

EQUITY TALK

COMPANY UPDATE

แม่ 3Q66 ยอดขายลดลง แต่แนวโน้มกำไรยังโต

ยอด PRESALE 3Q66 ที่ 1.17 หมื่นล้านบาท (-2% YOY, -7.6% QOQ) จากยอดขายคอนโดฯ อ่อนตัวเพราะไม่มีเปิดโครงการใหม่ ขณะที่แนวราบบียอดยกเลิกจองในกลุ่มสินค้าระดับกลาง-ล่างเพิ่มขึ้น ทำให้ยอดสะสม 9M66 คิดเป็น 61% ของเป้าบริษัทปีนี้ที่ 5.8 หมื่นล้านบาท คาดมีโอกาสเปิด DOWNSIDE 5-10% จากเป้าราคาหุ้นวันนี้ปรับลงไป 5.1% สะท้อนตัวเลข PRESALE ที่ออกมาต่ำกว่าความคาดหวังของตลาด มองว่าเป็นโอกาสเข้าสะสมเพื่อลงทุน จากทิศทางกำไร 3Q66 และ 4Q66 ที่ยังเป็นพหุคูณ YOY และ QOQ เชื่อว่าเป้ากำไรปีนี้ที่คาดไว้ทำ NEW HIGH 6.1 พันล้านบาท (+5% YOY) ยังบรรลุได้ ขณะที่ VALUATION ยังน่าสนใจด้วย PER ช้อยต่ำกว่า 6 เท่า และ DIV YIELD เฉลี่ย 6% ต่อปี (จ่ายปีละ 1 ครั้ง) คณะแนะนำ OUTPERFORM ราคาเป้าหมายปี 2567 ที่ 16.00 บาท (อิง PER 8 เท่า)

ประมาณการตัวเลขสำคัญทางการเงิน

สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2564	2565	2566F	2567F	2568F
กำไรสุทธิ (ลบ)	4,543	5,877	6,095	6,283	6,468
Norm Profit (ลบ)	4,439	5,793	6,095	6,283	6,468
Norm EPS (บาท)	1.41	1.84	1.94	2.00	2.06
PER (เท่า)	7.9	6.0	5.7	5.6	5.4
DPS (บาท)	0.50	0.65	0.68	0.70	0.72
Dividend Yield (%)	4.5	5.9	6.1	6.3	6.5
BV (บาท)	10.3	11.7	13.0	14.3	15.6
PBV (เท่า)	1.1	1.0	0.9	0.8	0.7
EV/EBITDA (เท่า)	9.6	7.7	7.3	7.1	6.9

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

TECHNICAL CHART/COMMENT



ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

แนวโน้มราคา : Sideway Up

แนวรับ : 10.50-10.80 บาท

แนวต้าน : 12.00-13.00 บาท

OUTPERFORM: กรณีที่นักวิเคราะห์พิจารณาปัจจัยแวดล้อมทางพื้นฐานแล้วเห็นว่าราคาหุ้นบริษัทที่ทำการวิเคราะห์มีโอกาสที่จะสร้างผลตอบแทนที่ชนะค่าเฉลี่ยของ SECTOR หรือชนะ SET INDEX

NEUTRAL: กรณีที่นักวิเคราะห์พิจารณาปัจจัยแวดล้อมทางพื้นฐานแล้วเห็นว่าราคาหุ้นบริษัทที่ทำการวิเคราะห์มีโอกาสที่จะสร้างผลตอบแทนที่พอกับค่าเฉลี่ยของ SECTOR หรือพอกับ SET INDEX

UNDERPERFORM: กรณีที่นักวิเคราะห์พิจารณาปัจจัยแวดล้อมทางพื้นฐานแล้วเห็นว่าราคาหุ้นบริษัทที่ทำการวิเคราะห์มีโอกาสที่จะสร้างผลตอบแทนที่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของ SECTOR หรือต่ำกว่า SET INDEX



6 ตุลาคม 2566

AP

Outperform

ราคาปัจจุบัน (บาท)	11.10
ราคาเป้าหมาย (บาท)	16.00
Upside (%)	44.1
Dividend yield (%)	6.1

CONSENSUS ANALYSIS

EPS (บาท)	ASPS	IAA Cons	% diff
2566F	1.94	1.97	-2%
2567F	2.00	2.07	-4%

ที่มา: IAA consensus, สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

ESG RATING

Arabesque S-Ray	41.04
Moody's	-
MSCI	-
Refinitiv	16.91
S&P	24.00

ที่มา: Settrade

CG Score	ดีเลิศ
Anti-corruption	ได้รับการรับรอง

ที่มา: IAA CONSENSUS

RESEARCH DIVISION

บริษัทหลักทรัพย์ เอเชีย พลัส

นวลพรรณ น้อยรัชชกุล

นักวิเคราะห์ปัจจัยพื้นฐานด้านตลาดทุน และทางเทคนิค

เลขทะเบียนนักวิเคราะห์: 019994

EQUITY TALK

Presale 3Q66 ไม่เด่น และเป๋าทั้งปีเปิด Downside

AP รายงาน Presale 3Q66 เท่ากับ 1.17 หมื่นล้านบาท (-2% yoy, -7.6% qoq) แม้ยังยืนต่อเนื่องเกิน 1 หมื่นล้านบาท/ไตรมาส แต่ระดับดังกล่าวถือว่าไม่สูงนัก เมื่อเทียบกับการเปิดโครงการใหม่ 3Q66 ที่มีจำนวน 14 โครงการ (แนวราบ ทั้งหมด) มูลค่า 1.85 หมื่นล้านบาท (3Q65 มูลค่าเปิดโครงการใหม่ 1.58 หมื่นล้านบาท และ รวม 1.68 หมื่นล้านบาทใน 2Q66) เหตุจากยอดยกเลิกจอง (Cancellation Rate) ที่เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะในกลุ่มสินค้าแนวราบระดับกลาง-ล่าง (แต่กลุ่มระดับกลาง-บน อย่างแบรนด์ The City / บ้านกลางเมือง ยังขายได้ดี) ทำให้ยอดขายแนวราบที่ 8.5 พันล้านบาท (+1.7% yoy, -1.4% qoq) ส่วนคอนโดฯ เนื่องจากไม่มีเปิดขายคอนโดฯ ใหม่ เมื่อเทียบกับ 2Q66 เปิดตัว Life พลัส-ลาดพร้าว และ 3Q65 เปิดตัว Aspire สุขุมวิท-พระราม 4 (ปี 2565 มีเปิดคอนโดฯ ทุกไตรมาส ๆ ละ 1 โครงการ) ส่งผลให้ยอดขายคอนโดฯ ลดลง 11% yoy และ 20.7% qoq อยู่ที่ 3.17 พันล้านบาท (คิดเป็นสัดส่วน 27% ของยอดขายรวม)

สำหรับ 9M66 มียอดขายสะสม 3.53 หมื่นล้านบาท (-5.7% yoy) ยังห่างจากเป้าบริษัทที่ 5.8 หมื่นล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วน 61% ของเป้าทั้งปี (หรือสัดส่วน 65% ของฝ่ายวิจัยที่ 5.4 หมื่นล้านบาท) จากกลุ่มแนวราบอ่อนตัว 12.6% yoy เท่ากับ 2.52 หมื่นล้านบาท (คิดเป็น 56% ของเป้าบริษัท) ขณะที่คอนโดฯ พุ่งตัวขึ้น 18% yoy อยู่ที่ 1 หมื่นล้านบาท (คิดเป็น 77% ของเป้าทั้งปี) แม้หากอิงตามแผนเปิดโครงการใหม่ปีนี้ 58 โครงการ มูลค่า 7.77 หมื่นล้านบาท พบว่า 4Q66 จะมีโครงการใหม่ที่เตรียมเปิดมากถึง 26 โครงการ มูลค่า 3.77 หมื่นล้านบาท (งวด 9M66 เปิดมูลค่า 3.95 หมื่นล้านบาท) ในส่วนนี้เป็น 3 คอนโดฯ รวม 8.3 พันล้านบาท แต่คงต้องติดตามว่าจะเปิดหมดตามแผนหรือไม่ หรือมีการเลื่อนบางส่วนไปปี 2567 จึงมองว่าเป้า Presale ปีนี้มีโอกาสเปิด Downside 5-10%

ทิศทางกำไร 3Q66 ยังโต YoY และ QoQ

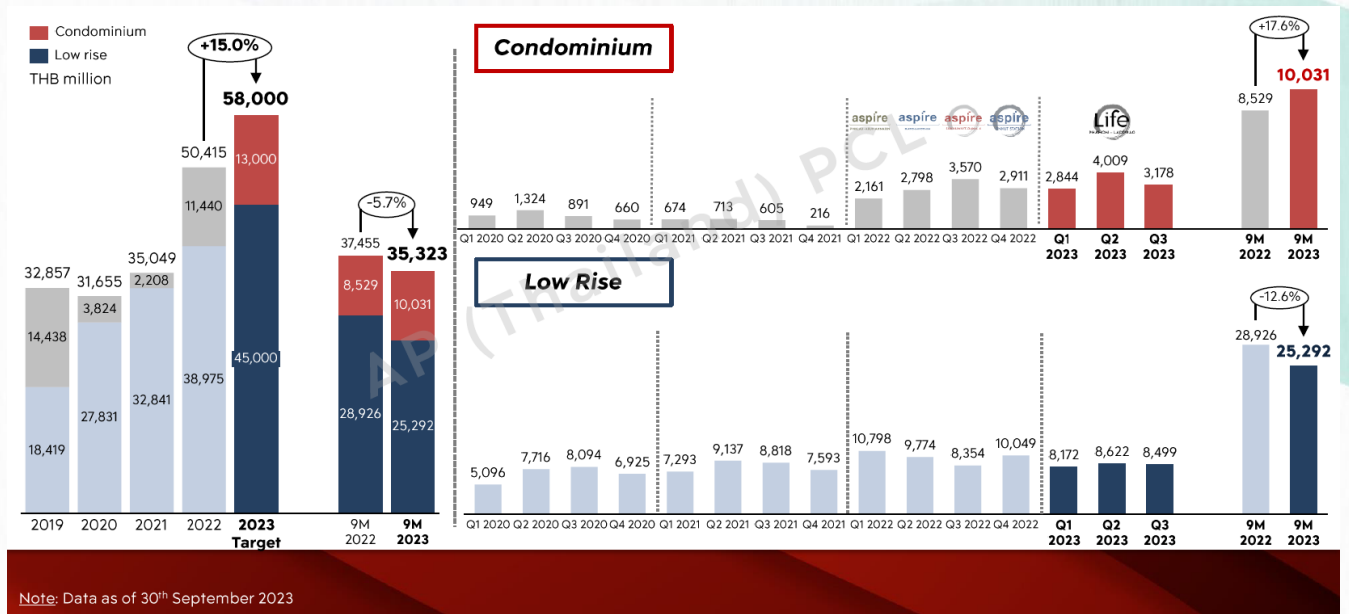
แม้ยอดขายใหม่ข้างต้นไม่ได้โดดเด่น แต่การมี Backlog ระดับสูง โดย ณ สิ้น ก.ย. รวม 4.2 หมื่นล้านบาท (ยังไม่หักการรับรู้รายได้ 3Q66) เป็นส่วนของ JV รวม 1.67 หมื่นล้านบาท และของบริษัทเอง 2.5 หมื่นล้านบาท ซึ่งคาดมีกำหนดรับรู้รายได้ 2H66 ราว 2-2.1 หมื่นล้านบาท จะยังเป็นแรงสนับสนุนต่อกำไรปกติ 3Q66 มีทิศทางเป็นขาขึ้น YoY และ QoQ เบื้องต้นประเมินอย่างน้อย 1.6 พันล้านบาท (เทียบกับ 2Q66 ที่ 1.54 พันล้านบาท และ 3Q65 ที่ 1.34 พันล้านบาท)

EQUITY TALK

เป็นจังหวะเข้าสะสมหุ้น...เชื่อว่ากำไรปีนี้ยังบรรลุได้

ราคาหุ้นวันนี้ปรับลงไป 5.1% สะท้อนการรายงานตัวเลข Presale ที่ออกมาต่ำกว่าความคาดหวังของตลาด มองว่าเป็นโอกาสในการเข้าสะสมเพื่อลงทุน จากทิศทางกำไร 3Q66 และ 4Q66 ที่ยังเป็นพิกัด YoY และ QoQ โดยเชื่อว่าเป้าหมายกำไรปีนี้ที่คาดไว้ทำ New High 6.1 พันล้านบาท (+5% yoy) ยังสามารถบรรลุได้ (1H66 คิดเป็น 50% ของเป้าทั้งปี) ขณะที่ Valuation น่าสนใจด้วย PER ซื้อขายต่ำกว่า 6 เท่า และ Div Yield เฉลี่ย 6% ต่อปี (จ่ายปีละ 1 ครั้ง) แนะนำ Outperform ราคาเป้าหมายปี 2567 ที่ 16.00 บาท (อิง PER 8 เท่า)

ยอด PRESAL 3Q66 และ 9M66



ที่มา: AP และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

EQUITY TALK

ESG

Environment (E)

- เล็งเห็นความสำคัญของผลกระทบต่อสภาพภูมิอากาศ จึงกำหนดเป้าหมายโดยลดปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจก 20% ภายในปี 2566 จากฐานปี 2564 และลดการใช้พลังงาน 10% เทียบกับการใช้พลังงานในปี 2564 ในทุก ๆ โครงการภายในปี 2566
- ตั้งเป้าในการจัดการมลพิษทางอากาศ โดยลดปริมาณฝุ่น PM2.5 ที่เกิดจากโครงการก่อสร้างให้ลดลงเท่ากับระดับปลอดภัย (20 microgram/cubic meter) และลดข้อร้องเรียนจากชุมชนรอบเวตก่อสร้างด้านปัญหามลพิษทางอากาศเป็น 0

Social (S)

- สนับสนุนให้ทุกคนมีชีวิตดี ๆ ที่เลือกเองได้ ผ่านการก่อตั้งสถาบัน AP Academy ส่งเสริมทักษะให้กับพนักงานในองค์กรกว่า 2 พันคน ให้ความรู้ตั้งรับกับภาคโลกใหม่, โครงการ AP Open House ที่จัดขึ้นเพื่อส่งต่อความรู้จากประสบการณ์จริงให้กับนักศึกษา เพื่อสร้างแรงงานที่มีคุณภาพกลับสู่สังคม รวมถึงลงทุนก่อตั้ง SEAC ศูนย์พัฒนาและส่งเสริมการเรียนรู้ตลอดชีวิตแห่งภูมิภาคอาเซียน
- มุ่งมั่นที่จะนำความรู้ ความเชี่ยวชาญของบริษัทในการพัฒนาและออกแบบพื้นที่ว่างที่ไม่ได้ถูกใช้ประโยชน์ในชุมชน เปลี่ยนเป็นพื้นที่สาธารณะที่ช่วยเสริมคุณภาพชีวิตของชุมชน โดยที่ผ่านมามีการพัฒนาพื้นที่ชุมชนคลองเตย 2 และซอยพิพัฒน์ 2 เปลี่ยนเป็นลานกีฬาสาธารณะ สนามฟุตบอลเล่นกีฬา

Governance (G)

- มุ่งมั่นที่จะดำเนินธุรกิจด้านความเป็นธรรม โปร่งใส ตามหลักการกำกับดูแลกิจการ โดยมีเป้าหมายฝึกอบรมจรรยาบรรณทางธุรกิจ นโยบาย CG และนโยบายต่อต้านคอร์รัปชันให้พนักงานครบ 100% ในปี 2566 และมีเป้าหมายให้เป็นหลักสูตบังคับสำหรับพนักงานทุกคน รวมถึงลดกรณีละเมิดต่อหลักจรรยาบรรณทางธุรกิจเป็น 0 ภายในปี 2566
- กำหนดนโยบายเกี่ยวกับการต่อต้านคอร์รัปชัน เช่น นโยบายแจ้งเบาะแสภายใน, นโยบายและแนวปฏิบัติการให้/รับของขวัญ เป็นต้น เพื่อให้ทุกคนทุกระดับในบริษัท ปฏิบัติอย่างเคร่งครัด

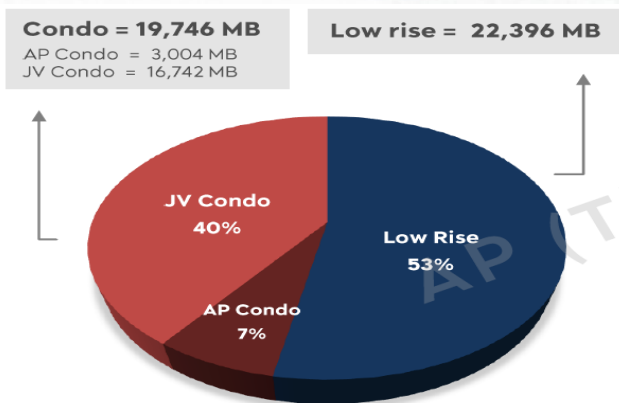
EQUITY TALK

ผลการดำเนินงานรายไตรมาส

Key Data (ล้านบาท)	4Q64	1Q65	2Q65	3Q65	4Q65	1Q66	2Q66	% YoY	% QoQ	1H66	1H65	% YoY
รายได้จากธุรกิจหลัก	7,501	10,849	9,862	8,982	8,846	9,409	9,282	-5.9%	-1.3%	18,691	20,711	-9.8%
รายได้ขายอสังหาฯ	7,249	10,621	9,620	8,689	8,592	9,144	9,009	-6.4%	-1.5%	18,153	20,241	-10.3%
ต้นทุนรวม	4,990	7,233	6,550	5,937	5,756	5,964	5,796	-11.5%	-2.8%	11,760	13,783	-14.7%
ต้นทุนขายอสังหาฯ	4,926	7,189	6,499	5,876	5,696	5,899	5,739	-11.7%	-2.7%	11,638	13,688	-15.0%
กำไรขั้นต้น	2,511	3,616	3,313	3,046	3,090	3,445	3,486	5.2%	1.2%	6,931	6,928	0.0%
ค่าใช้จ่ายในการขาย&บริหาร	1,581	1,709	1,715	1,805	2,020	1,853	1,725	0.6%	-6.9%	3,577	3,423	4.5%
ส่วนแบ่งกำไรบริษัทรวม	277	247	378	324	284	238	289	-23.5%	21.3%	527	624	-15.6%
กำไรสุทธิ	994	1,730	1,574	1,419	1,155	1,478	1,544	-1.9%	4.5%	3,023	3,304	-8.5%
Norm Profit	993	1,730	1,574	1,337	1,152	1,478	1,544	-1.9%	4.5%	3,023	3,304	-8.5%
Norm EPS	0.32	0.55	0.50	0.43	0.37	0.47	0.49	-1.9%	4.5%	0.96	1.05	-8.5%
Gross Margin เฉลี่ย (%)	33.5%	33.3%	33.6%	33.9%	34.9%	36.6%	37.6%			37.1%	33.5%	
Gross Margin ขยาย (%)	32.1%	32.3%	32.4%	32.4%	33.7%	35.5%	36.3%			35.9%	32.4%	
Norm Profit Margin (%)	13.2%	15.9%	16.0%	14.9%	13.0%	15.7%	16.6%			16.2%	16.0%	

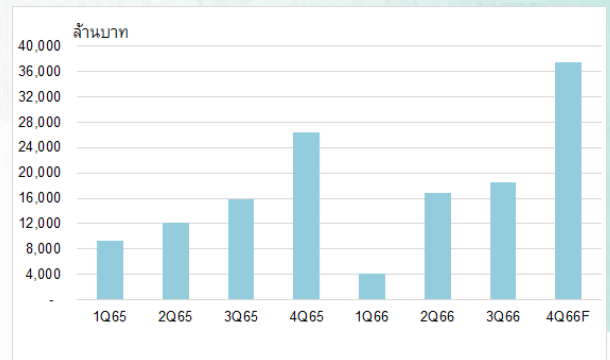
ที่มา: AP และ รายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

BACKLOG ณ ก.ย. 66 (ยังไม่หักรับรู้รายได้ 3Q66)



ที่มา: AP และ รายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

แผนเปิดโครงการใหม่รายไตรมาส



ที่มา: AP และ รายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

คอนโดฯ ใหม่ที่มีกำหนดส่งมอบปี 2566-67

โครงการ	มูลค่า (ลบ.)	Presale	เริ่มโอนฯ
Rhythm Charoenkrung Pavillion (JV)	4,800	73%	1Q66
Aspire Rattanaibet Weston	1,600	32%	1Q66
Aspire Pinklao-Arunamarin	1,200	88%	3Q66
The Address Siam-Ratchathewi (JV)	8,600	39%	3Q66
Aspire Ratchayothin	1,400	72%	1Q67
Life Rama 4- Asoke (JV)	6,300	34%	2Q67
Life Phahon-Ladproa (JV)	3,500	40%	2Q67

ที่มา: AP และ รายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

ประเด็นความเสี่ยง

1. ตัวแปรสำคัญที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยได้แก่ ความเชื่อมั่นต่อการสร้างรายได้ในอนาคตของผู้ซื้อ หากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไม่เป็นไปตามที่คาด ก็จะมีผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภคในการตัดสินใจซื้อโครงการ ส่งผลให้ยอดขายและยอดโอนไม่เป็นไปตามเป้าหมายได้
2. ระดับการแข่งขันในอุตสาหกรรมรุนแรงขึ้นต่อเนื่อง อาจทำให้การควบคุมเรื่องประสิทธิภาพการดำเนินงานทำได้ยากขึ้น

ที่มา: รายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

EQUITY TALK

ประมาณการผลการดำเนินงานปี 2566-2568 ของ AP

งบกำไรขาดทุน (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ส.ค.	2565	2566F	2567F	2568F
รายได้ธุรกิจหลัก	38,539	41,091	42,728	44,626
ต้นทุนขาย	25,475	27,384	28,480	29,752
กำไรขั้นต้น	13,064	13,707	14,248	14,874
ค่าใช้จ่ายในการขาย	7,248	7,520	7,819	8,167
ดอกเบี้ยจ่าย	104	115	117	122
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทรวม	1,233	1,255	1,156	1,135
รายได้อื่น	61	67	69	71
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	7,000	7,342	7,568	7,791
ภาษีเงินได้	1,208	1,248	1,287	1,324
ส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย	1	1	1	1
รายการพิเศษอื่น ๆ	85	-	-	-
กำไรสุทธิ	5,877	6,095	6,283	6,468
EPS	1.87	1.94	2.00	2.06
กำไรจากการดำเนินงานปกติ	5,793	6,095	6,283	6,468
Norm EPS	1.84	1.94	2.00	2.06
การเติบโตของยอดขาย	21.2%	6.6%	4.0%	4.4%
การเติบโตของกำไรจากการดำเนินงานปกติ	30.5%	5.2%	3.1%	2.9%
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	33.9%	33.4%	33.3%	33.3%
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานปกติ	15.0%	14.8%	14.7%	14.5%
งบกำไรขาดทุนรายไตรมาส (ล้านบาท)				
	3Q65	4Q65	1Q66	2Q66
รายได้ธุรกิจหลัก	8,982	8,846	9,409	9,282
ต้นทุนขาย	5,937	5,756	5,964	5,796
กำไรขั้นต้น	3,046	3,090	3,445	3,486
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1,805	2,020	1,853	1,725
ดอกเบี้ยจ่าย	18	45	76	81
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทรวม	324	284	238	289
รายได้อื่น	20	14	33	108
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	1,567	1,417	1,787	1,897
ภาษีเงินได้	230	266	309	353
ส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย	0	1	0	0
รายการพิเศษอื่น ๆ	82	3	-	-
กำไรสุทธิ	1,419	1,155	1,478	1,544
กำไรจากการดำเนินงานปกติ	1,337	1,152	1,478	1,544
ยอดขาย (QoQ)	-8.9%	-1.5%	6.4%	-1.3%
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	33.9%	34.9%	36.6%	37.6%
กำไรจากการดำเนินงานปกติ (QoQ)	-15.1%	-13.8%	28.3%	4.5%
อัตราส่วนทางการเงิน				
สิ้นสุด 31 ส.ค.	2565	2566F	2567F	2568F
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	3.79	4.23	4.20	4.44
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว(เท่า)	0.23	0.25	0.24	0.25
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	347.39	369.04	351.74	352.50
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	0.50	0.48	0.47	0.45
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า (เท่า)	9.00	8.41	8.46	8.48
หนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.86	0.78	0.71	0.66
หนี้สินที่มีดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.58	0.52	0.48	0.44
ผลตอบแทนจากสินทรัพย์เฉลี่ย	9.1%	8.7%	8.4%	8.2%
ผลตอบแทนจากผู้ถือหุ้นเฉลี่ย	17.0%	15.7%	14.7%	13.8%

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

EQUITY TALK

ประมาณการผลการดำเนินงานปี 2566-2568 ของ AP

งบกระแสเงินสด (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2565	2566F	2567F	2568F
กำไรสุทธิ	5,877	6,095	6,283	6,468
รายการเปลี่ยนแปลงที่ไม่กระทบเงินสด	1,372	1,362	1,403	1,446
ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย	232	244	256	269
กำไร/ขาดทุนจาก Fx ที่ไม่ได้รับรู้	-	-	-	-
ส่วนแบ่งผลกำไรจาก บ.ร่วม	(1,233)	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากกิจกรรมการดำเนินงาน	(8,153)	(5,401)	(5,671)	(5,996)
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานสุทธิ	(1,904)	2,300	2,270	2,186
เพิ่ม/ลด จากการลงทุนระยะสั้น	-	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากการลงทุนอื่น	1,347	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากสินทรัพย์ถาวร	0	(161)	(178)	(195)
กระแสเงินสดจากการลงทุนสุทธิ	1,348	(161)	(178)	(195)
เพิ่ม/ลด เงินกู้	1,837	36	211	399
เพิ่ม/ลด ทุนและส่วนเกินมูลค่าหุ้น	-	-	-	-
เพิ่ม/ลด ส่วนทุนอื่นๆ	(129)	-	-	-
ลด จ่ายปันผล	(1,572)	(2,089)	(2,166)	(2,231)
กระแสเงินสดจากการจัดหาเงินสุทธิ	136	(2,053)	(1,955)	(1,832)
เพิ่ม/ลด เงินสดสุทธิ	(420)	86	138	158
งบดุล (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2565	2566F	2567F	2568F
เงินสดและเทียบเท่าเงินสด	1,650	1,736	1,873	2,032
ลูกหนี้การค้า	104	119	124	129
สินค้าคงคลัง	55,261	59,129	63,268	67,697
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1,874	1,874	1,874	1,874
เงินลงทุนระยะยาว	6,481	6,481	6,481	6,481
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ สุทธิ	1,614	1,775	1,953	2,148
สินทรัพย์รวม	68,227	72,358	76,816	81,604
เจ้าหนี้การค้า	3,211	3,301	3,433	3,587
เงินกู้ยืมระยะสั้น/ครบกำหนดใน 1 ปี	7,841	7,071	8,082	8,081
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	4,487	4,487	4,487	4,487
เงินกู้ยืมระยะยาว/หุ้นกู้	15,194	16,000	15,200	15,600
หนี้สินรวม	31,499	31,625	31,968	32,520
ทุนที่ชำระแล้ว	3,146	3,146	3,146	3,146
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	89	89	89	89
กำไรสะสม	33,512	37,518	41,635	45,871
ส่วนของผู้ถือหุ้น	36,747	40,753	44,870	49,106
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	(19)	(20)	(21)	(22)
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	68,227	72,358	76,816	81,604
สมบัติฐานในการกำประมาณการ (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2565	2566F	2567F	2568F
Presale ระหว่างงวด (รวม JV)	50,415	54,203	56,588	58,678
การบันทึกรายได้จากการขาย	37,522	40,048	41,654	43,520
รายได้ค่าบริการและบริหารจัดการ	1,017	1,043	1,074	1,106
Gross Margin เฉลี่ย (%)	33.9%	33.4%	33.3%	33.3%
Gross Margin ขายฯ (%)	32.7%	32.2%	32.2%	32.2%
Norm Profit Margin (%)	15.0%	14.8%	14.7%	14.5%
SG&A/Sale (%)	18.8%	18.3%	18.3%	18.3%
Effective Tax Rate (%)	17.3%	17.0%	17.0%	17.0%

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส