

# EQUITY TALK

## 3Q66 EARNING PREVIEW

🕒 24 ตุลาคม 2566

### แนวโน้มกำไร 3Q66 ยังเป็นขาขึ้น

3Q66 คาดกำไรปกติ 1.65 พันล้านบาท เติบโต 24% YOY และ 7.2% QOQ จากการส่งมอบต่อเนื่องของ BACKLOG แนวราบ และไอเทมเสริม 2 คอนโดฯ ใหม่ ทั้งของบริษัทเอง และ JV เข้ามาผลักดันยอดโอนฯ และส่วนแบ่งกำไรบริษัทร่วม สำหรับกำไร 9M66 จะคิดเป็น 77% ของประมาณการกำไรทั้งปี และมีโอกาสเปิด UPSIDE เล็กน้อย โดยคาดกำไร 4Q66 เพิ่ม YOY แต่อาจทรงตัว/ลดลง QOQ

แนะนำ OUTPERFORM โดยมีราคาเป้าหมายสิ้นปี 2567 ที่ 16.00 บาท (อิง PER 8 เท่า) จากทิศทางกำไรที่ยังเป็นขาขึ้นใน 3Q66 และทั้งปี 2566 ต่อเนื่องไปยังปี 2567 สนับสนุนจากแผนเปิดโครงการใหม่เชิงรุกทั้งแนวราบและคอนโดฯ ที่จะสะสมเป็น BACKLOG ในการสร้างการเติบโตของกำไรอย่างมั่นคง ขณะที่ VALUATION ดึงดูดด้วย PER ช้อยต่ำกว่า 6 เท่า และ DIV YIELD เวิลีย์ 6% ต่อปี (ปีละ 1 ครั้ง)

#### 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



แนวโน้มราคา : Uptrend  
 แนวรับ : 10.80 บาท  
 แนวต้าน : 12.80 บาท

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

**OUTPERFORM:** กรณีที่นักวิเคราะห์พิจารณาปัจจัยแวดล้อมทางพื้นฐานแล้วเห็นว่าราคาหุ้นบริษัทที่ทำการวิเคราะห์มีโอกาสที่จะสร้างผลตอบแทนที่ชนะค่าเฉลี่ยของ SECTOR หรือชนะ SET INDEX  
**NEUTRAL:** กรณีที่นักวิเคราะห์พิจารณาปัจจัยแวดล้อมทางพื้นฐานแล้วเห็นว่าราคาหุ้นบริษัทที่ทำการวิเคราะห์มีโอกาสที่จะสร้างผลตอบแทนที่พอๆกับค่าเฉลี่ยของ SECTOR หรือพอๆกับ SET INDEX  
**UNDERPERFORM:** กรณีที่นักวิเคราะห์พิจารณาปัจจัยแวดล้อมทางพื้นฐานแล้วเห็นว่าราคาหุ้นบริษัทที่ทำการวิเคราะห์มีโอกาสที่จะสร้างผลตอบแทนที่น้อยกว่าค่าเฉลี่ยของ SECTOR หรือต่ำกว่า SET INDEX

## AP

### Outperform

ราคาปัจจุบัน (บาท)	11.00
ราคาเป้าหมาย (บาท)	16.00
Upside (%)	44.1
Dividend yield (%)	6.1

#### CONSENSUS ANALYSIS

EPS (บาท)	ASPS	IAA Cons	% diff
<b>2566F</b>	1.94	1.98	-2%
<b>2567F</b>	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

## คาดการณ์ 3Q66 เติบโตขึ้นทั้ง YoY และ QoQ

งวด 3Q66 คาดกำไรปกติ 1.65 พันล้านบาท เติบโต 24% yoy และ 7.2% qoq ถือเป็นกำไรสูงสุดรายไตรมาสอันดับ 2 รองจากงวด 1Q65 ที่ 1.73 พันล้านบาท จับเคลื่อนจากการบันทึกรายได้ขายอสังหาริมทรัพย์ 9.65 พันล้านบาท (+11% yoy, +7% qoq) ผลจากการส่งมอบต่อเนื่องของ Backlog แนวราบที่มีระดับสูง และโอนฯ คอนโดฯ ใหม่ของบริษัท 1 โครงการ คือ Aspire ปิ่นเกล้า-อรุณอมรินทร์ มูลค่า 1.2 พันล้านบาท (ณ สิ้น 3Q66 ขาย 90% คาดโอนฯ 60%) ส่งผลให้ยอดโอนฯ แนวราบอยู่ที่ 8.68 พันล้านบาท และคอนโดฯ 965 ล้านบาท นอกจากนี้การเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ 1 โครงการคอนโดฯ JV ใหม่ ตั้งแต่เดือน ก.ย. คือ The Address สยาม-ราชเทวี มูลค่า 8.6 พันล้านบาท (สิ้น 3Q66 ขาย 43% คาดโอนฯ 15%) คาดทำให้รับรู้ส่วนแบ่งกำไรบริษัทร่วม 330 ล้านบาท (+1.6% yoy, +14% qoq)

ด้านประสิทธิภาพทำกำไร ประเมิน Gross Margin ขายฯ เฉลี่ย 34% ดีขึ้นจาก 32.4% งวดปีก่อน ผลจากมาร์จิ้นแนวราบสูงขึ้นเป็นหลัก (แต่ลดลงจากระดับสูง 36.3% งวดก่อน เหตุจากความต่างของ Product Mix ซึ่งงวดก่อนมีการโอนฯ บ้านเดี่ยวที่มีมาร์จิ้นสูง) ขณะที่ SG&A/Sales คาดลดลงอยู่ที่ 17.9% จากเฉลี่ย 20% งวดปีก่อน และ 18.6% งวดก่อน ตามฐานรายได้เพิ่มขึ้น

## กำไรปีนี้ที่คาด 6.09 พันล้านบาท อาจเปิด Upside เล็กน้อย

หากกำไร 3Q66 เป็นไปตามคาด จะทำให้กำไรปกติ 9M66 อยู่ที่ 4.68 พันล้านบาท (+1% yoy) คิดเป็น 77% ของประมาณการกำไรทั้งปี โดยแนวโน้มกำไร 4Q66 คาดขยายตัว YoY แต่อาจทรงตัว/ลดลง QoQ แม้ยอดโอนฯ จะดีขึ้น หนุนด้วย Backlog แนวราบสิ้น 3Q66 ที่รอรอรับรู้อยู่ได้ 4Q66 ราว 9 พันล้านบาท รวมถึงบางส่วนจากการขายโอนฯ แนวราบใหม่ที่มีกำหนดเปิดขายมากถึง 23 โครงการ มูลค่า 2.9 หมื่นล้านบาท (อิงแผนเปิดโครงการใหม่ทั้งปีตามเดิม) ในไตรมาสสุดท้าย ขณะที่คอนโดฯ เป็นการส่งมอบต่อเนื่องของ 2 โครงการคอนโดฯ ใหม่ที่เริ่มตั้งแต่ 3Q66 แต่การกำไร อาจมีแรงกดดันจากค่าใช้จ่ายที่สูงขึ้นในการเปิดตัวโครงการใหม่จำนวนมาก อย่างไรก็ตามก็เชื่อว่าการกำไร 4Q66 จะยังยืนเหนือ 1.4 พันล้านบาท และทำให้กำไรทั้งปี 2566 อาจมี Upside เล็กน้อยจากที่คาดค่า New High 6.09 พันล้านบาท (+5% yoy)

# EQUITY TALK

## Outperform...พื้นฐานธุรกิจยังดี และ ปั่นผลงูใจ

คงแนะนำ Outperform สำหรับ AP โดยมีราคาเป้าหมายสิ้นปี 2567 ที่ 16.00 บาท (อิง PER 8 เท่า) จากทิศทางกำไรที่ยังเป็นขาขึ้นใน 3Q66 และทั้งปี 2566 ต่อเนื่องไปในปี 2567 สนับสนุนจากแผนเปิดโครงการใหม่เชิงรุกทั้งแนวราบและคอนโดฯ เพื่อสะสมเป็น Backlog ในการสร้างการเติบโตของกำไรอย่างมั่นคงในระยะถัดไป ขณะที่ Valuation มีความดึงดูดด้วย PER ช้อยต่ำกว่า 6 เท่า และคาดหวัง Div Yield เฉลี่ย 6% ต่อปี (จ่ายปีละ 1 ครั้ง)

# 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 และมีเป้าหมายให้เป็นหลักสูตรบังคับสำหรับพนักงานทุกคน รวมถึงลดกรณีละเมิดต่อหลักจรรยาบรรณทางธุรกิจเป็น 0 ภายในปี 2566
- กำหนดนโยบายเกี่ยวกับการต่อต้านคอร์รัปชัน เช่น นโยบายแจ้งเบาะแสภายใน, นโยบายและแนวปฏิบัติการให้/รับของขวัญ เป็นต้น เพื่อให้ทุกคนทุกระดับในบริษัท ปฏิบัติอย่างเคร่งครัด

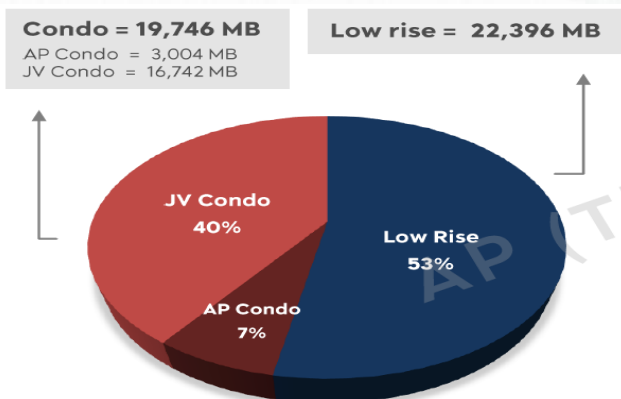
# EQUITY TALK

## ผลการดำเนินงานรายไตรมาส

Key Data (ล้านบาท)	1Q65	2Q65	3Q65	4Q65	1Q66	2Q66	3Q66F	% YoY	% QoQ	9M66F	9M65	% YoY
รายได้จากธุรกิจหลัก	10,849	9,862	8,982	8,846	9,409	9,282	9,936	10.6%	7.0%	28,627	29,693	-3.6%
รายได้ขายอสังหาริมทรัพย์	10,621	9,620	8,689	8,592	9,144	9,009	9,650	11.1%	7.1%	27,803	28,930	-3.9%
ต้นทุนรวม	7,233	6,550	5,937	5,756	5,964	5,796	6,430	8.3%	10.9%	18,190	19,719	-7.8%
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	7,189	6,499	5,876	5,696	5,899	5,739	6,369	8.4%	11.0%	18,007	19,564	-8.0%
กำไรขั้นต้น	3,616	3,313	3,046	3,090	3,445	3,486	3,506	15.1%	0.6%	10,437	9,974	4.6%
ค่าใช้จ่ายในการขาย&บริหาร	1,709	1,715	1,805	2,020	1,853	1,725	1,776	-1.6%	3.0%	5,354	5,228	2.4%
ส่วนแบ่งกำไรบริษัทรวม	247	378	324	284	238	289	330	1.6%	14.1%	857	949	-9.7%
กำไรสุทธิ	1,730	1,574	1,419	1,155	1,478	1,544	1,656	16.7%	7.2%	4,679	4,723	-0.9%
Norm Profit	1,730	1,574	1,337	1,152	1,478	1,544	1,656	23.9%	7.2%	4,679	4,641	0.8%
Norm EPS	0.55	0.50	0.43	0.37	0.47	0.49	0.53	23.9%	7.2%	1.49	1.48	0.8%
Gross Margin เฉลี่ย (%)	33.3%	33.6%	33.9%	34.9%	36.6%	37.6%	35.3%			36.5%	33.6%	
Gross Margin ขายฯ (%)	32.3%	32.4%	32.4%	33.7%	35.5%	36.3%	34.0%			35.2%	32.4%	
Norm Profit Margin (%)	15.9%	16.0%	14.9%	13.0%	15.7%	16.6%	16.7%			16.3%	15.6%	

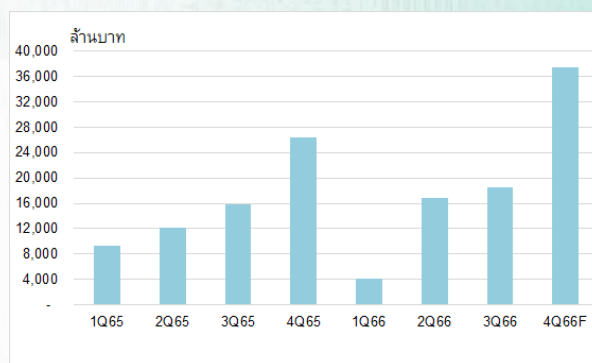
ที่มา: AP และ รายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

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



ที่มา: AP และ รายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

## แผนเปิดโครงการใหม่รายไตรมาส



ที่มา: AP และ รายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

## คอนโดใหม่ที่มีกำหนดส่งมอบ 2H66-2567

โครงการ	มูลค่า (ลบ.)	Presale	เริ่มโอนฯ
Aspire Pinklao-Arunamarin	1,200	90%	3Q66
The Address Siam-Ratchathewi (JV)	8,600	43%	3Q66
Aspire Ratchayothin	1,400	84%	1Q67
Life Rama 4- Asoke (JV)	6,300	39%	2Q67
Life Phahon-Ladproa (JV)	3,500	46%	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
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>13,064</b>	<b>13,707</b>	<b>14,248</b>	<b>14,874</b>
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	-	-	-
<b>กำไรสุทธิ</b>	<b>5,877</b>	<b>6,095</b>	<b>6,283</b>	<b>6,468</b>
EPS	1.87	1.94	2.00	2.06
<b>กำไรจากการดำเนินงานปกติ</b>	<b>5,793</b>	<b>6,095</b>	<b>6,283</b>	<b>6,468</b>
<b>Norm EPS</b>	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
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>3,046</b>	<b>3,090</b>	<b>3,445</b>	<b>3,486</b>
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	-	-
<b>กำไรสุทธิ</b>	<b>1,419</b>	<b>1,155</b>	<b>1,478</b>	<b>1,544</b>
<b>กำไรจากการดำเนินงานปกติ</b>	<b>1,337</b>	<b>1,152</b>	<b>1,478</b>	<b>1,544</b>
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)
<b>กระแสเงินสดจากการดำเนินงานสุทธิ</b>	<b>(1,904)</b>	<b>2,300</b>	<b>2,270</b>	<b>2,186</b>
เพิ่ม/ลด จากการลงทุนระยะสั้น	-	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากการลงทุนอื่น	1,347	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากสินทรัพย์ถาวร	0	(161)	(178)	(195)
<b>กระแสเงินสดจากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>1,348</b>	<b>(161)</b>	<b>(178)</b>	<b>(195)</b>
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)
<b>กระแสเงินสดจากการจัดหาเงินสุทธิ</b>	<b>136</b>	<b>(2,053)</b>	<b>(1,955)</b>	<b>(1,832)</b>
<b>เพิ่ม/ลด เงินสดสุทธิ</b>	<b>(420)</b>	<b>86</b>	<b>138</b>	<b>158</b>
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
<b>สินทรัพย์รวม</b>	<b>68,227</b>	<b>72,358</b>	<b>76,816</b>	<b>81,604</b>
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
<b>หนี้สินรวม</b>	<b>31,499</b>	<b>31,625</b>	<b>31,968</b>	<b>32,520</b>
ทุนที่ชำระแล้ว	3,146	3,146	3,146	3,146
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	89	89	89	89
กำไรสะสม	33,512	37,518	41,635	45,871
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>36,747</b>	<b>40,753</b>	<b>44,870</b>	<b>49,106</b>
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	(19)	(20)	(21)	(22)
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>68,227</b>	<b>72,358</b>	<b>76,816</b>	<b>81,604</b>
สมมติฐานในการประมาณการ (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