

14 January 2026

Sansiri

Presales 4Q25 ลดลง YoY, QoQ ต่ำกว่าที่เราประเมิน

Bloomberg ticker	SIRI TB
Recommendation	BUY (maintained)
Current price	Bt1.30
Target price	Bt1.70 (maintained)
Upside/Dow	+31%
EPS revision	No change
Bloomberg target price	Bt1.67
Bloomberg consensus	Buy 12 / Hold 4 / Sell 1
Stock data	
Stock price 1-year high/low	Bt1.74 / Bt1.11
Market cap. (Bt mn)	22,672
Shares outstanding (mn)	17,440
Avg. daily turnover (Bt mn)	71
Free float	79%
CG rating	Excellent
SET ESG rating	AAA

News Flash

□ Presales งวด 4Q25 กลับมาปรับตัวลดลง YoY, QoQ SIRI รายงาน presales 4Q25 อยู่ที่ 9.3 พันล้านบาท -9% YoY, -17% QoQ แบ่งเป็นจากคอนโด 4.1 พันล้านบาท +35% YoY, -31% QoQ และแนวราบที่ 5.2 พันล้านบาท -28% YoY, ทรงตัว QoQ โดย 4Q25E จะมีการเปิดโครงการใหม่ทั้งสิ้น 6 โครงการ มูลค่ารวม 1.85 หมื่นล้านบาท ทั้งนี้ รวมทั้งปี 2025 มี presales อยู่ที่ 4.16 หมื่นล้านบาท +2% YoY (ที่มา: SIRI)

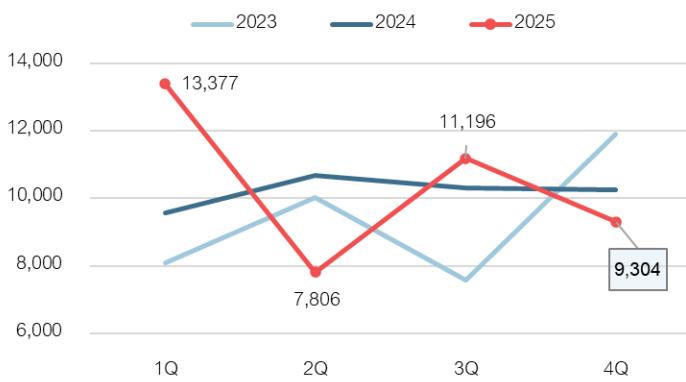
Implication

เรามองเป็นลบจาก presales 4Q25 ที่ชะลอตัว และต่ำกว่าที่เราประเมินไว้ โดยแรงกดดันหลัก มาจาก presales คอนโดที่กลับมาชะลอตัว QoQ ค่อนข้างมาก จากฐานสูง และใน 4Q25 มีการเปิดคอนโดใหม่เพียง 1 โครงการ มูลค่า 2.0 พันล้านบาท ส่วน presales แนวราบลดลง YoY หากฐานสูง แต่ยังใกล้เคียงกับค่าเฉลี่ย presales รายไตรมาสในปี 2025 ซึ่งยังคงพื้นตัวร้า จากการทราบมาที่กำลังซื้อที่ยังอยู่ตามภาวะเศรษฐกิจ รวมถึงสถานะน้ำเงินยังคงเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อ

ขั้งแนะนำ ซื้อ ราคาเป้าหมาย 1.70 บาท คิง 2026E core PER ที่ 7.0 เท่า (-0.25SD below 5-yr avg. PER) โดย presales 4Q25 ที่ปรับตัวลดลง จะเป็น sentiment เชิงลบกดดันราคากลับ รวมถึงแนวโน้มกำไรปกติปี 2025E ที่จะลดลงเป็น 3.9 พันล้านบาท -21% YoY สำหรับกำไรปกติ 4Q25E เราประเมินเบื้องต้นที่ 1.0-1.1 พันล้านบาท ลดลงจาก 4Q24 ที่กำไรปกติ 1.2 พันล้านบาท แต่เดี๋ยวนี้จาก 3Q25 ที่กำไรปกติ 919 พันล้านบาท ตามทิศทางยอดโอน เนื่องจาก 4Q25E จะมีคอนโดใหม่เริ่มโอนเพิ่มอีก 5 โครงการ ขณะที่ 4Q25E ประเมินจะกำไรพิเศษราย 100-200 ล้านบาท จากกำไรขายที่ดินและรายได้ earn-out จาก The Standard สำหรับปี 2026E เราประเมินจะกำไรปกติเดือนเป็น 4.2 พันล้านบาท +11% YoY ด้านอัตราผลตอบแทนจากเงินปันผลยังสูงน่าสนใจคิดเป็น 9% ต่อปี โดยประเมิน 2H25E จะจ่ายปันผลอีก 0.07 บาท/หุ้น คิดเป็น 5%

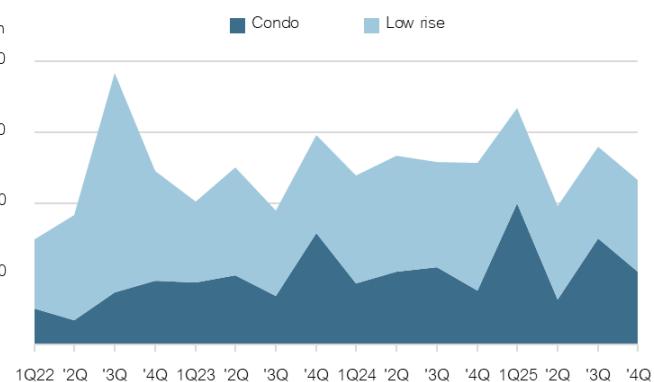
Analyst: Amnart Ngosawang (Reg. No. 029734)

Fig 1: 4Q25 Presales (Bt mn) (-9% YoY, -17% QoQ)



Source: SIRI

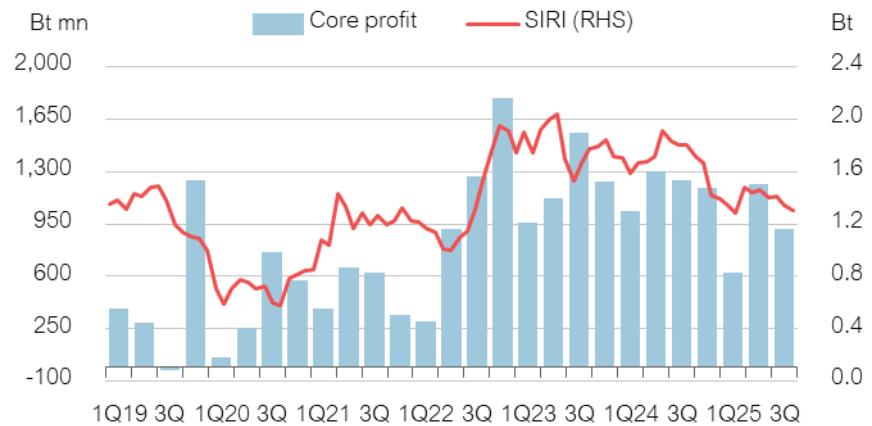
Fig 2: Presales (Bt mn) แบ่งเป็น condo และ low rise



Source: SIRI, 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.

Fig 3: SIRI share prices vs profits



Source: SIRI, Bloomberg, 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 2025

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)

ผลสำรวจการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียนที่แสดงไว้นี้ เป็นผลที่ได้จากการสำรวจและประเมินข้อมูลที่บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์และประเทศไทย และตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ ("บริษัทจดทะเบียน") เปิดเผยต่อสาธารณะ และเป็นข้อมูลที่ผู้ลงทุนทั่วไปสามารถเข้าถึงได้ ผลสำรวจดังกล่าวจึงเป็นการนำเสนอข้อมูลในมุมมองของบุคคลภายนอกต่อมาตรฐานการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียน โดยไม่ได้เป็นการประเมินผลการปฏิบัติงานหรือการดำเนินการของบริษัทจดทะเบียน คือทั้งมิได้ใช้ข้อมูลจึงควรไว้วางแผนของตนเองในการวิเคราะห์และตัดสินใจในการใช้ข้อมูลใด ๆ ที่เกี่ยวกับบริษัทจดทะเบียนที่แสดงในผลสำรวจนี้

ทั้งนี้ บริษัทหลักทรัพย์ ดาวโจนส์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) มิได้ยืนยันหรือรับรองถึงความครบถ้วนและถูกต้องของผลสำรวจดังกล่าว

DAOL SEC: ความหมายของคำแนะนำ

- “ซื้อ” เนื่องจากราคากำไรดี ต่ำกว่า มูลค่าตามปัจจัยพื้นฐาน โดยคาดหวังผลตอบแทนขั้นต่ำ 10% (ไม่รวมเงินปันผล)
- “ถือ” เนื่องจากราคากำไรดี ต่ำกว่า มูลค่าตามปัจจัยพื้นฐาน โดยคาดหวังผลตอบแทนระหว่าง 0% - 10% (ไม่รวมเงินปันผล)
- “ขาย” เนื่องจากราคากำไรดี สูงกว่า มูลค่าตามปัจจัยพื้นฐาน (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 มีภารกิจที่ทำ ESG Rating (ESG: Environment, Social, Governance) เพื่อบ่งบอกว่าบริษัทมีการกำกับดูแลกิจการและมีความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมและสังคมระดับใด โดยทาง DAOL SEC ให้ความใส่ใจกับการลงทุนในบริษัทที่มีการพัฒนาที่ยั่งยืน จึงได้จัดทำเกณฑ์ในการให้คะแนน ESG สำหรับหุ้นที่เรา Cover อยู่ สำหรับหลักเกณฑ์ในการประเมินค่า ESG ของ DAOL SEC ทำการพิจารณาจาก 3 ด้านดังนี้

- ❑ การจัดการด้านสิ่งแวดล้อม (Environment) หมายถึง การที่บริษัทมีนโยบายและกระบวนการทำงานในองค์กรเพื่อจัดการสิ่งแวดล้อมอย่างดี เช่น ใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงมีการพัฒนาพื้นที่สีเขียวและอนุรักษ์ธรรมชาติที่ได้รับผลกระทบจากการดำเนินธุรกิจ ซึ่งเราใช้เกณฑ์ด้านรายได้ของบริษัทที่ว่าบริษัทนั้นมีสัดส่วนรายได้ที่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมเท่าไหร่
- ❑ การจัดการด้านสังคม (Social) การที่บริษัทมีนโยบายการบริหารทรัพยากรบุคคลอย่างเป็นธรรมและเท่าเทียม มีการส่งเสริมและพัฒนาพนักงานอย่างต่อเนื่องและมีคุณภาพ รวมถึงสนับสนุนคู่ค้าให้มีการปฏิบัติอุตสาหกรรมอย่างเหมาะสม และเปิดโอกาสให้ชุมชนที่บริษัทมีความเกี่ยวข้องให้เติบโตอย่างยั่งยืน ซึ่งเราใช้เกณฑ์คะแนนจาก Bloomberg โดยการสำรวจรายงานต่างๆ ที่ไม่ใช่เกณฑ์พิจารณาจาก CG rating ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- ❑ บรรษัทภิบาล (Governance) การที่บริษัทมีการกำกับดูแลกิจการที่ดี ดำเนินงานอย่างโปร่งใส มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงที่ชัดเจน ต่อต้านทุจริตและคือรัปชั่น ตลอดจนดูแลผู้มีส่วนได้เสีย ซึ่งรวมถึงการจ่ายภาษีให้แก่ภาครัฐอย่างโปร่งใส ซึ่งเราใช้เกณฑ์พิจารณาจาก CG rating ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

ESG Rating ที่ DAOL SEC ประเมิน 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

สำหรับบริษัทที่ไม่ข้อมูลไม่เพียงพอในการประเมินจะได้ 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 ดีโอดี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) มีวัตถุประสงค์เพื่อนำเสนอและเผยแพร่เพื่อวิเคราะห์ให้เป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจของนักลงทุนทั่วไป โดยจัดทำขึ้นบนพื้นฐานของข้อมูลที่ได้เปิดเผยต่อสาธารณะอันที่ถูกต้องและมีเจตนาเดิมชันหรือข้อมูลที่ซึ่งนักลงทุนทั่วไปได้รับผิดชอบต่อความเดียหายได้ ที่เกิดขึ้นจากการให้บุหรี่เครื่องหันนั่นทั้งทางตรงและทางอ้อม 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.