

EQUITY TALK

COMPANY UPDATE

ยอดขาย 2Q67 ยังอ่อนตัว

งวด 2Q67 คาด PRESALE 5.68 พันล้านบาท ลดลง 4.7% QOQ และ 22.5% YOY ทำให้ออดสะสม 1H67 เท่ากับ 1.16 หมื่นล้านบาท ลดลง 5% YOY จากกลุ่มแนวราบเป็นหลัก และคิดเป็นสัดส่วน 42% ของเป้าหมายบริษัททั้งปี ทำให้เป้าปีนี้ท้าทายมากขึ้น และเปิด DOWNSIDE ขณะที่ 2H67 จะเปิดโครงการใหม่ 8 โครงการ มูลค่า 1.22 หมื่นล้านบาท เทียบกับ 1H67 เปิดรวม 9 โครงการ มูลค่า 1.84 หมื่นล้านบาท

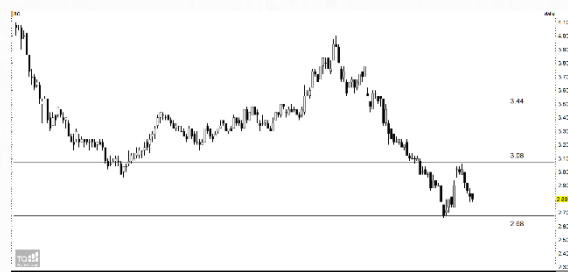
สถานการณ์การขาย 2Q67 ที่ยังไม่ดี และแนวโน้มผลประกอบการไม่น่าตื่นเต้น กล่าวคือ คาดกำไรฟื้นตัว QOQ จากฐานต่ำ แต่คงลดลง YOY ทำให้การลงทุนระยะสั้นยังไม่น่าสนใจ แม้มีการจ่ายปันผลระหว่างกาล 1H67 แต่ด้วยกำไรที่ไม่สูงนัก ทำให้คาดอัตราปันผลเฉลี่ย (+/-) 2% จึงคงแนะนำ NEUTRAL โดยมองน้ำหนักของกำไรปีนี้อยู่ที่ 4Q67 จับเคลื่อนจากส่งมอบ 2 คอนโดฯ ใหม่

ประมาณการตัวเลขสำคัญทางการเงิน

สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2565	2566	2567F	2568F	2569F
กำไรสุทธิ (ลบ)	2,556	2,482	2,102	2,404	2,577
Norm Profit (ลบ)	2,597	2,502	2,102	2,404	2,577
Norm EPS (บาท)	0.62	0.59	0.50	0.57	0.61
Norm PER (เท่า)	4.5	4.7	5.6	4.9	4.5
DPS (บาท)	0.25	0.24	0.20	0.23	0.24
Dividend Yield (%)	9.0	8.6	7.2	8.2	8.6
BV (บาท)	5.1	5.4	5.7	6.1	6.4
PBV (เท่า)	0.5	0.5	0.5	0.5	0.4
EV/EBITDA (เท่า)	10.9	5.44	14.1	13.1	13.0
ROE (%)	12.2	0.51	8.8	9.6	9.7

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

TECHNICAL CHART/COMMENT



ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

แนวโน้มราคา : Sideways Down

แนวรับ : 2.68 บาท

แนวต้าน : 3.08/3.44 บาท

OUTPERFORM: กรณีที่นักวิเคราะห์พิจารณาปัจจัยแวดล้อมทางพื้นฐานแล้วเห็นว่าราคาหุ้นบริษัทที่ทำการวิเคราะห์มีโอกาสที่จะสร้างผลตอบแทนที่ชนะค่าเฉลี่ยของ SECTOR หรือชนะ SET INDEX

NEUTRAL: กรณีที่นักวิเคราะห์พิจารณาปัจจัยแวดล้อมทางพื้นฐานแล้วเห็นว่าราคาหุ้นบริษัทที่ทำการวิเคราะห์มีโอกาสที่จะสร้างผลตอบแทนที่พอกับค่าเฉลี่ยของ SECTOR หรือพอกับ SET INDEX

UNDERPERFORM: กรณีที่นักวิเคราะห์พิจารณาปัจจัยแวดล้อมทางพื้นฐานแล้วเห็นว่าราคาหุ้นบริษัทที่ทำการวิเคราะห์มีโอกาสที่จะสร้างผลตอบแทนที่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของ SECTOR หรือต่ำกว่า SET INDEX



3 กรกฎาคม 2567

SC

Neutral

ราคาปัจจุบัน (บาท)	2.78
ราคาเป้าหมาย (บาท)	4.00
Upside (%)	44.0
Dividend yield (%)	7.2

CONSENSUS ANALYSIS

EPS (บาท)	ASPS	IAA Cons	% diff
2567F	0.50	0.53	-6%
2568F	0.57	0.59	-3%

ที่มา: IAA consensus, สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

ESG RATING

SET ESG Ratings	AA
CG Score	ดีเลิศ
Anti-corruption	ได้รับการรับรอง
ที่มา: SET, SEC	

RESEARCH DIVISION

บริษัทหลักทรัพย์ เอเชีย พลัส

นวลพรรณ น้อยรัชชกุล

นักวิเคราะห์ปัจจัยพื้นฐานด้านตลาดทุน และทางเทคนิค

เลขทะเบียนนักวิเคราะห์: 019994

EQUITY TALK

ยอดขาย 2Q67 ยังอ่อนตัว...1H67 คิดเป็น 42% ของเป้าปี

งวด 2Q67 คาดยอด Presale 5.68 พันล้านบาท นับว่าต่ำกว่าที่ฝ่ายวิจัยคาดไม่ต่ำกว่า 6 พันล้านบาท และเพิ่มขึ้น QoQ แต่ยอดขายดังกล่าวคงลดลง 4.7% qoq และ 22.5% yoy แม้การเปิดโครงการใหม่ 2Q67 เปิดมากขึ้นรวม 7 โครงการ แนวราบ มูลค่า 1.35 หมื่นล้านบาท (เทียบกับ 1Q67 เปิด 2 โครงการ มูลค่า 4.9 พันล้านบาท) แต่การเปิดส่วนใหญ่เกิดขึ้นช่วงครึ่งเดือนหลังของ มิ.ย. กอปรกับภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่มีแรงกดดันจากกำลังซื้อชะลอตัว, ปัญหาหนี้ครัวเรือนสูง ทำให้อัตราการถูกปฏิเสธสินเชื่อจากแบงก์ที่เพิ่มขึ้น และเริ่มกระจายไปยังกลุ่มบ้านระดับกลาง-บนของบริษัท ทำให้ยอดขายโครงการใหม่ (Take-Up Rate) ปีนี้ลดลงอยู่ที่เฉลี่ย 10% ส่งผลให้ยอดขายแนวราบอยู่ที่ 4.2 พันล้านบาท แม้เพิ่ม 26% จากฐานต่ำงวดก่อน แต่ยังคงลดลง 22% yoy (งวดปีก่อนเปิดแนวราบมูลค่า 1.26 หมื่นล้านบาท) ด้านคอนโดฯ มียอดขาย 1.47 พันล้านบาท ลดลง 44% จากงวด 1Q67 ซึ่งส่วนใหญ่มาจากยอดขายโครงการแบรนด์ Scope และลดลง 24% จากงวดปีก่อนที่มีการเปิดคอนโดฯ ใหม่ COBE รัชดา-พระราม 9 มูลค่า 6 พันล้านบาท สามารถสร้างยอดขายโครงการดังกล่าวเข้ามาราว 1 พันล้านบาท

ภาพรวม 1H67 มียอดขาย 1.16 หมื่นล้านบาท ลดลง 5% yoy จากกลุ่มแนวราบเป็นหลักมียอดขายสัดส่วน 65% หรือ 7.56 พันล้านบาท (-12.5% yoy) และคอนโดฯ (สัดส่วน 35%) 4.07 พันล้านบาท (+13% yoy) ภายใต้การเปิดโครงการใหม่เป็นแนวราบทั้งหมด 9 โครงการ มูลค่า 1.84 หมื่นล้านบาท (Take Up Rate เฉลี่ย 10%) โดย Presale 1H67 คิดเป็นสัดส่วน 42% ของเป้าบริษัทและฝ่ายวิจัย ปีนี้ที่ 4.8 หมื่นล้านบาท ส่งผลให้เป้าหมายทั้งปีมีความท้าทายมากขึ้น และต้องเพิ่มกลยุทธ์การขายเพื่อเร่งยอดขายเพิ่ม นอกเหนือจากการเปิดโครงการใหม่ 2H67 วางไว้ 8 โครงการ มูลค่า 1.22 หมื่นล้านบาท ในส่วนนี้เป็นคอนโดฯ แบรนด์ Reference 2 โครงการ (เป็นรูปแบบ JV) มูลค่า 5 พันล้านบาท

คาดการณ์ 2Q67 เพิ่ม QoQ แต่ลด YoY

จากสิ้น 1Q67 ที่มี Backlog แนวราบคงค้างเกือบ 6 พันล้านบาท ซึ่งคาดประมาณ 50% จะรับรู้รายได้ในไตรมาส 2 บวกกับยอดขายแนวราบที่เกิดขึ้น 2Q67 บางส่วนสามารถส่งมอบกันในไตรมาสเดียวกัน คาดเป็นปัจจัยหนุนยอดโอนฯ และกำไรปกติ 2Q67 ดีขึ้นจาก 1Q67 ที่ฐานกำไรต่ำ 183 ล้านบาท แต่คงลดลง YoY อย่างไรก็ตามการรับรู้กำไรพิเศษจากการทำธุรกรรม JV ในกลุ่มโรงแรมและคลังสินค้าราว 100-150 ล้านบาท (ก่อนภาษี) จะเข้ามาช่วยผลักดันต่อกำไรสุทธิเพิ่มมากขึ้น (แต่คงลดลง YoY)

EQUITY TALK

คงแนะนำ Neutral...น้ำหนักของกำไรอยู่ใน 4Q67

จากสถานการณ์การทยาย 2Q67 ที่ยังไม่ดี และแนวโน้มผลประกอบการไม่น่า
ตื่นเต้น กล่าวคือฟื้นตัว QoQ จากฐานต่ำ แต่คงลดลง YoY ทำให้การลงทุนระยะ
สั้นยังไม่น่าสนใจ แม้มีการจ่ายปันผลระหว่างกาล 1H67 แต่ด้วยกำไรที่ไม่สูงนัก ทำ
ให้อัตราปันผลจะเฉลี่ย (+/-) 2% จึงคงแนะนำ Neutral ด้วย FV ปี 2567 ที่ 4.00
บาท โดยมองน้ำหนักของผลประกอบการปีนี้อยู่ที่ 4Q67 จับเคลื่อนจากส่งมอบ 2
คอนโดฯ ใหม่ คือ Scope ทองหล่อ มูลค่า 2.8 พันล้านบาท (ขาย 62% ณ สิ้น
1Q67) และ Reference วงเวียนใหญ่ (JV) มูลค่า 4 พันล้านบาท (ขาย 56%) ที่จะ
สร้างเสร็จพร้อมโอนฯ ไตรมาส 4

EQUITY TALK

ESG

Environment (E)

- SC มีนโยบายด้านสิ่งแวดล้อม โดยมีเป้าหมายการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ (Net Zero) ภายในสิ้นปี 2608
- ดำเนินมาตรการป้องกันเพื่อลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในการพัฒนาโครงการ เช่น ติดตั้งตาข่าย Mesh Sheet เพื่อป้องกันสิ่งก่อสร้าง และฝุ่นละอองฟุ้งกระจาย, จัดให้มีการเก็บกวาดเศษหินและดินให้เรียบร้อย ฯลฯ

Social (S)

- SC ให้ความสำคัญกับพนักงานในองค์กร โดยดูแลให้สมบูรณ์แข็งแรง 3 ด้านทั้งสุขภาพกาย ใจ และปัญญา ผ่านกิจกรรมตรวจสุขภาพประจำปี รวมถึงกิจกรรม Meditation ฝึกสมาธิทุกวันพุธ เป็นต้น
- มุ่งเน้นให้เกิดการมีส่วนร่วมกันของภาคส่วนต่าง ๆ ทั้งพนักงาน ลูกค้า คู่ค้า และชุมชน เพื่อเชื่อมโยงสังคมและชุมชนให้มีคุณภาพชีวิตและความเป็นอยู่ที่ขึ้นอย่างยั่งยืน ผ่านการจัดกิจกรรม เช่น SC Run For Good Morning ฯลฯ

Governance (G)

- กำหนดนโยบายให้มีการแบ่งแยกบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ และการมอบอำนาจจัดการกิจการให้แก่ฝ่ายบริหารเป็นลายลักษณ์อักษรอย่างชัดเจน เพื่อให้คณะกรรมการทำหน้าที่อย่างเป็นอิสระจากฝ่ายบริหาร
- กำหนดและเผยแพร่จรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจให้กับผู้เกี่ยวข้อง กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานทุกคนรับทราบเพื่อให้ยึดปฏิบัติโดยเคร่งครัด

ESG COMMENT: เนื่องจากธุรกิจ SC มีความเกี่ยวเนื่องกับงานก่อสร้าง จึงมีความเกี่ยวพันกับความปลอดภัยและสิ่งแวดล้อม ดังนั้นการดำเนินงานด้าน ESG ที่อยู่บนพื้นฐานของความรับผิดชอบต่อทั้งสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล นอกจากส่งผลดีต่อภาพลักษณ์องค์กร เสริมสร้างการยอมรับของผู้ถือหุ้น ยังหนุนต่อการเติบโตอย่างยั่งยืนของบริษัทในอนาคต

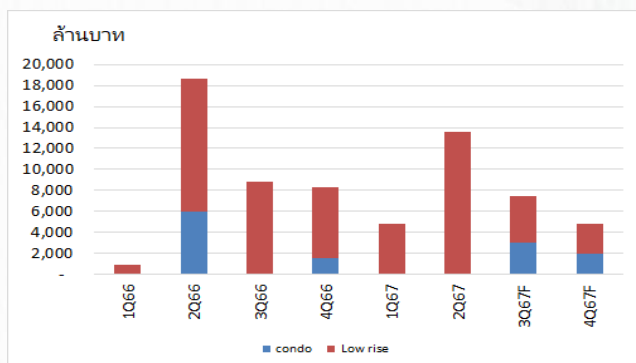
EQUITY TALK

ผลการดำเนินงานรายไตรมาส

Key Data (ล้านบาท)	3Q65	4Q65	1Q66	2Q66	3Q66	4Q66	1Q67	% YoY	%QoQ	2566	2565	% YoY
รายได้จากธุรกิจหลัก	5,244	7,308	4,922	5,213	5,533	8,818	4,010	-18.5%	-54.5%	24,487	21,583	13.5%
รายได้จากการขาย	5,009	7,061	4,673	4,948	5,235	8,513	3,704	-20.7%	-56.5%	23,370	20,654	13.1%
รายได้ค่าเช่าและบริการ	235	247	250	265	298	305	306	22.5%	0.3%	1,118	929	20.3%
ต้นทุนขายรวม	3,469	4,861	3,265	3,510	3,719	6,107	2,747	-15.9%	-55.0%	16,601	14,414	15.2%
กำไรขั้นต้น	1,775	2,447	1,657	1,704	1,814	2,712	1,263	-23.8%	-53.4%	7,887	7,169	10.0%
ค่าใช้จ่ายในการขาย&บริหาร	935	1,264	921	1,009	1,103	1,424	948	3.0%	-33.4%	4,456	3,910	14.0%
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) บริษัทร่วม	(2)	64	29	19	3	3	26	-8.9%	736.0%	54	55	-1.7%
กำไรสุทธิ	652	935	535	593	503	851	183	-65.8%	-78.5%	2,482	2,556	-2.9%
Norm Profit	653	976	535	497	503	968	183	-65.8%	-81.1%	2,502	2,597	-3.7%
Norm EPS	0.15	0.23	0.13	0.12	0.12	0.23	0.04	-65.9%	-81.1%	0.59	0.62	-4.9%
Gross Margin เฉลี่ย (%)	33.8%	33.5%	33.7%	32.7%	32.8%	30.8%	31.5%			32.2%	33.2%	
Gross Margin ขายอสังหาฯ (%)	32.6%	31.9%	32.2%	31.3%	31.2%	29.6%	29.0%			30.8%	31.8%	
SG&A/Sales	17.8%	17.3%	18.7%	19.4%	19.9%	16.1%	23.6%			18.2%	18.1%	
Norm Profit Margin (%)	12.5%	13.4%	10.9%	9.5%	9.1%	11.0%	4.6%			10.2%	12.0%	

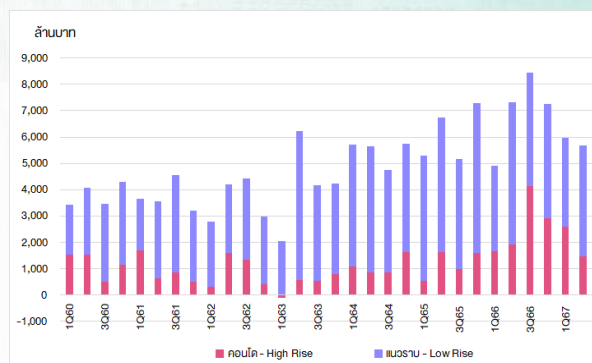
ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

แผนเปิดโครงการใหม่รายไตรมาส



ที่มา: SC และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

ยอด PRESALE รายไตรมาส



ที่มา: SC และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

คอนโดฯ ใหม่ที่มีกำหนดเสร็จพร้อมโอนฯ

โครงการ	มูลค่า (ลบ.)	Presale (%)	โอนฯ
Scope ทองหล่อ	2,800	62%	4Q67
Reference วงเวียนใหญ่ (JV)	4,000	56%	4Q67
Cobe รัชดา-พระราม 9	6,000	78%	4Q68
Cobe เกษตรา-ศรีปทุม	1,600	86%	4Q68

ที่มา: SC และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

ประเด็นความเสี่ยง

- ระดับการแข่งขันในอุตสาหกรรมรุนแรงขึ้นต่อเนื่อง อาจทำให้การควบคุมเรื่องประสิทธิภาพการดำเนินงานทำได้ยากขึ้น
- ตัวแปรสำคัญที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยได้แก่ ความเชื่อมั่นต่อการสร้างรายได้ในอนาคตของผู้ซื้อ หากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไม่เป็นไปตามที่คาด ก็จะทำให้ความเชื่อมั่นของผู้บริโภค และนำมาสู่การชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

EQUITY TALK

ประมาณการผลการดำเนินงานปี 2567-2569 ของ SC

งบกำไรขาดทุน (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2566	2567F	2568F	2569F
รายได้ธุรกิจหลัก	24,487	23,175	25,096	26,708
ต้นทุนขาย	16,601	15,850	17,057	18,158
กำไรขั้นต้น	7,887	7,325	8,039	8,550
ค่าใช้จ่ายในการขาย	4,456	4,334	4,643	4,941
ดอกเบี้ยจ่าย	383	406	438	459
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทรวม	54	73	92	128
รายได้อื่น	99	72	73	74
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	3,201	2,730	3,123	3,352
ภาษีเงินได้	656	601	687	737
ส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย	(43)	(28)	(32)	(37)
รายการพิเศษอื่น ๆ	(20)	-	-	-
กำไรสุทธิ	2,482	2,102	2,404	2,577
EPS	0.58	0.50	0.57	0.61
กำไรจากการดำเนินงานปกติ	2,502	2,102	2,404	2,577
Norm EPS	0.59	0.50	0.57	0.61
การเติบโตของยอดขาย	13.5%	-5.4%	8.3%	6.4%
การเติบโตของกำไรจากการดำเนินงานปกติ	-3.7%	-16.0%	14.4%	7.2%
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	32.2%	31.6%	32.0%	32.0%
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานปกติ	10.2%	9.1%	9.6%	9.6%
งบกำไรขาดทุนรายไตรมาส (ล้านบาท)				
	2Q66	3Q66	4Q66	1Q67
รายได้ธุรกิจหลัก	5,213	5,533	8,818	4,010
ต้นทุนขาย	3,510	3,719	6,107	2,747
กำไรขั้นต้น	1,704	1,814	2,712	1,263
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1,009	1,103	1,424	948
ดอกเบี้ยจ่าย	96	92	100	97
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทรวม	19	3	3	26
รายได้อื่น	20	28	43	14
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	638	651	1,235	259
ภาษีเงินได้	138	147	231	68
ส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย	(4)	(0)	(35)	(8)
รายการพิเศษอื่น ๆ	97	-	(117)	-
กำไรสุทธิ	593	503	851	183
กำไรจากการดำเนินงานปกติ	497	503	968	183
ยอดขาย (QoQ)	5.9%	6.1%	59.4%	-54.5%
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	32.7%	32.8%	30.8%	31.5%
กำไรจากการดำเนินงานปกติ (QoQ)	-7.1%	1.4%	92.3%	-81.1%
อัตราส่วนทางการเงิน				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2566	2567F	2568F	2569F
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	2.18	2.13	2.06	2.65
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.18	0.17	0.15	0.19
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	0.37	0.33	0.33	0.33
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า (เท่า)	10.20	10.79	10.81	10.75
หนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.75	1.77	1.77	1.77
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.36	1.39	1.41	1.42
ผลตอบแทนจากสินทรัพย์เฉลี่ย	4.1%	3.2%	3.4%	3.5%
ผลตอบแทนจากผู้ถือหุ้นเฉลี่ย	11.0%	8.8%	9.6%	9.7%

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

EQUITY TALK

ประมาณการผลการดำเนินงานปี 2567-2569 ของ SC

งบกระแสเงินสด (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ส.ค.	2566	2567F	2568F	2569F
กำไรสุทธิ	2,482	2,102	2,404	2,577
รายการเปลี่ยนแปลงที่ไม่กระทบเงินสด	1,257	1,035	1,157	1,233
ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย	120	120	120	120
กำไร/ขาดทุนจาก Fx ที่ไม่ได้รับรู้	(97)	-	-	-
ส่วนแบ่งผลกำไรจาก บ.ร่วม	(54)	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากกิจกรรมการดำเนินงาน	(5,779)	(4,232)	(4,605)	(4,927)
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานสุทธิ	(2,071)	(976)	(924)	(996)
เพิ่ม/ลด จากการลงทุนระยะสั้น	(31)	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากการลงทุนอื่น	(550)	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากสินทรัพย์ถาวร	(1,588)	(560)	(588)	(617)
กระแสเงินสดจากการลงทุนสุทธิ	(2,168)	(560)	(588)	(617)
เพิ่ม/ลด เงินกู้	5,078	2,521	2,494	2,622
เพิ่ม/ลด ทุนและส่วนเกินมูลค่าหุ้น	128	-	-	-
เพิ่ม/ลด ส่วนทุนอื่นๆ	-	-	-	-
ลด จ่ายปันผล	(1,067)	(940)	(917)	(1,001)
กระแสเงินสดจากการจัดหาเงินสุทธิ	4,139	1,580	1,577	1,622
เพิ่ม/ลด เงินสดสุทธิ	(100)	45	66	9
งบดุล (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ส.ค.	2566	2567F	2568F	2569F
เงินสดและเทียบเท่าเงินสด	2,038	2,082	2,149	2,157
ลูกหนี้การค้า	171	140	151	161
สินค้าคงคลัง	46,246	49,483	52,947	56,653
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1,957	1,957	1,957	1,957
เงินลงทุนระยะยาว	798	798	798	798
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ สุทธิ	11,192	11,752	12,339	12,956
สินทรัพย์รวม	63,888	67,698	71,827	76,169
เจ้าหนี้การค้า	1,419	1,520	1,636	1,741
เงินกู้ยืมระยะสั้น/ครบกำหนดใน 1 ปี	17,995	19,921	22,369	17,519
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	3,753	3,753	3,753	3,753
เงินกู้ยืมระยะยาว/หุ้นกู้	15,584	16,179	16,225	23,697
หนี้สินรวม	40,636	43,257	45,867	48,595
ทุนที่ชำระแล้ว	4,273	4,273	4,273	4,273
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	507	507	507	507
กำไรสะสม	18,286	19,447	20,934	22,511
ส่วนของผู้ถือหุ้น	23,228	24,389	25,876	27,452
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	24	52	85	122
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	63,888	67,698	71,827	76,169
สมบัติฐานในการทำประมาณการ (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ส.ค.	2566	2567F	2568F	2569F
Presale ระหว่างงวด	27,944	28,022	29,799	31,690
การบันทึกรายได้จากการขาย	23,370	22,012	23,875	25,426
รายได้ค่าเช่าและบริการ	977	998	1,047	1,100
Gross Margin เฉลี่ย (%)	32.2%	31.6%	32.0%	32.0%
Norm Profit Margin (%)	10.2%	9.1%	9.6%	9.6%
SG&A/Sale (%)	18.2%	18.7%	18.5%	18.5%
Effective Tax Rate (%)	20.5%	22.0%	22.0%	22.0%

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส