

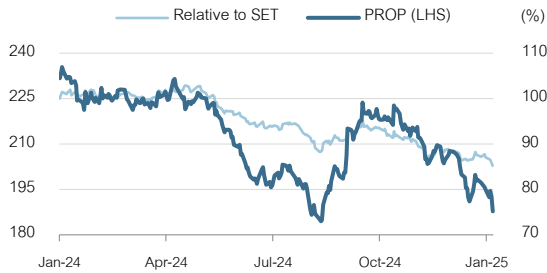
10 January 2025

# Property

## Presales 4Q24E ยังชะลอตัวต่อเนื่อง YoY, QoQ

Property Underweight (maintained)

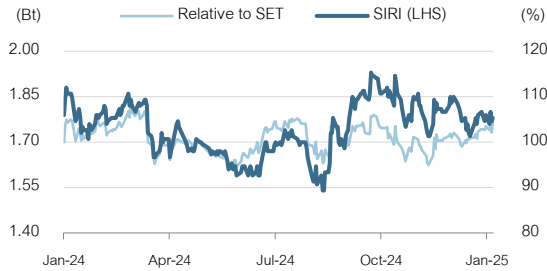
Property Sector – Price performance



Source: Aspen

Price performance	1M	3M	6M	12M
Absolute	-9.1%	-14.1%	-5.5%	-19.1%
Relative to SET	-3.3%	-7.7%	-8.8%	-15.5%

SIRI – Price performance



Source: Aspen

Price performance	1M	3M	6M	12M
Absolute	-4.4%	-6.9%	3.6%	-5.4%
Relative to SET	1.4%	-0.5%	0.2%	-1.8%

### News Flash

Presales 4Q24E ยังชะลอตัวต่อเนื่อง YoY, QoQ โดยบริษัทที่เราจัดทำบทวิเคราะห์ และมีการประกาศ presales มาแล้วใน 4Q24E รวม 5 บริษัท (LPN, ORI, PSH, SIRI, SPALI) อยู่ที่ 3.0 หมื่นล้านบาท (-11% YoY, -5% QoQ) ยังชะลอตัวอย่างต่อเนื่อง โดยแนวราบกลับมา มีการชะลอตัวมากอยู่ที่ 1.4 หมื่นล้านบาท (-16% YoY, -4% QoQ) ส่วนคอนโดอยู่ที่ 1.6 หมื่นล้านบาท (-7% YoY, -5% QoQ) โดยบริษัทที่ยังมี presales ชะลอตัวมากที่สุดจะอยู่ในกลุ่มตลาดล่าง ได้แก่ PSH อยู่ที่ 2.9 พันล้านบาท (-34% YoY, -23% QoQ) และ LPN ที่ 1.6 พันล้านบาท (-21% YoY, -28% QoQ) ขณะที่บริษัทที่ยังมี presales เติบโต YoY ได้ มีเพียง SPALI ที่ 6.7 พันล้านบาท (+25% YoY, ทรงตัว QoQ) ดังนั้น รวมทั้งปี 2024E จะมี presales อยู่ที่ 1.3 แสนล้านบาท (-12% YoY) โดยมีเพียง SIRI ที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น YoY ได้เป็น 4.1 หมื่นล้านบาท (+9% YoY) ส่วน ORI ปรับตัวลดลงมากที่สุดเป็น 3.5 หมื่นล้านบาท (-25% YoY)

Fig:1 ตัวเลข presales 4Q24E ลดลงต่อเนื่อง -11% YoY, -5% QoQ

Company	4Q24E	4Q23	YoY	3Q24	QoQ	2024E	2023	YoY
SIRI	10,250	11,840	-13%	10,308	-1%	40,794	37,588	9%
ORI	8,586	10,327	-17%	8,518	1%	35,435	47,267	-25%
SPALI	6,679	5,352	25%	6,703	0%	26,743	28,864	-7%
PSH	2,853	4,298	-34%	3,690	-23%	14,020	18,540	-24%
LPN	1,554	1,978	-21%	2,168	-28%	8,447	9,966	-15%
<b>Total</b>	<b>29,922</b>	<b>33,795</b>	<b>-11%</b>	<b>31,387</b>	<b>-5%</b>	<b>125,439</b>	<b>144,248</b>	<b>-13%</b>

(ที่มา: รวบรวมโดย DAOL)

### Implication

เรามองเป็นลบจาก presales ยังคงลดลง จากกำลังซื้อที่อ่อนแอ และสถาบันการเงินยังเข้มงวดต่อการปล่อยสินเชื่อ การแข่งขันด้านราคารุนแรง ส่งผลให้รวมทั้งปี 2024E ยังคงปรับตัวลดลง และส่วนใหญ่ต่ำกว่าเป้าที่ตั้งไว้ ทั้งนี้ เบื้องต้นเราจึงประเมิน presales ปี 2025E ยังคงไม่สดใส มีแนวโน้มทรงตัวถึงปรับตัวลดลงได้ต่อ จากภาวะเศรษฐกิจที่ยังฟื้นตัวช้า และกำลังซื้อที่ยังคงอ่อนแอต่อเนื่อง โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยตลาดล่างที่ยังฟื้นตัวช้าสุด (PSH, LPN) และเป็นกลุ่มที่สถาบันการเงินเข้มงวดต่อการปล่อยสินเชื่อ ขณะที่เราประเมินว่า SIRI และ SPALI ยังมีโอกาสทำได้ดีกว่ากลุ่มจากโครงการเปิดตัวใหม่ยังมีการตอบรับที่ดี

ยังคงให้น้ำหนัก Underweight กลุ่ม Property จากแนวโน้มกำไรปกติปี 2024E จะปรับตัวลดลง -10% YoY ส่วนปี 2025E เบื้องต้นประเมินจะยังฟื้นตัวช้าราว +6% YoY และโอกาส downside ได้อีก เนื่องจากกำลังซื้อที่อ่อนแอ สำหรับหุ้นเด่นในกลุ่ม ได้แก่ SIRI แนะนำ ซื้อ ราคาเป้าหมาย 2.10 บาท ถึง 2025E core PER ที่ 7 เท่า (-1.25SD below 5-yr average PER) จากกำไรปกติปี 2024E/25E ที่ยังเติบโตได้ดีเมื่อเทียบกับกลุ่ม รวมถึงกำไร 4Q24E จะปรับตัวดีขึ้นและเป็นจุดสูงสุดของปีได้ เนื่องจากมีโครงการใหม่โอนต่อเนื่องและยังมี backlog สูง รวมถึงไม่ต้องรับรู้ผลขาดทุน The Standard ขณะที่เราแนะนำ ขาย LPN, PSH และ ORI โดยเรามีแนวโน้มปรับประมาณการกำไรปี 2025E และราคาเป้าหมายลดลงจากเดิม

Analyst: Amnart Ngosawang (Reg. No. 029734)

Disclaimer: This report has been prepared by DAOL SECURITIES (THAILAND). The information herein has been obtained from sources believed to be reliable and accurate; however, DAOL SEC makes no representation as to the accuracy and completeness of such information. Information and opinions expressed herein are subject to change without notice. DAOL SEC has no intention to solicit investors to buy or sell any securities in this report. In addition, DAOL SEC does not guarantee returns nor price of the securities described in the report nor accept any liability for any loss or damage of any kind arising out of the use of such information or opinions in this report. Investors should study this report carefully in making decisions. All rights are reserved. This report may not be reproduced, distributed or published by any person in any manner for any purpose without the permission of DAOL SEC. Investment in securities has risks. Investors are advised to consider carefully before making decisions.

Fig 2: Peer comparison

Stock	Rec	Price 09-Jan-25	Target price	Upside (%)	Net profit gwth (%)		Core profit gwth (%)		PER (x)		PBV (x)		Div. yield (%)		ROE (%)	
					24E	25E	24E	25E	24E	25E	24E	25E	24E	25E	24E	25E
LPN	SELL	2.38	2.20	-7.6	-16.3	-4.7	-16.3	-4.7	11.7	12.3	0.3	0.3	4.6	4.2	2.5	2.4
ORI	SELL	3.40	4.20	23.5	-36.3	-2.4	-36.3	-2.4	4.8	4.9	0.4	0.4	8.8	8.8	9.6	9.1
PSH	SELL	7.20	8.00	11.1	-47.3	-12.0	-37.2	9.4	13.6	15.4	0.3	0.3	6.9	6.3	2.7	2.4
QH	HOLD	1.67	1.92	15.0	-8.6	6.1	-8.6	6.1	7.8	7.4	0.6	0.6	7.8	9.0	7.5	7.8
SIRI	BUY	1.78	2.10	18.0	-12.0	-1.8	0.6	7.0	5.8	5.9	0.6	0.6	9.0	9.0	9.9	9.3
SPALI	BUY	17.00	24.00	41.2	-1.2	6.4	-1.2	6.4	5.6	5.3	0.6	0.6	7.9	8.2	11.0	11.0
Sector					-15.6	1.4	-10.4	5.6	8.2	8.5	0.5	0.5	7.5	7.6	7.2	7.0

Source: DAOL

Disclaimer: This report has been prepared by DAOL SECURITIES (THAILAND). The information herein has been obtained from sources believed to be reliable and accurate; however, DAOL SEC makes no representation as to the accuracy and completeness of such information. Information and opinions expressed herein are subject to change without notice. DAOL SEC has no intention to solicit investors to buy or sell any securities in this report. In addition, DAOL SEC does not guarantee returns nor price of the securities described in the report nor accept any liability for any loss or damage of any kind arising out of the use of such information or opinions in this report. Investors should study this report carefully in making decisions. All rights are reserved. This report may not be reproduced, distributed or published by any person in any manner for any purpose without the permission of DAOL SEC. Investment in securities has risks. Investors are advised to consider carefully before making decisions. 2

## Corporate governance report of Thai listed companies 2024

## CG rating by the Thai Institute of Directors Association (Thai IOD)

Score	Symbol	Description	ความหมาย
90-100		Excellent	ดีเลิศ
80-89		Very Good	ดีมาก
70-79		Good	ดี
60-69		Satisfactory	ดีพอใช้
50-59		Pass	ผ่าน
< 50	No logo given	n.a.	n.a.

## สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

ผลสำรวจการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียนที่แสดงไว้ เป็นผลที่ได้จากการสำรวจและประเมินข้อมูลของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ ("บริษัทจดทะเบียน") เปิดเผยต่อสาธารณะ และเป็นข้อมูลให้ผู้ลงทุนทั่วไปสามารถเข้าถึงได้ ผลสำรวจดังกล่าวจึงเป็นการนำเสนอข้อมูลในมุมมองของบุคคลภายนอกต่อมาตรฐานการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียน โดยไม่ได้เป็นการประเมินผลการปฏิบัติงานหรือการดำเนินงานของบริษัทจดทะเบียน อีกทั้งมิได้ใช้ข้อมูลภายในของบริษัทจดทะเบียนในการประเมิน ดังนั้น ผลสำรวจที่แสดงนี้จึงไม่ได้เป็นการรับรองถึงผลการปฏิบัติงานหรือการดำเนินงานของบริษัทจดทะเบียน และไม่ถือเป็นการให้คำแนะนำในการลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียนหรือคำแนะนำใดๆ ผู้ใช้ข้อมูลจึงควรใช้วิจารณญาณของตนเองในการวิเคราะห์และตัดสินใจในการใช้ข้อมูลใดๆ ที่เกี่ยวกับบริษัทจดทะเบียนที่แสดงในผลสำรวจนี้

ทั้งนี้ บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) มิได้ยืนยันหรือรับรองถึงความครบถ้วนและถูกต้องของผลสำรวจดังกล่าว

## DAOL SEC: ความหมายของคำแนะนำ

- “ซื้อ” เนื่องจากราคาปัจจุบัน ต่ำกว่า มูลค่าตามบัญชีพื้นฐาน โดยคาดหวังผลตอบแทนขั้นต่ำ 10% (ไม่รวมเงินปันผล)
- “ถือ” เนื่องจากราคาปัจจุบัน ต่ำกว่า มูลค่าตามบัญชีพื้นฐาน โดยคาดหวังผลตอบแทนระหว่าง 0% - 10% (ไม่รวมเงินปันผล)
- “ขาย” เนื่องจากราคาปัจจุบัน สูงกว่า มูลค่าตามบัญชีพื้นฐาน (ไม่รวมเงินปันผล)

หมายเหตุ : ผลตอบแทนที่คาดหวังอาจเปลี่ยนแปลงตามความเสี่ยงของตลาดที่เพิ่มขึ้น หรือลดลงในขณะนั้น

## IOD disclaimer

The Corporate Governance Report (CGR) of Thai listed Companies is based on a survey and assessment of information that companies listed on the Stock Exchange of Thailand and the Market for Alternative Investment (“listed companies”) disclose to the public. The CGR is a presentation of information from the perspective of outsiders on the standards of corporate governance of listed companies. It is not any assessment of the actual practices of the listed companies, and the CGR does not use any non-public information. The CGR is not therefore an endorsement of the practices of the listed companies. It is not a recommendation for investment in any securities of any listed companies or any recommendation whatsoever. Investors should exercise their own judgment to analyze and consider any information relating to the listed companies presented in this CGR report. No representation or warranty is made by the Institute of Directors or any of its personnel as to the completeness or accuracy of the CGR report or the information used.

## DAOL SEC's stock rating definition

- BUY** The stock's total return is expected to exceed 10% over the next 6-12 months. The stock has good fundamentals and attractive valuations.
- HOLD** The stock's total return is expected to be between 0% and 10% over the next 6-12 months. The stock has good fundamentals but may lack near-term catalysts or its valuations are not attractive.
- SELL** The stock's total return is expected to fall below 0% or more over the next 6-12 months. Stock should be sold as negative total return is anticipated due to deteriorating fundamentals compared with its valuations.

The stock's expected total return is the percentage difference between the target price and the current price, which excludes dividend yields.

## ESG rating (ESG: Environmental, Social, and Governance)

DAOL SEC มีการจัดทำ ESG Rating (ESG: Environment, Social, Governance) เพื่อบ่งบอกว่าบริษัทมีการกำกับดูแลกิจการและมีความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมและสังคมระดับใด โดยทาง DAOL SEC ให้ความสำคัญกับการลงทุนในบริษัทที่มีการพัฒนาที่ยั่งยืน จึงได้จัดทำเกณฑ์ในการให้คะแนน ESG สำหรับหุ้นที่เรา Cover อยู่ สำหรับหลักเกณฑ์ในการประเมินคะแนน ESG ของ DAOL SEC ทำการพิจารณาจาก 3 ด้าน ดังนี้

❑ **การจัดการด้านสิ่งแวดล้อม (Environment)** หมายถึง การที่บริษัทมีนโยบายและกระบวนการทำงานในองค์กรเพื่อจัดการสิ่งแวดล้อมอย่างชัดเจนและใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงมีการฟื้นฟูสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติที่ได้รับผลกระทบจากการดำเนินธุรกิจ ซึ่งเราใช้เกณฑ์ด้านรายได้ของบริษัทว่าบริษัทนั้นๆ มีสัดส่วนรายได้ที่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมเท่าไร

❑ **การจัดการด้านสังคม (Social)** การที่บริษัทมีนโยบายการบริหารทรัพยากรบุคคลอย่างเป็นธรรมและเท่าเทียม มีการส่งเสริมและพัฒนาพนักงานอย่างต่อเนื่องและมีคุณภาพ รวมถึงสนับสนุนคู่ค้าให้มีการปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเหมาะสม และเปิดโอกาสให้ชุมชนที่บริษัทมีความเกี่ยวข้องให้เติบโตอย่างยั่งยืน ซึ่งเราใช้เกณฑ์คะแนนจาก Bloomberg โดยการสำรวจรายงานต่างๆ ที่ไม่เชิงการเงิน ข่าวสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับบริษัท และกิจกรรมทาง NGO

❑ **บรรษัทภิบาล (Governance)** การที่บริษัทมีการกำกับดูแลกิจการที่ดี ดำเนินงานอย่างไร้ข้อสงสัย มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงที่ชัดเจน ต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชัน ตลอดจนดูแลผู้มีส่วนได้เสีย ซึ่งรวมถึงการจ่ายภาษีให้แก่ภาครัฐอย่างไร้ข้อสงสัย ซึ่งเราใช้เกณฑ์พิจารณาจาก CG rating ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

ESG Rating ที่ DAOL SEC ประเมินมี 5 ระดับ ได้แก่

1. Excellent ได้คะแนนรวม อยู่ในระดับ 5
2. Very Good ได้คะแนนรวม อยู่ในระดับ 4
3. Good ได้คะแนนรวม อยู่ในระดับ 3
4. Satisfactory ได้คะแนนรวม อยู่ในระดับ 2
5. Pass ได้คะแนนรวม อยู่ในระดับ 1

สำหรับบริษัทที่มีข้อมูลไม่เพียงพอในการประเมินจะได้ rating เป็น n.a.

## ESG rating (ESG: Environmental, Social, and Governance)

DAOL SEC believes environment, social and governance (ESG) practices will help determine the sustainability and future financial performance of companies. We thus incorporate ESG into our valuation model.

❑ **Environment.** Environment factors relate to corporate responsibility for its actions and how it manages its impact on the environment. DAOL SEC analyzes revenue, which exposes to environment risks and opportunities.

❑ **Social.** Social factors deal with company's relationship with its employees and vendors. That also includes company's initiatives related to employee health and well-being, as well as community involvement. DAOL SEC's evaluation on social practices is based on Bloomberg, which measure from company's social responsibility news.

❑ **Governance.** Corporate government factors include company's transparency, decision-making structure, concrete risk assessment method, treatment of minority shareholders and anti-corruption practices. DAOL SEC conduct this analysis based on IOD's scores.

DAOL SEC's ESG ratings score from 1-5

1. Excellent scores at 5
2. Very Good scores at 4
3. Good scores at 3
4. Satisfactory scores at 2
5. Pass scores at 1

DAOL SEC provides "n.a." in cases of insufficient data.

Disclaimer: บทวิเคราะห์ฉบับนี้จัดทำขึ้นโดยบริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) มีวัตถุประสงค์เพื่อนำเสนอและเผยแพร่บทวิเคราะห์ให้เป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจของนักลงทุนทั่วไป โดยจัดทำขึ้นบนพื้นฐานของข้อมูลที่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชนอันเชื่อถือได้ และมีได้มีเจตนาเชิญชวนหรือชี้แนะให้ซื้อหรือขายหลักทรัพย์แต่อย่างใด ดังนั้น บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) จะไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการใช้บทวิเคราะห์ฉบับนี้ทั้งทางตรงและทางอ้อม และขอให้นักลงทุนใช้ดุลพินิจพิจารณาอย่างรอบคอบก่อนการตัดสินใจลงทุน

Disclaimer: This report has been prepared by DAOL SECURITIES (THAILAND). The information herein has been obtained from sources believed to be reliable and accurate; however, DAOL SEC makes no representation as to the accuracy and completeness of such information. Information and opinions expressed herein are subject to change without notice. DAOL SEC has no intention to solicit investors to buy or sell any securities in this report. In addition, DAOL SEC does not guarantee returns nor price of the securities described in the report nor accept any liability for any loss or damage of any kind arising out of the use of such information or opinions in this report. Investors should study this report carefully in making decisions. All rights are reserved. This report may not be reproduced, distributed or published by any person in any manner for any purpose without the permission of DAOL SEC Investment in securities has risks. Investors are advised to consider carefully before making decisions.