

# EQUITY TALK

## COMPANY UPDATE

### แนวโน้มยอดขาย 2Q67 เติบโตอย่างแข็งแกร่ง

สถานการณ์การขายดีขึ้นชัดเจนเดือน พ.ค. หลังเปิดโครงการใหม่มากขึ้น และได้รับตอบรับที่ดี โดยเฉพาะคอนโดฯ ใหม่ และคาดต่อเนื่อง มี.ย. 2567 พลิกคืน PRESALE 2Q67 มีโอกาสแตะ 1.5-1.6 หมื่นล้านบาท และ 1H67 จะเพิ่มเป็น 2.5 หมื่นล้านบาท (+7% YOY) คิดเป็นสัดส่วน 44% ของเป้าหมายทั้งปี

BACKLOG สิ้น พ.ค. จะเพิ่มเป็น 4.4 หมื่นล้านบาท (ยังไม่หักรับรู้รายได้ 2Q67) ซึ่งเป็นแนวราบ 1.8 หมื่นล้านบาท ที่จะรับรู้รายได้ 2Q-4Q67 เมื่อบวกกับแผนเปิดโครงการใหม่มากขึ้น 2H67 และส่งมอบ 3 คอนโดฯ ใหม่ใน 2Q-3Q67 คาดพลิกคืนกำไร 2Q67 พื้นตัวสูง QOQ และเป็นงานขึ้น 2H67 แนะนำ OUTPERFORM สำหรับการลงทุนระยะกลาง-ยาว ด้วยพื้นฐานธุรกิจและการเงินแข็งแกร่ง, มี BACKLOG สูง, PER ช้อยาง 4.5 เท่า และ DIV YIELD สูงเกือบ 8% ต่อปี

#### ประมาณการตัวเลขสำคัญทางการเงิน

สิ้นสุด 31 ส.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)	4.9	4.7	4.5	4.4	4.3
DPS (บาท)	0.65	0.70	0.71	0.72	0.73
Dividend Yield (%)	7.2	7.8	7.9	8.0	8.1
BV (บาท)	11.7	13.0	14.2	15.6	17.0
PBV (เท่า)	0.8	0.7	0.6	0.6	0.5
EV/EBITDA (เท่า)	6.8	7.7	7.5	7.4	7.1

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

#### TECHNICAL CHART/COMMENT



แนวโน้มราคา : Sideway  
 แนวรับ : 9.00 บาท  
 แนวต้าน : 10.00/11.80 บาท

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

**OUTPERFORM:** กรณีที่นักวิเคราะห์พิจารณาปัจจัยแวดล้อมทางพื้นฐานแล้วเห็นว่าราคาหุ้นบริษัทที่ทำการวิเคราะห์มีโอกาสที่จะสร้างผลตอบแทนที่ชนะค่าเฉลี่ยของ SECTOR หรือชน: SET INDEX  
**NEUTRAL:** กรณีที่นักวิเคราะห์พิจารณาปัจจัยแวดล้อมทางพื้นฐานแล้วเห็นว่าราคาหุ้นบริษัทที่ทำการวิเคราะห์มีโอกาสที่จะสร้างผลตอบแทนที่พอกับค่าเฉลี่ยของ SECTOR หรือพอกับ SET INDEX  
**UNDERPERFORM:** กรณีที่นักวิเคราะห์พิจารณาปัจจัยแวดล้อมทางพื้นฐานแล้วเห็นว่าราคาหุ้นบริษัทที่ทำการวิเคราะห์มีโอกาสที่จะสร้างผลตอบแทนที่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของ SECTOR หรือต่ำกว่า SET INDEX



5 มิถุนายน 2567

# AP

## Outperform

ราคาปัจจุบัน (บาท)	9.00
ราคาเป้าหมาย (บาท)	16.00
Upside (%)	77.8
Dividend yield (%)	7.9

#### CONSENSUS ANALYSIS

EPS (บาท)	ASPS	IAA Cons	% diff
2567F	2.00	1.95	2%
2568F	2.06	2.04	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

## แนวโน้ม Presale 2Q67 เพิ่มขึ้นอย่างแข็งแกร่ง

การเปิดโครงการใหม่ที่เพิ่มขึ้นใน พ.ค. 2567 จำนวน 7 โครงการ (บ้านเดี่ยว 1 โครงการ, ทาวน์โฮม 4 โครงการ และคอนโดฯ 2 โครงการ) มูลค่า 1.12 หมื่นล้านบาท (เทียบกับ เม.ย. เปิด 2 โครงการทาวน์โฮม รวม 1.96 พันล้านบาท) และได้รับการตอบรับที่ดี โดยเฉพาะคอนโดฯ ใหม่ Aspire ห้วยขวาง (JV) มูลค่า 4.8 พันล้านบาท เปิดขาย 25-26 พ.ค. ที่ผ่านมา สามารถสร้างยอดขายสูงเกินเป้าหมายถึง 62% (เป้าหมายทั้งปีเฉลี่ย 30-40%) หรือ 3 พันล้านบาท โดยสัดส่วน 70% มาจากกลุ่มต่างชาติ เช่น พม่า จีน และไต้หวัน ขณะที่คอนโดฯ ใหม่อีกโครงการที่เปิดขายช่วงเวลาเดียวกัน Aspire Arun Prive มูลค่า 500 ล้านบาท ทำได้ยอดขายเฉลี่ย 28% หรือ 140 ล้านบาท (ลูกค้าคนไทยทั้งหมด) ด้านโครงการแนวราบ มีการตอบรับที่ดีจากโครงการใหม่เช่นกัน นำโดยบ้านเดี่ยว The City บางนา 2 มูลค่า 3.7 พันล้านบาท ปิดการขายเฟสแรกมูลค่า 1.5 พันล้านบาท (หรือยอดขายเฉลี่ย 41%) และทาวน์โฮมที่เปิด 4 โครงการ ยอดจองเฉลี่ย 20% ในช่วงเปิดขายช่วงแรก

ภาพรวมยอดขาย (Presale) เดือน พ.ค. อยู่ที่ราว 7.48 พันล้านบาท (+65% yoy, +185% mom) และ 2Q67TD (เม.ย.-พ.ค.) รวม 1.01 หมื่นล้านบาท ส่งผลให้ 5M67 เท่ากับ 1.98 หมื่นล้านบาท (สัดส่วนแนวราบ 55% และคอนโดฯ 45%) เพิ่มขึ้น 5% yoy (เทียบกับ 1Q67 ยอดขายลดลง 12% yoy)

เชื่อว่ายอดขายเดือน มิ.ย. ยังมีโมเมนตัมต่อเนื่อง สนับสนุนจากแผนเปิดโครงการใหม่ 13 โครงการ มูลค่า 1.45 หมื่นล้านบาท ในส่วนนี้เป็น 2 คอนโดฯ คือ Life เจริญนคร-สาทร มูลค่า 2.5 พันล้านบาท คาดหวังการตอบรับที่ดี จากจุดเด่นในเรื่องทำเล สิ้นค้า และราคาที่ตอบโจทย์ (เปิดขาย 22-23 มิ.ย.) และ Aspire อีสรภาพ สดชื่น มูลค่า 800 ล้านบาท ที่จะเปิดสัปดาห์สุดท้าย คาดเป็นส่วนช่วยผลักดันยอดขาย 2Q67 มีโอกาสแตะ 1.5-1.6 หมื่นล้านบาท (+24% yoy, +61% qoq) และ 1H67 เพิ่มขึ้นเป็น 2.5 หมื่นล้านบาท คิดเป็นสัดส่วน 44% และ 47% ของเป้าหมายทั้งปีของ AP และ ฝ่ายวิจัยที่คาดว่าจะทำได้ 5.7 หมื่นล้านบาท และ 5.33 หมื่นล้านบาท ตามลำดับ (เทียบกับยอดขาย 1Q67 มีสัดส่วน 15% ของเป้าหมายทั้งปี)

## คาดการณ์ 2Q67 พันโตเด่น QoQ และสูงต่อเนื่อง 3Q-4Q67

จากยอดขายเดือน พ.ค. ที่เพิ่มขึ้นข้างต้น คาดทำให้ Backlog (รวม JV และยังไม่หักการรับรู้รายได้ 2Q67) ณ สิ้น พ.ค. ยับขึ้นมาอยู่ที่ 4.4 หมื่นล้านบาท (จาก 3.66 หมื่นล้านบาท ณ เม.ย.) ซึ่งส่วนใหญ่เป็นโครงการแนวราบ 1.8 หมื่นล้านบาท ที่จะทยอยรับรู้รายได้ตั้งแต่ 2Q-4Q67 เมื่อบวกกับแผนเปิดโครงการใหม่ที่จะมีมากขึ้นในช่วงครึ่งหลังของปี (แนวราบ 20 โครงการ มูลค่า 2.1 หมื่นล้านบาท)

# EQUITY TALK

โดยเฉพาะแนวราบที่มีรอบธุรกิจสั้น และส่งมอบ 2 คอนโดฯ ใหม่ ใน 2Q67 ได้แก่ Aspire รัชโยธิน (มูลค่า 1.5 พันล้านบาท ขาย 97% ล่าสุดโอนฯ ได้ 50%) และ Life พลซ-ลาดพร้าว (JV) มูลค่า 3.5 พันล้านบาท (ขาย 58% โอนฯ พ.ค. รว 10%) ตามด้วย Life พระราม 4-อโศก (JV) มูลค่า 6.5 พันล้านบาท (ขาย 48%) มีกำหนดส่งมอบ ก.ค. เบื้องต้นคาดผลึกคืนกำไร 2Q67 เติบโตเด่นชัด QoQ (ในเชิง YoY ลุ้นทรงตัว หรือลดลงเล็กน้อย) และคาดมีแนวโน้มเป็นขาขึ้นใน 3Q-4Q67 ทำให้ฝ่ายวิจัยคงคาดการณ์กำไรปกติปี 2567 เท่ากับ 6.28 พันล้านบาท เพิ่มขึ้น 4% yoy

## แนะนำ Outperform...FV 16.00 บาท

คำแนะนำ Outperform ด้วย FV สิ้นปี 2567 ที่ 16.00 บาท (อิง PER 8 เท่า) จากความน่าสนใจ 1) ทิศทางการไต่ราคาจะเป็นขาขึ้น 2Q67 และต่อเนื่อง 2H67 จากปัจจัยสนับสนุนข้างต้น 2) Valuation ดึงดูดด้วย PER ซื้อขายเพียง 4.5 เท่า และให้ผลตอบแทนเงินปันผลสูงเกือบ 8% ต่อปี และ 3) ความแข็งแกร่งของโครงสร้างการเงินที่มี Net Gearing ต่ำกว่า 1 เท่า และ พื้นฐานธุรกิจที่มีการกระจายตัวของผลิตภัณฑ์ทั้งในเชิงทำเล ทำเล และรูปแบบสินค้าที่ตอบโจทย์ลูกค้า ตลอดจนพอร์ตสินเชื่อราว 50% อยู่ในกลุ่มราคาไม่เกิน 7 ล้านบาท ทำให้ได้รับประโยชน์จากมาตรการลดค่าโอนฯ-จดจำนองที่มีผลบังคับใช้ 9 เม.ย. -31 ธ.ค. 2567

### แผนเปิดแนวราบใหม่ 2Q67



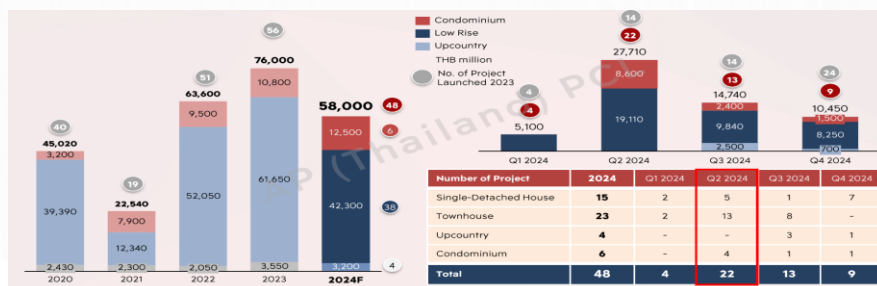
ที่มา: AP

### แผนเปิดคอนโดฯ ใหม่ 2Q67



ที่มา: AP

### แผนเปิดโครงการใหม่ปี 2567



ที่มา: AP

# EQUITY TALK

## ESG

### Environment (E)

- ส่งเสริมให้มีการออกแบบโครงการภายใต้แนวความคิดการอนุรักษ์พลังงานและสิ่งแวดล้อม โดยนำแนวความคิดก่อสร้างอาคารสีเขียวมาใช้ 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)	3Q65	4Q65	1Q66	2Q66	3Q66	4Q66	1Q67	% YoY	% QoQ	2566	2565	% YoY
รายได้ขายอสังหาฯ	8,689	8,592	9,144	9,009	9,765	9,009	7,607	-16.8%	-15.6%	36,927	37,522	-1.6%
ต้นทุนรวม	5,937	5,756	5,964	5,796	6,495	5,893	5,102	-14.5%	-13.4%	24,148	25,475	-5.2%
ต้นทุนขายอสังหาฯ	5,876	5,696	5,899	5,739	6,429	5,841	5,041	-14.5%	-13.7%	23,908	25,260	-5.4%
กำไรขั้นต้น	3,046	3,090	3,445	3,486	3,572	3,394	2,837	-17.6%	-16.4%	13,897	13,064	6.4%
ค่าใช้จ่ายในการขาย&บริหาร	1,805	2,020	1,853	1,725	1,818	2,125	1,649	-11.0%	-22.4%	7,520	7,248	3.8%
ส่วนแบ่งกำไรบริษัทรวม	324	284	238	289	317	211	136	-42.8%	-35.3%	1,055	1,233	-14.4%
กำไรสุทธิ	1,419	1,155	1,478	1,544	1,696	1,335	1,008	-31.8%	-24.5%	6,054	5,877	3.0%
Norm Profit (บาท)	1,337	1,152	1,478	1,544	1,696	1,326	1,008	-31.8%	-23.9%	6,045	5,793	4.4%
Norm EPS (บาท)	0.43	0.37	0.47	0.49	0.54	0.42	0.32	-31.8%	-23.9%	1.92	1.84	4.4%
Gross Margin เฉลี่ย (%)	33.9%	34.9%	36.6%	37.6%	35.5%	36.5%	35.7%			36.5%	33.9%	
Gross Margin ขายฯ (%)	32.4%	33.7%	35.5%	36.3%	34.2%	35.2%	33.7%			35.3%	32.7%	
Norm Profit Margin (%)	14.9%	13.0%	15.7%	16.6%	16.9%	14.3%	12.7%			15.9%	15.0%	

ที่มา: AP และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

## โครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนา ณ 1Q67 แยกตามราคา



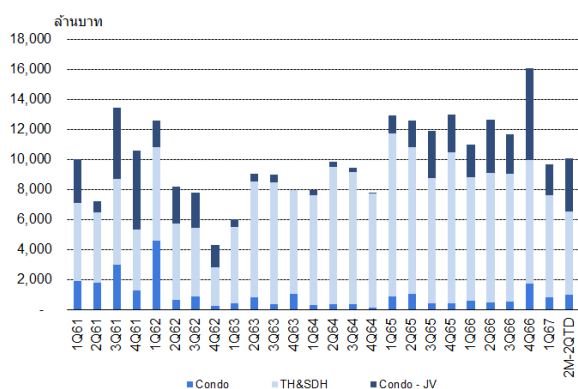
ที่มา: AP และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

## คอนโดฯ ใหม่ที่มีกำหนดส่งมอบปี 2567

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

ที่มา: AP และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

## ยอด PRESALE รายไตรมาส



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
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>13,897</b>	<b>14,629</b>	<b>15,274</b>	<b>15,872</b>
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	-	-	-
<b>กำไรสุทธิ</b>	<b>6,054</b>	<b>6,283</b>	<b>6,467</b>	<b>6,658</b>
EPS	1.92	2.00	2.06	2.12
<b>กำไรจากการดำเนินงานปกติ</b>	<b>6,045</b>	<b>6,283</b>	<b>6,467</b>	<b>6,658</b>
<b>Norm EPS</b>	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)				
	2Q66	3Q66	4Q66	1Q67
รายได้ธุรกิจหลัก	9,282	10,068	9,287	7,939
ต้นทุนขาย	5,796	6,495	5,893	5,102
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>3,486</b>	<b>3,572</b>	<b>3,394</b>	<b>2,837</b>
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1,725	1,818	2,125	1,649
ดอกเบี้ยจ่าย	81	49	53	123
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทรวม	289	317	211	136
รายได้อื่น	108	22	179	29
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	1,897	2,034	1,630	1,231
ภาษีเงินได้	353	338	305	222
ส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย	0	(0)	0	(0)
รายการพิเศษอื่น ๆ	-	-	10	-
<b>กำไรสุทธิ</b>	<b>1,544</b>	<b>1,696</b>	<b>1,335</b>	<b>1,008</b>
<b>กำไรจากการดำเนินงานปกติ</b>	<b>1,544</b>	<b>1,696</b>	<b>1,326</b>	<b>1,008</b>
ยอดขาย (QoQ)	-1.3%	8.5%	-7.8%	-14.5%
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	37.6%	35.5%	36.5%	35.7%
กำไรจากการดำเนินงานปกติ (QoQ)	4.5%	9.8%	-21.9%	-23.9%
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)
<b>กระแสเงินสดจากการดำเนินงานสุทธิ</b>	<b>(10,836)</b>	<b>2,258</b>	<b>1,286</b>	<b>2,721</b>
เพิ่ม/ลด จากการลงทุนระยะสั้น	1	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากการลงทุนอื่น	(170)	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากสินทรัพย์ถาวร	(59)	(138)	(152)	(167)
<b>กระแสเงินสดจากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>(228)</b>	<b>(138)</b>	<b>(152)</b>	<b>(167)</b>
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)
<b>กระแสเงินสดจากการจัดหาเงินสุทธิ</b>	<b>11,454</b>	<b>(2,091)</b>	<b>(1,070)</b>	<b>(2,473)</b>
<b>เพิ่ม/ลด เงินสดสุทธิ</b>	<b>391</b>	<b>28</b>	<b>64</b>	<b>80</b>
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
<b>สินทรัพย์รวม</b>	<b>83,944</b>	<b>88,387</b>	<b>93,928</b>	<b>98,247</b>
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
<b>หนี้สินรวม</b>	<b>43,206</b>	<b>43,587</b>	<b>44,913</b>	<b>44,857</b>
ทุนที่ชำระแล้ว	3,146	3,146	3,146	3,146
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	89	89	89	89
กำไรสะสม	37,522	41,587	45,804	50,182
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>40,757</b>	<b>44,822</b>	<b>49,040</b>	<b>53,417</b>
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	(20)	(22)	(25)	(27)
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>83,944</b>	<b>88,387</b>	<b>93,928</b>	<b>98,247</b>
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