

EQUITY TALK

2Q66 EARNING PREVIEW

แนวโน้มกำไร 2Q66 ยังดูดี.. คาดดีต่อ 2H66

2Q66 คาดกำไร 1.53 พันล้านบาท เพิ่ม 3.8% QOQ จากการส่งมอบคอนโดฯ JV หนุนต่อส่วนแบ่งกำไรบริษัทร่วมสูงขึ้น แต่หากเทียบกับ 2Q65 คาดกำไรลดลงเล็กน้อย 2.5% YOY ตามการลดลงของยอดโอนฯ โดยกำไร 1H66 คาด 3 พันล้านบาท คิดเป็น 49.4% ของเป้าทั้งปี เชื่อว่ากำไรปีนี้ยังเป็นไปตามประมาณการ

2H66 คาดดีต่อเนื่องจาก 1H66 และ 2H65 สนับสนุนจากการส่งมอบของ BACKLOG แนวราบ, เปิดโครงการแนวราบใหม่จำนวนมาก และโอน 2 คอนโดฯ ใหม่ใน 3Q66 ด้าน VALUATION ที่น่าดึงดูดด้วย PER ซื้อขาย 6 เท่า และ DIV YIELD เกือบ 6% ต่อปี ทำให้ AP คงเป็นหนึ่งในตัวเลือกที่ดีที่สุดของกลุ่มฯ แนะนำ OUTPERFORM ที่ราคาเหมาะสมสิ้นปี 2566 ที่ 15.50 บาท

ประมาณการตัวเลขสำคัญทางการเงิน

สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2564	2565	2566F	2567F	2568F
กำไรสุทธิ (ลบ)	4,543	5,877	6,095	6,283	6,468
Norm Profit (ลบ)	4,439	5,793	6,095	6,283	6,468
Norm EPS (บาท)	1.41	1.84	1.94	2.00	2.06
PER (เท่า)	8.2	6.3	6.0	5.8	5.6
DPS (บาท)	0.50	0.65	0.68	0.70	0.72
Dividend Yield (%)	4.3	5.6	5.8	6.0	6.2
BV (บาท)	10.3	11.7	13.0	14.3	15.6
PBV (เท่า)	1.1	1.0	0.9	0.8	0.7
EV/EBITDA (เท่า)	9.9	7.9	7.5	7.3	7.1

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเซีย พลัส

TECHNICAL CHART/COMMENT



ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเซีย พลัส

แนวโน้มราคา : Uptrend

แนวรับ : 10.10 บาท

แนวต้าน : 11.80/12.80 บาท

OUTPERFORM: กรณีที่นักวิเคราะห์พิจารณาปัจจัยแวดล้อมทางพื้นฐานแล้วเห็นว่าราคาหุ้นบริษัทที่ทำการวิเคราะห์มีโอกาสที่จะสร้างผลตอบแทนที่ชนะค่าเฉลี่ยของ SECTOR หรือชนะ SET INDEX

NEUTRAL: กรณีที่นักวิเคราะห์พิจารณาปัจจัยแวดล้อมทางพื้นฐานแล้วเห็นว่าราคาหุ้นบริษัทที่ทำการวิเคราะห์มีโอกาสที่จะสร้างผลตอบแทนที่พอๆกับค่าเฉลี่ยของ SECTOR หรือพอๆกับ SET INDEX

UNDERPERFORM: กรณีที่นักวิเคราะห์พิจารณาปัจจัยแวดล้อมทางพื้นฐานแล้วเห็นว่าราคาหุ้นบริษัทที่ทำการวิเคราะห์มีโอกาสที่จะสร้างผลตอบแทนที่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของ SECTOR หรือต่ำกว่า SET INDEX



19 กรกฎาคม 2566

AP

Outperform

ราคาปัจจุบัน (บาท)	11.60
ราคาเป้าหมาย (บาท)	15.50
Upside (%)	33.6
Dividend yield (%)	5.8

CONSENSUS ANALYSIS

EPS (บาท)	ASPS	IAA Cons	% diff
2566F	1.94	1.97	-2%
2567F	2.00	2.06	-3%

ที่มา: IAA consensus, สายงานวิจัย บล. เอเซีย พลัส

ESG RATING

Arabesque S-Ray	43.63
Moody's	-
MSCI	-
Refinitiv	18.91
S&P	21.00

ที่มา: Settrade

CG Score

Anti-corruption

ที่มา: IAA CONSENSUS

ดีเลิศ
ได้รับการรับรอง

RESEARCH DIVISION

บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส

นวลพรรณ น้อยรัชชกุล

นักวิเคราะห์พื้นฐานด้านตลาดทุน และทางเทคนิค

เลขทะเบียนนักวิเคราะห์: 019994

คาดการณ์ 2Q55 ดีขึ้น QoQ แต่ลงเล็กน้อย YoY

งวด 2Q66 คาดกำไรที่ 1.53 พันล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.8% QoQ ขับเคลื่อนจากการส่งมอบโครงการคอนโดฯ JV ต่อเนื่อง นำโดยโครงการใหม่ Rhythm เจริญกรุง มูลค่า 4.8 พันล้านบาท (ขาย 73%) เริ่มโอนฯ ตั้งแต่ 1Q66 ระดับ 29% คาดเพิ่มเป็น 57% ใน 2Q66 ส่งผลให้รับรู้ส่วนแบ่งกำไรบริษัทร่วม (JV) สูงขึ้น 10% qoq เท่ากับ 263 ล้านบาท ขณะที่การรับรู้รายได้ขายอสังหาริมทรัพย์เอง คาดลดลง 1% qoq อยู่ที่ 9.04 พันล้านบาท จากกลุ่มคอนโดฯ ลดลงเป็นหลัก เนื่องจากไม่มีการส่งมอบคอนโดฯ ใหม่ ส่วนแนวราบเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากการโอนฯ ต่อเนื่องของ Backlog ด้านประสิทธิภาพทำกำไร คาด Gross Margin ขายฯ ทรงตัวสูงใกล้เคียงก่อนที่ 35.5% และการคุมค่าใช้จ่ายขายบริหารได้ดี ทำให้ SG&A/Sales ลดลงอยู่ที่ 18.9% เทียบกับ 19.7% งวดก่อน

หากเทียบกำไร 2Q66 กับ 2Q65 คาดลดลง 2.5% YoY จากยอดโอนฯ อ่อนตัว 6% YoY และส่วนแบ่งกำไรบริษัท JV ลดลง 30% จากฐานสูงงวดปีก่อนที่ 378 ล้านบาท ซึ่งมีการบันทึกกลับต้นทุนค่าใช้จ่ายในบางโครงการ JV ทำให้อัตรากำไรงวดดังกล่าวสูงกว่าปกติ อย่างไรก็ดี Gross Margin ขายฯ ที่จะดีขึ้นจาก 32.4% งวดปีก่อน มาอยู่ที่ 35.5% จากทั้งกลุ่มแนวราบและคอนโดฯ ช่วยลดผลกระทบข้างต้น และทำให้กำไรลดลงในอัตราเพียงเล็กน้อยจากงวดปีก่อน

อยู่บนเส้นทางของกำไรสู่ระดับ New High ต่อเนื่อง

ทิศทางกำไรปี 2566 ยังอยู่บนเส้นทางในการบรรลุเป้าหมายการทำ New High เป็นปีที่ 4 ติดต่อกันที่ 6.09 พันล้านบาท (+5.2% yoy) เนื่องจากกำไร 1H66 คาด 3 พันล้านบาท คิดเป็นสัดส่วน 49.4% ของเป้าทั้งปี ขณะที่ 2H66 ยังมีโมเมนตัมต่อเนื่องจาก 1H66 สนับสนุนจาก Backlog แนวราบสิ้น 2Q66 คาดรอส่งมอบอีกราว 1.3-1.4 หมื่นล้านบาท, การเปิดโครงการแนวราบใหม่จำนวนมากด้วยมูลค่า 4.76 หมื่นล้านบาท เทียบกับมูลค่า 1.76 หมื่นล้านบาทใน 1H66 รวมถึงการโอนกรรมสิทธิ์คอนโดฯ ใหม่อีก 2 โครงการ มูลค่ารวม 9.8 พันล้านบาท แบ่งเป็นของ AP คือ Aspire ปิ่นเกล้า มูลค่า 1.2 พันล้านบาท (ขาย 88% ณ สิ้น 2Q66) และของ JV คือ The Address สยาม-ราชเทวี มูลค่า 8.6 พันล้านบาท (ขาย 39%) ที่เกิดขึ้นในเดือน ก.ค. และ ปลาย ส.ค. ตามลำดับ เข้ามาผลักดันต่อผลประกอบการ 2H66 ดีกว่า 1H66 และ 2H65

EQUITY TALK

Outperform...FV 15.50 บาท

คงแนะนำ Outperform สำหรับ AP ที่ราคาเหมาะสมสิ้นปี 2566 ที่ 15.50 บาท (อิง PER 8 เท่า) จาก

