

EQUITY TALK

COMPANY UPDATE

ยอดขาย 2Q67 ดีตามคาด

งวด 2Q67 PRESALE ดีตามคาด 1.07 หมื่นล้านบาท (+6.4% YOY และ 11.5% QOQ) จากทั้งแนวราบและคอนโดฯ พลิกคืน 1H67 มียอดขายรวม 2.03 หมื่นล้านบาท (+12% YOY) คิดเป็นสัดส่วน 45% และ 47% ของเป้าบริษัทและฝ่ายวิจัยทั้งปี เชื่อว่ายังมีโอกาสบรรลุเป้าหมายทั้งปี เนื่องจาก 2H67 ยังมีแผนเปิดโครงการใหม่ มากขึ้นมูลค่า 3.86 หมื่นล้านบาท เทียบกับ 1H67 เปิดรวม 2.23 หมื่นล้านบาท

คงแนะนำ OUTPERFORM FV ที่ 2.20 บาท จากแนวโน้มกำไรปกติ 2Q67 คาดกรอบ 1.1-1.2 พันล้านบาท ดีขึ้น QOQ และมีโอกาสใกล้เคียงงวดปีก่อน ขณะที่ 2H67 จะดีกว่า 1H67 จากแผนเปิดโครงการใหม่มากขึ้น และส่งมอบคอนโดฯ ใหม่ ทำให้ประมาณการกำไรปกติปีมี DOWNSIDE จำกัด ด้าน VALUATION มี PER ซื้อขาย 6 เท่า พร้อมคาดเป็นผล 1H67 หุ่นละ 0.07 บาท หรือ 4.1%

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)	6.2	5.5	6.1	6.1	5.9
DPS (บาท)	0.15	0.20	0.15	0.15	0.15
Dividend Yield (%)	8.9	11.8	8.9	8.9	8.9
BV (บาท)	2.8	2.8	2.8	2.9	3.0
PBV (เท่า)	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6
EVEBITDA (เท่า)	15.5	14.8	14.9	14.8	14.4
ROE (%)	10.5	13.7	10.1	9.7	9.5

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

TECHNICAL CHART/COMMENT



ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

แนวโน้มราคา : Sideway

แนวรับ : 1.57 บาท

แนวต้าน : 1.88 บาท

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



10 กรกฎาคม 2567

SIRI

Outperform

ราคาปัจจุบัน (บาท)	1.69
ราคาเป้าหมาย (บาท)	2.20
Upside (%)	30.4
Dividend yield (%)	8.9

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
CG Score	ดีเลิศ
Anti-corruption	ได้รับการรับรอง

ที่มา: SET, SEC

RESEARCH DIVISION

บริษัทหลักทรัพย์ เอเชีย พลัส

นวลวรรณ น้อยรัชชกุล

นักวิเคราะห์ปัจจัยพื้นฐานด้านตลาดทุน และทางเทคนิค

เลขทะเบียนนักวิเคราะห์: 019994

EQUITY TALK

ยอดขาย 2Q67 แข็งแรงตามคาด เพิ่มขึ้น YoY และ QoQ

SIRI รายงานยอด Presale 2Q67 แข็งแรงตามคาดอยู่ที่ 1.07 หมื่นล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.4% yoy และ 11.5% qoq โดยถือเป็นเพียงไม่กี่บริษัทในกลุ่มฯ ที่สามารถสร้างการเติบโตของยอดขายทั้ง YoY และ QoQ นอกจากนี้มีแรงสนับสนุนจากความแข็งแกร่งในแบรนด์ สินค้า และบริการ ทำให้เกิดการขยายต่อเนื่องของโครงการเดิม โดยเฉพาะกลุ่มบ้านเดี่ยวระดับบนแบรนด์เศรษฐกิจที่มีหลากหลายทำเล เช่น ดอนเมือง, รามอินทรา เชียงใหม่ และบางนา รวมถึงคอนโดฯ พร้อมอยู่ XT พญาไทแล้ว

การเติบโตต่อเนื่องของยอดขายข้างต้น ยังมาจากการเปิดโครงการใหม่จำนวนมากขึ้นรวม 13 โครงการ มูลค่า 1.33 หมื่นล้านบาท (มากกว่าแผนเดิมที่วางไว้ 11 โครงการ มูลค่า 1.22 หมื่นล้านบาท) แบ่งเป็นแนวราบ 7 โครงการ มูลค่า 5.8 พันล้านบาท และ คอนโดฯ 6 โครงการ มูลค่า 7.5 พันล้านบาท โดยมีโครงการไฮไลต์อย่าง The Standard หัวหิน มูลค่า 4.7 พันล้านบาท (ขายราว 20%) ตลอดจนแบรนด์ใหม่เอลซ์ (Else) สำหรับบ้านเดี่ยวทำเลใกล้เมือง ที่มีจำนวนยูนิต์ต่อโครงการน้อย และไม่เน้นพื้นที่ส่วนกลาง เช่น โซนกรุงเทพฯ ภูเก็ต สามารถปิดการขาย 7 ยูนิต์ มูลค่า 280 ล้านบาทฯ ทำให้ยอดขายแนวราบทำได้ 6.6 พันล้านบาท (+7.6% yoy และ 7.3% qoq) และคอนโดฯ 4.1 พันล้านบาท (+4.5% yoy และ 19% qoq)

ภาพรวม 1H67 มียอดขาย 2.03 หมื่นล้านบาท (+12%yoy) มาจากทั้งแนวราบและคอนโดฯ โดยคิดเป็นสัดส่วน 45% ของเป้าหมายทั้งปีที่ 4.5 หมื่นล้านบาท และ 47% ของสมมติฐานฝ่ายวิจัยที่ 4.3 หมื่นล้านบาท เชื่อว่ายอดขายยังมีโอกาสเร่งตัวขึ้นสู่เป้าหมายทั้งปี เนื่องจาก 2H67 มีกำหนดเปิดโครงการใหม่มากขึ้น 26 โครงการ มูลค่า 3.86 หมื่นล้านบาท (เทียบกับ1H67 เปิดรวม 2.23 หมื่นล้านบาท) โดย 3Q67 เตรียมเปิด 13 โครงการ มูลค่า 1.6 หมื่นล้านบาท เน้นคอนโดฯ 8 โครงการ มูลค่าเกือบ 1 หมื่นล้านบาท ในหลากหลายกลุ่มฯ และทำเล ไม่ว่าจะเป็นโครงการระดับบนย่าน CBD ทำเลสุขุมวิท , หัวเมืองใหญ่และเมืองท่องเที่ยว ได้แก่ ภูเก็ต, เชียงใหม่ และโซน EEC (พัทยาบางแสน) ตลอดจน Affordable Condo ฯลฯ

คงคาดการณ์ไปปกติ 2Q67 ดีขึ้น QoQ และใกล้เคียงงวดปีก่อน

จาก Presale 2Q67 ที่สูงข้างต้น ทำให้ Backlog ณ มี.ย. 2567 (รวม JV และยังไม่หักบัญชีรายได้ 2Q67) เพิ่มขึ้นเป็น 2.82 หมื่นล้านบาท (แบ่งเป็นของบริษัทเอง 2.26 หมื่นล้านบาท และของ JV 5.53 พันล้านบาท) ในส่วนนี้เป็นแนวราบราว 1 หมื่นล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่รับรู้รายได้ในไตรมาส 2 ประกอบกับมีคอนโดฯ ใหม่สร้างเสร็จที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ใน 2Q67 ได้แก่ The Line Vibe (JV) มูลค่า 4 พันล้านบาท

EQUITY TALK

(ณ 1Q67 ขายราว 70%) และ The Base เชียงใหม่ มูลค่า 2 พันล้านบาท (ขายเกือบ 70%) คาดทำให้การบันทึกยอดโอนฯ (รวม JV) มีโอกาสแตะ 1 หมื่นล้านบาท (+8% yoy และดีกว่าเป้าบริษัทวางไว้ 9-9.4 พันล้านบาท) และผลักดันให้กำไรปกติในรอบ 1.1-1.2 พันล้านบาท เพิ่มจาก 1Q67 ที่ 1.09 พันล้านบาท และมีโอกาสใกล้เคียงงวดปีก่อน ถือว่าดีกว่าหลายบริษัทในกลุ่มฯ คาดมีกำไรลดลง YoY

แนะนำ Outperform...หวังปันผล 1H67 เฉลี่ย 4%

คงแนะนำ Outperform มูลค่าพื้นฐานปี 2567 เท่ากับ 2.20 บาท (อิง PER 8 เท่า)

1. ทิศทางกำไรปกติ 2H67 คาดดีกว่า 1H67 ปัจจัยสนับสนุนจากการขายต่อเนื่องของโครงการเปิดใหม่ช่วงครึ่งปีแรก และต่อเนื่องในครึ่งหลังของปี รวมถึงการส่งมอบมากขึ้นคอนโดฯ ใหม่ The Line Vibe (JV) ที่เริ่มตั้งแต่ มิ.ย. และ 2H67 มีกำหนดสร้างเสร็จของคอนโดฯ ใหม่ 7 โครงการ รวม 7 พันล้านบาท (ขายเฉลี่ย 50%) จะทำให้บริษัทยังสามารถรักษาฐานกำไรอย่างมั่นคงไม่ต่ำกว่า 1 พันล้านบาท/ไตรมาสในช่วง 3Q-4Q67
2. ประมาณการกำไรปกติทั้งปีของฝ่ายวิจัยที่ 4.78 พันล้านบาท ซึ่งเชื่อว่า Downside จำกัด ขณะเดียวกันมีโอกาสสร้าง upside สำหรับกำไรสุทธิเพิ่มเติม จากการรับรู้กำไรพิเศษจากการขายที่ดินและ/หรือจากการจัดตั้งบริษัทร่วมทุน กรณีที่มีการพัฒนาโครงการ JV ในอนาคต
3. Valuation หุ้นที่มี PER ซื้อขาย 6 เท่า และคาดการณ์ผลตอบแทนเงินปันผลสูง 9 ต่อปี โดยคาด 1H67 จ่ายเงินปันผล 0.07 บาท/หุ้น (จากทั้งปีคาด 0.15 บาท/หุ้น) คิดเป็น Div Yield 4.1% นับว่าน่าสนใจในภาวะตลาดที่ผันผวน และจะเป็นตัวช่วยพยุงต่อราคาหุ้น

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.

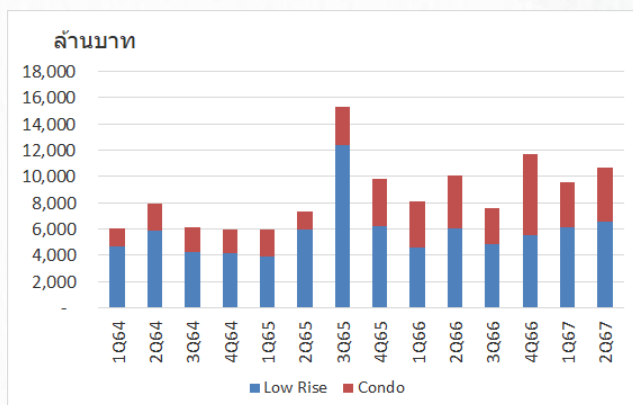
EQUITY TALK

ผลการดำเนินงานรายไตรมาส

Key Data (ล้านบาท)	3Q65	4Q65	1Q66	2Q66	3Q66	4Q66	1Q67	% YoY	% QoQ	2566	2565	% YoY
รายได้จากธุรกิจหลัก	8,669	12,835	7,648	9,185	9,332	10,801	9,734	27.3%	-9.9%	36,965	33,712	9.7%
รายได้จากขายอสังหาริมทรัพย์	7,869	11,964	6,754	8,007	8,250	9,818	8,901	31.8%	-9.3%	32,829	30,716	6.9%
ต้นทุนรวม	5,829	8,334	5,180	6,295	6,405	7,245	6,582	27.1%	-9.2%	25,125	22,591	11.2%
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	5,102	7,505	4,336	5,445	5,432	6,365	5,806	33.9%	-8.8%	21,579	19,834	8.8%
กำไรขั้นต้น	2,841	4,501	2,468	2,890	2,927	3,556	3,153	27.8%	-11.3%	11,841	11,122	6.5%
ค่าใช้จ่ายในการขาย&บริหาร	1,553	2,926	1,379	1,731	1,385	2,247	2,122	53.8%	-5.6%	6,743	7,165	-5.9%
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) บริษัทร่วม	153	266	72	70	165	97	125	73.7%	29.0%	404	473	-14.5%
กำไรสุทธิ	1,268	1,791	1,582	1,621	1,557	1,300	1,315	-16.9%	1.1%	6,060	4,280	41.6%
Norm Profit	1,260	1,751	1,083	1,219	1,551	1,255	1,092	0.8%	-12.9%	5,108	4,088	24.9%
Norm EPS	0.08	0.12	0.07	0.08	0.09	0.08	0.07	-6.6%	-14.1%	0.31	0.27	12.9%
Gross Margin เฉลี่ย (%)	32.8%	35.1%	32.3%	31.5%	31.4%	32.9%	32.4%			32.0%	33.0%	
Gross Margin ขายอสังหาริมทรัพย์ (%)	35.2%	37.3%	35.8%	32.0%	34.2%	35.2%	34.8%			34.3%	35.4%	
SG&A/Sales (%)	17.9%	22.8%	18.0%	18.9%	14.8%	20.8%	21.8%			18.2%	21.3%	
Norm Profit Margin (%)	14.5%	13.6%	14.2%	13.3%	16.6%	11.6%	11.2%			13.8%	12.1%	

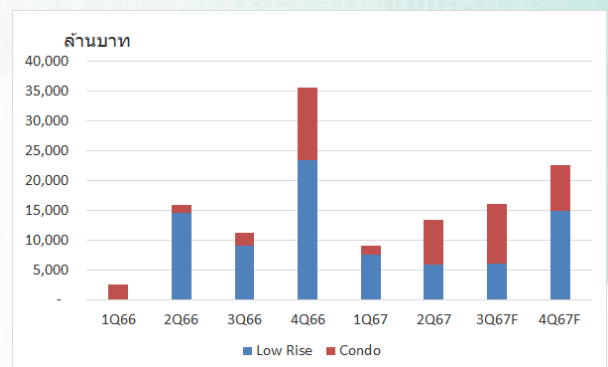
ที่มา: SIRI และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

แนวโน้ม PRESALE รายไตรมาส



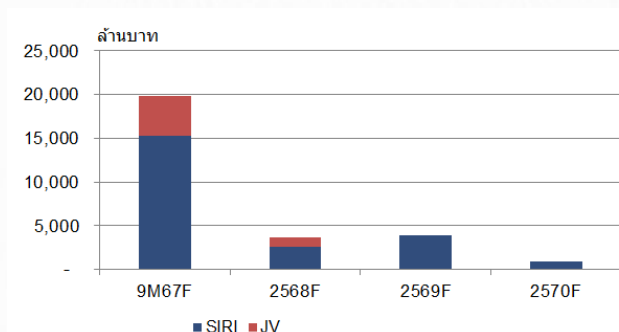
ที่มา: SIRI และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

แผนเปิดโครงการใหม่รายไตรมาส



ที่มา: SIRI และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

BACKLOG (รวม JV) 2Q67 (ยังไม่หักรายได้ 2Q67)



ที่มา: SIRI และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

ประเด็นความเสี่ยง

1. ตัวแปรสำคัญที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยได้แก่ ความเชื่อมั่นต่อการสร้างรายได้ในอนาคตของผู้ซื้อ หากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไม่เป็นไปตามที่คาด ก็กระทบความเชื่อมั่นของผู้บริโภคในการตัดสินใจซื้อโครงการ ส่งผลให้ยอดขายและยอดโอนไม่เป็นไปตามเป้าหมายได้
2. ระดับการแข่งขันในอุตสาหกรรมรุนแรงขึ้นต่อเนื่อง อาจทำให้การควบคุมเรื่องประสิทธิภาพการดำเนินงานทำได้ยากขึ้น

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

EQUITY TALK

ประมาณการผลการดำเนินงานปี 2567-2569 ของ SIRI

งบกำไรขาดทุน (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ส.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 ส.ค.	2Q66	3Q66	4Q66	1Q67
รายได้ธุรกิจหลัก	9,185	9,332	10,801	9,734
ต้นทุนขาย	6,295	6,405	7,245	6,582
กำไรขั้นต้น	2,890	2,927	3,556	3,153
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1,731	1,385	2,247	2,122
ดอกเบี้ยจ่าย	116	114	143	48
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม	70	165	97	125
รายได้อื่น	361	280	242	213
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	1,473	1,874	1,506	1,320
ภาษีเงินได้	301	378	318	289
ส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย	47	56	67	61
รายการพิเศษอื่น ๆ	402	6	46	223
กำไรสุทธิ	1,621	1,557	1,300	1,315
กำไรจากการดำเนินงานปกติ	1,219	1,551	1,255	1,092
ยอดขาย (QoQ)	20.1%	1.6%	15.7%	-9.9%
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	31.5%	31.4%	32.9%	32.4%
กำไรจากการดำเนินงานปกติ (QoQ)	12.5%	27.3%	-19.1%	-12.9%
อัตราส่วนทางการเงิน				
สิ้นสุด 31 ส.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%
ผลตอบแทนจากผู้ถือหุ้นเฉลี่ย	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
เงินกู้ยืมระยะสั้น/ครบกำหนดใน 1 ปี	35,408	28,040	30,842	34,240
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	8,281	8,281	8,281	8,281
เงินกู้ยืมระยะยาว/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