

แสนสิริ – SIRI

SANSIRI

15 มกราคม 2567

ซื้อ

ราคาเป้าหมาย	2.10 บาท
Upside/Downside	+19%
Median Consensus	2.13 บาท
1M price direction:	↑

คาด 4Q66 อ่อนตัวลงจากฐานสูง

- คาดกำไรสุทธิ 4Q66 ที่ 1.3 พันล้านบาท ปรับตัวลดลง 16.2% QoQ และ 27.2% YoY โดยคาดการณ์รวมที่ 9.3 พันล้านบาท Flat QoQ แต่ปรับตัวลดลง 27.5% YoY
- คาดกำไรปี 2567-2568 ที่ 4.86 และ 4.9 พันล้านบาทตามลำดับ
- การเปิดตัวโครงการใหม่ปี 2567 คาดใกล้เคียงปี 2566 ที่ 6.5-7.0 หมื่นล้านบาท
- คาด Dividend Yield ปี 2566 ที่ 7.16%
- แนะนำซื้อ ที่ราคาเป้าหมายปี 2567 ที่ 2.10 บาท



4Q66 Earnings Review

- คาด SIRI รายงานกำไรสุทธิ 4Q66 ที่ 1.3 พันล้านบาท ปรับตัวลดลง 16.2% QoQ และ 27.2% YoY โดยคาดการณ์รวมที่ 9.3 พันล้านบาท Flat QoQ แต่ปรับตัวลดลง 27.5% YoY
- คาดกำไรและรายได้อ่อนตัวลง YoY จากฐานที่สูงในช่วง 4Q65 เนื่องจากเป็นไตรมาสที่มีสัดส่วนการโอนโครงการ Burasiri และ Narasiri ที่กรุงเทพฯ อยู่สูง
- คาด Gross Margin จากการโอนโครงการอสังหาริมทรัพย์อยู่ที่ 34.3% ใกล้เคียง 34% ใน 3Q66
- คาดกำไรปี 2566 ที่ 6.01 พันล้านบาท เป็นระดับ New High และปรับตัวสูงขึ้น 40.4% YoY โดยคาดการณ์จากการโอนโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ 3.23 หมื่นล้านบาท ปรับตัวสูงขึ้น 5.2% YoY
- รายงานยอด Presales 4Q66 ที่ 1.2 หมื่นล้านบาท ปรับตัวสูงขึ้น 57% QoQ และ 21% YoY โดยเป็นยอด Presales จากโครงการคอนโดที่ 6.3 พันล้านบาท ปรับตัวสูงขึ้น 131% QoQ และ 75% YoY และเป็นยอดจากโครงการแนวราบที่ 5.6 พันล้านบาท ปรับตัวสูงขึ้น 15% QoQ แต่ปรับตัวลดลง 10% YoY โดยที่ใน 4Q66 มีการเปิดตัวโครงการใหม่จำนวน 20 โครงการ มูลค่ารวม 3.57 หมื่นล้านบาท
- ยอด Presales ทั้งปี 2566 อยู่ที่ 3.75 หมื่นล้านบาท ปรับตัวลดลง 2.2% YoY และต่ำกว่าเป้าที่ 4.0 หมื่นล้านบาท โดยปี 2566 มีการเปิดตัวโครงการทั้งหมด 44 โครงการ มูลค่ารวม 6.51 หมื่นล้านบาท

Stock information

ราคาปิด	1.77 บาท
ราคาปิดสูง/ต่ำใน 1 ปี	2.10/1.49 บาท
มูลค่าตลาด	29,536 ล้านบาท
ปริมาณหุ้น (พาร์ 1.07)	16,687.5 ล้านหุ้น
Free Float	71.21%
Foreign Limit/Available	39%/14.14%
NVDR in hand (% of share)	9.17%
ปริมาณหุ้นเฉลี่ย/วัน('000)	205,466.23
Anti-corruption:	ได้รับการรับรอง
CG Score:	▲▲▲▲▲

XD - Date

Period	X-Date	DPS(Bt)
01/01/23-30/06/23	28/08/23	0.10
01/01/22-31/12/22	16/03/23	0.11
01/01/22-30/06/22	29/08/22	0.04

ยังคงคาดการณ์กำไรปี 2567-2568

- เรายังคงคาดการณ์กำไรปี 2567-2568 ที่ 4.86 พันล้านบาท และ 4.9 พันล้านบาท ตามลำดับ โดยคาดการณ์กำไรปี 2567 มีการปรับตัวลดลง 19.1% YoY จากฐานที่สูงเป็นประวัติการณ์ในปี 2566 เนื่องจากมีการโอนโครงการแนวราบระดับ High End สูง
- คาดการเปิดตัวโครงการใหม่ปี 2567 ใกล้เคียงปี 2566
- ยอดขายโครงการแนวราบระดับ High End ยังสามารถทำ Take Up Rate ได้สูงกว่าในอดีต ซึ่งเป็น Segment ที่ SIRI มีความชำนาญและคาดว่าจะหนุน Margin ได้ดีต่อเนื่อง

ผู้นำตลาดแนวราบตลาดบ่น Gross Margin สูง แนะนำ "ซื้อ" ที่ราคาเป้าหมาย 2.10 บาท ยังคงแนะนำ "ซื้อ" ที่ราคาเป้าหมาย 2.10 บาท จากการอิงผลประกอบการ 2567F และค่าเฉลี่ย P/E ที่ 8X โดยปัจจุบัน SIRI เทรดที่ P/E 7X ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยในอดีต และคาด dividend Yield ปี 2566 ที่ 7.16%

ข้อมูลทางการเงิน

Year End	2021A	2022A	2023F	2024F	2025F
Sales(Bt mn)	28,642	33,712	35,464	34,082	34,103
EBITDA(Bt mn)	3,064	4,323	5,665	5,425	5,752
Net Profit (Bt mn)	2,017	4,280	6,010	4,862	4,889
EPS (Bt)	0.13	0.27	0.38	0.30	0.31
EV/EBITDA (x)	58.00	41.45	30.14	33.92	28.95
PER(x)	9.71	7.01	4.38	5.42	5.39
DPS(Bt)	0.06	0.15	0.12	0.10	0.10
Div Yield (%)	4.88%	7.98%	7.16%	5.79%	5.83%
ROE (%)	5.03%	10.07%	13.14%	9.95%	9.45%
P/BV (x)	0.50	0.71	0.57	0.54	0.51

Source : Trinity Research



วตุณ มหาดำรงกุล
 เลขที่ใบอนุญาตวิชาชีพ 081151
 E-mail: v-rin@trinitythai.com

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 (2567F)	315 mb
Gross profit margin	34%
SG&A expense	20%
Net profit margin	14.2%

SIRI Quarterly Result
SIRI's quarterly income statement (Bt mn)

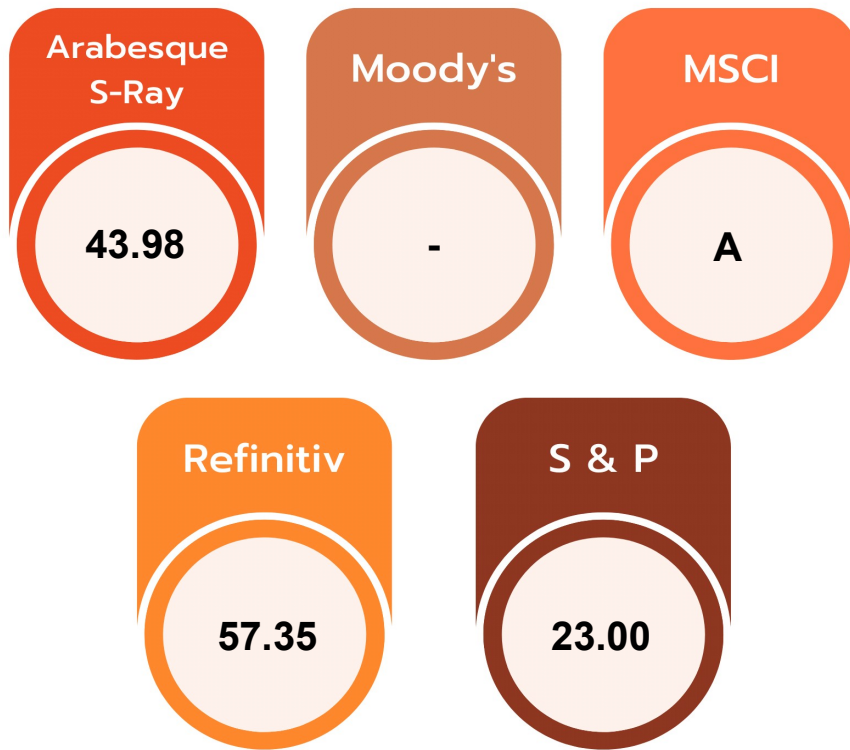
(Unit: Bt mn)	4Q22	1Q23	2Q23	3Q23	4Q23F	%QoQ	%YoY
Revenues							
Sales	12,835	7,648	9,185	9,332	9,300	-0.3%	-27.5%
COGs	8,334	5,235	6,295	6,405	6,402	0.0%	-23.2%
Gross profits	4,501	2,413	2,890	2,927	2,898	-1.0%	-35.6%
Other income	291	907	864	287	142	-50.7%	-51.3%
SG&A	2,926	1,379	1,731	1,385	1,484	7.2%	-49.3%
EBITDA	1,906	2,070	2,157	1,951	1,687	-13.5%	-11.5%
Depreciation&Amortisation	40	129	134	121	132	9.3%	229.6%
Interest expense	78	120	116	114	159	38.8%	104.4%
Income tax	337	410	402	379	176	-53.6%	-47.8%
Equity from subsidiary	266	72	70	165	112	-32.1%	-57.8%
Minority interest	(74)	(45)	(47)	(56)	28	-150.0%	-137.7%
Net profit before extra item	1,791.5	1,526.8	1,621.2	1,557.3	1,304.8	-16.2%	-27.2%
Extra ordinary gain (loss)	-	-	-	-	-	-	-
Net profit (loss)	1,791.5	1,526.8	1,621.2	1,557.3	1,304.8	-16.2%	-27.2%
EPS (Bt) before extra item	0.11	0.10	0.10	0.10	0.08	-16.2%	-27.2%
EPS (Bt)	0.11	0.10	0.10	0.10	0.08	-16.2%	-27.2%

Source: Trinity Research

บริษัทหลักทรัพย์ ทรินิตี้ จำกัด เลขที่ 1 อาคารพาร์ค สยาม ชั้น 22 และห้อง 2301 ชั้น 23 ถนนคอนแวนต์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500

รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นโดยข้อมูลเท่าที่ปรากฏและเชื่อว่าเป็นที่น่าเชื่อถือได้ แต่ไม่ถือเป็นการยืนยันความถูกต้องและความสมบูรณ์ของข้อมูลนั้นๆ โดยบริษัทหลักทรัพย์ ทรินิตี้ จำกัด ผู้จัดทำขอสงวนสิทธิ์ในการเปลี่ยนแปลงความเห็นหรือประมาณการต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้โดยไม่ได้แจ้งล่วงหน้า รายงานฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจของนักลงทุน โดยไม่ได้เป็นการชี้แนะหรือชักชวนให้นักลงทุนทำการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ หรือตราสารทางการเงินใดๆ ที่ปรากฏในรายงาน

ESG



Source: Settrade

SANSIRI					
Income statement					
Year End Dec (Btm)	2021A	2022A	2023F	2024F	2025F
Sales	28,642	33,712	35,464	34,082	34,103
Cost of good sold	(19,607)	(22,591)	(24,337)	(23,286)	(23,034)
Gross Profit	9,035	11,122	11,127	10,796	11,069
SG&A	(6,375)	(7,165)	(5,980)	(5,896)	(5,849)
EBITDA	3,064	4,323	5,665	5,425	5,752
Depreciation & Amortization	(404)	(366)	(517)	(524)	(531)
EBIT	2,660	3,957	5,147	4,900	5,220
Equity Shares	75	473	420	315	300
Financial Costs	(1,165)	(737)	(510)	(674)	(719)
Other Income	1,106	1,501	2,200	1,370	1,260
Other Expenses	0	0	0	0	0
Pretax Profit	2,675	5,193	7,258	5,911	6,061
Tax	(737)	(1,087)	(1,368)	(1,119)	(1,152)
Net Profit before minority	1,939	4,107	5,890	4,792	4,909
Less Minority Interest	79	173	120	70	(20)
Net Profit before Extra.	2,017	4,280	6,010	4,862	4,889
Impairment loss on assets	0	0	0	0	0
Extraordinary items	0	0	0	0	0
Reported Net Profit	2,017	4,280	6,010	4,862	4,889
EPS (Bt)	0.13	0.27	0.38	0.30	0.31
Core (EPS)	0.13	0.27	0.38	0.30	0.31
Statements of Financial Position					
Year End Dec (Btm)	2021A	2022A	2023F	2024F	2025F
Cash in hand & at banks	2,181	2,660	10,833	18,554	50,744
Short term investment	0	0	0	0	0
Accounts receivable -net	1,385	983	1,166	1,121	1,869
Inventories	55,143	85,859	84,837	81,069	55,486
Other current assets	7,330	7,753	8,156	7,838	7,843
Total Current Assets	66,039	97,254	104,992	108,582	115,942
Investments	2,475	2,536	2,536	2,536	2,536
Property, Plant & Equipment	37,866	15,530	16,013	16,489	16,957
Good will	785	814	814	814	814
Intangible assets	3,994	4,009	4,009	4,009	4,009
Deferred tax assets	1,389	1,490	1,490	1,490	1,490
Others	4,084	5,818	5,818	5,818	5,818
Total Assets	116,632	127,451	135,672	139,738	147,566
Loans and O/D from banks	9,874	9,894	11,873	12,467	14,960
Account payable-trade	1,084	1,235	1,958	1,871	1,850
Current portion 1 yr L/T loans	20,478	22,418	24,660	25,647	28,211
Other current liabilities	6,209	8,768	8,944	9,122	9,305
Total Current Liabilities	37,645	42,316	47,435	49,107	54,326
Long-term debt	10,232	8,290	7,876	7,482	7,108
Other	27,788	32,804	32,924	32,864	32,894
Total Liabilities	75,665	83,411	88,234	89,453	94,328
Paid-up share capital	15,925	15,968	15,968	15,968	15,968
Premium on share capital	2,359	2,368	2,368	2,368	2,368
Legal reserve	1,807	2,021	2,021	2,021	2,021
Warrant	47	47	47	47	47
Subordinated capital debentures	4,974	4,974	4,974	4,974	4,974
Unappropriated	13,790	16,088	19,694	22,611	25,545
Others	324	967	878	878	878
Total Equity before MI	39,225	42,433	45,950	48,867	51,801
Minority Interest	1,741	1,608	1,488	1,418	1,438
Total Equity	40,967	44,041	47,438	50,285	53,238
Total Liabilities & Equity	116,632	127,451	135,672	139,738	147,566

บริษัทหลักทรัพย์ ตรีดี จำกัด เลขที่ 1 อาคารพาร์ค สยาม ชั้น 22 และห้อง 2301 ชั้น 23 ถนนคอนแวนต์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500

รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นโดยข้อมูลเท่าที่ปรากฏและเชื่อว่าเป็นที่น่าเชื่อถือได้ แต่ไม่ถือเป็นการยืนยันความถูกต้องและความสมบูรณ์ของข้อมูลนั้นๆ โดยบริษัทหลักทรัพย์ ตรีดี จำกัด ผู้จัดทำขอสงวนสิทธิ์ในการเปลี่ยนแปลงความเห็นหรือประมาณการณต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้โดยไม่มีต้องแจ้งล่วงหน้า รายงานฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจของนักลงทุน โดยไม่ได้เป็นการชี้แนะหรือชักชวนให้นักลงทุนทำการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ หรือตราสารทางการเงินใดๆ ที่ปรากฏในรายงาน

SANSIRI					
Cash Flow Statement					
Year End Dec (Btm)	2021A	2022A	2023F	2024F	2025F
Pre-tax profit	3,920	6,104	7,887	6,655	6,760
Depreciation	404	366	517	524	531
Chg in working capital	(737)	(1,087)	(1,368)	(1,119)	(1,152)
Tax paid	0	0	0	0	0
Other operating activities	(1,230)	(28,059)	1,334	4,223	24,992
CF from Operating	2,356	(22,675)	8,371	10,283	31,131
Capital expenditure	(4,600)	21,925	(1,000)	(1,000)	(1,000)
Change in investments	(2,674)	(1,895)	0	0	0
Other investing activities	0	0	0	0	0
CF from Investment	(7,273)	20,030	(1,000)	(1,000)	(1,000)
Capital Increase	127	266	0	0	0
Debt Financing	5,824	5,305	3,806	1,186	4,684
Dividend (incl. tax)	(594)	(1,489)	(2,404)	(1,945)	(1,956)
Other financing activities	(1,265)	(958)	(600)	(804)	(669)
CF from Financing	4,092	3,124	802	(1,562)	2,059
Change in Cash	(826)	479	8,173	7,721	32,190
Beginning Cash	3,007	2,181	2,660	10,833	18,554
Ending Cash	2,181	2,660	10,833	18,554	50,744
Key Ratios					
Year End Dec (Bt m n)	2021A	2022A	2023F	2024F	2025F
Per Share (Bt)					
EPS	0.13	0.27	0.38	0.30	0.31
DPS	0.06	0.15	0.12	0.10	0.10
BV	2.46	2.66	2.88	3.06	3.24
Liquidity Ratio (x)					
Current Ratio	1.75	2.30	2.21	2.21	2.13
Quick Ratio	0.09	0.09	0.25	0.40	0.97
Profitability Ratio (%)					
Gross Margin (Inc. Depre)	30.14%	31.90%	29.92%	30.14%	30.90%
EBITDA Margin	10.70%	12.82%	15.97%	15.92%	16.87%
EBIT Margin	9.29%	11.74%	14.51%	14.38%	15.31%
Net Margin	7.04%	12.70%	16.95%	14.27%	14.34%
ROE	5.03%	10.07%	13.14%	9.95%	9.45%
Efficiency Ratio					
ROA	1.76%	3.51%	4.57%	3.53%	3.40%
ROFA	5.3%	27.6%	37.5%	29.5%	28.8%
Leverage Ratio (x)					
Debt to Equity	1.93	1.97	1.92	1.83	1.82
Net Debt to Equity	0.98	0.89	0.73	0.55	-0.01
Interest Coverage Ratio	2.28	5.37	10.10	7.27	7.26
Growth					
Sales Growth	-15.34%	17.70%	5.20%	-3.90%	0.06%
EBITDA Growth	37.57%	39.68%	35.04%	-13.60%	3.19%
Net Profit Growth	20.57%	112.16%	40.43%	-19.10%	0.56%
EPS Growth	-99.11%	111.59%	40.43%	-19.10%	0.56%
Valuation					
PER (x)	9.71	7.01	4.38	5.42	5.39
P/BV (x)	0.50	0.71	0.57	0.54	0.51
EV/EBITDA (x)	58.00	41.45	30.14	33.92	28.95
Dividend Yield (%)	4.88%	7.98%	7.16%	5.79%	5.83%
Dividend Payout Ratio (%)	47.37%	55.96%	31.40%	31.40%	31.40%

บริษัทหลักทรัพย์ ตรีเน็ต จำกัด เลขที่ 1 อาคารพาร์ค สยาม ชั้น 22 และห้อง 2301 ชั้น 23 ถนนคอนแวนต์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500

รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นโดยข้อมูลเท่าที่ปรากฏและเชื่อว่าเป็นที่น่าเชื่อถือได้ แต่ไม่ถือเป็นการยืนยันข้อความถูกต้องและความสมบูรณ์ของข้อมูลนั้นๆ โดยบริษัทหลักทรัพย์ ตรีเน็ต จำกัด ผู้จัดทำขอสงวนสิทธิ์ในการเปลี่ยนแปลงความเห็นหรือประมาณการณต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้โดยไม่มีต้องแจ้งล่วงหน้า รายงานฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจของนักลงทุน โดยไม่ได้เป็นการชี้แนะหรือชักชวนให้นักลงทุนทำการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ หรือตราสารทางการเงินใดๆ ที่ปรากฏในรายงาน

Corporate Governance Report Rating

ช่วงคะแนน Score	สัญลักษณ์ Range Number of Logo	ความหมาย	Description
90 - 100		ดีเลิศ	Excellent
80 - 89		ดีมาก	Very Good
70 - 79		ดี	Good
60 - 69		ดีพอใช้	Satisfactory
50 - 59		ผ่าน	Pass
ต่ำกว่า 50	No logo given	N/A	N/A

Disclaimer : การเปิดเผยผลการสำรวจของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ในเรื่องการกำกับดูแลกิจการ (Corporate Governance) นี้ เป็นการดำเนินการตามนโยบายของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยการสำรวจของ IOD เป็นการสำรวจและประเมินจากข้อมูลของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และตลาดหลักทรัพย์ เอ็มเอไอ (MAI) ที่มีการเปิดเผยต่อสาธารณะ และเป็นข้อมูลที่ผู้ลงทุนทั่วไปสามารถเข้าถึงได้ ดังนั้น ผลสำรวจดังกล่าวจึงเป็นการนำเสนอในมุมมองของบุคคลภายนอก โดยไม่ได้เป็นการประเมินการปฏิบัติ และมีได้มีการใช้ข้อมูลภายในเพื่อการประเมิน ผลสำรวจดังกล่าวจึงเป็นผลการสำรวจ ณ วันที่ปรากฏในรายงานการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียนไทยเท่านั้น ดังนั้น ผลการสำรวจจึงอาจเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังวันดังกล่าว หรือเมื่อข้อมูลที่เกี่ยวข้องมีการเปลี่ยนแปลง ทั้งนี้ บริษัทหลักทรัพย์ ทรินิตี้ จำกัด มิได้ยืนยัน ตรวจสอบ หรือรับรองถึงความถูกต้องครบถ้วนของผลการสำรวจดังกล่าวแต่อย่างใด

Anti-corruption Progress Indicators

บริษัทที่เข้าร่วมโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต (Thai CAC) ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย แบ่งเป็น 2 กลุ่ม คือ

- ได้ประกาศเจตนารมณ์เข้าร่วม CAC
- ได้รับการรับรอง CAC

Disclaimer : การเปิดเผยผลการประเมินดัชนีชี้วัดความคืบหน้าการป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชัน (Anti-Corruption Progress Indicators) ของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่จัดทำโดยสถาบันที่เกี่ยวข้องซึ่งมีการเปิดเผยโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์นี้ เป็นการดำเนินการตามนโยบายและตามแผนพัฒนาความยั่งยืนสำหรับบริษัทจดทะเบียน โดยผลการประเมินดังกล่าว สถาบันที่เกี่ยวข้องอาศัยข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจดทะเบียนตามที่บริษัทจดทะเบียนได้ระบุในแบบแสดงข้อมูลเพื่อการประเมิน Anti-Corruption ซึ่งได้อ้างอิงข้อมูลมาจากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) รายงานประจำปี (แบบ 56-2) หรือในเอกสารและหรือรายงานอื่นที่เกี่ยวข้องของบริษัทจดทะเบียนนั้น แล้วแต่กรณี ดังนั้น ผลการประเมินดังกล่าวจึงเป็นการนำเสนอในมุมมองของสถาบันที่เกี่ยวข้องซึ่งเป็นบุคคลภายนอก โดยมีได้เป็นการประเมินการปฏิบัติของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และมีได้ใช้ข้อมูลภายในเพื่อการประเมิน

เนื่องจากผลการประเมินดังกล่าวเป็นเพียงผลการประเมิน ณ วันที่ปรากฏในผลการประเมินเท่านั้น ดังนั้น ผลการประเมินจึงอาจเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังวันดังกล่าว หรือเมื่อข้อมูลที่เกี่ยวข้องมีการเปลี่ยนแปลง ทั้งนี้ บริษัทหลักทรัพย์ ทรินิตี้ จำกัด มิได้ยืนยัน ตรวจสอบ หรือรับรองความถูกต้องครบถ้วนของผลการประเมินดังกล่าวแต่อย่างใด