- 1) การดำเนินงาน 3Q66 และ 4Q66 คาดเติบโตทั้ง YoY และ QoQ
- 2) แผนงานเชิงรุกผ่านการเปิดโครงการใหม่ทั้งแนวราบและคอนโดฯ ทำให้บริษัทยังสามารถสร้างการเติบโตของกำไร และมีโอกาสทำ New High ต่อเนื่อง
- 3) Valuation ที่น่าดึงดูดด้วย PER ซื้อขาย 6 เท่า และ Div Yield เกือบ 6% ต่อปี ทำให้ AP คงเป็นหนึ่งในตัวเลือกที่ดีที่สุดของกลุ่มฯ

EQUITY TALK

ESG

Environment (E)

- เล็งเห็นความสำคัญของผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ จึงกำหนดเป้าหมายโดยลดปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจก 20% ภายในปี 2566 จากฐานปี 2564 และลดการใช้พลังงาน 10% เทียบกับการใช้พลังงานในปี 2564 ในทุก ๆ โครงการภายในปี 2566
- 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 โดยมีเป้าหมายฝึกอบรมจรรยาบรรณทางธุรกิจ นโยบาย CG และนโยบายต่อต้านคอร์รัปชันให้พนักงานครบ 100% ในปี 2566 และมีเป้าหมายให้เป็นหลักสูตบังคับสำหรับพนักงานทุกคน รวมถึงลดกรณีละเมิดต่อหลักจรรยาบรรณทางธุรกิจเป็น 0 ภายในปี 2566
- กำหนดนโยบายเกี่ยวกับการต่อต้านคอร์รัปชัน เช่น นโยบายแจ้งเบาะแสภายใน, นโยบายและแนวปฏิบัติการให้/รับของขวัญ เป็นต้น เพื่อให้ทุกคนทุกระดับในบริษัท ปฏิบัติอย่างเคร่งครัด

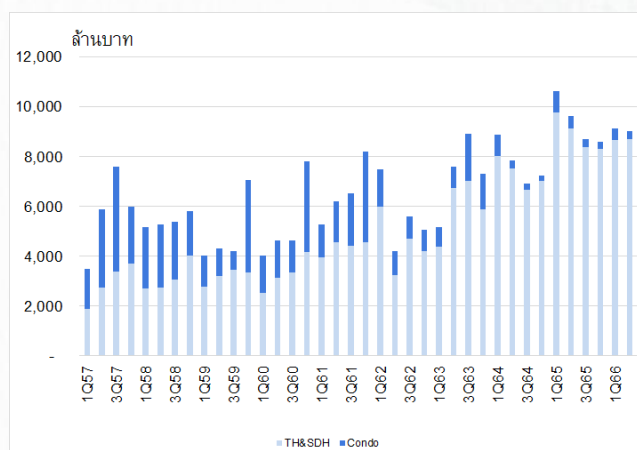
EQUITY TALK

ผลการดำเนินงานรายไตรมาส

Key Data (ล้านบาท)	4Q64	1Q65	2Q65	3Q65	4Q65	1Q66	2Q66F	% YoY	% QoQ	1H66F	1H65	% YoY
รายได้จากธุรกิจหลัก	7,501	10,849	9,862	8,982	8,846	9,409	9,315	-5.6%	-1.0%	18,724	20,711	-9.6%
รายได้ขายอสังหาฯ	7,249	10,621	9,620	8,689	8,592	9,144	9,040	-6.0%	-1.1%	18,184	20,241	-10.2%
ต้นทุนรวม	4,990	7,233	6,550	5,937	5,756	5,964	5,894	-10.0%	-1.2%	11,858	13,783	-14.0%
ต้นทุนขายอสังหาฯ	4,926	7,189	6,499	5,876	5,696	5,899	5,831	-10.3%	-1.2%	11,730	13,688	-14.3%
กำไรขั้นต้น	2,511	3,616	3,313	3,046	3,090	3,445	3,421	3.3%	-0.7%	6,866	6,928	-0.9%
ค่าใช้จ่ายในการขาย&บริหาร	1,581	1,709	1,715	1,805	2,020	1,853	1,758	2.5%	-5.1%	3,610	3,423	5.5%
ส่วนแบ่งกำไรบริษัทรวม	277	247	378	324	284	238	263	-30.5%	10.2%	501	624	-19.8%
กำไรสุทธิ	994	1,730	1,574	1,419	1,155	1,478	1,535	-2.5%	3.8%	3,013	3,304	-8.8%
Norm Profit	993	1,730	1,574	1,337	1,152	1,478	1,535	-2.5%	3.8%	3,013	3,304	-8.8%
Norm EPS	0.32	0.55	0.50	0.43	0.37	0.47	0.49	-2.5%	3.8%	0.96	1.05	-8.8%
Gross Margin เฉลี่ย (%)	33.5%	33.3%	33.6%	33.9%	34.9%	36.6%	36.7%			36.7%	33.5%	
Gross Margin ขายฯ (%)	32.1%	32.3%	32.4%	32.4%	33.7%	35.5%	35.5%			35.5%	32.4%	
Norm Profit Margin (%)	13.2%	15.9%	16.0%	14.9%	13.0%	15.7%	16.5%			16.1%	16.0%	

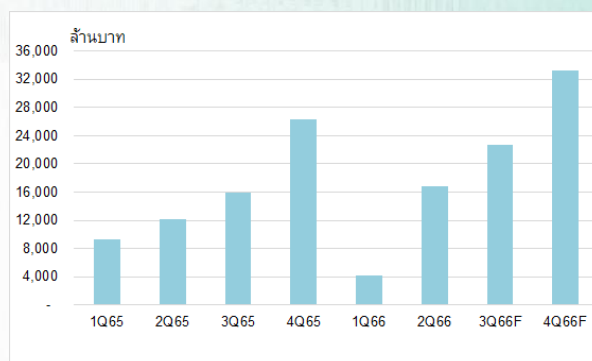
ที่มา: AP และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

ยอดโอนฯ รายไตรมาส



ที่มา: AP และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

แผนเปิดโครงการใหม่รายไตรมาส



ที่มา: AP และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

คอนโดฯ ใหม่ที่มีกำหนดส่งมอบปี 2566

โครงการ	มูลค่า (ลบ.)	Presale	เริ่มโอนฯ
Rhythm Charoenkrung Pavillion (JV)	4,800	73%	1Q66
Aspire Rattanathibet Weston	1,600	32%	1Q66
Aspire Pinklao-Arunamarin	1,200	88%	3Q66
The Address Siam-Ratchathewi (JV)	8,600	39%	3Q66

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 2566-2568 ของ AP

งบกำไรขาดทุน (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2565	2566F	2567F	2568F
รายได้ธุรกิจหลัก	38,539	41,091	42,728	44,626
ต้นทุนขาย	25,475	27,384	28,480	29,752
กำไรขั้นต้น	13,064	13,707	14,248	14,874
ค่าใช้จ่ายในการขาย	7,248	7,520	7,819	8,167
ดอกเบี้ยจ่าย	104	115	117	122
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทรวม	1,233	1,255	1,156	1,135
รายได้อื่น	61	67	69	71
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	7,000	7,342	7,568	7,791
ภาษีเงินได้	1,208	1,248	1,287	1,324
ส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย	1	1	1	1
รายการพิเศษอื่น ๆ	85	-	-	-
กำไรสุทธิ	5,877	6,095	6,283	6,468
EPS	1.87	1.94	2.00	2.06
กำไรจากการดำเนินงานปกติ	5,793	6,095	6,283	6,468
Norm EPS	1.84	1.94	2.00	2.06
การเติบโตของยอดขาย	21.2%	6.6%	4.0%	4.4%
การเติบโตของกำไรจากการดำเนินงานปกติ	30.5%	5.2%	3.1%	2.9%
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	33.9%	33.4%	33.3%	33.3%
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานปกติ	15.0%	14.8%	14.7%	14.5%
งบกำไรขาดทุนรายไตรมาส (ล้านบาท)				
2Q65	3Q65	4Q65	1Q66	
รายได้ธุรกิจหลัก	9,862	8,982	8,846	9,409
ต้นทุนขาย	6,550	5,937	5,756	5,964
กำไรขั้นต้น	3,313	3,046	3,090	3,445
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1,715	1,805	2,020	1,853
ดอกเบี้ยจ่าย	14	18	45	76
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทรวม	378	324	284	238
รายได้อื่น	18	20	14	33
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	1,885	1,567	1,417	1,787
ภาษีเงินได้	312	230	266	309
ส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย	0	0	1	0
รายการพิเศษอื่น ๆ	-	82	3	-
กำไรสุทธิ	1,574	1,419	1,155	1,478
กำไรจากการดำเนินงานปกติ	1,574	1,337	1,152	1,478
ยอดขาย (QoQ)	-9.1%	-8.9%	-1.5%	6.4%
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	33.6%	33.9%	34.9%	36.6%
กำไรจากการดำเนินงานปกติ (QoQ)	-9.0%	-15.1%	-13.8%	28.3%
อัตราส่วนทางการเงิน				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2565	2566F	2567F	2568F
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	3.79	4.23	4.20	4.44
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว(เท่า)	0.23	0.25	0.24	0.25
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	347.39	369.04	351.74	352.50
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	0.50	0.48	0.47	0.45
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า (เท่า)	9.00	8.41	8.46	8.48
หนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.86	0.78	0.71	0.66
หนี้สินที่มีดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.58	0.52	0.48	0.44
ผลตอบแทนจากสินทรัพย์เฉลี่ย	9.1%	8.7%	8.4%	8.2%
ผลตอบแทนจากผู้ถือหุ้นเฉลี่ย	17.0%	15.7%	14.7%	13.8%

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

EQUITY TALK

ประมาณการผลการดำเนินงานปี 2566-2568 ของ AP

งบกระแสเงินสด (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2565	2566F	2567F	2568F
กำไรสุทธิ	5,877	6,095	6,283	6,468
รายการเปลี่ยนแปลงที่ไม่กระทบเงินสด	1,372	1,362	1,403	1,446
ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย	232	244	256	269
กำไร/ขาดทุนจาก Fx ที่ไม่ได้รับรู้	-	-	-	-
ส่วนแบ่งผลกำไรจาก บ.ร่วม	(1,233)	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากกิจกรรมการดำเนินงาน	(8,153)	(5,401)	(5,671)	(5,996)
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานสุทธิ	(1,904)	2,300	2,270	2,186
เพิ่ม/ลด จากการลงทุนระยะสั้น	-	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากการลงทุนอื่น	1,347	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากสินทรัพย์ถาวร	0	(161)	(178)	(195)
กระแสเงินสดจากการลงทุนสุทธิ	1,348	(161)	(178)	(195)
เพิ่ม/ลด เงินกู้	1,837	36	211	399
เพิ่ม/ลด ทุนและส่วนเกินมูลค่าหุ้น	-	-	-	-
เพิ่ม/ลด ส่วนทุนอื่นๆ	(129)	-	-	-
ลด จ่ายปันผล	(1,572)	(2,089)	(2,166)	(2,231)
กระแสเงินสดจากการจัดหาเงินสุทธิ	136	(2,053)	(1,955)	(1,832)
เพิ่ม/ลด เงินสดสุทธิ	(420)	86	138	158
งบดุล (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2565	2566F	2567F	2568F
เงินสดและเทียบเท่าเงินสด	1,650	1,736	1,873	2,032
ลูกหนี้การค้า	104	119	124	129
สินค้าคงคลัง	55,261	59,129	63,268	67,697
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1,874	1,874	1,874	1,874
เงินลงทุนระยะยาว	6,481	6,481	6,481	6,481
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ สุทธิ	1,614	1,775	1,953	2,148
สินทรัพย์รวม	68,227	72,358	76,816	81,604
เจ้าหนี้การค้า	3,211	3,301	3,433	3,587
เงินกู้ยืมระยะสั้น/ครบกำหนดใน 1 ปี	7,841	7,071	8,082	8,081
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	4,487	4,487	4,487	4,487
เงินกู้ยืมระยะยาว/หุ้นกู้	15,194	16,000	15,200	15,600
หนี้สินรวม	31,499	31,625	31,968	32,520
ทุนที่ชำระแล้ว	3,146	3,146	3,146	3,146
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	89	89	89	89
กำไรสะสม	33,512	37,518	41,635	45,871
ส่วนของผู้ถือหุ้น	36,747	40,753	44,870	49,106
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	(19)	(20)	(21)	(22)
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	68,227	72,358	76,816	81,604
สมมติฐานในการกำประมาณการ (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2565	2566F	2567F	2568F
Presale ระหว่างงวด (รวม JV)	50,415	54,203	56,588	58,678
การบันทึกรายได้จากการขาย	37,522	40,048	41,654	43,520
รายได้ค่าบริการและบริหารจัดการ	1,017	1,043	1,074	1,106
Gross Margin เฉลี่ย (%)	33.9%	33.4%	33.3%	33.3%
Gross Margin ขายฯ (%)	32.7%	32.2%	32.2%	32.2%
Norm Profit Margin (%)	15.0%	14.8%	14.7%	14.5%
SG&A/Sale (%)	18.8%	18.3%	18.3%	18.3%
Effective Tax Rate (%)	17.3%	17.0%	17.0%	17.0%

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส