

EQUITY TALK

2Q66 EARNING PREVIEW

คาดการณ์ 2Q66 ยังไม่เด่นนัก

2Q65 คาดกำไรสุทธิ 547 ล้านบาท เพิ่ม 2.3% QOQ จากรับรู้กำไรพิเศษจัดตั้งโครงการร่วมทุน หากไม่รวมรายการดังกล่าว คาดกำไรปกติลดลง 1.5% QOQ และ 9.4% YOY เหตุจากค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นผลจากเปิดโครงการใหม่ ขณะที่ยอดโอนฯ ประเมินที่ 4.93 พันล้านบาท ใกล้เคียงงวดปีก่อน และสูงขึ้น 5.6% QOQ

แม้การดำเนินงาน 2H66 จะดีกว่า 1H66 ตามแผนเปิดโครงการแนวราบใหม่ที่มีมากขึ้น แต่ด้วยกำไร 1H66 ที่น่าจะคิดเป็น 40% ของประมาณการกำไรทั้งปี ทำให้เส้นทางบรรลุกำไรปีนี้ท้าทายขึ้น และมีโอกาสเปิด DOWNSIDE เล็กน้อย ขณะที่ราคาหุ้นที่ปรับขึ้นในช่วงที่ผ่านมา ทำให้ราคาปัจจุบันเทียบกับมูลค่าพื้นฐานปี 2566 ที่ 5.10 บาท (อิง PER 8 เท่า) เหลือ UPSIDE น้อยลงในระดับ 10% จึงปรับลดคำแนะนำเป็น NEUTRAL

ประมาณการตัวเลขสำคัญทางการเงิน

สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2564	2565	2566F	2567F	2568F
กำไรสุทธิ (ลบ)	2,062	2,556	2,679	2,798	3,003
Norm Profit (ลบ)	2,025	2,597	2,679	2,798	3,003
Norm EPS (บาท)	0.48	0.62	0.64	0.67	0.72
Norm PER (เท่า)	9.6	7.5	7.3	7.0	6.5
DPS (บาท)	0.20	0.25	0.26	0.27	0.29
Dividend Yield (%)	4.3	5.4	5.6	5.8	6.2
BV (บาท)	4.79	5.15	5.55	5.95	6.39
PBV (เท่า)	0.97	0.90	0.84	0.78	0.73
EV/EBITDA (เท่า)	13.3	13.1	13.2	13.1	12.7

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

TECHNICAL CHART/COMMENT



ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

แนวโน้มราคา : Sideway

แนวรับ : 4.04 บาท

แนวต้าน : 4.78 บาท

OUTPERFORM: กรณีที่นักวิเคราะห์พิจารณาปัจจัยแวดล้อมทางพื้นฐานแล้วเห็นว่าราคาหุ้นบริษัทที่ทำการวิเคราะห์มีโอกาสที่จะสร้างผลตอบแทนที่ชนะค่าเฉลี่ยของ SECTOR หรือชนะ SET INDEX

NEUTRAL: กรณีที่นักวิเคราะห์พิจารณาปัจจัยแวดล้อมทางพื้นฐานแล้วเห็นว่าราคาหุ้นบริษัทที่ทำการวิเคราะห์มีโอกาสที่จะสร้างผลตอบแทนที่พอๆกับค่าเฉลี่ยของ SECTOR หรือพอๆกับ SET INDEX

UNDERPERFORM: กรณีที่นักวิเคราะห์พิจารณาปัจจัยแวดล้อมทางพื้นฐานแล้วเห็นว่าราคาหุ้นบริษัทที่ทำการวิเคราะห์มีโอกาสที่จะสร้างผลตอบแทนที่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของ SECTOR หรือต่ำกว่า SET INDEX



19 กรกฎาคม 2566

SC

Neutral

ราคาปัจจุบัน (บาท)	4.64
ราคาเป้าหมาย (บาท)	5.10
Upside (%)	10.0
Dividend yield (%)	5.6

CONSENSUS ANALYSIS

EPS (บาท)	ASPS	IAA Cons	% diff
2566F	0.64	0.64	0%
2567F	0.67	0.68	-2%

ที่มา: IAA consensus, สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

ESG RATING

Arabesque S-Ray	45.35
Moody's	-
MSCI	-
Refinitiv	70.87
S&P	23.00

ที่มา: Settrade

CG Score

Anti-corruption

ที่มา: IAA CONSENSUS

ดีเลิศ
ได้รับการรับรอง

RESEARCH DIVISION

บริษัทหลักทรัพย์ เอเชีย พลัส

นวลพรรณ น้อยรัชชกุล

นักวิเคราะห์ปัจจัยพื้นฐานด้านตลาดทุน และทางเทคนิค

เลขทะเบียนนักวิเคราะห์: 019994

EQUITY TALK

คาดการณ์ 2Q66 ยังไม่เด่น จาก SG&A เพิ่มขึ้น

แม้ 2Q66 สามารถสร้างยอด Presale สูงถึง 7.3 พันล้านบาท (+8% yoy, +48% qoq) โดยหลักมาจากสินค้าแนวราบราว 5.5 พันล้านบาท แต่ส่วนใหญ่เกิดขึ้นหลังกลางเดือน พ.ค. - มิ.ย. และเป็นยอดขายจากบ้านกลุ่มระดับบน อาทิเช่น แบรินด์ Grand Bangkok Boulevard เป็นหลัก ทำให้ยอดขายจากโครงการแนวราบใหม่จึงไม่สามารถแปลงเป็นยอดโอนทันในไตรมาสเดียวกัน แต่การมี Backlog แนวราบที่รอส่งมอบจากสิ้น 1Q66 จึงเป็นส่วนสนับสนุนต่อการรับรู้รายได้ขายอสังหาริมทรัพย์จากโครงการแนวราบ 2Q66 คาดที่ 3.8 พันล้านบาท เมื่อบวกกับยอดโอนฯ จากคอนโดฯ 1.13 พันล้านบาท มาจากการโอนฯ ต่อเนื่องของคอนโดฯ ใหม่ที่สร้างเสร็จตั้งแต่ปลายปีที่ผ่านมา นำโดย SCOPE หลังสวนมากถึง 600 ล้านบาท ทำให้ประเมินการบันทึกรายได้ขายอสังหาริมทรัพย์ รวมใกล้เคียงงวดปีก่อนอยู่ที่ 4.93 พันล้านบาท (+5.6% qoq)

นอกจากนี้การส่งมอบต่อเนื่องของโครงการ JV (The Crest ลาดพร้าว) ราว 250 ล้านบาท จะทำให้รับรู้ส่วนแบ่งกำไรบริษัทร่วม 18 ล้านบาท เทียบกับงวดปีก่อนรับรู้ส่วนแบ่งงวดทุน 2 ล้านบาท (ยังไม่มีกำไรโอนฯ คอนโดฯ JV) แต่ลดลงจากส่วนแบ่งกำไร 29 ล้านบาทงวดก่อน (ตามการลดลงของยอดโอนฯ ซึ่งส่วนใหญ่โอนไปตั้งแต่ 4Q65-1Q66) ขณะที่ Gross Margin ขายฯ คาดใกล้เคียงงวดก่อนที่ 32.1% แต่ดีขึ้นจากเฉลี่ย 31.3% เนื่องจากการโอนฯ ส่วนใหญ่ทั้งแนวราบและคอนโดฯ มาจากโครงการใหม่ที่มีมาร์จิ้นสูงขึ้น แต่อย่างไรก็ดีผลจากเปิดโครงการใหม่จำนวนมาก 2Q66 ทำให้เกิดค่าใช้จ่ายขายบริหารสูงขึ้น คาดกดดันให้ SG&A/Sales เพิ่มขึ้นเป็น 19.4% เทียบกับ 18.3% งวดปีก่อน และ 18.7% งวดก่อน และทำให้กำไรปกติ 2Q66 อยู่ที่ 527 ล้านบาท ลดลง 9.4% yoy และ 1.5% qoq ทั้งนี้ 2Q66 จะมีการบันทึกกำไรพิเศษจากการจัดตั้งโครงการ JV (Reference วงเวียนใหญ่) เบื้องต้นประเมินไว้ 20 ล้านบาท หากรวมรายการดังกล่าว คาดกำไรสุทธิ 547 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเล็กน้อย 2.3% qoq (แต่ลดลง 6% yoy)

กำไร 2H66 จะดีกว่า 1H66...แต่ทั้งปีท้าทายขึ้น

การดำเนินงาน 2H66 คาดจะดีขึ้นจาก 1H66 ตามแผนเปิดโครงการใหม่ที่จะเร่งตัวขึ้นใน 2H66 โดยเฉพาะโครงการแนวราบคาดมีมูลค่า 1.88 หมื่นล้านบาท เทียบกับ 1H66 เปิดไป 1.35 หมื่นล้านบาท กอปรกับการมี Backlog แนวราบสิ้น 2Q66 ที่จะรอรับรู้รายได้สูงราว 7 พันล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่รับรู้รายได้ในไตรมาสถัดไป และมาจากโครงการใหม่ที่เปิดขาย 2Q66 เช่น บ้านเดี่ยวระดับ Super Luxury “95E1” มูลค่า 1 พันล้านบาท จำนวน 10 ยูนิต ขายได้ 4 ยูนิต คาดเริ่มโอนฯ

EQUITY TALK

3Q66 จำนวน 3 ยูนิต ทำให้คาดการณ์ประกอบการ 3Q66 จะดีขึ้นจาก 2Q66 ที่เป็นจุดต่ำสุดของปี และต่อเนื่องไปยัง 4Q66 แต่อย่างไรก็ดีด้วยกำไร 1H66 ที่น่าจะเป็น 40% ของเป้าหมายทั้งปี ทำให้เส้นทางที่จะบรรลุเป้าหมายปีนี้มีความท้าทายมากขึ้น โดยโอกาสเปิด Downside มากกว่า Upside

ลดเป็น Neutral....FV ที่ 5.10 บาท Upside 10%

ราคาหุ้นที่ปรับขึ้นในช่วงที่ผ่านมา ทำให้ราคาปัจจุบันเทียบกับมูลค่าพื้นฐานปี 2566 ที่ 5.10 บาท (อิง PER 8 เท่า) เหลือ upside น้อยลงในระดับ 10% ขณะที่แนวโน้มกำไร 2Q66 ที่ไม่โดดเด่น และประมาณการกำไรปกติทั้งปีอาจมี Downside เล็กน้อย จึงปรับลดคำแนะนำเป็น Neutral โดยคาด SC จะจ่ายเงินปันผล 1H66 หุ้นละ 0.1 บาท หรือเฉลี่ย 2.2%

EQUITY TALK

ESG

Environment (E)

- SC มีนโยบายด้านสิ่งแวดล้อม โดยมีเป้าหมายการปล่อยก๊าซเรือนกระจกลง 20% เทียบกับการปล่อยการดำเนินงานตามปกติปี 2568 และระยะยาว ตั้งเป้าลด 25% ในปี 2573 โดยปี 2564 มีปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกในพื้นที่สำนักงานใหญ่, สำนักงานให้เช่า 4 อาคาร, โครงการแนวราบ และแนวราบสูงรวม 12,776 tonCO₂eq ต่อปี หรือ 0.57 kgCO₂eq ต่อตรม.
- มีเป้าหมายการใช้พลังงานไฟฟ้าและน้ำในพื้นที่สำนักงานใหญ่ / อาคารให้เช่า 4 อาคาร และโครงการแนวราบ/แนวราบสูงเฉลี่ย 5% เมื่อเทียบกับฐานปี 2563 โดยปี 2564 มีการใช้ไฟฟ้า 0.95 kWh ต่อตรม. ลดลง 20% จาก 1.14 kWh ในปี 2563 ส่วนการใช้น้ำจำนวน 0.027 ลบ.ม. ต่อตรม. ลดลง 24% จากปี 2563

Social (S)

- SC ให้ความสำคัญกับพนักงานในองค์กร โดยดูแลให้สมบูรณ์แข็งแรง 3 ด้านทั้งสุขภาพกาย ใจ และปัญญา ผ่านกิจกรรมตรวจสุขภาพประจำปี รวมถึงกิจกรรม Meditation ฝึกสมาธิทุกวันพุธ เป็นต้น
- มุ่งเน้นให้เกิดการมีส่วนร่วมกันของภาคส่วนต่าง ๆ ทั้งพนักงาน ลูกค้า คู่ค้า และชุมชน เพื่อเชื่อมโยงสังคมและชุมชนให้มีคุณภาพชีวิตและความเป็นอยู่ที่ดีขึ้นอย่างยั่งยืน ผ่านการจัดกิจกรรม เช่น SC Run For Good Morning ฯลฯ

Governance (G)

- กำหนดนโยบายให้มีการแบ่งแยกบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ และการมอบอำนาจจัดการกิจการให้แก่ฝ่ายบริหารเป็นสายลักษณะอักษรอย่างชัดเจน เพื่อให้คณะกรรมการทำหน้าที่อย่างเป็นอิสระจากฝ่ายบริหาร
- กำหนดและเผยแพร่จรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจให้กับผู้เกี่ยวข้อง กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานทุกคนรับทราบเพื่อให้ยึดปฏิบัติโดยเคร่งครัด

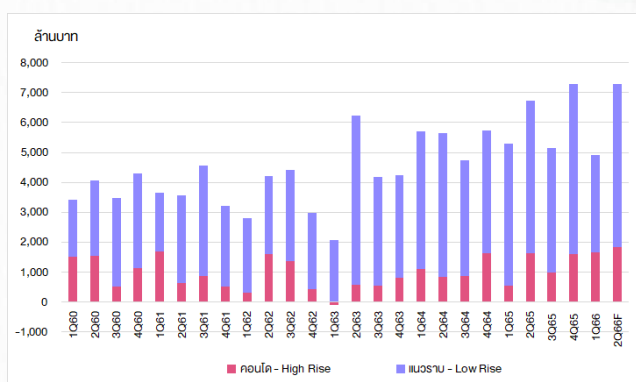
EQUITY TALK

ผลการดำเนินงานรายไตรมาส

Key Data (ล้านบาท)	4Q64	1Q65	2Q65	3Q65	4Q65	1Q66	2Q66F	% YoY	%QoQ	1H66F	1H65	% YoY
รายได้จากธุรกิจหลัก	6,029	3,827	5,204	5,244	7,308	4,922	5,193	-0.2%	5.5%	10,115	9,031	3.6%
รายได้จากการขาย	5,797	3,609	4,975	5,009	7,061	4,673	4,933	-0.8%	5.6%	9,606	8,584	3.6%
รายได้ค่าเช่าและบริการ	232	218	229	235	247	250	260	13.6%	4.2%	510	447	4.1%
ต้นทุนขายรวม	4,221	2,573	3,510	3,469	4,861	3,265	3,451	-1.7%	5.7%	6,716	6,084	0.9%
กำไรขั้นต้น	1,808	1,254	1,693	1,775	2,447	1,657	1,742	2.9%	5.1%	3,399	2,948	9.7%
ค่าใช้จ่ายในการขาย&บริหาร	1,093	760	951	935	1,264	921	1,005	5.7%	9.2%	1,926	1,711	17.6%
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) บริษัทรวม	(9)	(5)	(2)	(2)	64	29	18	NA	-36.9%	47	(6)	NA
กำไรสุทธิ	581	388	581	652	935	535	547	-5.9%	2.3%	1,081	969	3.4%
Norm Profit	544	388	581	653	976	535	527	-9.4%	-1.5%	1,061	969	3.4%
Norm EPS	0.13	0.09	0.14	0.15	0.23	0.13	0.12	-10.3%	-1.5%	0.25	0.23	2.7%
Gross Margin เฉลี่ย (%)	30.0%	32.8%	32.5%	33.8%	33.5%	33.7%	33.5%			33.6%	32.6%	
Gross Margin ขายอสังหา (%)	29.0%	31.0%	31.3%	32.6%	31.9%	32.2%	32.1%			100.0%	31.2%	
SG&A/Sales	18.1%	19.9%	18.3%	17.8%	17.3%	18.7%	19.4%			19.0%	18.9%	
Norm Profit Margin (%)	9.0%	10.1%	11.2%	12.5%	13.4%	10.9%	10.1%			10.5%	10.7%	

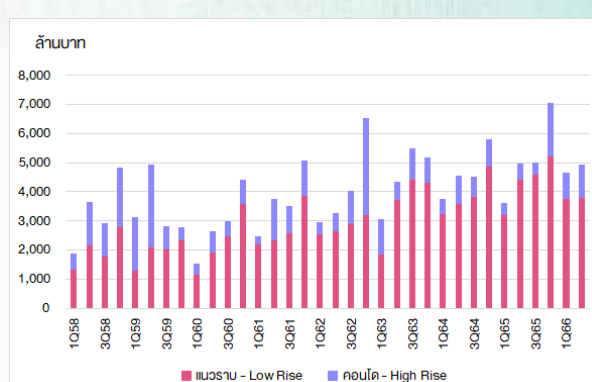
ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

ยอด PRESALE รายไตรมาส



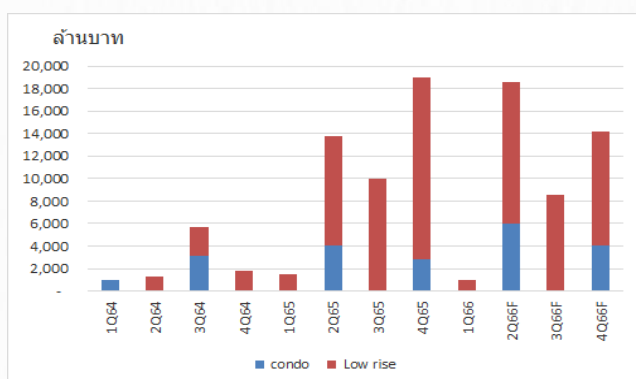
ที่มา: SC และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

ยอดโอนฯ รายไตรมาส



ที่มา: SC และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

แผนเปิดโครงการใหม่รายไตรมาส



ที่มา: SC และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

ประเด็นความเสี่ยง

- 1.ระดับการแข่งขันในอุตสาหกรรมรุนแรงขึ้นต่อเนื่อง อาจทำให้การควบคุมเรื่องประสิทธิภาพการดำเนินงานทำได้ยากขึ้น
- 2.ตัวแปรสำคัญที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยได้แก่ ความเชื่อมั่นต่อการสร้างรายได้ในอนาคตของผู้ซื้อ หากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไม่เป็นไปตามที่คาด ก็จะมีผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภค และนำมาสู่การชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

EQUITY TALK

ประมาณการผลการดำเนินงานปี 2566-2568 ของ SC

งบกำไรขาดทุน (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2565	2566F	2567F	2568F
รายได้ธุรกิจหลัก	21,583	23,890	25,088	27,204
ต้นทุนขาย	14,414	16,093	16,900	18,337
กำไรขั้นต้น	7,169	7,797	8,188	8,867
ค่าใช้จ่ายในการขาย	3,910	4,348	4,566	4,951
ดอกเบี้ยจ่าย	134	155	170	180
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม	55	51	41	16
รายได้อื่น	102	71	73	76
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	3,282	3,417	3,567	3,827
ภาษีเงินได้	678	717	749	804
ส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย	(7)	(20)	(20)	(20)
รายการพิเศษอื่น ๆ	(41)	-	-	-
กำไรสุทธิ	2,556	2,679	2,798	3,003
EPS	0.61	0.64	0.67	0.72
กำไรจากการดำเนินงานปกติ	2,597	2,679	2,798	3,003
Norm EPS	0.62	0.64	0.67	0.72

การเติบโตของยอดขาย	10.8%	10.7%	5.0%	8.4%
การเติบโตของกำไรจากการดำเนินงานปกติ	28.2%	3.1%	4.4%	7.4%
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	33.2%	32.6%	32.6%	32.6%
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานปกติ	12.0%	11.2%	11.2%	11.0%

งบกำไรขาดทุนรายไตรมาส (ล้านบาท)				
	2Q65	3Q65	4Q65	1Q66
รายได้ธุรกิจหลัก	5,204	5,244	7,308	4,922
ต้นทุนขาย	3,510	3,469	4,861	3,265
กำไรขั้นต้น	1,693	1,775	2,447	1,657
ค่าใช้จ่ายในการขาย	951	935	1,264	921
ดอกเบี้ยจ่าย	18	29	65	95
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม	(2)	(2)	64	29
รายได้อื่น	10	17	48	7
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	733	825	1,230	677
ภาษีเงินได้	155	175	238	140
ส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย	3	3	(16)	(3)
รายการพิเศษอื่น ๆ	-	(1)	(41)	-
กำไรสุทธิ	581	652	935	535
กำไรจากการดำเนินงานปกติ	581	653	976	535

ยอดขาย (QoQ)	36.0%	0.8%	39.3%	-32.6%
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	32.5%	33.8%	33.5%	33.7%
กำไรจากการดำเนินงานปกติ (QoQ)	49.9%	12.4%	49.4%	-45.2%

อัตราส่วนทางการเงิน				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2565	2566F	2567F	2568F
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	2.12	2.71	2.88	3.38
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.15	0.19	0.20	0.22
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	0.38	0.37	0.36	0.36
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า (เท่า)	11.26	10.19	12.46	12.66
หนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.64	1.62	1.59	1.56
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.21	1.23	1.23	1.22
ผลตอบแทนจากสินทรัพย์เฉลี่ย	4.8%	4.5%	4.4%	4.5%
ผลตอบแทนจากผู้ถือหุ้นเฉลี่ย	12.2%	11.9%	11.6%	11.6%

ที่มา: รายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

EQUITY TALK

ประมาณการผลการดำเนินงานปี 2566-2568 ของ SC

งบกระแสเงินสด (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ส.ค.	2565	2566F	2567F	2568F
กำไรสุทธิ	2,556	2,679	2,798	3,003
รายการเปลี่ยนแปลงที่ไม่กระทบเงินสด	982	892	939	1,004
ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย	92	92	92	92
กำไร/ขาดทุนจาก Fx ที่ไม่ได้รับรู้	-	-	-	-
ส่วนแบ่งผลกำไรจาก บ.ร่วม	(55)	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากกิจกรรมการดำเนินงาน	(9,007)	(4,498)	(4,135)	(4,378)
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานสุทธิ	(5,431)	(834)	(307)	(278)
เพิ่ม/ลด จากการลงทุนระยะสั้น	878	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากการลงทุนอื่น	(1,166)	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากสินทรัพย์ถาวร	(495)	(491)	(515)	(541)
กระแสเงินสดจากการลงทุนสุทธิ	(783)	(491)	(515)	(541)
เพิ่ม/ลด เงินกู้	3,975	2,494	2,032	2,017
เพิ่ม/ลด ทุนและส่วนเกินมูลค่าหุ้น	126	(24)	-	-
เพิ่ม/ลด ส่วนทุนอื่นๆ	-	-	-	-
ลด จ่ายปันผล	(1,181)	(1,071)	(1,113)	(1,168)
กระแสเงินสดจากการจัดหาเงินสุทธิ	2,920	1,400	919	850
เพิ่ม/ลด เงินสดสุทธิ	(3,295)	75	97	31
งบดุล (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ส.ค.	2565	2566F	2567F	2568F
เงินสดและเทียบเท่าเงินสด	2,140	2,215	2,312	2,343
ลูกหนี้การค้า	119	164	172	186
สินค้าคงคลัง	42,488	45,463	48,645	52,050
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1,096	1,096	1,096	1,096
เงินลงทุนระยะยาว	719	719	719	719
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ สุทธิ	9,813	10,303	10,819	11,360
สินทรัพย์รวม	57,401	60,986	64,789	68,780
เจ้าหนี้การค้า	1,837	1,323	1,389	1,507
เงินกู้ยืมระยะสั้น/ครบกำหนดใน 1 ปี	16,059	12,981	12,976	11,208
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	3,776	3,776	3,776	3,776
เงินกู้ยืมระยะยาว/หุ้นกู้	12,453	18,025	20,062	23,848
หนี้สินรวม	35,692	37,672	39,770	41,905
ทุนที่ชำระแล้ว	4,223	4,199	4,199	4,199
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	393	393	393	393
กำไรสะสม	16,871	18,479	20,164	22,000
ส่วนของผู้ถือหุ้น	21,733	23,317	25,002	26,838
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	(23)	(3)	17	37
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	57,401	60,986	64,789	68,780
สมมติฐานในการประมาณการ (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ส.ค.	2565	2566F	2567F	2568F
Presale ระหว่างงวด	24,468	28,678	30,748	32,977
การบันทึกรายได้จากการขาย	20,654	22,917	24,066	26,131
รายได้ค่าเช่าและบริการ	880	924	970	1,018
Gross Margin เฉลี่ย (%)	33.2%	32.6%	32.6%	32.6%
Norm Profit Margin (%)	12.0%	11.2%	11.2%	11.0%
SG&A/Sale (%)	18.1%	18.2%	18.2%	18.2%
Effective Tax Rate (%)	20.6%	21.0%	21.0%	21.0%

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส