

EQUITY TALK

ANALYST MEETING



ยังเดินหน้าสู่เป้าหมาย

SIRI คงเป้า PRESALE ปีนี้ 4.5 หมื่นล้านบาท ล่าสุดถึง 11 ส.ค. 2567 ทำได้ 2.45 หมื่นล้านบาท สัดส่วน 54% ของเป้าทั้งปี โดยการเปิดโครงการใหม่มากขึ้นใน 3Q67 และสูงสุด 4Q67 จะเป็นส่วนช่วยผลักดันยอดขาย 2H67 ขณะที่เป้าโอนฯ รวม 4.3 หมื่นล้านบาท (รวม JV) รองรับด้วย BACKLOG สัดส่วน 74% ของเป้า คาดฐานกำไรปกติ 2H67 ไม่ต่ำกว่า 1H67 หนุนจากเปิดแนวราบใหม่มากขึ้น และส่งมอบคอนโดฯ ใหม่ สำหรับในเชิงกำไรสุทธิ มีโอกาสเปิด UPSIDE หากมีการพัฒนาโครงการ JV ใหม่เพิ่มเติม ขณะที่การจ่ายเงินปันผล 1H67 จูงใจหุ้นละ 0.07 บาท/หุ้น หรือ 4.4% (ขึ้น XD วันที่ 28 ส.ค. 2567) จะสร้างความน่าสนใจในการลงทุนและขับเคลื่อนต่อราคาหุ้น จึงคงประมาณการ และแนะนำ OUTPERFORM

ประมาณการตัวเลขสำคัญทางการเงิน

สิ้นสุด 31 ส.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)	5.8	5.2	5.8	5.8	5.6
DPS (บาท)	0.15	0.20	0.15	0.15	0.15
Dividend Yield (%)	9.4	12.5	9.4	9.4	9.4
BV (บาท)	2.8	2.8	2.8	2.9	3.0
PBV (เท่า)	0.6	0.6	0.6	0.5	0.5
EVEBITDA (เท่า)	15.3	14.6	14.7	14.5	14.2
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 : 1.51 บาท
 แนวต้าน : 1.75/1.88 บาท

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

🕒 20 สิงหาคม 2567

SIRI

Outperform

ราคาปัจจุบัน (บาท)	1.60
ราคาเป้าหมาย (บาท)	2.20
Upside (%)	37.7
Dividend yield (%)	9.4

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

นวลพรรณ น้อยรัชชกุล
 นักวิเคราะห์ปัจจัยพื้นฐานด้านตลาดทุน และทางเทคนิค
 เลขทะเบียนนักวิเคราะห์: 019994



EQUITY TALK

คงเป้าหมายธุรกิจปี 2567

SIRI คงเป้าหมายธุรกิจปี 2567 ตามเดิม โดยตั้งเป้า Presale 4.5 หมื่นล้านบาท (ฝ่ายวิจัยคาดไว้ 4.34 หมื่นล้านบาท) โดย 1H67 มียอดรวม 2.02 หมื่นล้านบาท (หรือเฉลี่ย 1 หมื่นล้านบาท/ไตรมาส) เมื่อบวกกับล่าสุด 3Q67 (ถึง ณ 11 ส.ค. 2567) อีก 4.3 พันล้านบาท ทำให้ยอดขายสะสมเท่ากับ 2.45 หมื่นล้านบาท คิดเป็น 54% ของเป้าหมายทั้งปี (และคิดเป็น 56% ของฝ่ายวิจัย) เบื้องต้นบริษัทประเมินยอดขาย 3Q67 จะทำได้ 1.1-1.2 หมื่นล้านบาท ภายใต้การเปิดโครงการใหม่ 13 โครงการ มูลค่าเกือบ 1.6 หมื่นล้านบาท (เพิ่มจาก 2Q67 มูลค่า 1.33 หมื่นล้านบาท) ซึ่งปัจจุบันเปิดไปเพียง 3 โครงการคอนโดฯ รวม 2.1 พันล้านบาทที่เหลือจะทยอยเปิดในเดือน ส.ค. -ก.ย. โดยมีโครงการที่เป็นไฮไลท์สำคัญ ภายใต้แบรนด์ใหม่ ณริณสิริ กรุงเทพกรีฑา (บ้านระดับหรูที่ตั้งบนในโครงการแสนสิริ กรุงเทพกรีฑา คอมมูนิตี้) มูลค่า 2 พันล้านบาท (ร่วมทุนกับ XSpring) นอกจากนี้ยังมีคอนโดฯ หลายแบรนด์ (เช่น Via, Pynn, The Base และ Vay ฯลฯ) จะกลุ่มลูกค้าที่หลากหลาย ทั้งในเมือง, โซนแคมปัส และ แหล่งท่องเที่ยวเที่ยว (เช่น พัทยา)

ขณะที่ไตรมาส 4 วางแผนเปิดโครงการใหม่ต่อเนื่อง และมากที่สุดของปี ด้วยมูลค่า 2.27 หมื่นล้านบาท (13 โครงการ) เน้นหลักเป็นแนวราบมากถึง 10 โครงการ และหนึ่งในนั้นเป็นโครงการบน Landmark ใหม่ ในโซนบางนา กม. 10 ที่ชื่อว่า SANSIRI 10 EAST (Community ใหม่ที่ล้อมรอบด้วยบ้านระดับ Luxury – Super Luxury รวม 4 โครงการ มูลค่า 1.8 หมื่นล้านบาท ภายใต้ 4 แบรนด์ คือ เศรษฐสิริ นาราสิริ สิรินสิริ และบ้านแสนสิริ) โดยจะเริ่มเปิดเศรษฐสิริ บางนา กม. 10 ก่อนในปลายปีนี้ (ตามด้วยนาราสิริปีหน้า และอีก 2 โครงการที่เหลือในปีถัดไป) คาดเข้ามาสร้างแรงขับเคลื่อนต่อยอดขายใหม่สู่เป้าหมายทั้งปีข้างต้น

Backlog รองรับ 74% ของเป้าโอนฯ รวมบริษัท

บริษัทคงประเมินยอดโอนฯ (รวม JV) ปีนี้ 4.3 หมื่นล้านบาท (แต่มีการปรับยอดโอนฯ ของบริษัทเองลงมาที่ 3.7 หมื่นล้านบาท จาก 3.8 หมื่นล้านบาท และเพิ่มในส่วนของ JV เป็น 6 พันล้านบาท จาก 5 พันล้านบาท เนื่องจากมีการปรับโครงสร้างการลงทุนโครงการแนวราบใหม่บางโครงการ จากลงทุนเอง เปลี่ยนไปเป็นร่วมทุนแทน) โดยถึง ณ 11 ส.ค. 2567 มี Backlog รองรับรายได้ช่วงที่เหลือของปีรวม 9.7 พันล้านบาท (รวม JV) เมื่อบวกกับยอดโอนฯ 1H67 และ 3QTD นับว่ารองรับสัดส่วน 74% ของเป้าบริษัท ส่วนที่เหลือในการเติมเต็มเป้าหมาย มาจากการขายโอนฯ แนวราบใหม่ และคอนโดฯ พร้อมโอนฯ ที่มีมูลค่า 5.4 พันล้านบาท ขณะที่ประสิทธิภาพทำกำไร แม้มาร์จิ้น 2H67 มีโอกาสอ่อนตัวจาก 1H67 ที่

EQUITY TALK

34% เนื่องจากการโอนฯ บ้านเดี่ยวที่มีมาร์จิ้นสูงอย่างนาราสิริ กรุงเทพฯฯ ลดน้อยลง (คาดปิดโครงการปลายปีนี้) และการแข่งขันที่สูงขึ้นในตลาดฯ ทำให้ต้องมีการใช้กลยุทธ์ด้านราคา แต่ทั้งปีคงมอง Gross Margin ในกรอบ 32-33% และ Net Margin ระดับ 12-13% (ตั้งเป้าที่ 13% และ 1H67 อยู่ที่ 12.7%)

Outperform...จูงใจด้วยปันผล 1H67 ที่ 4.4%

ฝ่ายวิจัยคงประมาณการปี 2567 ภายใต้ความอนุรักษ์นิยม ด้วยสมมติฐานยอดโอนฯ ของบริษัทเอง 3.57 หมื่นล้านบาท, Gross Margin ทยอย 33% และ Norm Profit 12% ส่งผลให้กำไรปกติปีนี้เท่ากับ 4.78 พันล้านบาท (1H67 คิดเป็นสัดส่วน 50% ของปีทั้งปี) คาด 2H67 ยังรักษาฐานกำไรปกติได้ต่อเนื่องไม่ต่ำกว่า 1H67 มีแรงสนับสนุนจากการเปิดโครงการแนวราบใหม่มากขึ้น และส่งมอบคอนโดฯ ใหม่ต่อเนื่องในช่วงครึ่งปีหลังอีก 9 โครงการ มูลค่า 8.2 พันล้านบาท (เทียบกับ 1H67 มี 6 โครงการ รวม 7.5 พันล้านบาท) ขณะที่ในเชิงกำไรสุทธิ มีโอกาสเปิด upside หากมีการพัฒนาโครงการ JV ใหม่เข้ามาเพิ่มเติม

อิง PER 8 เท่า ให้มูลค่าพื้นฐานปี 2567 ที่ 2.20 บาท โดยการจ่ายเงินปันผล 1H67 จูงใจหุ้นละ 0.07 บาท/หุ้น หรือ 4.4% (ขึ้น XD วันที่ 28 ส.ค. 2567) เชื่อว่ายังสร้างความน่าสนใจในการลงทุนและขับเคลื่อนราคาหุ้นให้ Outperform ตลาดฯ ได้

ตัวอย่างโครงการแนวราบใหม่ 3Q67



ที่มา: SIRI และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

ตัวอย่างคอนโดฯ เปิดใหม่ 3Q67



ที่มา: SIRI และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

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.

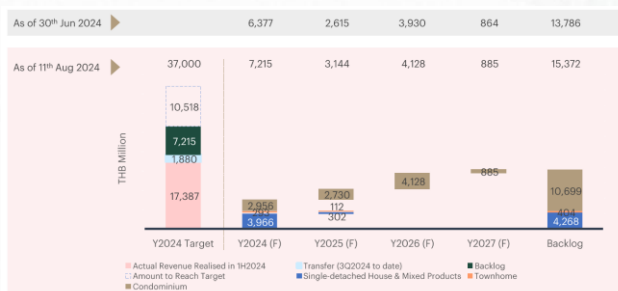
EQUITY TALK

ผลการดำเนินงานรายไตรมาส

Key Data (ล้านบาท)	4Q65	1Q66	2Q66	3Q66	4Q66	1Q67	2Q67	% YoY	% QoQ	1H67	1H66	% YoY
รายได้จากรธุรกิจหลัก	12,835	7,648	9,185	9,332	10,801	9,734	9,295	1.2%	-4.5%	19,030	16,832	13.1%
รายได้จากขายอสังหาริมทรัพย์	11,964	6,754	8,007	8,250	9,818	8,901	8,486	6.0%	-4.7%	17,387	14,761	17.8%
ต้นทุนรวม	8,334	5,180	6,295	6,405	7,245	6,582	6,416	1.9%	-2.5%	12,998	11,475	13.3%
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	7,505	4,336	5,445	5,432	6,365	5,806	5,672	4.2%	-2.3%	11,479	9,782	17.3%
กำไรขั้นต้น	4,501	2,468	2,890	2,927	3,556	3,153	2,879	-0.4%	-8.7%	6,032	5,357	12.6%
ค่าใช้จ่ายในการขาย&บริหาร	2,926	1,379	1,731	1,385	2,247	2,122	1,796	3.7%	-15.4%	3,918	3,111	25.9%
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) บริหารรวม	266	72	70	165	97	125	221	213.9%	77.3%	346	142	143.2%
กำไรสุทธิ	1,791	1,582	1,621	1,557	1,300	1,315	1,387	-14.4%	5.5%	2,702	3,203	-15.6%
Norm Profit	1,751	1,083	1,219	1,551	1,255	1,092	1,315	7.9%	20.4%	2,408	2,302	4.6%
Norm EPS	0.12	0.07	0.08	0.09	0.08	0.07	0.08	-0.5%	16.9%	0.14	0.15	-3.4%
Gross Margin เฉลี่ย (%)	35.1%	32.3%	31.5%	31.4%	32.9%	32.4%	31.0%			31.7%	31.8%	
Gross Margin ขายอสังหาริมทรัพย์ (%)	37.3%	35.8%	32.0%	34.2%	35.2%	34.8%	33.2%			34.0%	33.7%	
SG&A/Sales (%)	22.8%	18.0%	18.9%	14.8%	20.8%	21.8%	19.3%			20.6%	18.5%	
Norm Profit Margin (%)	13.6%	14.2%	13.3%	16.6%	11.6%	11.2%	14.1%			12.7%	13.7%	

ที่มา: SIRI และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

SANSIRI BACKLOG



ที่มา: SIRI และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

JV BACKLOG



ที่มา: SIRI และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

แผนเปิดโครงการใหม่ปี 2567 (รายไตรมาส)

LAUNCH BREAKDOWN BY QUARTER

	SDH & MIX	TH	Condo	No. of Project	Project Value (MB)
1Q	5	-	2	7	9,040
2Q	7	-	6	13	13,310
3Q	4	-	9	13	15,930
4Q	10	-	3	13	22,720
No. of Project	26	-	20	46	
Project Value (MB)	35,000	-	26,000		61,000
Proportion	57%	0%	43%	100%	

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.	3Q66	4Q66	1Q67	2Q67
รายได้ธุรกิจหลัก	9,332	10,801	9,734	9,295
ต้นทุนขาย	6,405	7,245	6,582	6,416
กำไรขั้นต้น	2,927	3,556	3,153	2,879
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1,385	2,247	2,122	1,796
ดอกเบี้ยจ่าย	114	143	48	31
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม	165	97	125	221
รายได้อื่น	280	242	213	318
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	1,874	1,506	1,320	1,590
ภาษีเงินได้	378	318	289	335
ส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย	56	67	61	60
รายการพิเศษอื่น ๆ	6	46	223	72
กำไรสุทธิ	1,557	1,300	1,315	1,387
กำไรจากการดำเนินงานปกติ	1,551	1,255	1,092	1,315
ยอดขาย (QoQ)	1.6%	15.7%	-9.9%	-4.5%
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	31.4%	32.9%	32.4%	31.0%
กำไรจากการดำเนินงานปกติ (QoQ)	27.3%	-19.1%	-12.9%	20.4%
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%
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 ส่วนทุนอื่นๆ	(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