีการโอนโครงการคอนโดใหม่ 3 โครงการ ซึ่งรวมโครงการ XT Phayathai มูลค่า 9.87 พันล้านบาท มียอดขายที่ 45% และการโอนโครงการแนวราบระดับ High End ที่ SIRI เป็นผู้เชี่ยวชาญในตลาดนี้

คาดการณ์เติบโตทำ New High ต่อเนื่อง

SIRI ตั้งเป้าทำยอด New High ทั้งการเปิดตัวโครงการใหม่ รายได้รวม และ กำไร โดยยังมั่นใจว่า Demand ของโครงการระดับ Luxury ยังคงแข็งแกร่ง ส่งผลให้ยังคงเน้นเปิดตัวโครงการใหม่ที่อยู่ใน Segment นี้ เราคาดการณ์กำไรปี 2565-2566 ที่ 3.91 พันล้านบาท และ 4.0 พันล้านบาท ตามลำดับ เป็นระดับ New High ต่อเนื่อง จากยอดขายโครงการแนวราบระดับ High End ที่สามารถทำ Take Up Rate ได้สูงกว่าในอดีต SIRI ซึ่งเป็น Segment ที่ SIRI มีความชำนาญ โดยการเปิดตัวโครงการแบรนด์ Burasiri และ Narasiri (Sold Out) ที่กรุงเทพฯ ทรูทรี (เริ่มโอนได้ใน 4Q65) เราคาดยอดขายปี 2565-2566 ที่ระดับ New High ที่ 3.1 หมื่นล้านบาท และ 3.23 หมื่นล้านบาท เติบโต 18.7% YoY และ 4% YoY ตามลำดับ

ผู้นำตลาดแนวราบตลาดบน Gross Margin สูง แนะนำ "ซื้อ" ที่ราคาเป้าหมาย 2.00 บาท ยังคงแนะนำ "ซื้อ" ที่ราคาเป้าหมาย 2.00 บาท จากการอิงผลประกอบการ 2565F และค่าเฉลี่ย P/E ที่ 8X โดยปัจจุบัน SIRI เทรดที่ P/E 6X ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยในอดีต และมี Dividend yield ที่ 5%

ข้อมูลทางการเงิน

Year End	2020A	2021A	2022F	2023F	2024F
Sales(Bt mn)	33,833	28,642	34,012	35,464	34,082
EBITDA(Bt mn)	1,869	3,064	4,645	5,050	5,210
Net Profit (Bt mn)	1,673	2,017	3,910	4,026	3,916
EPS (Bt)	0.11	0.13	0.25	0.25	0.25
EV/EBITDA (x)	80.73	58.00	40.11	37.62	37.33
PER(x)	7.98	9.71	6.44	6.25	6.42
DPS(Bt)	0.04	0.06	0.08	0.08	0.08
Div Yield (%)	4.78%	4.88%	4.87%	5.01%	4.87%
ROE (%)	8.43%	5.03%	9.30%	9.08%	8.40%
P/BV (x)	0.36	0.50	0.61	0.57	0.54

Source : Trinity Research

ปัจจัยเสี่ยง

อัตราการแข่งขันการเปิดโครงการใหม่สูง, ยอดปฏิเสธสินเชื่อจากธนาคารที่เป็นตัวกดดัน ยอดขาย, ความเชื่อมั่นผู้บริโภคที่ยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่ ส่งผลให้ลูกค้าเลื่อนการซื้อไปในอนาคต, ราคาที่ดินในบริเวณเขตธุรกิจ (CBD) ปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ต้นทุนโครงการสูงขึ้นเช่นกัน, มาตรการ LTV และ COVID-19 ที่กดดันตลาดโดยรวม

Assumptions:

P/E	8.0X
Equity gain from JV (2566F)	420 mb
Gross profit margin	34%
SG&A expense	20%
Net profit margin	11.3%

SIRI Quarterly Result

SIRI's quarterly income statement (Bt mn)

(Unit: Bt mn)

	4Q21	1Q22	2Q22	3Q22	4Q22F	%QoQ	%YoY
Revenues							
Sales	7,087	4,939	7,269	8,669	13,134	51.5%	85.3%
COGs	4,654	3,269	4,942	5,720	9,064	58.5%	94.7%
Gross profits	2,433	1,670	2,326	2,950	4,071	38.0%	67.3%
Other income	427	341	625	244	190	-22.4%	-55.6%
SG&A	2,201	1,190	1,496	1,553	2,133	37.4%	-3.1%
EBITDA	659	822	1,455	1,641	2,127	29.6%	222.7%
Depreciation&Amortisation	100	107	110	109	184	69.2%	83.4%
Interest expense	290	325	231	104	653	529.6%	125.5%
Income tax	68	130	264	357	95	-73.5%	39.1%
Equity from subsidiary	106	14	39	153	205	33.9%	93.7%
Minority interest	(36)	(29)	(28)	(43)	(21)	-51.6%	-42.0%
Net profit before extra item	343.0	302.6	917.6	1,268.3	1,421.6	12.1%	314.5%
Extra ordinary gain (loss)	-	-	-	-	-	-	-
Net profit (loss)	343.0	302.6	917.6	1,268.3	1,421.6	12.1%	314.5%
EPS (Bt) before extra item	0.02	0.02	0.06	0.08	0.09	12.1%	314.5%
EPS (Bt)	0.02	0.02	0.06	0.08	0.09	12.1%	314.5%

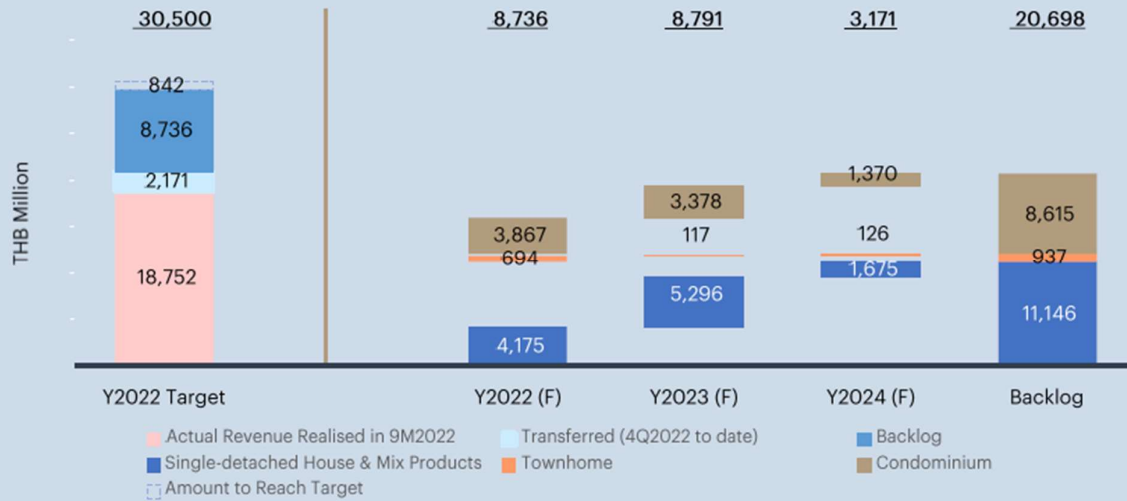
Source: Trinity Research

SIRI Backlog

SANSIRI BACKLOG

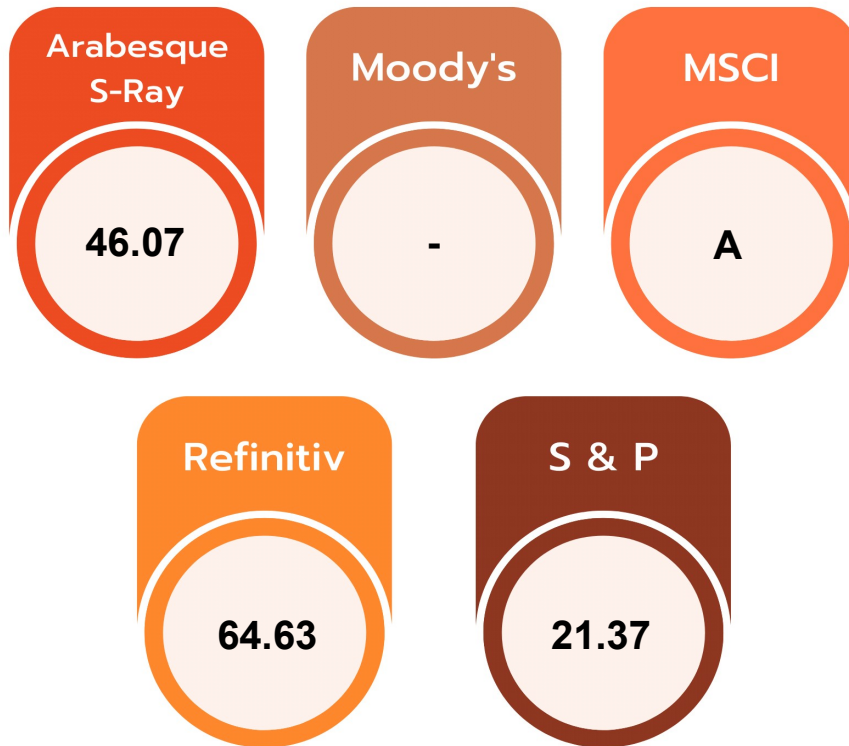
97% Secured Revenue from Total Target of THB 30,500 Million

As of 13th Nov 2022



Source: SIRI

ESG



Source: Settrade

SANSIRI					
Income statement					
Year End Dec (Btm)	2020A	2021A	2022F	2023F	2024F
Sales	33,833	28,642	34,012	35,464	34,082
Cost of good sold	(25,504)	(19,203)	(22,995)	(24,143)	(22,915)
Gross Profit	8,329	9,439	11,017	11,321	11,167
SG&A	(6,460)	(6,375)	(6,371)	(6,271)	(5,957)
EBITDA	1,869	3,064	4,645	5,050	5,210
Depreciation & Amortization	(264)	(404)	(510)	(517)	(524)
EBIT	1,605	2,660	4,135	4,533	4,686
Equity Shares	429	75	412	420	315
Financial Costs	(978)	(1,165)	(1,313)	(1,516)	(1,603)
Other Income	1,162	1,106	1,400	1,428	1,357
Other Expenses	0	0	0	0	0
Pretax Profit	2,218	2,675	4,635	4,865	4,754
Tax	(760)	(737)	(845)	(889)	(888)
Net Profit before minority	1,458	1,939	3,790	3,976	3,866
Less Minority Interest	215	79	120	50	50
Net Profit before Extra.	1,673	2,017	3,910	4,026	3,916
Impairment loss on assets	0	0	0	0	0
Extraordinary items	0	0	0	0	0
Reported Net Profit	1,673	2,017	3,910	4,026	3,916
EPS (Bt)	0.11	0.13	0.25	0.25	0.25
Core (EPS)	14.28	0.13	0.25	0.25	0.25
Statements of Financial Position					
Year End Dec (Btm)	2020A	2021A	2022F	2023F	2024F
Cash in hand & at banks	3,007	2,181	2,436	4,947	4,663
Short term investment	0	0	0	0	0
Accounts receivable -net	1,667	1,385	1,864	1,943	2,334
Inventories	56,081	55,143	56,700	59,531	62,782
Other current assets	8,155	7,330	8,704	9,076	8,723
Total Current Assets	68,909	66,039	69,704	75,497	78,501
Investments	371	2,475	2,475	2,475	2,475
Property, Plant & Equipment	33,868	37,866	38,356	38,839	39,315
Good will	697	785	785	785	785
Intangible assets	3,884	3,994	3,994	3,994	3,994
Deferred tax assets	1,343	1,389	1,389	1,389	1,389
Others	3,560	4,084	4,084	4,084	4,084
Total Assets	112,632	116,632	120,787	127,063	130,543
Loans and O/D from banks	4,042	9,874	10,861	13,034	13,685
Account payable-trade	2,214	1,084	1,890	1,984	1,883
Current portion 1 yr L/T loans	16,105	20,478	20,888	22,977	23,896
Other current liabilities	8,352	6,209	6,333	6,460	6,589
Total Current Liabilities	30,713	37,645	39,972	44,454	46,053
Long-term debt	16,084	10,232	9,721	9,235	8,773
Other	26,637	27,788	27,959	27,873	27,916
Total Liabilities	73,435	75,665	77,651	81,562	82,742
Paid-up share capital	15,903	15,925	15,925	15,925	15,925
Premium on share capital	2,355	2,359	2,359	2,359	2,359
Legal reserve	1,706	1,807	1,807	1,807	1,807
Warrant	47	47	47	47	47
Subordinated capital debentures	4,974	4,974	4,974	4,974	4,974
Unappropriated	12,785	13,790	16,136	18,551	20,901
Others	(394)	324	266	266	266
Total Equity before MI	37,376	39,225	41,514	43,929	46,279
Minority Interest	1,822	1,741	1,621	1,571	1,521
Total Equity	39,197	40,967	43,135	45,501	47,800
Total Liabilities & Equity	112,632	116,632	120,787	127,063	130,543

บริษัทหลักทรัพย์ ทรินิตี้ จำกัด, 179 อาคารบางกอก ซิตี้ ทาวเวอร์ ชั้น 25-26, 29 ถนนสาทรใต้ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120 โทรศัพท์ 0-2088-9100 โทรสาร 0-2088-9399

รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นโดยข้อมูลเท่าที่ปรากฏและเชื่อว่าเป็นที่น่าเชื่อถือได้ แต่ไม่ถือเป็นการยืนยันความถูกต้องและความสมบูรณ์ของข้อมูลนั้นๆ โดยบริษัทหลักทรัพย์ ทรินิตี้ จำกัด ผู้จัดทำขอสงวนสิทธิ์ในการเปลี่ยนแปลงความเห็นหรือประมาณการต่าง ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้โดยไม่ต้องแจ้งล่วงหน้า รายงานฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจของนักลงทุน โดยไม่ได้เป็นการชี้แนะหรือชักชวนให้นักลงทุนทำการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ หรือตราสารทางการเงินใดๆ ที่ปรากฏในรายงาน

SANSIRI					
Cash Flow Statement					
Year End Dec (Btm)	2020A	2021A	2022F	2023F	2024F
Pre-tax profit	3,411	3,920	6,067	6,431	6,407
Depreciation	264	404	510	517	524
Chg in working capital	(760)	(737)	(845)	(889)	(888)
Tax paid	0	0	0	0	0
Other operating activities	(1,100)	(1,230)	(2,468)	(3,067)	(3,258)
CF from Operating	1,815	2,356	3,265	2,993	2,786
Capital expenditure	(2,000)	(4,600)	(1,000)	(1,000)	(1,000)
Change in investments	(5,242)	(2,674)	0	0	0
Other investing activities	0	0	0	0	0
CF from Investment	(7,242)	(7,273)	(1,000)	(1,000)	(1,000)
Capital Increase	0	127	0	0	0
Debt Financing	3,452	5,824	885	3,775	1,109
Dividend (incl. tax)	(848)	(594)	(1,564)	(1,610)	(1,567)
Other financing activities	3,699	(1,265)	(1,331)	(1,646)	(1,613)
CF from Financing	6,303	4,092	(2,010)	518	(2,071)
Change in Cash	876	(826)	255	2,511	(284)
Beginning Cash	2,132	3,007	2,181	2,436	4,947
Ending Cash	3,007	2,181	2,436	4,947	4,663
Key Ratios					
Year End Dec (Bt m n)	2020A	2021A	2022F	2023F	2024F
Per Share (Bt)					
EPS	0.11	0.13	0.25	0.25	0.25
DPS	0.04	0.06	0.08	0.08	0.08
BV	2.35	2.46	2.61	2.76	2.91
Liquidity Ratio (x)					
Current Ratio	2.24	1.75	1.74	1.70	1.70
Quick Ratio	0.15	0.09	0.11	0.16	0.15
Profitability Ratio (%)					
Gross Margin (Inc. Depre)	23.84%	31.55%	30.89%	30.46%	31.23%
EBITDA Margin	5.52%	10.70%	13.66%	14.24%	15.29%
EBIT Margin	4.74%	9.29%	12.16%	12.78%	13.75%
Net Margin	4.95%	7.04%	11.50%	11.35%	11.49%
ROE	5.01%	5.03%	9.30%	9.08%	8.40%
Efficiency Ratio					
ROA	2.79%	1.76%	3.29%	3.25%	3.04%
ROFA	5096.1%	5.3%	10.2%	10.4%	10.0%
Leverage Ratio (x)					
Debt to Equity	1.96	1.93	1.87	1.86	1.79
Net Debt to Equity	0.89	0.98	0.94	0.92	0.90
Interest Coverage Ratio	1.64	2.28	3.15	2.99	2.92
Growth					
Sales Growth	2073.24%	-15.34%	18.75%	4.27%	-3.90%
EBITDA Growth	1063.56%	37.57%	45.00%	7.16%	1.36%
Net Profit Growth	706.81%	20.57%	93.83%	2.96%	-2.72%
EPS Growth	-13.45%	-99.11%	93.83%	2.96%	-2.72%
Valuation					
PER (x)	7.98	9.71	6.44	6.25	6.42
P/BV (x)	0.36	0.50	0.61	0.57	0.54
EV/EBITDA (x)	80.73	58.00	40.11	37.62	37.33
Dividend Yield (%)	4.78%	4.88%	4.87%	5.01%	4.87%
Dividend Payout Ratio (%)	38.14%	47.37%	31.31%	31.31%	31.31%

