

EQUITY TALK

ANALYST MEETING

🕒 7 พฤศจิกายน 2566

กำไร 3Q66 แข็งแกร่งตามคาด

3Q66 กำไรปกติตามคาด 1.69 พันล้านบาท (+27% YOY,+10% QOQ) จากการส่งมอบต่อเนื่องของ BACKLOG แนวราบ และโอน 2 คอนโดฯ ใหม่ทั้งของบริษัทเอง และ JV เข้ามาผลิตภัณฑ์ยออดโอนฯ และส่วนแบ่งกำไรบริษัทร่วม โดยรวมกำไรปกติ 9M66 อยู่ที่ 4.7 พันล้านบาท (+1.7% YOY) และคิดเป็น 77% ของประมาณการกำไรทั้งปี สำหรับแนวโน้มกำไร 4Q66 คาดโต YOY แต่ลดลง QOQ

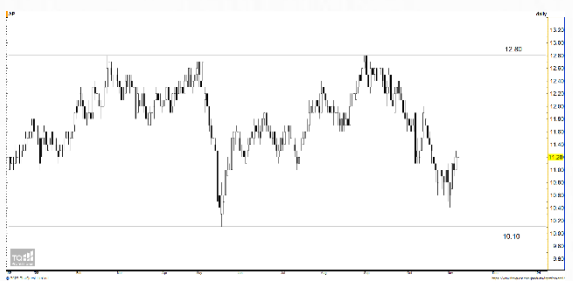
จากแผนขยายธุรกิจต่อเนื่องผ่านเปิดโครงการใหม่เชิงรุก และพัฒนาสินค้าหลากหลาย ตอบโจทย์ลูกค้า ทำให้บริษัทเพิ่มส่วนแบ่งตลาดในกลุ่มแนวราบ ส่วนคอนโดฯ ใหม่ยังมีการส่งมอบทุกปี หนุนกำไรเติบโต ขณะที่ VALUATION มี PER ซื้อขายต่ำกว่า 6 เท่า และเป็นผลน่าสนใจเฉลี่ย 6% ต่อปี (จ่ายปีละครั้ง) แนะนำ OUTPERFORM โดยมีราคาเป้าหมายสิ้นปี 2567 ที่ 16.00 บาท

ประมาณการตัวเลขสำคัญทางการเงิน

สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2564	2565	2566F	2567F	2568F
กำไรสุทธิ (ลบ)	4,543	5,877	6,095	6,283	6,467
Norm Profit (ลบ)	4,439	5,793	6,095	6,283	6,467
Norm EPS (บาท)	1.41	1.84	1.94	2.00	2.06
PER (เท่า)	7.9	6.1	5.8	5.6	5.4
DPS (บาท)	0.50	0.65	0.68	0.70	0.72
Dividend Yield (%)	4.5	5.8	6.1	6.2	6.4
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)	9.7	7.7	7.2	7.0	6.8

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

TECHNICAL CHART/COMMENT



แนวโน้มราคา : Sideway
 แนวรับ : 10.10 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)	11.20
ราคาเป้าหมาย (บาท)	16.00
Upside (%)	42.9
Dividend yield (%)	6.2

CONSENSUS ANALYSIS

EPS (บาท)	ASPS	IAA Cons	% diff
2566F	1.94	1.97	-2%
2567F	2.00	2.06	-3%

ที่มา: IAA consensus, สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

ESG RATING

ESG Book	40.77
Moody's	-
MSCI	-
Refinitiv	17.50
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

กำไรปกติ 3Q66 เติบโตตามคาด 27% yoy และ 10% qoq

งวด 3Q66 กำไรปกติตามคาด 1.69 พันล้านบาท เติบโต 27% yoy และ 10% qoq เกิดจากการส่งมอบต่อเนื่องของ Backlog แนวราบ และการโอนกรรมสิทธิ์ 2 คอนโดฯ ใหม่ โดยเป็นคอนโดฯ ภายใต้การพัฒนาของบริษัทเอง 1 โครงการ คือ Aspire ปิ่นเกล้า-อรุณอมรินทร์ มูลค่า 1.2 พันล้านบาท (ณ สิ้น 3Q66 ขาย 89% โอนฯ เกือบ 60%) และรูปแบบของ JV 1 โครงการ คือ The Address สยาม-ราชเทวี มูลค่า 8.6 พันล้านบาท (สิ้น 3Q66 ขาย 43% โอนฯ 15%) หนุนให้การรับรู้รายได้ขายอสังหาริมทรัพย์ 9.76 พันล้านบาท (แบ่งเป็นแนวราบ 8.68 พันล้านบาท และคอนโดฯ 1.1 พันล้านบาท) ขยายตัว 12.4% yoy และ 8.4% qoq รวมถึงส่วนแบ่งกำไรบริษัทร่วม 330 ล้านบาท (-2.3% yoy,+10% qoq) นอกจากนี้ Gross Margin ขายฯ เฉลี่ย 34.2% ดีขึ้นจาก 32.4% งวดปีก่อน ผลจากมาร์จิ้นแนวราบสูงขึ้นเป็นหลัก (แต่ลดลงจากระดับสูง 36.3% งวดก่อน เหตุจากความต่างของ Product Mix ซึ่งงวดก่อนมีการโอนฯ บ้านเดี่ยวที่มีมาร์จิ้นสูง) ขณะที่การเพิ่มขึ้นของรายได้ และการคุมค่าใช้จ่ายบริหารได้รัดกุม ทำให้ SG&A/Sales ลดลงอยู่ที่ 18.1% จากเฉลี่ย 20% งวดปีก่อน และ 18.6% งวดก่อน

ภาพรวม 9M66 มีกำไรปกติ 4.7 พันล้านบาท (+1.7% yoy) และคิดเป็น 77% ของประมาณการกำไรทั้งปี ด้านโครงสร้างการเงินยังแข็งแกร่ง มี Net Gearing ใกล้เคียงงวดก่อนที่ 0.80 เท่า

แม้ Presale ปีนี้ค้ำต่ำเป้า...แต่ 4Q66 จะทำจุดสูงสุดของปี

AP ปรับลดแผนเปิดโครงการใหม่ปี 2566 จากเดิม 58 โครงการ มูลค่า 7.7 หมื่นล้านบาท เป็น 55 โครงการ มูลค่า 7.53 หมื่นล้านบาท โดยเลื่อนเปิด 1 คอนโดฯ Aspire Arun Priv มูลค่า 1 พันล้านบาท และแนวราบ 2 โครงการ ไปเป็นปี 2567 กอปรกับยอดขาย 9M66 รวม 3.53 หมื่นล้านบาท ลดลง 5.7% yoy ทำให้เป้า Presale ปี 2566 ที่บริษัทคาดไว้ 5.8 หมื่นล้านบาท มีโอกาสต่ำเป้าหมายราว 10% เบื้องต้นประเมินอย่างน้อยเท่ากับปีก่อนที่ 5 หมื่นล้านบาท โดยแนวโน้มยอดขาย 4Q66 จะยังคงทำจุดสูงสุดของปี ตามแผนเปิดโครงการใหม่มากที่สุดด้วยจำนวน 24 โครงการ มูลค่า 3.57 หมื่นล้านบาท (เป็นคอนโดฯ 2 โครงการ รวม 7.3 โครงการ) ซึ่งล่าสุดเดือน ต.ค. เปิดไป 7 โครงการแนวราบกลุ่มทาว์นโฮม รวม 7.1 พันล้านบาท รวมถึงการขายต่อเนื่องของโครงการเดิม ทำให้ยอดขายเดือน ต.ค. อยู่ที่ 3.53 พันล้านบาท (ยอดขายแนวราบ 2.85 พันล้านบาท และคอนโดฯ 682 พันล้านบาท) และยอดขายสะสม 10M66 รวม 3.88 หมื่นล้านบาท (-14% yoy)

EQUITY TALK

เดือน พ.ย. - ธ.ค. 2566 จะเปิดเพิ่ม 18 โครงการใหม่ รวม 3 หมื่นล้านบาท เป็น 2 คอนโดฯ รวม 7.3 พันล้านบาท คือ Aspire Vibha Victory มูลค่า 2.3 พันล้านบาท (เปิดขาย 11-12 พ.ย.) และ Rhythm Charoennakhon Iconic มูลค่า 5 พันล้านบาท (เปิดจอง 25-26 พ.ย.) คาดเข้ามาช่วยสนับสนุนต่อยอดขายใหม่เพิ่ม

แนวโน้มกำไร 4Q66 ยังโต YoY...ดับทั้งปีทำ New High

4Q66 คาดกำไรยังเติบโต YoY ขับเคลื่อนจาก Backlog แนวราวสิ้น 3Q66 ที่คาดการณ์รับรู้รายได้ 4Q66 อีกเกือบ 1 หมื่นล้านบาท รวมถึงบางส่วนจากการขายโอนฯ แนวราบใหม่ที่มีกำหนดเปิดขาย 21 โครงการ มูลค่า 2.84 หมื่นล้านบาท และโอนฯ กันใน 4Q66 ขณะที่คอนโดฯ เป็นการส่งมอบต่อเนื่องของคอนโดฯ ใหม่ที่เริ่มตั้งแต่ 3Q66 แต่ในเชิงกำไร QoQ คาดลดลง เนื่องจากการเปิดขายโครงการใหม่จำนวนมากทั้งแนวราบและคอนโดฯ รวมถึงการทำตลาด ย่อมนำไปสู่ค่าใช้จ่ายที่สูงขึ้น

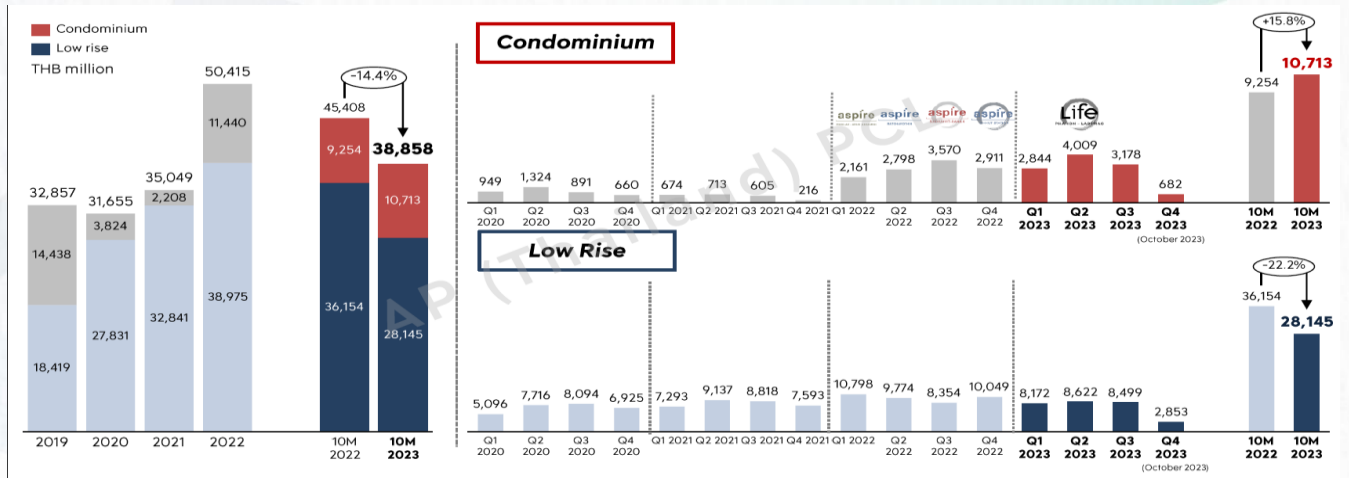
คงคาดการณ์กำไรปกติปี 2566 ที่ 6.09 พันล้านบาท เพิ่มขึ้น 5% yoy และยกฐานสูงทำ New High ต่อเนื่องที่ 6.28 พันล้านบาท (+3% yoy) ในปี 2567 ภายใต้ยอดโอนฯ 4 หมื่นล้านบาท (มี Backlog รองรับเป่าปีหน้าสัดส่วน 20% และคาดเพิ่มมากขึ้น หลัง 4Q66 เปิดโครงการใหม่ และส่วนใหญ่รองรับรัฐปีหน้า) และส่วนแบ่งกำไรบริษัท ร่วม 1 พันล้านบาท ภายใต้คาดการณ์ยอดโอนฯ JV 1.1 หมื่นล้านบาทหมื่นล้านบาท (มี Backlog JV พร้อมส่งมอบปีหน้า 6.15 พันล้านบาท หรือ 56% ของเป่า โอนฯ JV และกำหนด Net Profit Margin โครงการ JV ที่ 18%)

Outperform...เด่นด้วยปันผลสูง 6% ต่อปี (ปีละครั้ง)

จากแผนขยายธุรกิจต่อเนื่องผ่านเปิดโครงการใหม่เชิงรุกทั้งแนวราบและคอนโดฯ ตลอดจนพัฒนาสินค้าให้หลากหลาย ครอบคลุมทุก Segment ตอบโจทย์ลูกค้า ทำให้บริษัทสามารถเพิ่มส่วนแบ่งตลาดในกลุ่มแนวราบ ส่วนคอนโดฯ ใหม่ยังมีส่งมอบทุกปี หนุนกำไรเติบโตต่อเนื่อง ขณะที่ Valuation มี PER ซื้อขายเฉลี่ยต่ำกว่า 6 เท่า และดึงดูดด้วยปันผลเฉลี่ย 6% ต่อปี (จ่ายปีละครั้ง โดยปี 2566 คาดหุ้นละ 0.68 บาท) คงแนะนำ Outperform สำหรับ AP โดยมีราคาเป้าหมายสิ้นปี 2567 ที่ 16.00 บาท (อิง PER 8 เท่า)

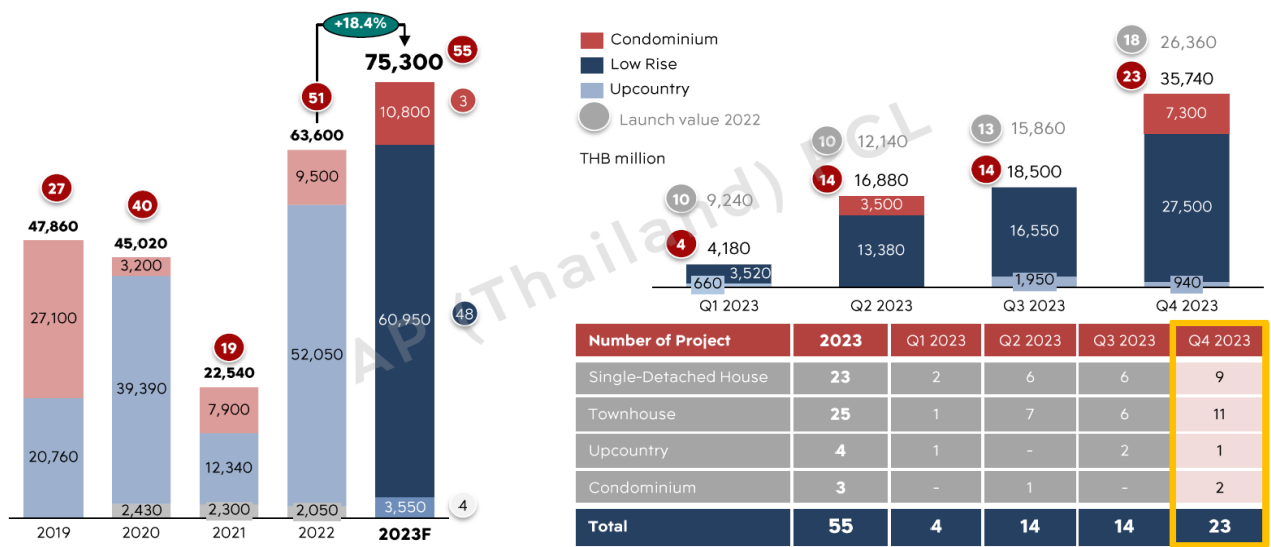
EQUITY TALK

PRESALE 10M66



ที่มา: AP

แผนเปิดโครงการใหม่ปี 2566



ที่มา: AP

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) และลดข้อร้องเรียนจากชุมชนรอบเขตก่อสร้างด้านปัญหามลพิษทางอากาศเป็น 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 โดยมีเป้าหมายฝึกอบรมบรรณากรทางธุรกิจ นโยบาย CG และนโยบายต่อต้านคอร์รัปชันให้พนักงานครบ 100% ในปี 2566 และมีเป้าหมายให้เป็นหลักสูตบังคับสำหรับพนักงานทุกคน รวมถึงลดกรณีละเมิดต่อหลักบรรณากรทางธุรกิจเป็น 0 ภายในปี 2566
- กำหนดนโยบายเกี่ยวกับการต่อต้านคอร์รัปชัน เช่น นโยบายแจ้งเบาะแสภายใน, นโยบายและแนวปฏิบัติการให้/รับของขวัญ เป็นต้น เพื่อให้ทุกคนทุกระดับในบริษัท ปฏิบัติอย่างเคร่งครัด

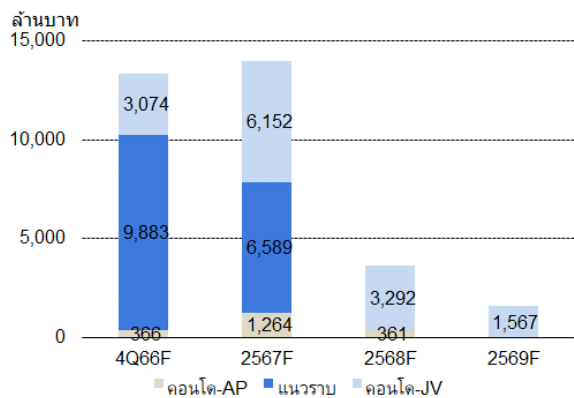
EQUITY TALK

ผลการดำเนินงานรายไตรมาส

Key Data (ล้านบาท)	1Q65	2Q65	3Q65	4Q65	1Q66	2Q66	3Q66	% YoY	% QoQ	9M66	9M65	% YoY
รายได้จากธุรกิจหลัก	10,849	9,862	8,982	8,846	9,409	9,282	10,068	12.1%	8.5%	28,759	29,693	-3.1%
รายได้ขายอสังหาฯ	10,621	9,620	8,689	8,592	9,144	9,009	9,765	12.4%	8.4%	27,919	28,930	-3.5%
ต้นทุนรวม	7,233	6,550	5,937	5,756	5,964	5,796	6,495	9.4%	12.1%	18,255	19,719	-7.4%
ต้นทุนขายอสังหาฯ	7,189	6,499	5,876	5,696	5,899	5,739	6,429	9.4%	12.0%	18,067	19,564	-7.7%
กำไรขั้นต้น	3,616	3,313	3,046	3,090	3,445	3,486	3,572	17.3%	2.5%	10,503	9,974	5.3%
ค่าใช้จ่ายในการขาย&บริหาร	1,709	1,715	1,805	2,020	1,853	1,725	1,818	0.7%	5.4%	5,395	5,228	3.2%
ส่วนแบ่งกำไรบริษัทรวม	247	378	324	284	238	289	317	-2.3%	9.8%	844	949	-11.1%
กำไรสุทธิ	1,730	1,574	1,419	1,155	1,478	1,544	1,696	19.6%	9.8%	4,719	4,723	-0.1%
Norm Profit	1,730	1,574	1,337	1,152	1,478	1,544	1,696	26.9%	9.8%	4,719	4,641	1.7%
Norm EPS	0.55	0.50	0.43	0.37	0.47	0.49	0.54	26.9%	9.8%	1.50	1.48	1.7%
Gross Margin เฉลี่ย (%)	33.3%	33.6%	33.9%	34.9%	36.6%	37.6%	35.5%			36.5%	33.6%	
Gross Margin ขายฯ (%)	32.3%	32.4%	32.4%	33.7%	35.5%	36.3%	34.2%			35.3%	32.4%	
Norm Profit Margin (%)	15.9%	16.0%	14.9%	13.0%	15.7%	16.6%	16.9%			16.4%	15.6%	

ที่มา: AP และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

BACKLOG ณ ก.ย. 66 (รวม JV) ที่ 3.25 หมื่นลบ.



ที่มา: AP และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

คอนโดฯ ใหม่ที่มีกำหนดส่งมอบ 2H66-2567

โครงการ	มูลค่า (ลบ.)	Presale	เริ่มโอนฯ
Aspire Pinklao-Arunamarin	1,200	89%	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

แผนเปิดโครงการใหม่ 4Q66



ที่มา: AP

ประเด็นความเสี่ยง

1. ตัวแปรสำคัญที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยได้แก่ ความเชื่อมั่นต่อการสร้างรายได้ในอนาคตของผู้ซื้อ หากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไม่เป็นไปตามที่คาด ก็จะกระทบความเชื่อมั่นของผู้บริโภคในการตัดสินใจซื้อโครงการ ส่งผลให้ยอดขายและยอดโอนไม่เป็นไปตามเป้าหมายได้
2. ระดับการแข่งขันในอุตสาหกรรมรุนแรงขึ้นต่อเนื่อง อาจทำให้การควบคุมเรื่องประสิทธิภาพการดำเนินงานทำได้ยากขึ้น

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

EQUITY TALK

ประมาณการผลการดำเนินงานปี 2566-2568 ของ AP

งบกำไรขาดทุน (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2565	2566F	2567F	2568F
รายได้ธุรกิจหลัก	38,539	39,222	41,291	43,131
ต้นทุนขาย	25,475	25,106	26,663	27,858
กำไรขั้นต้น	13,064	14,115	14,629	15,274
ค่าใช้จ่ายในการขาย	7,248	7,531	7,845	8,195
ดอกเบี้ยจ่าย	104	278	291	293
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทรวม	1,233	1,102	1,038	965
รายได้อื่น	61	184	83	85
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	7,000	7,386	7,613	7,836
ภาษีเงินได้	1,208	1,293	1,332	1,371
ส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย	1	2	3	3
รายการพิเศษอื่น ๆ	85	-	-	-
กำไรสุทธิ	5,877	6,095	6,283	6,467
EPS	1.87	1.94	2.00	2.06
กำไรจากการดำเนินงานปกติ	5,793	6,095	6,283	6,467
Norm EPS	1.84	1.94	2.00	2.06
การเติบโตของยอดขาย	21.2%	1.8%	5.3%	4.5%
การเติบโตของกำไรจากการดำเนินงานปกติ	30.5%	5.2%	3.1%	2.9%
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	33.9%	36.0%	35.4%	35.4%
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานปกติ	15.0%	15.5%	15.2%	15.0%
งบกำไรขาดทุนรายไตรมาส (ล้านบาท)				
	4Q65	1Q66	2Q66	3Q66
รายได้ธุรกิจหลัก	8,846	9,409	9,282	10,068
ต้นทุนขาย	5,756	5,964	5,796	6,495
กำไรขั้นต้น	3,090	3,445	3,486	3,572
ค่าใช้จ่ายในการขาย	2,020	1,853	1,725	1,818
ดอกเบี้ยจ่าย	45	76	81	49
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทรวม	284	238	289	317
รายได้อื่น	14	33	108	22
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	1,417	1,787	1,897	2,034
ภาษีเงินได้	266	309	353	338
ส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย	1	0	0	(0)
รายการพิเศษอื่น ๆ	3	-	-	-
กำไรสุทธิ	1,155	1,478	1,544	1,696
กำไรจากการดำเนินงานปกติ	1,152	1,478	1,544	1,696
ยอดขาย (QoQ)	-1.5%	6.4%	-1.3%	8.5%
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	34.9%	36.6%	37.6%	35.5%
กำไรจากการดำเนินงานปกติ (QoQ)	-13.8%	28.3%	4.5%	9.8%
อัตราส่วนทางการเงิน				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2565	2566F	2567F	2568F
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	3.79	4.30	4.19	4.49
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว(เท่า)	0.23	0.25	0.23	0.24
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	347.39	361.04	353.87	352.52
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	0.50	0.44	0.44	0.43
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า (เท่า)	9.00	8.05	8.54	8.48
หนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.86	0.77	0.71	0.66
หนี้สินที่มีดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.58	0.53	0.48	0.45
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	6,467
รายการเปลี่ยนแปลงที่ไม่กระทบเงินสด	1,372	1,568	1,621	1,662
ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย	232	244	256	269
กำไร/ขาดทุนจาก Fx ที่ไม่ได้รับรู้	-	-	-	-
ส่วนแบ่งผลกำไรจาก บ.ร่วม	(1,233)	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากกิจกรรมการดำเนินงาน	(8,153)	(5,877)	(5,837)	(6,224)
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานสุทธิ	(1,904)	2,030	2,323	2,174
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	235	60	298
เพิ่ม/ลด ทุนและส่วนเกินมูลค่าหุ้น	-	-	-	-
เพิ่ม/ลด ส่วนทุนอื่นๆ	(129)	-	-	-
ลด จ่ายปันผล	(1,572)	(2,089)	(2,166)	(2,231)
กระแสเงินสดจากการจัดหาเงินสุทธิ	136	(1,854)	(2,107)	(1,934)
เพิ่ม/ลด เงินสดสุทธิ	(420)	15	39	45
งบดุล (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2565	2566F	2567F	2568F
เงินสดและเทียบเท่าเงินสด	1,650	1,665	1,704	1,749
ลูกหนี้การค้า	104	114	120	125
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	72,281	76,643	81,317
เจ้าหนี้การค้า	3,211	3,027	3,214	3,358
เงินกู้ยืมระยะสั้น/ครบกำหนดใน 1 ปี	7,841	7,070	8,280	8,077
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	4,487	4,487	4,487	4,487
เงินกู้ยืมระยะยาว/หุ้นกู้	15,194	16,200	15,050	15,550
หนี้สินรวม	31,499	31,549	31,796	32,238
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)	(21)	(24)	(26)
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	68,227	72,281	76,643	81,317
สมมติฐานในการทำประมาณการ (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2565	2566F	2567F	2568F
Presale ระหว่างงวด (รวม JV)	50,415	50,556	53,319	55,435
การบันทึกรายได้จากการขาย	37,522	38,120	40,157	41,963
รายได้ค่าบริการและบริหารจัดการ	1,017	1,102	1,135	1,169
Gross Margin เฉลี่ย (%)	33.9%	36.0%	35.4%	35.4%
Gross Margin ขายฯ (%)	32.7%	34.8%	34.3%	34.3%
Norm Profit Margin (%)	15.0%	15.5%	15.2%	15.0%
SG&A/Sale (%)	18.8%	19.2%	19.0%	19.0%
Effective Tax Rate (%)	17.3%	17.5%	17.5%	17.5%

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส