

# EQUITY TALK

## 3Q67 RESULT NOTES

### กำไร 3Q67 ต่ำกว่าคาด และจะสูงสุดของปี 4Q67

3Q67 กำไรปกติ 1.25 พันล้านบาท (-19% YOY, -5% QOQ) ต่ำกว่าคาดการณ์ 10% จากรายได้อื่นและบริหารโครงการ JV มากกว่าคาด ส่วนองค์ประกอบหลักอื่นตามคาด โดยกำไรที่อ่อนตัวลง มาจากการลดลงของมาร์จิ้น ซึ่งได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลง PRODUCT MIX และการใช้กลยุทธ์ด้านราคา รวมถึงค่าใช้จ่ายขายบริหารสูงขึ้น ไม่สามารถชดเชยกับส่วนแบ่งกำไรบริษัทร่วมสูงขึ้นได้

แนะนำ OUTPERFORM จาก 1) ทิศทางกำไร 4Q67 จะดีสุดของปี และประมาณการทั้งปี UPSIDE โดยปี 2567 มีส่วนเพิ่มเติมจากกำไรหายหุ้น THE STANDARD และ ปี 2568 จากการหายไปของผลขาดทุนธุรกิจโรงแรม 2) PER ซื้อขายเฉลี่ย 6 เท่า และเป็นผลสูงกว่า 8% ต่อปี (คาด 2H67 เป็นผลมากกว่า 4%) และ 3) ราคาหุ้นยังมี UPSIDE 27% จากมูลค่าพื้นฐานปี 2568 ที่ 2.22 บาท

#### 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)	6.4	5.6	6.4	6.3	6.2
DPS (บาท)	0.15	0.20	0.15	0.15	0.15
Dividend Yield (%)	8.6	11.4	8.6	8.6	8.6
BV (บาท)	2.8	2.8	2.8	2.9	3.0
PBV (เท่า)	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6
EV/EBITDA (เท่า)	15.6	14.9	15.1	14.9	14.6
ROE (%)	10.5	13.7	10.1	9.7	9.5

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

#### TECHNICAL CHART/COMMENT



แนวโน้มราคา : Sideway  
 แนวรับ : 1.57/1.75 บาท  
 แนวต้าน : 1.94 บาท

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

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

🕒 13 พฤศจิกายน 2567

# SIRI

## Outperform

ราคาปัจจุบัน (บาท)	1.75
ราคาเป้าหมาย (บาท)	2.22
Upside (%)	27.0
Dividend yield (%)	8.6

#### CONSENSUS ANALYSIS

EPS (บาท)	ASPS	IAA Cons	% diff
2567F	0.28	0.29	-5%
2568F	0.28	0.29	-4%

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

นวฉวรรณ น้อยรัชชุกร

นักวิเคราะห์ปัจจัยพื้นฐานด้านตลาดทุน และทางเทคนิค

เลขทะเบียนนักวิเคราะห์: 019994

# EQUITY TALK

## กำไรปกติ 3Q67 ตีกว่าคาด แต่ยังอ่อนตัว yoy และ qoq

งวด 3Q67 กำไรสุทธิ 1.3 พันล้านบาท (-16% yoy, -6% qoq) หากไม่รวมกำไรขายที่ดิน (หลังภาษี) 56 ล้านบาท พบว่ากำไรปกติ 1.25 พันล้านบาท (-19% yoy และ -5% qoq) ตีกว่าฝ่ายวิจัยคาดราว 10% ส่วนต่างหลักมาจากรายได้อื่น และรายได้ค่าบริการสูงกว่าคาด ผลจากการได้รับค่าตอบแทนจากการบริหารโครงการร่วมทุนเพิ่มขึ้น ขณะที่องค์ประกอบหลักอื่นสอดคล้องกับคาดหมาย โดยเหตุที่ทำให้กำไรอ่อนตัว จากยอดโอนกรรมสิทธิ์ 8.3 พันล้านบาท ทรงตัวจากงวดปีก่อน และลดลง 2.4% qoq ประกอบกับมีการเพิ่มขึ้นของต้นทุนและค่าใช้จ่ายขายบริหาร เนื่องจากการแข่งขันในตลาดที่สูงขึ้น ทำให้บริษัทต้องมีการใช้กลยุทธ์ด้านราคา รวมถึงการเปลี่ยนแปลงของ Product Mix ส่งผลให้ Gross Margin ขายฯ 31.1% ลดลงจากเฉลี่ย 34% งวดปีก่อน และ 33.2% งวดก่อน รวมถึง SG&A/Sales เพิ่มขึ้นเป็น 20.4% เทียบกับ 14.8% และ 19.3% ในงวด 3Q66 และ 2Q67 ตามลำดับ โดยทั้งหมดกลบประโยชน์จากส่วนแบ่งกำไรบริษัทร่วมสูงขึ้น 147% yoy และ 85% qoq อยู่ที่ 409 ล้านบาท จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการ JV มากขึ้น โดยเฉพาะจากคอนโดฯ The Line Vibe

## มีปัจจัยช่วยหนุน 4Q67 ทำจุดสูงสุดของปี

คงประมาณการเดิม โดยกำไรปกติ 9M67 เท่ากับ 3.6 พันล้านบาท (-5% yoy) คิดเป็นสัดส่วน 76% ของเป้าทั้งปีที่คาดไว้ 4.8 พันล้านบาท คาดการณ์ดำเนินงาน 4Q67 จะดีสุดของปีทั้งในเชิง Presale จากแผนเปิดโครงการใหม่มากที่สุดของปี เน้นหลักเป็นโครงการแนวราบ (แม้อิงตามข้อมูลเดิมทั้งปี และ 9M67 พบว่า 4Q67 มีกำหนดเปิดโครงการใหม่มูลค่าสูงถึง 2.99 หมื่นล้านบาท ซึ่งฝ่ายวิจัยคาดมีความเป็นไปได้ที่จะได้ไม่ครบตามมูลค่าดังกล่าว และรอข้อมูลชัดเจนการประชุมนักวิเคราะห์อีกครั้งวันที่ 18 พ.ย. นี้ แต่เชื่อว่ามูลค่าเปิดโครงการใหม่ 4Q67 ยังมากสุดของปี) ขณะเดียวกันการเปิดโครงการแนวราบใหม่ที่มากขึ้น, ส่งมอบต่อเนื่องของ Backlog แนวราบคงค้าง และโอนกรรมสิทธิ์คอนโดฯ ใหม่อีก 3 โครงการ (เป็น JV 2 โครงการ) คาดสนับสนุนต่อยอดโอนฯ และส่วนแบ่งกำไรสูงขึ้น นอกจากนี้การขายหุ้นโรงแรม The Standard เมื่อวันที่ 2 ต.ค. 2567 นอกจากจะทำให้บริษัทไม่ต้องรับรู้ผลขาดทุนจากธุรกิจโรงแรม (ณ 3Q67 ขาดทุน 122 ล้านบาท และ 9M67 รวม 342 ล้านบาท) ยังทำให้บริษัทรับรู้กำไรพิเศษจากรูกรวมดังกล่าว (ยังไม่สามารถระบุมูลค่าชัดเจนได้) เข้ามาหนุนกำไรปกติและกำไรสุทธิทำจุดสูงสุดของปี

# EQUITY TALK

## Outperform...FV ปี 2568 ที่ 2.22 บาท

คงแนะนำ Outperform จากความน่าสนใจ 1) ทิศทางผลประกอบการ 4Q67 จะดีสุดของปี และประมาณการทั้งปี upside โดยปี 2567 มีส่วนเพิ่มเติมจากกำไรขายหุ้น The Standard และ ปี 2568 จากการหายไปของผลขาดทุนธุรกิจโรงแรม 2) Valuation ยังดีด้วย PER ช้อยาย 6 เท่า และเป็นผลสูงกว่า 8% ต่อปี (คาด 2H67 ปี้นผลมากกว่า 4%) และ 3) ราคาหุ้นยังมี upside 27% จากมูลค่าพื้นฐานปี 2568 ที่ 2.22 บาท (อิง PER 8 เท่า)



# 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.

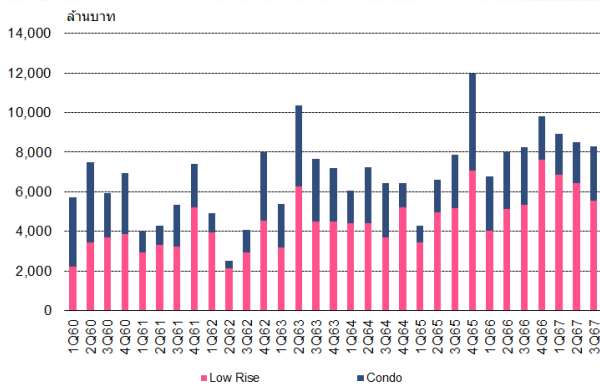
# EQUITY TALK

## ผลการดำเนินงานรายไตรมาส

Key Data (ล้านบาท)	1Q66	2Q66	3Q66	4Q66	1Q67	2Q67	3Q67	% YoY	% QoQ	9M67	9M66	% YoY
รายได้จากธุรกิจหลัก	7,648	9,185	9,332	10,801	9,734	9,295	9,067	-2.8%	-2.5%	28,096	26,164	7.4%
รายได้จากขายอสังหาริมทรัพย์	6,754	8,007	8,250	9,818	8,901	8,486	8,286	0.4%	-2.4%	25,673	23,012	11.6%
ต้นทุนรวม	5,180	6,295	6,405	7,245	6,582	6,416	6,254	-2.4%	-2.5%	19,251	17,880	7.7%
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	4,336	5,445	5,432	6,365	5,806	5,672	5,706	5.0%	0.6%	17,185	15,214	13.0%
กำไรขั้นต้น	2,468	2,890	2,927	3,556	3,153	2,879	2,813	-3.9%	-2.3%	8,845	8,284	6.8%
ค่าใช้จ่ายในการขาย&บริหาร	1,379	1,731	1,385	2,247	2,122	1,796	1,852	33.8%	3.1%	5,770	4,495	28.4%
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) บริษัทรวม	72	70	165	97	125	221	409	147.3%	84.9%	755	308	145.4%
กำไรสุทธิ	1,582	1,621	1,557	1,300	1,315	1,387	1,307	-16.0%	-5.7%	4,009	4,760	-15.8%
Norm Profit	1,083	1,219	1,551	1,255	1,092	1,315	1,252	-19.3%	-4.8%	3,659	3,853	-5.0%
Norm EPS	0.07	0.08	0.09	0.08	0.07	0.08	0.07	-23.0%	-5.1%	0.21	0.24	-11.1%
Gross Margin เฉลี่ย (%)	32.3%	31.5%	31.4%	32.9%	32.4%	31.0%	31.0%			31.5%	31.7%	
Gross Margin ขายอสังหาริมทรัพย์ (%)	35.8%	32.0%	34.2%	35.2%	34.8%	33.2%	31.1%			33.1%	33.9%	
SG&A/Sales (%)	18.0%	18.9%	14.8%	20.8%	21.8%	19.3%	20.4%			20.5%	17.2%	
Norm Profit Margin (%)	14.2%	13.3%	16.6%	11.6%	11.2%	14.1%	13.8%			13.0%	14.7%	

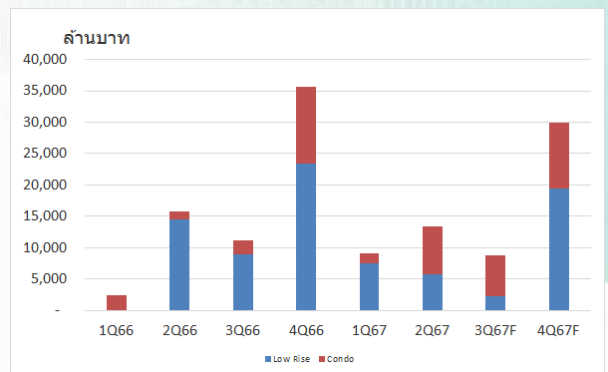
ที่มา: SIRI และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

## ยอดโอนฯ รายไตรมาส



ที่มา: SIRI และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

## แผนเปิดโครงการใหม่รายไตรมาส



ที่มา: SIRI และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

## คอนโดฯ ใหม่พร้อมส่งมอบ 2H67



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
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>11,841</b>	<b>12,567</b>	<b>13,180</b>	<b>13,857</b>
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	-	-	-
<b>กำไรสุทธิ</b>	<b>6,060</b>	<b>4,787</b>	<b>4,859</b>	<b>5,003</b>
EPS	0.37	0.28	0.28	0.28
<b>กำไรจากการดำเนินงานปกติ</b>	<b>5,108</b>	<b>4,787</b>	<b>4,859</b>	<b>5,003</b>
<b>Norm EPS</b>	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.	4Q66	1Q67	2Q67	3Q67
รายได้ธุรกิจหลัก	10,801	9,734	9,295	9,067
ต้นทุนขาย	7,245	6,582	6,416	6,254
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>3,556</b>	<b>3,153</b>	<b>2,879</b>	<b>2,813</b>
ค่าใช้จ่ายในการขาย	2,247	2,122	1,796	1,852
ดอกเบี้ยจ่าย	143	48	31	119
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม	97	125	221	409
รายได้อื่น	242	213	318	343
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	1,506	1,320	1,590	1,593
ภาษีเงินได้	318	289	335	289
ส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย	67	61	60	70
รายการพิเศษอื่น ๆ	46	223	72	(67)
<b>กำไรสุทธิ</b>	<b>1,300</b>	<b>1,315</b>	<b>1,387</b>	<b>1,307</b>
<b>กำไรจากการดำเนินงานปกติ</b>	<b>1,255</b>	<b>1,092</b>	<b>1,315</b>	<b>1,374</b>
ยอดขาย (QoQ)	15.7%	-9.9%	-4.5%	-2.5%
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	32.9%	32.4%	31.0%	31.0%
กำไรจากการดำเนินงานปกติ (QoQ)	-19.1%	-12.9%	20.4%	4.5%
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
<b>กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน</b>				
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)
<b>กระแสเงินสดจากการดำเนินงานสุทธิ</b>	<b>2,796</b>	<b>2,439</b>	<b>2,697</b>	<b>2,807</b>
<b>กระแสเงินสดจากการลงทุน</b>				
เพิ่ม/ลด จากการลงทุนระยะสั้น	(611)	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากการลงทุนอื่น	(4,901)	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากสินทรัพย์ถาวร	(194)	(962)	(1,010)	(1,061)
<b>กระแสเงินสดจากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>(5,707)</b>	<b>(962)</b>	<b>(1,010)</b>	<b>(1,061)</b>
<b>กระแสเงินสดจากการจัดหาเงิน</b>				
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)
<b>กระแสเงินสดจากการจัดหาเงินสุทธิ</b>	<b>2,929</b>	<b>(1,493)</b>	<b>(1,681)</b>	<b>(1,702)</b>
<b>เพิ่ม/ลด เงินสดสุทธิ</b>	<b>150</b>	<b>(16)</b>	<b>5</b>	<b>44</b>
<b>งบดุล (ล้านบาท)</b>				
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
<b>สินทรัพย์รวม</b>	<b>147,303</b>	<b>150,309</b>	<b>153,411</b>	<b>156,653</b>
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
<b>หนี้สินรวม</b>	<b>99,895</b>	<b>100,178</b>	<b>101,040</b>	<b>101,915</b>
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
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>45,949</b>	<b>48,807</b>	<b>51,184</b>	<b>53,687</b>
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	1,459	1,323	1,187	1,051
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>147,303</b>	<b>150,309</b>	<b>153,411</b>	<b>156,653</b>
<b>สมมติฐานในการทำประมาณการ (ล้านบาท)</b>				
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