

EQUITY TALK

1Q67 EARNINGS PREVIEW

🕒 24 เมษายน 2567

แนวโน้ม 1Q67 อ่อนตัว...ก่อนฟื้นสูง 2Q67

1Q67 คาดกำไร 1.03 พันล้านบาท ลดลง 30% YOY และ 22% QOQ เหตุจากไม่มีส่งมอบคอนโดฯ ใหม่ ขณะที่คอนโดฯ พร้อมอยู่มีสินค้าเหลือขายน้อย นอกจากนี้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ 1Q67 มีแรงกดดันจากเศรษฐกิจไทยฟื้นช้า, ดอกเบี้ยระดับสูง และแรงกดดันจูงใจปล่อยสินเชื่อ กดดันยอดโอนฯ, มาร์จิ้น และส่วนแบ่งกำไร JV ลดลง

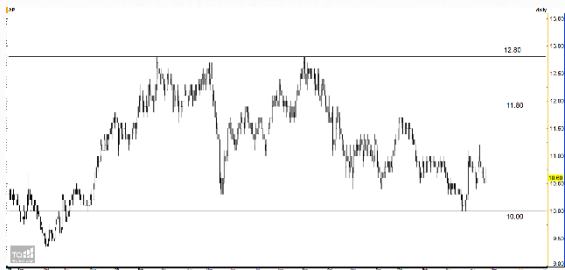
คณะนำ OUTPERFORM ที่ FV 16.00 บาท แม้ระยะสั้น 1Q67 จะไม่โดดเด่น แต่ถือเป็นจุดต่ำสุดของปี ก่อนสูงขึ้น 2Q67 จากส่งมอบ 3 คอนโดฯ ใหม่ นอกจากนี้ AP เป็นหนึ่งที่ได้ประโยชน์จากมาตรการอสังหาริมทรัพย์ ภาครัฐ เนื่องจากพอร์ตสินค้าเกือบครึ่งอยู่ในกลุ่มบ้านไม่เกิน 7 ล้านบาท ด้าน PER ช้อยางเฉลี่ย 5 เท่า และเงินปันผลรอบปี 2566 หุ่นละ 0.70 บาท เทียบเท่า 6.6% ขึ้น XD 8 พ.ค. 2567

ประมาณการตัวเลขสำคัญทางการเงิน

สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2565	2566	2567F	2568F	2569F
กำไรสุทธิ (ลบ)	5,877	6,054	6,283	6,467	6,658
Norm Profit (ลบ)	5,793	6,045	6,283	6,467	6,658
Norm EPS (บาท)	1.84	1.92	2.00	2.06	2.12
PER (เท่า)	5.8	5.5	5.3	5.2	5.0
DPS (บาท)	0.65	0.70	0.71	0.72	0.73
Dividend Yield (%)	6.1	6.6	6.7	6.8	6.9
BV (บาท)	11.7	13.0	14.2	15.6	17.0
PBV (เท่า)	0.9	0.8	0.7	0.7	0.6
EV/EBITDA (เท่า)	7.5	8.4	8.1	8.0	7.7

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

TECHNICAL CHART/COMMENT



แนวโน้มราคา : Sideway
 แนวรับ : 10.00 บาท
 แนวต้าน : 11.80/12.80 บาท

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

OUTPERFORM: กรณีที่นักวิเคราะห์พิจารณาปัจจัยแวดล้อมทางพื้นฐานแล้วเห็นว่าราคาหุ้นบริษัทที่ทำการวิเคราะห์มีโอกาสที่จะสร้างผลตอบแทนที่ชนะค่าเฉลี่ยของ SECTOR หรือชนะ SET INDEX

NEUTRAL: กรณีที่นักวิเคราะห์พิจารณาปัจจัยแวดล้อมทางพื้นฐานแล้วเห็นว่าราคาหุ้นบริษัทที่ทำการวิเคราะห์มีโอกาสที่จะสร้างผลตอบแทนที่พอๆกับค่าเฉลี่ยของ SECTOR หรือพอๆกับ SET INDEX

UNDERPERFORM: กรณีที่นักวิเคราะห์พิจารณาปัจจัยแวดล้อมทางพื้นฐานแล้วเห็นว่าราคาหุ้นบริษัทที่ทำการวิเคราะห์มีโอกาสที่จะสร้างผลตอบแทนที่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของ SECTOR หรือต่ำกว่า SET INDEX

AP

Outperform

ราคาปัจจุบัน (บาท)	10.60
ราคาเป้าหมาย (บาท)	16.00
Upside (%)	50.9
Dividend yield (%)	6.7

CONSENSUS ANALYSIS

EPS (บาท)	ASPS	IAA Cons	% diff
2567F	2.00	1.98	1%
2568F	2.06	2.07	-1%

ที่มา: IAA consensus, สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

ESG RATING

SET ESG Ratings	AA
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 1Q67 ต่ำสุดของปี...อ่อนตัว YoY และ QoQ

งวด 1Q67 คาดกำไรต่ำสุดของปีอยู่ที่ 1.03 พันล้านบาท ลดลง 30% yoy และ 22% qoq เนื่องจากการหดหายไปของการส่งมอบคอนโดฯ ใหม่ กอปรกับโครงการเดิมที่เป็นคอนโดฯ พร้อมอยู่ทั้งของ AP และ JV มีมูลค่าเฉลี่ยขายน้อย ประกอบกับตลาดอสังหาริมทรัพย์ 1Q67 ที่ไม่ดีนัก เฉลี่ยกับการชะลอตัวของกำลังซื้อที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะแนวราบ เนื่องจากสภาพเศรษฐกิจไทยที่ยังไม่ฟื้นตัวเต็มกำลัง, ดอกเบี้ยไทยอยู่ระดับสูง และ การเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของแบงก์ ส่งผลให้การรับรู้รายได้ขายอสังหาริมทรัพย์ ลดลง 17% yoy และ 15.5% qoq เท่ากับ 7.61 พันล้านบาท แบ่งเป็นแนวราบ 7.18 พันล้านบาท และคอนโดฯ 430 ล้านบาท รวมถึงส่วนแบ่งกำไรบริษัทร่วมประเมินอ่อนตัว 37% yoy และ 29 % qoq อยู่ที่ 150 ล้านบาท ตามการโอนกรรมสิทธิ์โครงการ JV ลดลง นอกจากนี้ Gross Margin ขายฯ คาดลดลงอยู่ที่ 34% จากเฉลี่ย 35% งวดปีก่อน และงวดก่อน จาก Product Mix เป็นหลัก ทั้งนี้แม้มีการคุมค่าใช้จ่ายขายบริหารอย่างรัดกุม โดยลดลง 9% yoy และ 21% qoq แต่ฐานรายได้ที่ลดลงมากกว่า ทำให้ SG&A/Sales คาดที่ 21.3% เพิ่มจาก 19.7% งวดปีก่อน (แต่ลดลงจาก 22.9% งวดก่อน)

2Q67 จะฟื้นขึ้นมากจากส่งมอบ 3 คอนโดฯ ใหม่

หากกำไร 1Q67 เป็นไปตามคาด จะคิดเป็นสัดส่วน 16.4% ของประมาณการกำไรทั้งปี โดยฝ่ายวิจัยคงประมาณการเดิมไว้ เนื่องจากการดำเนินงานมีโอกาสฟื้นตัวสูงขึ้นตั้งแต่ 2Q67 ขับเคลื่อนจาก

- การโอนกรรมสิทธิ์ 3 คอนโดฯ ใหม่ มูลค่า 1.15 หมื่นล้านบาท (ยอดขายเฉลี่ย 60%) ได้แก่ Aspire รัชโยธิน (มูลค่า 1.5 พันล้านบาท ขาย 97%) เดือน เม.ย. ตามด้วย Life พลซฯ-ลาดพร้าว (JV) มูลค่า 3.5 พันล้านบาท (จอง 58%) เดือน พ.ค. และ Life พระราม 4-อโศก (JV) มูลค่า 6.5 พันล้านบาท (ขาย 48%) ปลาย มิ.ย. (คาดโอนส่วนใหญ่ 3Q67)
- การส่งมอบของโครงการแนวราบที่มี Backlog สิ้น 1Q67 คาดรับรู้รายได้ปีนี้ 1.2-1.3 หมื่นล้านบาท และแผนเปิดโครงการแนวราบใหม่มากขึ้นใน 2Q67 จำนวน 18 โครงการ มูลค่า 1.9 หมื่นล้านบาท และ 2H67 มูลค่า 2.1 หมื่นล้านบาท
- การขายโครงการเดิมที่อยู่ระหว่างพัฒนา ซึ่งหากพิจารณาส่วนที่เข้าเกณฑ์มาตรการลดค่าโอนฯ-จดจำนองสำหรับบ้านไม่เกิน 7 ล้านบาท จะมีสัดส่วนราว 45% ของพอร์ตสินค้าคงเหลือขาย

EQUITY TALK

คอง Outperform...FV 16.00 บาท

คองแนะนำ Outperform ที่ FV ปี 2567 ราคา 16.00 บาท (อิง PER 8 เท่า) แม้ระยะสั้นการดำเนินงาน 1Q67 จะไม่โดดเด่น แต่ถือเป็นจุดต่ำสุดของปี ก่อนปรับสูงขึ้นในไตรมาสถัดไป นอกจากนี้ AP ถือเป็นหนึ่งในผู้ประกอบการหลักที่ได้รับประโยชน์จากมาตรการอสังหาริมทรัพย์ของภาครัฐ เนื่องจากพอร์ตสินค้าเกือบครึ่งหนึ่งอยู่ในกลุ่มบ้านไม่เกิน 7 ล้านบาท รวมถึงการมีผลิตภัณฑ์หลากหลายทั้งในเชิงทำเล และรูปแบบสินค้า เพิ่มโอกาสในการขายทันที หากดีมานด์ฟื้นกลับเมื่อเห็นสัญญาณเศรษฐกิจไทยดีขึ้น หรือ ดอกเบี้ยมีการปรับลง ซึ่งคาดเกิดขึ้นในช่วงครึ่งหลังของปี

ขณะที่ Valuation คองน่าสนใจด้วย PER ซื้อขายเฉลี่ย 5 เท่า และให้ผลตอบแทนเงินปันผลสูงกว่า 6% ต่อปี โดยเงินปันผลรอบปี 2566 หุ่นละ 0.70 บาท เทียบเท่า 6.6% มีกำหนดขึ้น XD 8 พ.ค. 2567 (ประกาศงบ 7 พ.ค. 2567)

EQUITY TALK

ESG

Environment (E)

- ส่งเสริมให้มีการออกแบบโครงการภายใต้แนวคิดการอนุรักษ์พลังงานและสิ่งแวดล้อม โดยนำแนวคิดการก่อสร้างอาคารสีเขียวมาใช้ รวมถึงเลือกผลิตภัณฑ์ที่ได้มาตรฐานการประหยัดพลังงาน เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม มาใช้ในโครงการ เช่น ไม้ใช้ไม้ผลิตวัสดุก่อสร้างที่ใช้แร่ใยหิน (Asbestos)
- ตั้งเป้าในการจัดการมลพิษทางอากาศ โดยลดปริมาณฝุ่น PM2.5 ที่เกิดจากโครงการก่อสร้างให้ลดลงเท่ากับระดับปลอดภัย (20 microgram/cubic meter) และลดข้อร้องเรียนจากชุมชนรอบเขตก่อสร้างด้านปัญหามลพิษทางอากาศเป็น 0

Social (S)

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

Governance (G)

- มุ่งมั่นที่จะดำเนินธุรกิจด้านความเป็นธรรม โปร่งใส ตามหลักการกำกับดูแลกิจการ รวมถึงกำหนดนโยบายเกี่ยวกับการต่อต้านคอร์รัปชัน เช่น นโยบายแจ้งเบาะแสภายใน, นโยบายและแนวปฏิบัติการให้/รับของขวัญ เป็นต้น เพื่อให้ทุกคน ทุกระดับในบริษัท ปฏิบัติอย่างเคร่งครัด

ESG Comment: การให้ความสำคัญและปฏิบัติตามแผนงานพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืนด้าน ESG นอกจากทำให้บริษัทได้รับ SET ESG Rating ที่ AA แล้ว ยังส่งผลดีต่อภาพลักษณ์องค์กร สร้างโอกาสต่อการเพิ่มขึ้นของยอดขาย และนำไปสู่การเติบโตของการดำเนินงานอย่างยั่งยืนในอนาคต.

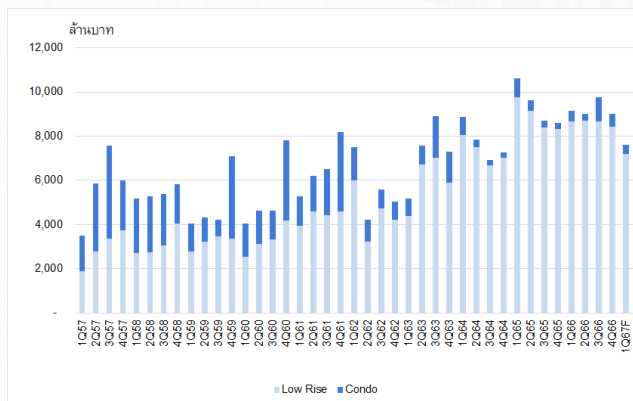
EQUITY TALK

ผลการดำเนินงานรายไตรมาส

Key Data (ล้านบาท)	1Q65	2Q65	3Q65	4Q65	1Q66	2Q66	3Q66	4Q66	1Q67F	% YoY	% QoQ	2566	2565	% YoY
รายได้จากธุรกิจหลัก	10,849	9,862	8,982	8,846	9,409	9,282	10,068	9,287	7,890	-16.1%	-15.0%	38,045	38,539	-1.3%
รายได้ขายอสังหาริมทรัพย์	10,621	9,620	8,689	8,592	9,144	9,009	9,765	9,009	7,610	-16.8%	-15.5%	36,927	37,522	-1.6%
ต้นทุนรวม	7,233	6,550	5,937	5,756	5,964	5,796	6,495	5,893	5,080	-14.8%	-13.8%	24,148	25,475	-5.2%
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	7,189	6,499	5,876	5,696	5,899	5,739	6,429	5,841	5,023	-14.9%	-14.0%	23,908	25,260	-5.4%
กำไรขั้นต้น	3,616	3,313	3,046	3,090	3,445	3,486	3,572	3,394	2,810	-18.4%	-17.2%	13,897	13,064	6.4%
ค่าใช้จ่ายในการขาย&บริหาร	1,709	1,715	1,805	2,020	1,853	1,725	1,818	2,125	1,680	-9.3%	-20.9%	7,520	7,248	3.8%
ส่วนแบ่งกำไรบริษัทรวม	247	378	324	284	238	289	317	211	150	-37.0%	-28.8%	1,055	1,233	-14.4%
กำไรสุทธิ	1,730	1,574	1,419	1,155	1,478	1,544	1,696	1,335	1,031	-30.3%	-22.8%	6,054	5,877	3.0%
Norm Profit (บาท)	1,730	1,574	1,337	1,152	1,478	1,544	1,696	1,326	1,031	-30.3%	-22.2%	6,045	5,793	4.4%
Norm EPS (บาท)	0.55	0.50	0.43	0.37	0.47	0.49	0.54	0.42	0.33	-30.3%	-22.2%	1.92	1.84	4.4%
Gross Margin เฉลี่ย (%)	33.3%	33.6%	33.9%	34.9%	36.6%	37.6%	35.5%	36.5%	35.6%			36.5%	33.9%	
Gross Margin ขยาย (%)	32.3%	32.4%	32.4%	33.7%	35.5%	36.3%	34.2%	35.2%	34.0%			35.3%	32.7%	
Norm Profit Margin (%)	15.9%	16.0%	14.9%	13.0%	15.7%	16.6%	16.9%	14.3%	13.1%			15.9%	15.0%	

ที่มา: AP และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

ยอดโอนฯ ของบริษัทรายไตรมาส



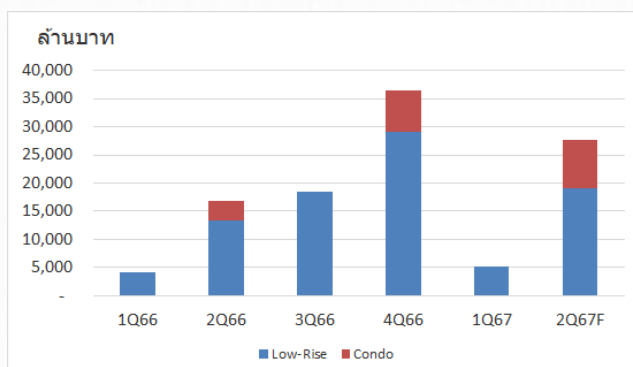
ที่มา: AP และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

คอนโดฯ ใหม่ที่มีกำหนดส่งมอบปี 2567

โครงการ	มูลค่า (ลบ.)	Presale	เริ่มโอนฯ
Aspire Ratchayothin	1,500	97%	เม.ย. 67
Life Rama 4- Asoke (JV)	6,500	48%	ปลาย มิ.ย. 67
Life Phahon-Ladproa (JV)	3,500	58%	พ.ค. 67

ที่มา: AP และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

แผนเปิดโครงการใหม่รายไตรมาส



ที่มา: AP และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

ประเด็นความเสี่ยง

1. ตัวแปรสำคัญที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยได้แก่ ความเชื่อมั่นต่อการสร้างรายได้ในอนาคตของผู้ซื้อ หากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไม่เป็นไปตามที่คาด ก็จะมีผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภคในการตัดสินใจซื้อโครงการ ส่งผลให้ยอดขายและยอดโอนไม่เป็นไปตามเป้าหมายได้
2. ระดับการแข่งขันในอุตสาหกรรมรุนแรงขึ้นต่อเนื่อง อาจทำให้การควบคุมเรื่องประสิทธิภาพการดำเนินงานทำได้ยากขึ้น

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

EQUITY TALK

ประมาณการผลการดำเนินงานปี 2567-2569 ของ AP

งบกำไรขาดทุน (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2566	2567F	2568F	2569F
รายได้ธุรกิจหลัก	38,045	41,292	43,132	44,834
ต้นทุนขาย	24,148	26,663	27,858	28,962
กำไรขั้นต้น	13,897	14,629	15,274	15,872
ค่าใช้จ่ายในการขาย	7,520	7,845	8,195	8,518
ดอกเบี้ยจ่าย	258	291	294	301
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทรวม	1,055	1,038	965	928
รายได้อื่น	342	83	85	88
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	7,348	7,613	7,836	8,068
ภาษีเงินได้	1,304	1,332	1,371	1,412
ส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย	0	3	3	3
รายการพิเศษอื่น ๆ	10	-	-	-
กำไรสุทธิ	6,054	6,283	6,467	6,658
EPS	1.92	2.00	2.06	2.12
กำไรจากการดำเนินงานปกติ	6,045	6,283	6,467	6,658
Norm EPS	1.92	2.00	2.06	2.12
การเติบโตของยอดขาย	-1.3%	8.5%	4.5%	3.9%
การเติบโตของกำไรจากการดำเนินงานปกติ	4.4%	3.9%	2.9%	3.0%
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	36.5%	35.4%	35.4%	35.4%
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานปกติ	15.9%	15.2%	15.0%	14.9%
งบกำไรขาดทุนรายไตรมาส (ล้านบาท)				
	1Q66	2Q66	3Q66	4Q66
รายได้ธุรกิจหลัก	9,409	9,282	10,068	9,287
ต้นทุนขาย	5,964	5,796	6,495	5,893
กำไรขั้นต้น	3,445	3,486	3,572	3,394
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1,853	1,725	1,818	2,125
ดอกเบี้ยจ่าย	76	81	49	53
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทรวม	238	289	317	211
รายได้อื่น	33	108	22	179
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	1,787	1,897	2,034	1,630
ภาษีเงินได้	309	353	338	305
ส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย	0	0	(0)	0
รายการพิเศษอื่น ๆ	-	-	-	10
กำไรสุทธิ	1,478	1,544	1,696	1,335
กำไรจากการดำเนินงานปกติ	1,478	1,544	1,696	1,326
ยอดขาย (QoQ)	6.4%	-1.3%	8.5%	-7.8%
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	36.6%	37.6%	35.5%	36.5%
กำไรจากการดำเนินงานปกติ (QoQ)	28.3%	4.5%	9.8%	-21.9%
อัตราส่วนทางการเงิน				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2566	2567F	2568F	2569F
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	3.50	3.50	3.48	3.42
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว(เท่า)	0.13	0.13	0.12	0.12
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	305.90	311.81	352.52	351.67
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	0.38	0.36	0.35	0.35
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า (เท่า)	7.73	8.44	8.29	8.27
หนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.06	0.97	0.92	0.84
หนี้สินที่มีดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.79	0.72	0.68	0.62
ผลตอบแทนจากสินทรัพย์เฉลี่ย	8.0%	7.3%	7.1%	6.9%
ผลตอบแทนจากผู้ถือหุ้นเฉลี่ย	15.6%	14.7%	13.8%	13.0%

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

EQUITY TALK

ประมาณการผลการดำเนินงานปี 2567-2569 ของ AP

งบกระแสเงินสด (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2566	2567F	2568F	2569F
กำไรสุทธิ	6,054	6,283	6,467	6,658
รายการเปลี่ยนแปลงที่ไม่กระทบเงินสด	1,845	1,621	1,662	1,711
ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย	234	246	258	271
กำไร/ขาดทุนจาก Fx ที่ไม่ได้รับรู้	-	-	-	-
ส่วนแบ่งผลกำไรจาก บ.ร่วม	(1,055)	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากกิจกรรมการดำเนินงาน	(17,914)	(5,892)	(7,101)	(5,919)
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานสุทธิ	(10,836)	2,258	1,286	2,721
เพิ่ม/ลด จากการลงทุนระยะสั้น	1	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากการลงทุนอื่น	(170)	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากสินทรัพย์ถาวร	(59)	(138)	(152)	(167)
กระแสเงินสดจากการลงทุนสุทธิ	(228)	(138)	(152)	(167)
เพิ่ม/ลด เงินกู้	13,632	127	1,179	(193)
เพิ่ม/ลด ทุนและส่วนเกินมูลค่าหุ้น	-	-	-	-
เพิ่ม/ลด ส่วนทุนอื่นๆ	(133)	-	-	-
ลด จ่ายปันผล	(2,045)	(2,218)	(2,249)	(2,281)
กระแสเงินสดจากการจัดหาเงินสุทธิ	11,454	(2,091)	(1,070)	(2,473)
เพิ่ม/ลด เงินสดสุทธิ	391	28	64	80
งบดุล (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2566	2567F	2568F	2569F
เงินสดและเทียบเท่าเงินสด	2,041	2,069	2,133	2,213
ลูกหนี้การค้า	145	120	125	130
สินค้าคงคลัง	71,705	76,007	81,328	85,394
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	681	681	681	681
เงินลงทุนระยะยาว	5,702	5,702	5,702	5,702
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ สุทธิ	1,381	1,519	1,671	1,838
สินทรัพย์รวม	83,944	88,387	93,928	98,247
เจ้าหนี้การค้า	3,033	3,287	3,435	3,571
เงินกู้ยืมระยะสั้น/ครบกำหนดใน 1 ปี	13,428	14,399	15,888	17,419
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	4,868	4,868	4,868	4,868
เงินกู้ยืมระยะยาว/หุ้นกู้	20,964	20,119	19,809	18,086
หนี้สินรวม	43,206	43,587	44,913	44,857
ทุนที่ชำระแล้ว	3,146	3,146	3,146	3,146
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	89	89	89	89
กำไรสะสม	37,522	41,587	45,804	50,182
ส่วนของผู้ถือหุ้น	40,757	44,822	49,040	53,417
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	(20)	(22)	(25)	(27)
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	83,944	88,387	93,928	98,247
สมมติฐานในการทำประมาณการ (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2566	2567F	2568F	2569F
Presale ระหว่างงวด (รวม JV)	51,390	53,319	55,435	57,547
การบันทึกรายได้จากการขาย	36,927	40,157	41,963	43,630
รายได้ค่าบริการและบริหารจัดการ	1,118	1,135	1,169	1,204
Gross Margin เฉลี่ย (%)	36.5%	35.4%	35.4%	35.4%
Gross Margin ขยาย (%)	35.3%	34.3%	34.3%	34.3%
Norm Profit Margin (%)	15.9%	15.2%	15.0%	14.9%
SG&A/Sale (%)	19.8%	19.0%	19.0%	19.0%
Effective Tax Rate (%)	17.7%	17.5%	17.5%	17.5%

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส