

EQUITY TALK

2Q67 EARNING PREVIEW

🕒 24 กรกฎาคม 2567

กำไร 2Q67 ได้แรงหนุนจากคอนโดฯ ใหม่

2Q67 คาดกำไร 1.28 พันล้านบาท เติบโต 28% QOQ มาจากการส่งมอบของ BACKLOG แนวราบ และคอนโดฯ ใหม่ 2 โครงการ พลิกคืนต่อยอดโอนฯ และส่วนแบ่งกำไรสูงขึ้น แต่ในเชิง YOY คาดกำไรอ่อนตัว 17% จาก 2Q66 เหตุจากมาร์จิ้นงวดปีก่อนสูงกว่าปกติ ผลจากโอนกรรมสิทธิ์โครงการบ้านเดี่ยวที่มีมาร์จิ้นสูง รวมถึงมูลค่าการโอนคอนโดฯ JV น้อยกว่าปีก่อน

แม้ปรับลดกำไรปี 2567 ลงจากเดิม 17% เท่ากับ 5.23 พันล้านบาท และ FV ใหม่ลงมาอยู่ที่ 13.30 บาท แต่ราคาหุ้นยังมี UPSIDE และ VALUATION คงดึงดูดด้วย PER ซื้อขายเพียง 5 เท่า รวมถึงให้ผลตอบแทนเงินปันผลสูงเกิน 7% ต่อปี ขณะที่ทิศทางกำไร 3Q67 จะสูงขึ้น QOQ เพราะยังมีการส่งมอบคอนโดฯ JV ใหม่อีก 1 โครงการ พลิกคืนภาพรวม 2H67 จะดีกว่า 1H67 จึงคงแนะนำ OUTPERFORM

ประมาณการตัวเลขสำคัญทางการเงิน

สิ้นสุด 31 ส.ค.	2565	2566	2567F	2568F	2569F
กำไรสุทธิ (ลบ)	5,877	6,054	5,229	5,586	5,765
Norm Profit (ลบ)	5,793	6,045	5,229	5,586	5,765
Norm EPS (บาท)	1.84	1.92	1.66	1.78	1.83
PER (เท่า)	4.5	4.3	5.0	4.7	4.5
DPS (บาท)	0.65	0.70	0.60	0.65	0.68
Dividend Yield (%)	7.8	8.4	7.2	7.8	8.2
BV (บาท)	11.7	13.0	14.0	15.1	16.3
PBV (เท่า)	0.7	0.6	0.6	0.5	0.5
EV/EBITDA (เท่า)	6.5	7.5	8.3	8.1	7.9

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

TECHNICAL CHART/COMMENT



แนวโน้มราคา : Sideway
 แนวรับ : 7.85 บาท
 แนวต้าน : 9.00/10.00 บาท

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

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

AP

Outperform

ราคาปัจจุบัน (บาท)	8.30
ราคาเป้าหมาย (บาท)	13.30
Upside (%)	60.2
Dividend yield (%)	7.2

CONSENSUS ANALYSIS

EPS (บาท)	ASPS	IAA Cons	% diff
2567F	1.66	1.93	-14%
2568F	1.78	2.02	-12%

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

คาดการณ์ 2Q67 ดีขึ้น QoQ แต่ลดลง YoY

งวด 2Q67 คาดกำไรเท่ากับ 1.28 พันล้านบาท เติบโต 28% qoq จับเคสเลื่อนจากการส่งมอบต่อเนื่องของ Backlog แนวราบ และการโอนกรรมสิทธิ์ 2 คอนโดฯ ใหม่ โดยเป็นของ AP 1 โครงการ คือ Aspire รัชโยธิน มูลค่า 1.5 พันล้านบาท (ขาย 99% และโอนฯ 75%) และโครงการ JV Life พลซ-ลาดพร้าว มูลค่า 3.5 พันล้านบาท (ขาย 58% คาดโอนฯ 15%) ส่งผลให้การรับรู้รายได้ขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทยังคงเพิ่มขึ้น 24% qoq อยู่ที่ 9.4 พันล้านบาท (แนวราบ 7.76 พันล้านบาท และคอนโดฯ 1.65 พันล้านบาท) และส่วนแบ่งกำไรบริษัทร่วมสูงขึ้น 21% qoq เท่ากับ 165 ล้านบาท แม้ Gross margin ขายฯ คาดลดลงเล็กน้อยจาก 33.7% งวดก่อนมาอยู่ที่ 33.2% จากการเปลี่ยนแปลงของ Product Mix เป็นหลัก แต่ชดเชยได้กับ SG&A/Sales ประเมินไว้ 19% เทียบกับ 20.8% งวดก่อน ตามฐานรายได้เพิ่มขึ้น

หากเทียบกำไร 2Q67 กับ 2Q66 คาดลดลง 17% yoy แม้ยอดโอนฯ จะเพิ่มขึ้น 4.5% yoy หนุนจากการส่งมอบคอนโดฯ ใหม่ข้างต้น แต่การกำไรถูกกดดันจาก Gross Margin 2Q66 สูงกว่าปกติที่ 36.3% (เทียบกับ 2Q67 คาดไว้ 33.2%) เนื่องจากงวดปีก่อนมีการโอนกรรมสิทธิ์โครงการบ้านที่มีมาร์จิ้นสูง และมีการบันทึกกลับต้นทุนในบางโครงการคอนโดฯ ทำให้มาร์จิ้นแนวราบและคอนโดฯ 2Q66 สูงกว่างวดอื่น นอกจากนี้การโอนกรรมสิทธิ์คอนโดฯ JV ที่น้อยกว่าปีก่อน (2Q66 มีการส่งมอบต่อเนื่องของ 2 คอนโดฯ JV มูลค่า 6.4 พันล้านบาท ที่เริ่มตั้งแต่ 1Q66) ทำให้ส่วนแบ่งกำไรบริษัทร่วมลดลงจาก 2Q66 ที่รับรู้ 289 ล้านบาท

แม้ปรับลดกำไรทั้งปีลง...แต่ 2H67 จะดีกว่า 1H67

ฝ่ายวิจัยปรับประมาณการกำไรปกติของ AP ปี 2567-2568 ลง 17% และ 14% ตามลำดับ เพื่อความระมัดระวังมากขึ้น ท่ามกลางภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวเมื่อเทียบกับปีก่อน จากผลกระทบของภาวะเศรษฐกิจฟื้นตัวไม่ทั่วถึง ดอกเบี้ยและหนี้ครัวเรือนที่สูง ทำให้อัตราการปฏิเสธสินเชื่อจากแบงก์สูงขึ้น ย่อมส่งผลต่อการขายและโอนฯ ที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะแนวราบ ทำให้ฝ่ายวิจัยปรับสมมติฐานยอดโอนฯ ปีนี้ลงจากเดิม 10% อยู่ที่ 3.6 หมื่นล้านบาท, Gross Margin เดิม 34.3% เป็น 33.7% และส่วนแบ่งกำไรบริษัทร่วมเป็น 918 ล้านบาท (ลดลงจากเดิม 11.5%) ส่งผลให้กำไรปกติใหม่ปี 2567 เท่ากับ 5.23 พันล้านบาท (-13.5% yoy)

โดยหากกำไร 2Q67 เป็นตามคาด จะทำให้ 1H67 มีกำไร 2.3 พันล้านบาท คิดเป็นสัดส่วน 44% ของประมาณการกำไรข้างต้น เชื่อว่าแนวโน้ม 2H67 จะดีกว่า 1H67 สนับสนุนจากการส่งมอบต่อเนื่องของ Backlog แนวราบสิ้น 2Q67 ที่รอรับรู้รายได้ราว 1.3-1.4 หมื่นล้านบาท และการเปิดโครงการแนวราบใหม่เพิ่มมูลค่า

EQUITY TALK

2.27 หมื่นล้านบาท (ต่อเนื่องจาก 1H67 เปิดไปแล้ว 2.27 หมื่นล้านบาท) รวมถึงยังมีการโอนกรรมสิทธิ์ของคอนโดฯ ใหม่ 2 โครงการที่สร้างเสร็จเมื่อไตรมาส 2 ที่ผ่านมา และอีก 1 โครงการ JV ขนาดใหญ่ Life พระราม 4-อโศก มูลค่า 6.5 พันล้านบาท (ขาย 55%) ภายใน 3Q67 ส่วนเป็นปัจจัยสนับสนุนต่อยอดโอนฯ, ส่วนแบ่งกำไรบริษัทร่วม และกำไรในช่วงครึ่งปีหลัง

Valuation ดึงดูด และ ทิศทางการกำไร 3Q67 จะสูงขึ้น QoQ

แม้การปรับลดกำไรปี 2567 จะทำให้มูลค่าเหมาะสมลงมาอยู่ที่ 13.30 บาท (อิง PER 8 เท่า) แต่ราคาหุ้นยังมี upside พอสมควร และอัตราผลตอบแทนเงินปันผลยังจูงใจเกิน 7% ต่อปี (จ่ายปีละครั้ง) ขณะที่ Valuation คงดึงดูดด้วย PER ซื้อขาย 5 เท่า กอปรกับทิศทางผลประกอบการ 3Q67 จะสูงขึ้น QoQ หนุนจากส่งมอบของ Backlog แนวราบและคอนโดฯ ใหม่ข้างต้น จึงคงแนะนำ Outperform สำหรับ AP

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.

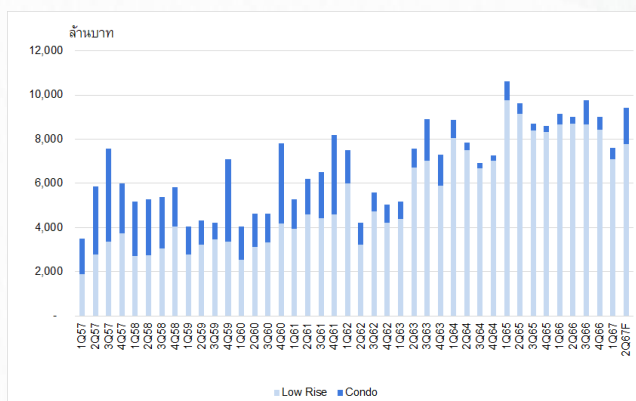
EQUITY TALK

ผลการดำเนินงานรายไตรมาส

Key Data (ล้านบาท)	4Q65	1Q66	2Q66	3Q66	4Q66	1Q67	2Q67F	% YoY	% QoQ	1H67F	1H66	% YoY
รายได้จากธุรกิจหลัก	8,846	9,409	9,282	10,068	9,287	7,939	9,705	4.6%	22.2%	17,644	18,691	-5.6%
รายได้ขายอสังหาริมทรัพย์	8,592	9,144	9,009	9,765	9,009	7,607	9,410	4.5%	23.7%	17,017	18,153	-6.3%
ต้นทุนรวม	5,756	5,964	5,796	6,495	5,893	5,102	6,344	9.5%	24.4%	11,446	11,760	-2.7%
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	5,696	5,899	5,739	6,429	5,841	5,041	6,286	9.5%	24.7%	11,327	11,638	-2.7%
กำไรขั้นต้น	3,090	3,445	3,486	3,572	3,394	2,837	3,361	-3.6%	18.4%	6,198	6,931	-10.6%
ค่าใช้จ่ายในการขาย&บริหาร	2,020	1,853	1,725	1,818	2,125	1,649	1,850	7.3%	12.2%	3,499	3,577	-2.2%
ส่วนแบ่งกำไรบริษัทร่วม	284	238	289	317	211	136	165	-42.8%	21.3%	301	527	-42.8%
กำไรสุทธิ	1,155	1,478	1,544	1,696	1,335	1,008	1,288	-16.6%	27.7%	2,296	3,023	-24.0%
Norm Profit (บาท)	1,152	1,478	1,544	1,696	1,326	1,008	1,288	-16.6%	27.7%	2,296	3,023	-24.0%
Norm EPS (บาท)	0.37	0.47	0.49	0.54	0.42	0.32	0.41	-16.6%	27.7%	0.73	0.96	-24.0%
Gross Margin เฉลี่ย (%)	34.9%	36.6%	37.6%	35.5%	36.5%	35.7%	34.6%			35.1%	37.1%	
Gross Margin ขาย (%)	33.7%	35.5%	36.3%	34.2%	35.2%	33.7%	33.2%			33.4%	35.9%	
Norm Profit Margin (%)	13.0%	15.7%	16.6%	16.9%	14.3%	12.7%	13.3%			13.0%	16.2%	

ที่มา: AP และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

ยอดโอนฯ รายไตรมาส



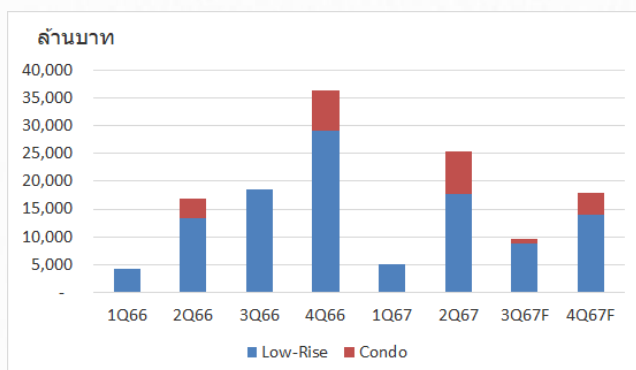
ที่มา: AP และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

คอนโดฯ ใหม่ที่มีกำหนดส่งมอบปี 2567

โครงการ	มูลค่า (ลบ.)	Presale	เริ่มโอนฯ
Aspire Ratchayothin	1,500	99%	2Q67
Life Phahon-Ladproa (JV)	3,500	58%	2Q67
Life Rama 4- Asoke (JV)	6,500	55%	3Q67

ที่มา: AP และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

แผนเปิดโครงการใหม่รายไตรมาส



ที่มา: AP และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

ประเด็นความเสี่ยง

1. ตัวแปรสำคัญที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยได้แก่ ความเชื่อมั่นต่อการสร้างรายได้ในอนาคตของผู้ซื้อ หากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไม่เป็นไปตามที่คาด ก็จะกระทบความเชื่อมั่นของผู้บริโภคในการตัดสินใจซื้อโครงการ 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)				
	2Q66	3Q66	4Q66	1Q67
รายได้ธุรกิจหลัก	9,282	10,068	9,287	7,939
ต้นทุนขาย	5,796	6,495	5,893	5,102
กำไรขั้นต้น	3,486	3,572	3,394	2,837
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	-
กำไรสุทธิ	1,544	1,696	1,335	1,008
กำไรจากการดำเนินงานปกติ	1,544	1,696	1,326	1,008
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: รายงานวิจัย 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 ขายฯ (%)	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