

EQUITY TALK

1Q67 EARNING PREVIEW

ภาพกำไร 1Q67 ต่อเนื่อง 2Q67 ยังไม่เด่น

1Q67 คาดกำไรปกติ 1.08 พันล้านบาท ทรงตัวจาก 1Q66 แมื่อยอดโอนฯ สูงขึ้น 31% YOY หนุนจากการโอนกรรมสิทธิ์กลุ่มแนวราบ โดยเฉพาะบ้านระดับบน แต่การทำกำไรถูกกดดันจากมาร์จิ้นลดลงเหตุจาก PRODUCT MIX และค่าใช้จ่ายพนักงานสูงขึ้น นอกจากนี้หากเทียบกับ 4Q66 คาดกำไรปกติลดลง 13.5% QOQ ตามยอดโอนฯ ลดลงจากงวดก่อนที่เป็นช่วงฤดูกาลขายและโอนฯ

จากแนวโน้มกำไรปกติ 1Q67 ที่ไม่น่าตื่นเต้น และ 2Q67 ยังประเมินทรงตัว ผนวกกับภาพกำไรปีนี้คาดชะลอตัวลงจากฐานสูงปีก่อน รวมถึงความน่าสนใจของเงินปันผลช่วงสั้นที่หมดไป หลังผ่านพ้นการขึ้นเครื่องหมาย XD จึงคงแนะนำ NEUTRAL มูลค่าพื้นฐานสิ้นปี 2567 ที่ 2.20 บาท

ประมาณการตัวเลขสำคัญทางการเงิน

สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2565	2566	2567F	2568F	2569F
กำไรสุทธิ (ลบ)	4,280	6,060	4,787	4,859	5,003
Norm Profit (ลบ)	4,088	5,108	4,787	4,859	5,003
Norm EPS (บาท)	0.27	0.31	0.28	0.28	0.28
EPS (บาท)	0.29	0.37	0.28	0.28	0.28
Norm PER (เท่า)	6.1	5.4	6.1	6.0	5.9
DPS (บาท)	0.15	0.20	0.15	0.15	0.15
Dividend Yield (%)	9.0	12.0	9.0	9.0	9.0
BV (บาท)	2.8	2.8	2.8	2.9	3.0
PBV (เท่า)	0.6	0.6	0.6	0.6	0.5
EVEBITDA (เท่า)	15.4	14.8	14.9	14.7	14.4
ROE (%)	10.5	13.7	10.1	9.7	9.5

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

TECHNICAL CHART/COMMENT



แนวโน้มราคา : Sideway
 แนวรับ : 1.49/1.64 บาท
 แนวต้าน : 1.88 บาท

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

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

🕒 25 เมษายน 2567

SIRI

Neutral

ราคาปัจจุบัน (บาท)	1.67
ราคาเป้าหมาย (บาท)	2.20
Upside (%)	31.9
Dividend yield (%)	9.0

CONSENSUS ANALYSIS

EPS (บาท)	ASPS	IAA Cons	% diff
2567F	0.28	0.28	-2%
2568F	0.28	0.28	-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

คาดการณ์กำไรปกติ 1Q67 ทรงตัว YOY แต่ลดลง QoQ

งวด 1Q67 คาดกำไรสุทธิ 1.28 พันล้านบาท (-20% yoy, -2% qoq) หากไม่รวมกำไรขายที่ดิน (หลังภาษี) 188 ล้านบาท ประเมินกำไรปกติ 1.08 พันล้านบาทใกล้เคียงงวดปีก่อน โดยแม้รายได้ขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 31% yoy อยู่ที่ 8.85 พันล้านบาทหลัก ๆ มาจากกลุ่มแนวราบ 7 พันล้านบาท (สัดส่วนยอดขาย 80% และ +74% yoy) จากการทยอยรับรู้รายได้ต่อเนื่องของ Backlog แนวราบที่ยกมาจากรันปีก่อนระดับ 1 หมื่นล้านบาท และการโอนฯ จากยอดขายใหม่ที่เกิดขึ้นใน 1Q67 ทั้งนี้การโอนกรรมสิทธิ์แนวราบส่วนใหญ่ราว 60% มาจากกลุ่มบ้านระดับบน เช่น นาราสิริ กรุงเทพกรีฑาราว 1.6 พันล้านบาท, บู๊บ้าน พระราม 9-เหม่งจ๋าย 600 ล้านบาท (โอนฯ 6 ยูนิตจากทั้งหมดที่ Sold Out 8 ยูนิต) และบ้านเศรษฐกิจหลายโครงการ เช่น ดอนเมือง และ บางนา-สุวรรณภูมิ เฉลี่ย 200-300 ล้านบาท/โครงการ ฯลฯ ขณะที่การโอนกรรมสิทธิ์คอนโดฯ พร้อมอยู่ อย่าง XT พญาไท 900 ล้านบาท และ เนีย บาย สิริ 240 ล้านบาท รวมถึงโครงการใหม่ The Base หนองแขก 350 ล้านบาท (มูลค่า 910 ล้านบาท ขาย 60%) ช่วยผลักดันคอนโดฯ มียอดโอนฯ 1.85 พันล้านบาท อย่างไรก็ตามกำไรสุทธิถูกกดดันจาก Gross Margin ทยอยลดลงอยู่ที่ 34.2% เทียบกับ 35.8% งวดปีก่อน เหตุจาก Product Mix เป็นหลัก และค่าใช้จ่ายขายบริหารที่สูงขึ้น เนื่องจากมีการเปลี่ยนแปลงแผนการตั้งสำรองโบนัสพนักงาน ทำให้อัตราการตั้งสำรองงวดนี้สูงขึ้นกว่าปีก่อน ส่งผลให้ SG&A/Sales คาดเพิ่มเป็น 21.5% จาก 18% ใน 1Q66 และเป็นแรงกดดันให้กำไรทำได้เพียงทรงตัว YoY

หากเทียบกำไรปกติ 1Q67 กับ 4Q66 คาดลดลง 13.5% qoq ตามยอดโอนฯ อ่อนตัว 10% qoq เนื่องจากงวดก่อนเป็นช่วงฤดูกาลขายและโอนฯ

แนวโน้มกำไรปกติ 2Q67 ยังดูทรง ก่อนดีขึ้น 2H67

หาก 1Q67 เป็นไปตามคาด จะทำให้กำไรปกติคิดเป็น 23% ของประมาณการกำไรปกติทั้งปีที่ 4.78 พันล้านบาท (-6% yoy) เชื่อว่ายังอยู่ในความคาดหมาย โดยแนวโน้มกำไร 2Q67 คาดประคองตัวไม่ต่ำกว่า 1 พันล้านบาท ถือเป็นระดับใกล้เคียง 1Q67 ก่อนปรับตัวดีขึ้น HoH ใน 2H67 ตามแผนเปิดโครงการใหม่ โดยแนวราบจะมีมากขึ้นในช่วงครึ่งหลังของปี (คาด 2H67 เปิด 16 โครงการ มูลค่า 2.28 หมื่นล้านบาท VS 1H67 เปิด 10 โครงการ มูลค่า 1.22 หมื่นล้านบาท) และการส่งมอบคอนโดฯ ใหม่ 7 โครงการ (แบ่งเป็น 3 โครงการใน 3Q67 และ 4 โครงการใน 4Q67) รวมมูลค่า 7 พันล้านบาท มียอดขายเฉลี่ย 45% ณ สิ้น 4Q66

EQUITY TALK

คงแนะนำ Neutral ...FV ที่ 2.20 บาท

จากแนวโน้มกำไรปกติ 1Q67 และต่อเนื่อง 2Q67 ที่ไม่น่าตื่นเต้น ขณะที่ภาพกำไรปีนี้คาดชะลอตัวลงจากฐานสูงปีก่อน รวมถึงความน่าสนใจของเงินปันผลช่วงสั้นที่หมดไป หลังผ่านพ้นการขึ้นเครื่องหมาย XD ไปแล้ว จึงคงแนะนำ Neutral มูลค่าพื้นฐานสั้นปี 2567 ที่ 2.20 บาท (อิง PER 8 เท่า) โดย SIRI จะประกาศงบการดำเนินงานงวด 1Q67 ในวันที่ 15 พ.ค. 2567

EQUITY TALK

ESG

Environment (E)

- กำหนดนโยบายพัฒนาธุรกิจและหน่วยงานในเครือให้เป็นธุรกิจสีเขียวและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม โดยมุ่งเน้นแนวทาง “Circular Economy” หรือระบบเศรษฐกิจหมุนเวียน มีการนำร่องและยกระดับเป็นนโยบายทั้งระบบเริ่มตั้งแต่ในบริษัท จนถึงผู้บริโภค และขยายผลสู่การรับผิดชอบต่อสังคม
- ปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อกำหนด ข้อบังคับ และมาตรฐานที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด โดยเฉพาะการทำ EIA เพื่อการก่อสร้างที่ถูกต้องตามกฎหมาย นอกจากนี้ให้ความสำคัญกับการลดการใช้พลังงาน ลดปริมาณขยะ ควบคุมคุณภาพน้ำทิ้ง การส่งเสริมการใช้วัสดุและอุปกรณ์ที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม รวมถึงการลดการปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ที่เป็นสาเหตุการเกิดภาวะโลกร้อน

Social (S)

- ดำเนินกิจกรรมเพื่อช่วยเหลือสังคม โดยเฉพาะเด็กและเยาวชนผ่านการจัดตั้ง SIRI ACADEMY เพื่อฝึกสอนฟุตบอลให้กับเด็ก, ช่วยเหลือกลุ่มอ่อนไหว ภายใต้แนวคิด No One Left Behind เพื่อให้เข้าถึงวัคซีนอย่างเท่าเทียมกัน, ช่วยเหลือเกษตรกร ผู้ประกอบการ SME ด้วยการสั่งซื้อสินค้ามาบริจาคให้กับชุมชนต่าง ๆ เป็นต้น
- มุ่งมั่นที่จะยกระดับคุณภาพชีวิตครอบครัวของผู้อยู่อาศัยอย่างยั่งยืน ผ่านการออกแบบ สภาพแวดล้อม และบริการต่าง ๆ ที่ตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคอย่างต่อเนื่อง

Governance (G)

- เปิดเผยข่าวสารข้อมูลด้านต่าง ๆ อย่างครบถ้วน ถูกต้อง และโปร่งใส โดยคำนึงถึงความเท่าเทียมกันในการรับรู้ข่าวสาร พร้อมทั้งปฏิบัติตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ กรณีกำหนดให้เรื่องสำคัญใดต้องผ่านการพิจารณา และ/หรือ การอนุมัติของผู้ถือหุ้น โดยคณะกรรมการบริษัท จะบรรจุเรื่องสำคัญไว้เป็นวาระการประชุมผู้ถือหุ้น

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

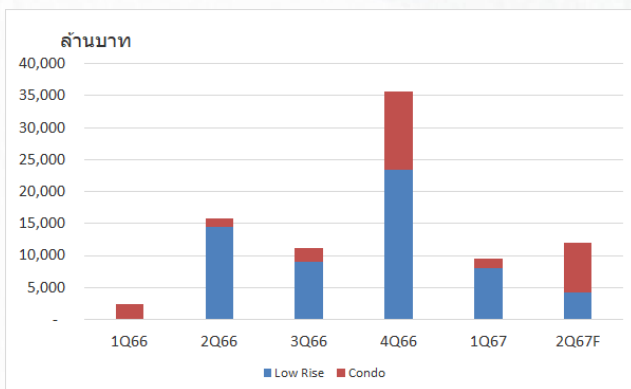
EQUITY TALK

ผลการดำเนินงานรายไตรมาส

Key Data (ล้านบาท)	1Q65	2Q65	3Q65	4Q65	1Q66	2Q66	3Q66	4Q66	1Q67F	% YoY	% QoQ	2566	2565	% YoY
รายได้จากธุรกิจหลัก	4,939	7,269	8,669	12,835	7,648	9,185	9,332	10,801	9,779	27.9%	-9.5%	36,965	33,712	9.7%
รายได้จากขายอสังหาฯ	4,288	6,596	7,869	11,964	6,754	8,007	8,250	9,818	8,854	31.1%	-9.8%	32,829	30,716	6.9%
ต้นทุนรวม	3,376	5,053	5,829	8,334	5,180	6,295	6,405	7,245	6,634	28.1%	-8.4%	25,125	22,591	11.2%
ต้นทุนขายอสังหาฯ	2,796	4,431	5,102	7,505	4,336	5,445	5,432	6,365	5,826	34.4%	-8.5%	21,579	19,834	8.8%
กำไรขั้นต้น	1,564	2,216	2,841	4,501	2,468	2,890	2,927	3,556	3,145	27.4%	-11.6%	11,841	11,122	6.5%
ค่าใช้จ่ายในการขาย&บริหาร	1,190	1,496	1,553	2,926	1,379	1,731	1,385	2,247	2,102	52.4%	-6.5%	6,743	7,165	-5.9%
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) บริษัทรวม	14	39	153	266	72	70	165	97	92	28.1%	-4.8%	404	473	-14.5%
กำไรสุทธิ	303	918	1,268	1,791	1,582	1,621	1,557	1,300	1,274	-19.5%	-2.0%	6,060	4,280	41.6%
Norm Profit	209	868	1,260	1,751	1,083	1,219	1,551	1,255	1,086	0.2%	-13.5%	5,108	4,088	24.9%
Norm EPS	0.01	0.06	0.08	0.12	0.07	0.08	0.09	0.08	0.06	-7.2%	-14.6%	0.31	0.27	12.9%
Gross Margin เฉลี่ย (%)	31.7%	30.5%	32.8%	35.1%	32.3%	31.5%	31.4%	32.9%	32.2%			32.0%	33.0%	
Gross Margin ขายอสังหาฯ (%)	34.8%	32.8%	35.2%	37.3%	35.8%	32.0%	34.2%	35.2%	34.2%			34.3%	35.4%	
SG&A/Sales (%)	24.1%	20.6%	17.9%	22.8%	18.0%	18.9%	14.8%	20.8%	21.5%			18.2%	21.3%	
Norm Profit Margin (%)	4.2%	11.9%	14.5%	13.6%	14.2%	13.3%	16.6%	11.6%	11.1%			13.8%	12.1%	

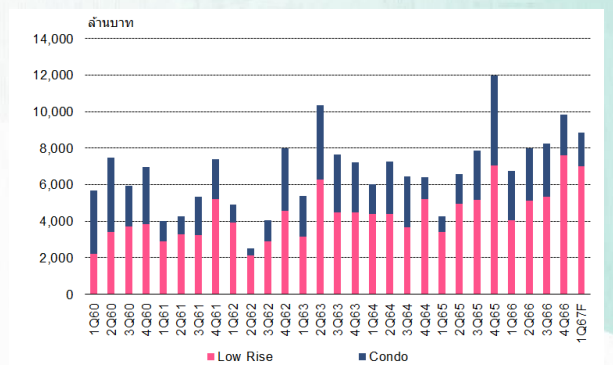
ที่มา: SIRI และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

มูลค่าเปิดโครงการใหม่รายไตรมาส



ที่มา: SIRI และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

ยอด PRESALE รายไตรมาส



ที่มา: SIRI และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

คอนโดฯ ใหม่ที่มีกำหนดเสร็จปี 2567

คอนโดฯ	มูลค่า (ลบ.)	Presale (%)	โอนฯ
THE BASE Downtown Khonkaen	911	57%	1Q67
THE BASE Height-Chiang Mai	1,971	64%	2Q67
THE LINE Vibe	3,977	62%	2Q67
dcondo sand Hadyai	917	22%	3Q67
dcondo vale	771	26%	3Q67
dcondo reef Phuket	1,475	61%	3Q67
Vay Ayutthaya	777	31%	4Q67
dcondo hype rangsit	1,062	97%	4Q67
dcondo air ladkrabang	1,004	38%	4Q67
dcondo Shine Rangsit	986	14%	4Q67

ที่มา: SIRI 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 SIRI

งบกำไรขาดทุน (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2566	2567F	2568F	2569F
รายได้ธุรกิจหลัก	36,965	39,724	41,385	43,419
ต้นทุนขาย	25,125	27,157	28,205	29,562
กำไรขั้นต้น	11,841	12,567	13,180	13,857
ค่าใช้จ่ายในการขาย	6,743	7,389	7,698	8,076
ดอกเบี้ยจ่าย	494	598	625	632
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม	404	450	235	100
รายได้อื่น	1,167	1,089	1,122	1,155
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	6,176	6,120	6,214	6,404
ภาษีเงินได้	1,283	1,469	1,491	1,537
ส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย	215	136	136	136
รายการพิเศษอื่น ๆ	952	-	-	-
กำไรสุทธิ	6,060	4,787	4,859	5,003
EPS	0.37	0.28	0.28	0.28
กำไรจากการดำเนินงานปกติ	5,108	4,787	4,859	5,003
Norm EPS	0.31	0.28	0.28	0.28
การเติบโตของยอดขาย	9.7%	7.5%	4.2%	4.9%
การเติบโตของกำไรจากการดำเนินงานปกติ	24.9%	-6.3%	1.5%	3.0%
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	32.0%	31.6%	31.8%	31.9%
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานปกติ	13.8%	12.1%	11.7%	11.5%
งบกำไรขาดทุนรายไตรมาส (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	1Q66	2Q66	3Q66	4Q66
รายได้ธุรกิจหลัก	7,648	9,185	9,332	10,801
ต้นทุนขาย	5,180	6,295	6,405	7,245
กำไรขั้นต้น	2,468	2,890	2,927	3,556
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1,379	1,731	1,385	2,247
ดอกเบี้ยจ่าย	120	116	114	143
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม	72	70	165	97
รายได้อื่น	284	361	280	242
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	1,324	1,473	1,874	1,506
ภาษีเงินได้	286	301	378	318
ส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย	45	47	56	67
รายการพิเศษอื่น ๆ	498	402	6	46
กำไรสุทธิ	1,582	1,621	1,557	1,300
กำไรจากการดำเนินงานปกติ	1,083	1,219	1,551	1,255
ยอดขาย (QoQ)	-40.4%	20.1%	1.6%	15.7%
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	32.3%	31.5%	31.4%	32.9%
กำไรจากการดำเนินงานปกติ (QoQ)	-38.1%	12.5%	27.3%	-19.1%
อัตราส่วนทางการเงิน				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2566	2567F	2568F	2569F
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	2.43	2.97	2.81	2.64
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.23	0.27	0.26	0.24
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	36.73	37.50	37.25	37.38
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	0.27	0.27	0.27	0.28
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า (เท่า)	17.03	16.57	17.71	17.79
หนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.17	2.05	1.97	1.90
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.70	1.61	1.55	1.49
ผลตอบแทนจากสินทรัพย์เฉลี่ย	4.4%	3.2%	3.2%	3.2%
ผลตอบแทนจากส่วนผู้ถือหุ้นเฉลี่ย	13.7%	10.1%	9.7%	9.5%

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

EQUITY TALK

ประมาณการผลการดำเนินงานปี 2567-2569 ของ SIRI

งบกระแสเงินสด (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2566	2567F	2568F	2569F
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน				
กำไรสุทธิ	6,060	4,787	4,859	5,003
รายการเปลี่ยนแปลงที่ไม่กระทบเงินสด	24,326	1,931	1,980	2,033
ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย	497	522	548	575
กำไร/ขาดทุนจาก Fx ที่ไม่ได้รับรู้	-	-	-	-
ส่วนแบ่งผลกำไรจาก บ.รวม	(404)	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากกิจกรรมการดำเนินงาน	(27,684)	(4,801)	(4,690)	(4,804)
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานสุทธิ	2,796	2,439	2,697	2,807
กระแสเงินสดจากการลงทุน				
เพิ่ม/ลด จากการลงทุนระยะสั้น	(611)	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากการลงทุนอื่น	(4,901)	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากสินทรัพย์ถาวร	(194)	(962)	(1,010)	(1,061)
กระแสเงินสดจากการลงทุนสุทธิ	(5,707)	(962)	(1,010)	(1,061)
กระแสเงินสดจากการจัดหาเงิน				
เพิ่ม/ลด เงินกู้	9,219	437	801	798
เพิ่ม/ลด ทุนและส่วนเกินมูลค่าหุ้น	(409)	956	125	125
เพิ่ม/ลด ส่วนทุนอื่น ๆ	(2,532)	-	-	-
ลด จ่ายปันผล	(3,348)	(2,885)	(2,607)	(2,624)
กระแสเงินสดจากการจัดหาเงินสุทธิ	2,929	(1,493)	(1,681)	(1,702)
เพิ่ม/ลด เงินสดสุทธิ	150	(16)	5	44
งบดุล (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2566	2567F	2568F	2569F
เงินสดและเทียบเท่าเงินสด	2,810	2,794	2,799	2,844
ลูกหนี้การค้า	1,030	1,088	1,134	1,190
สินค้าคงคลัง	100,042	102,043	104,084	106,165
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	6,527	6,527	6,527	6,527
เงินลงทุนระยะยาว	6,295	6,295	6,295	6,295
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ สุทธิ	19,247	20,209	21,220	22,281
สินทรัพย์รวม	147,303	150,309	153,411	156,653
เจ้าหนี้การค้า	1,716	1,562	1,623	1,701
เงื่งกู้ยืมระยะสั้น/ครบกำหนดใน 1 ปี	35,408	28,040	30,842	34,240
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	8,281	8,281	8,281	8,281
เงื่งกู้ยืมระยะยาว/หุ้นกู้	45,615	53,418	51,418	48,817
หนี้สินรวม	99,895	100,178	101,040	101,915
ทุนที่ชำระแล้ว	17,640	18,596	18,721	18,846
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	2,498	2,498	2,498	2,498
กำไรสะสม	20,480	22,382	24,633	27,012
ส่วนของผู้ถือหุ้น	45,949	48,807	51,184	53,687
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	1,459	1,323	1,187	1,051
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	147,303	150,309	153,411	156,653
สมมติฐานในการทำประมาณการ (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2566	2567F	2568F	2569F
Presale ระหว่างงวด (รวม JV)	37,589	43,428	45,105	46,889
การบันทึกรายได้จากการขาย	32,829	35,699	36,719	38,605
รายได้ค่าเช่าบริการและรับบริหารโครงการ	4,136	4,025	4,666	4,814
Gross Margin เฉลี่ย (%)	32.0%	31.6%	31.8%	31.9%
Norm Profit Margin (%)	13.8%	12.1%	11.7%	11.5%
SG&A/Sales (%)	18.2%	18.6%	18.6%	18.6%

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส