BY RESEARCH DIVISION

EQUITY TALK

3Q67 EARNING PREVIEW

แม้กำไร 3Q67 จะสะดุด แต่จะทำจุดสูงสุด 4Q67

7 ตุลาคม 2567

3Q67 คาดกำไรสุทธิ 1.18 พันล้านบาท (-24% YOY,-15% QOQ) และ กำไรปกติ 1.13 พันล้านบาท (-27% YOY, -14% QOQ) ผิดจากเดิมคาดกำไรสุทธิสูงขึ้น YOY/QOQ และกำไรปกติทรงตัว QOQ เนื่องจากดีลขาย THE STANDARD เสร็จต้น ต.ค. (เดิมคาด ก.ย.) ทำให้รับรู้กำไรพิเศษเลื่อนไป 4Q67 รวมถึงเปิดโครงการแนวราบใหม่ 3Q67 น้อยกว่าแผนเดิม และการใช้กลยุทธ์ด้านราคากดดันมาร์จิ้น

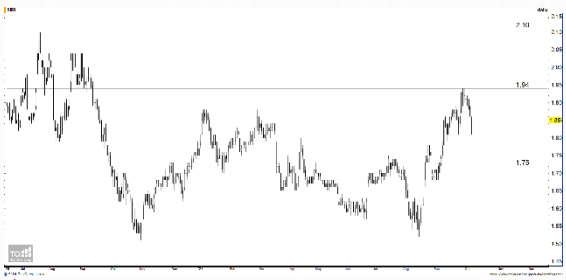
แม้ทิศทางกำไร 3Q67 สะดุดลงชั่วคราว แต่ภาพรวมกำไรยังถือว่ายืนระดับสูงต่อเนื่องไม่ต่ำกว่า 1 พันล้านบาท/ไตรมาส ขณะที่แนวโน้มกำไร 4Q67 จะกลับมาทำจุดสูงสุดของปี จากแผนเปิดโครงการใหม่มากสุดของปี, ส่งมอบ 3 คอนโดฯ ใหม่ และกำไรพิเศษจาก THE STANDARD จึงคงแนะนำ OUTPERFORM ราคาหุ้นมี PER ซื้อขายต่ำกว่า 7 เท่า และ DIV YIELD 8% ต่อปี

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)	6.8	6.0	6.7	6.7	6.5
DPS (บาท)	0.15	0.20	0.15	0.15	0.15
Dividend Yield (%)	8.1	10.8	8.1	8.1	8.1
BV (บาท)	2.8	2.8	2.8	2.9	3.0
PBV (เท่า)	0.7	0.7	0.7	0.6	0.6
EV/EBITDA (เท่า)	15.9	15.2	15.3	15.1	14.8
ROE (%)	10.5	13.7	10.1	9.7	9.5

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเซีย พลัส

TECHNICAL CHART/COMMENT



แนวโน้มราคา : Sideway

แนวรับ : 1.75 บาท

แนวต้าน : 1.94/2.10 บาท

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเซีย พลัส

SIRI

Outperform

ราคาปัจจุบัน (บาท)	1.85
ราคาเป้าหมาย (บาท)	2.22
Upside (%)	20.1
Dividend yield (%)	8.1

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. เอเซีย พลัส

ESG RATING

SET ESG Ratings	AA
CG Score	ดีเลิศ
Anti-corruption	ได้รับการรับรอง

ที่มา: SET, SEC

RESEARCH DIVISION

บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส

นวลพรรณ น้อยรัชชุกร

นักวิเคราะห์ปัจจัยพื้นฐานด้านตลาดทุน และทางเทคนิค

เลขทะเบียนนักวิเคราะห์: 019994

OUTPERFORM: กรณีที่นักวิเคราะห์พิจารณาปัจจัยแวดล้อมทางพื้นฐานแล้วเห็นว่าราคาหุ้นบริษัทที่ทำการวิเคราะห์มีโอกาสที่จะสร้างผลตอบแทนที่ชนะค่าเฉลี่ยของ SECTOR หรือชนะ SET INDEX

NEUTRAL: กรณีที่นักวิเคราะห์พิจารณาปัจจัยแวดล้อมทางพื้นฐานแล้วเห็นว่าราคาหุ้นบริษัทที่ทำการวิเคราะห์มีโอกาสที่จะสร้างผลตอบแทนที่พอๆกับค่าเฉลี่ยของ SECTOR หรือพอๆกับ SET INDEX

UNDERPERFORM: กรณีที่นักวิเคราะห์พิจารณาปัจจัยแวดล้อมทางพื้นฐานแล้วเห็นว่าราคาหุ้นบริษัทที่ทำการวิเคราะห์มีโอกาสที่จะสร้างผลตอบแทนที่แย่ค่าเฉลี่ยของ SECTOR หรือแย่กว่า SET INDEX

ข้อมูลในเอกสารฉบับนี้ รวบรวมมาจากแหล่งข้อมูลที่น่าเชื่อถือ อย่างไรก็ดี บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด ไม่สามารถที่จะยืนยันหรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลเหล่านี้ได้ ไม่ว่าประการใดๆ บทวิเคราะห์ในเอกสารนี้ จัดทำขึ้นโดยอ้างอิงหลักเกณฑ์ทางวิชาการเกี่ยวกับหลักการวิเคราะห์ และมิได้เป็นการชี้นำ หรือเสนอแนะให้ซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใดๆ การตัดสินใจซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใดๆ ของผู้อ่าน ไม่ว่าจะเกิดจากการอ่านบทความในเอกสารนี้หรือไม่ก็ตาม ล้วนเป็นผลจากการใช้วิจารณญาณของผู้อ่าน โดยไม่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือพันธะผูกพันใดๆ กับ บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด ไม่ว่ากรณีใด

ASIA PLUS Securities

Presale 3Q67 เพิ่มขึ้น YoY และประคองตัว QoQ

SIRI รายงาน Presale 3Q67 อยู่ที่ 1.03 หมื่นล้านบาท ต่ำกว่าเป้าบริษัทและคาดการณ์ฝ่ายวิจัยที่ 1.1-1.2 หมื่นล้านบาท เนื่องจากการเปิดโครงการใหม่ 3Q67 รวม 8 โครงการ (แนวราบ 1 โครงการ และคอนโดฯ 7 โครงการ) มูลค่า 8.75 พันล้านบาท น้อยกว่าแผนเดิมที่วางไว้รวม 13 โครงการ รวม 1.59 หมื่นล้านบาท เหตุจากบางโครงการแนวราบโดยเฉพาะบ้านเดี่ยวระดับบน ยังเสร็จไม่สมบูรณ์ จึงรอความพร้อมก่อนเปิดขาย และคอนโดฯ ใหม่รอผ่าน EIA โดยโครงการที่เลื่อนจาก 3Q67 จะไปเปิดงวด 4Q67 แทน

แม้ยอดขาย 3Q67 เป็นระดับที่ใกล้เคียงกับ 2Q67 แต่ก็ถือว่ายืนสูงต่อเนื่องเกิน 1 หมื่นล้านบาทต่อไตรมาส และเพิ่มขึ้น 36% yoy แบ่งเป็นยอดขายกลุ่มแนวราบ 5.9 พันล้านบาท (+22% yoy, -9% qoq) ส่วนใหญ่เป็นการขายต่อเนื่องของโครงการเดิม และโครงการใหม่ที่เปิด 1H67 โดยสัดส่วนราว 50% คงมาจากบ้านเดี่ยวระดับบน เช่น นาราสิริ กรุงเทพกรีฑา (สร้างยอดขาย 480 ล้านบาท),บูก้าน พัฒนาการ และเศรษฐสิรดอนเมือง รวมกว่า 500 ล้านบาท ฯลฯ สะท้อนดีมานด์บ้านระดับบนของบริษัทยังดีกว่ากลุ่มอื่น ขณะที่ยอดขายคอนโดฯ รวม 4.4 พันล้านบาท (+60% yoy,+6% qoq) นอกจากการขายต่อเนื่องของคอนโดฯ พร้อมอยู่เดิม นำโดย XT พญาไท และ Edge พัทยาแล้ว ยังมาจากการเปิดขายคอนโดฯ ใหม่รวม 7 โครงการ มูลค่า 6.45 พันล้านบาท มีอัตราจองเฉลี่ย 35%

สำหรับ 9M67 มียอด Presale สะสม 3.05 หมื่นล้านบาท (+19% yoy) คิดเป็นสัดส่วน 70% ของเป้าฝ่ายวิจัยที่ 4.34 หมื่นล้านบาท (และ 68% ของบริษัทวางไว้ 4.5 หมื่นล้านบาท) เทียบกับมูลค่าเปิดโครงการใหม่ 9M67 สัดส่วน 51% ของมูลค่าทั้งปี 6.1 หมื่นล้านบาท โดยหากอิงตามแผนดังกล่าว สะท้อนถึงงวด 4Q67 บริษัทวางแผนเปิดโครงการใหม่มูลค่าสูงถึง 2.99 หมื่นล้านบาท ซึ่งคงต้องติดตามว่าจะเปิดได้ครบทั้งหมดหรือไม่ โดยฝ่ายวิจัยมองว่ามี Downside แต่อย่างไรดีคาดการเปิดโครงการใหม่ไตรมาส 4 จะยังคงมากสุดของปี และช่วยผลักดันต่อยอดขายยืนไม่ต่ำกว่าไตรมาสละ 1 หมื่นล้านบาทอย่างต่อเนื่อง

คาดกำไร 3Q67 สะดุดชั่วคราว

งวด 3Q67 คาดกำไรสุทธิ 1.18 พันล้านบาท (-24% yoy,-15% qoq) หากไม่รวมกำไรขายที่ดิน (หลังภาษี) 55 ล้านบาท ประเมินกำไรปกติ 1.13 พันล้านบาท (-27% yoy และ -14% qoq) ผิดจากมุมมองเดิมที่ฝ่ายวิจัยคาดกำไรสุทธิสูงขึ้น YoY/QoQ และกำไรปกติทรงตัว QoQ เนื่องจากดีลการขายหุ้น The Standard (SIRI ถือ 71%) ให้แก่กลุ่ม Hyatt เสร็จสิ้นเมื่อ 2 ต.ค. ที่ผ่านมา จากเดิมคาดเสร็จ

ใน ก.ย. ทำให้การรับรู้กำไรพิเศษจากธุรกรรมดังกล่าวถูกเลื่อนไป 4Q67 (เดิมคาด 3Q67) รวมถึงการเปิดโครงการแนวราบใหม่ 3Q67 น้อยกว่าแผนเดิม และการใช้กลยุทธ์ด้านราคาเข้ามาช่วยกระตุ้นตลาดฯ ทำให้คาดยอดโอนกรรมสิทธิ์ของบริษัท 3Q67 อยู่ที่ 8.05 พันล้านบาท (-2% yoy,-5% qoq) และ Gross Margin ขายฯ 31.2% ลดลงจากเฉลี่ย 34% งวดปีก่อน และ 33.2% งวดก่อน เป็นเหตุกดดันต่อการทำกำไร และไม่สามารถหักล้างได้กับส่วนแบ่งกำไรบริษัทร่วมคาด 410 ล้านบาท สูงขึ้น 148% yoy และ 85% qoq ผลจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการ JV มากขึ้น โดยเฉพาะจากคอนโดฯ The Line Vibe

Outperform...กำไร 4Q67 จะกลับมาเด่นสุดของปี

แม้ทิศทางกำไร 3Q67 ผิดไปจากคาดการณ์เดิมจากสาเหตุข้างต้น แต่ภาพรวมกำไรยังถือว่ายืนสูงต่อเนื่องไม่ต่ำกว่า 1 พันล้านบาท/ไตรมาส ขณะที่แนวโน้มกำไร 4Q67 จะกลับมาทำจุดสูงสุดของปี แรงหนุนจากแผนเปิดโครงการใหม่มากสุดของปี, การส่งมอบต่อเนื่องของคอนโดฯ ใหม่อีก 3 โครงการ (JV 2 โครงการ) และกำไรพิเศษจากการขายหุ้น The Standard รวมถึงจากธุรกรรม JV เพิ่มเติม ทำให้ฝ่ายวิจัยคงประมาณการกำไรปกติปีนี้ 4.8 พันล้านบาท (หากไตรมาส 3 ตามคาด 9M67 จะคิดเป็นสัดส่วน 74% ของเป้าทั้งปี) มองว่า Downside จำกัด แต่ในเชิงกำไรสุทธิมี Upside จากกำไรพิเศษ

คงแนะนำ Outperform และขยับไปใช้ Fair Value ปี 2568 ที่ 2.22 บาท (อิง PER 8 เท่า) ด้านราคาหุ้นมี PER ซื้อขายต่ำกว่า 7 เท่า และ Div Yield 8% ต่อปี

ESG

Environment (E)

- กำหนดนโยบายพัฒนาธุรกิจและหน่วยงานในเครือให้เป็นธุรกิจสีเขียวและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม โดยมุ่งเน้นแนวทาง “Circular Economy” หรือระบบเศรษฐกิจหมุนเวียน มีการนำร่องและยกระดับเป็นนโยบายทั้งระบบเริ่มตั้งแต่ในบริษัท จนถึงผู้บริโภค และขยายผลสู่การรับผิดชอบต่อสังคม
- ปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อกำหนด ข้อบังคับ และมาตรฐานที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด โดยเฉพาะการทำ EIA เพื่อการก่อสร้างที่ถูกต้องตามกฎหมาย นอกจากนี้ให้ความสำคัญกับการลดการใช้พลังงาน ลดปริมาณขยะ ควบคุมคุณภาพน้ำทิ้ง การส่งเสริมการใช้วัสดุและอุปกรณ์ที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม รวมถึงการลดการปลดปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ที่เป็นสาเหตุการเกิดภาวะโลกร้อน

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 โดยคณะกรรมการบริษัทจะบรรจุเรื่องสำคัญไว้เป็นวาระการประชุมผู้ถือหุ้น

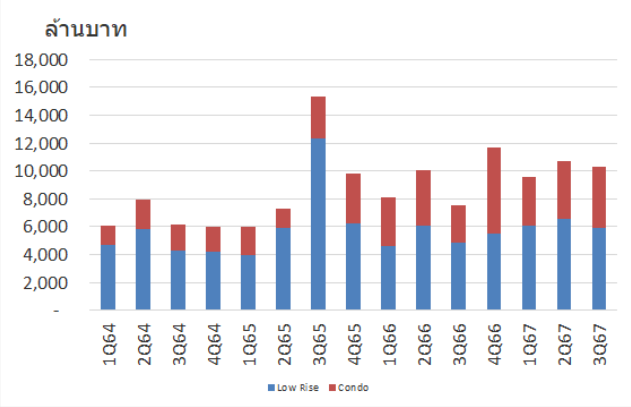
ESG Comment: การให้สำคัญและปฏิบัติตามแผนงานพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืนด้าน ESG นอกจากทำให้บริษัทได้รับ SET ESG Rating ที่ AA แล้ว ยังส่งผลดีต่อภาพลักษณ์องค์กร สร้างโอกาสต่อการเพิ่มขึ้นของยอดขาย และนำไปสู่การเติบโตของการดำเนินงานอย่างยั่งยืนในอนาคต.

ผลการดำเนินงานรายไตรมาส

Key Data (ล้านบาท)	1Q66	2Q66	3Q66	4Q66	1Q67	2Q67	3Q67F	% YoY	% QoQ	9M67F	9M66	% YoY
รายได้จากธุรกิจหลัก	7,648	9,185	9,332	10,801	9,734	9,295	8,895	-4.7%	-4.3%	27,925	26,164	6.7%
รายได้จากขายอสังหาฯ	6,754	8,007	8,250	9,818	8,901	8,486	8,050	-2.4%	-5.1%	25,437	23,012	10.5%
ต้นทุนรวม	5,180	6,295	6,405	7,245	6,582	6,416	6,317	-1.4%	-1.5%	19,315	17,880	8.0%
ต้นทุนขายอสังหาฯ	4,336	5,445	5,432	6,365	5,806	5,672	5,538	2.0%	-2.4%	17,017	15,214	11.9%
กำไรขั้นต้น	2,468	2,890	2,927	3,556	3,153	2,879	2,578	-11.9%	-10.5%	8,610	8,284	3.9%
ค่าใช้จ่ายในการขาย&บริหาร	1,379	1,731	1,385	2,247	2,122	1,796	1,850	33.6%	3.0%	5,768	4,495	28.3%
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) บริษัทร่วม	72	70	165	97	125	221	410	147.9%	85.4%	756	308	145.7%
กำไรสุทธิ	1,582	1,621	1,557	1,300	1,315	1,387	1,185	-23.9%	-14.6%	3,887	4,760	-18.3%
Norm Profit	1,083	1,219	1,551	1,255	1,092	1,315	1,130	-27.2%	-14.1%	3,537	3,853	-8.2%
Norm EPS	0.07	0.08	0.09	0.08	0.07	0.08	0.07	-30.5%	-14.3%	0.21	0.24	-14.0%
Gross Margin เฉลี่ย (%)	32.3%	31.5%	31.4%	32.9%	32.4%	31.0%	29.0%			30.8%	31.7%	
Gross Margin ขายอสังหาฯ (%)	35.8%	32.0%	34.2%	35.2%	34.8%	33.2%	31.2%			33.1%	33.9%	
SG&A/Sales (%)	18.0%	18.9%	14.8%	20.8%	21.8%	19.3%	20.8%			20.7%	17.2%	
Norm Profit Margin (%)	14.2%	13.3%	16.6%	11.6%	11.2%	14.1%	12.7%			12.7%	14.7%	

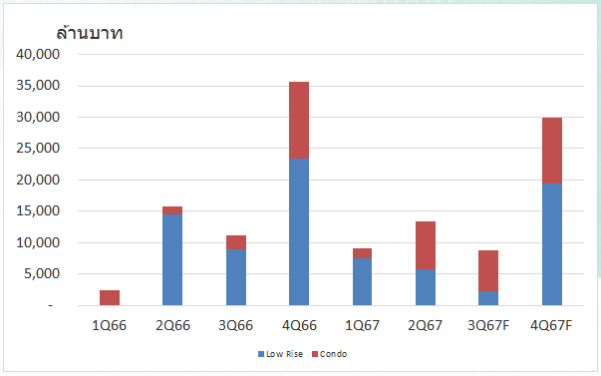
ที่มา: SIRI และ สายงานวิจัย บล. เอเซีย พลัส

ยอด PRESALE รายไตรมาส



ที่มา: SIRI และ สายงานวิจัย บล. เอเซีย พลัส

แผนเปิดโครงการใหม่รายไตรมาส



ที่มา: SIRI และ สายงานวิจัย บล. เอเซีย พลัส

คอนโดฯ ใหม่พร้อมส่งมอบ 2H67

ที่มา: SIRI และ สายงานวิจัย บล. เอเซีย พลัส

ประเด็นความเสี่ยง

1.ตัวแปรสำคัญที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยได้แก่ ความเชื่อมั่นต่อการสร้างรายได้ในอนาคตของผู้ซื้อ หากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไม่เป็นไปตามที่คาด ก็จะกระทบความเชื่อมั่นของผู้บริโภคในการตัดสินซื้อโครงการ ส่งผลให้ยอดขายและยอดโอนไม่เป็นไปตามเป้าหมายได้

2.ระดับการแข่งขันในอุตสาหกรรมรุนแรงขึ้นต่อเนื่อง อาจทำให้การควบคุมเรื่องประสิทธิภาพการทำกำไรทำได้ยากขึ้น

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเซีย พลัส

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. เอเซีย พลัส

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.ร่วม	(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
เงินลุนระยะยาว	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. เอเซีย พลัส

ASIA PLUS Securities