

EQUITY TALK

2Q66 EARNING PREVIEW

กำไรปกติ 2Q66 จะทำจุดสูงสุดใหม่รายไตรมาส

2Q66 คาดกำไรปกติทำ NEW HIGH รายไตรมาสที่ 3.43 พันล้านบาท (+5.7% QOQ, +38.5% YOY) จากทุกรธุรกิจ นำโดยศูนย์การค้าที่มีการดำเนินงานกลับสู่ปกติ, การเพิ่มขึ้นของพื้นที่เช่าใน COMMUNITY MALL จากการเปิด MARHCE กองหล่อ รวมถึงการเพิ่มขึ้นของรายได้พื้นที่ส่วนกลาง ขณะที่ธุรกิจอื่นเช่น โรงแรม และอสังหาฯ ก็มีพัฒนาการดีขึ้น จากการสร้างรายได้เพิ่มของสินทรัพย์ใหม่

ทิศทาง 2H66 คาดดีต่อเนื่องจากโครงการเดิม และโครงการใหม่ ซึ่งเตรียมเปิด ศูนย์การค้า WESTVILLE เดือน พ.ย., เปิด 4 โรงแรมใหม่ และส่งมอบ 2 คอนโดฯ ใหม่ หนุนให้กำไรปกติปีนี้มีโอกาสเปิด UPSIDE จากที่คาดการณ์จุดสูงสุดใหม่ที่ 1.2 หมื่นล้านบาท คงแนะนำ OUTPERFORM ราคาเป้าหมายสิ้นปี 2566 ที่ 79 บาท

ประมาณการตัวเลขสำคัญทางการเงิน

สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2564	2565	2566F	2567F	2568F
กำไรสุทธิ (ล้านบาท)	7,148	10,760	12,027	13,068	13,742
Norm Profit (ล้านบาท)	4,712	10,592	12,027	13,068	13,742
EPS (บาท)	1.59	2.40	2.68	2.91	3.06
Norm Eps (บาท)	1.05	2.36	2.68	2.91	3.06
PER (X)	42.1	27.9	25.0	23.0	21.9
DPS (บาท)	0.60	1.15	1.21	1.31	1.38
Dividend yield (%)	0.9	1.7	1.8	2.0	2.1
PBV (x)	4.1	3.7	3.4	3.1	2.9
Norm PER (x)	63.8	28.4	25.0	23.0	21.9
EV/EBITDA (เท่า)	29.6	34.0	17.4	16.3	15.6
ROE (%)	6.6	13.7	14.2	14.2	13.8

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเซีย พลัส

TECHNICAL CHART/COMMENT



ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเซีย พลัส

แนวโน้มราคา : Sideway

แนวรับ : 63.00 บาท

แนวต้าน : 67.75/70.50 บาท

OUTPERFORM: กรณีที่นักวิเคราะห์พิจารณาปัจจัยแวดล้อมทางพื้นฐานแล้วเห็นว่าราคาหุ้นบริษัทที่ทำการวิเคราะห์มีโอกาสที่จะสร้างผลตอบแทนที่ชนะค่าเฉลี่ยของ SECTOR หรือชนะ SET INDEX

NEUTRAL: กรณีที่นักวิเคราะห์พิจารณาปัจจัยแวดล้อมทางพื้นฐานแล้วเห็นว่าราคาหุ้นบริษัทที่ทำการวิเคราะห์มีโอกาสที่จะสร้างผลตอบแทนที่พอๆกับค่าเฉลี่ยของ SECTOR หรือพอๆกับ SET INDEX

UNDERPERFORM: กรณีที่นักวิเคราะห์พิจารณาปัจจัยแวดล้อมทางพื้นฐานแล้วเห็นว่าราคาหุ้นบริษัทที่ทำการวิเคราะห์มีโอกาสที่จะสร้างผลตอบแทนที่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของ SECTOR หรือต่ำกว่า SET INDEX



31 กรกฎาคม 2566

CPN

Outperform

ราคาปัจจุบัน (บาท) 67.00

ราคาเป้าหมาย (บาท) 79.00

Upside (%) 17.9

Dividend yield (%) 1.8

CONSENSUS ANALYSIS

EPS (บาท)	ASPS	IAA Cons	% diff
2566F	2.68	2.79	-4%
2567F	2.91	3.11	-6%

ที่มา: IAA consensus, สายงานวิจัย บล. เอเซีย พลัส

ESG RATING

Arabesque S-Ray	55.95
Moody's	35.00
MSCI	BBB
Refinitiv	69.66
S&P	81.00

ที่มา: Settrade

CG Score

Anti-corruption

ดีเลิศ
ได้รับการรับรอง

ที่มา: IAA CONSENSUS

RESEARCH DIVISION

บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส

นวลพรรณ น้อยรัชชกุล

นักวิเคราะห์พื้นฐานด้านตลาดทุน และทางเทคนิค

เลขทะเบียนนักวิเคราะห์: 019994

EQUITY TALK

คาดการณ์ไตรมาส 2Q66 กำไรสูงสุดใหม่รายไตรมาส

งวด 2Q66 คาดกำไรสุทธิและกำไรปกติ 3.43 พันล้านบาท เติบโต 5.7% qoq โดยจะเป็นกำไรปกติสูงสุดรายไตรมาส ขับเคลื่อนจากทุกธุรกิจทั้งธุรกิจหลักให้เข้าพื้นที่ค้าปลีก (Retail) ที่มีการดำเนินงานสู่ระดับปกติ, การเพิ่มขึ้นของพื้นที่เช่าใน Community Mall รวมถึงการเพิ่มขึ้นของรายได้พื้นที่ส่วนกลาง ขณะที่ธุรกิจอื่นก็มีพัฒนาการดีขึ้นเช่นกัน จากการสร้างรายได้เพิ่มของสินทรัพย์ใหม่ หนุนให้

1) รายได้ดำเนินงานรวมสูงสุดรายไตรมาส 1.06 หมื่นล้านบาท คาดสูงขึ้น 7% qoq

- ธุรกิจให้เข้าพื้นที่ค้าปลีก (สัดส่วนรายได้ 85%) จะเพิ่มขึ้น 3.5% qoq เท่ากับ 9.06 พันล้านบาท ผลจากการปรับเพิ่มขึ้นของค่าบริการร่วมที่เรียกเก็บจากผู้เช่าที่นอกเหนือจากค่าเช่า (Common Area Charge – Cam Charge)ราว 10-15% ตั้งแต่ก.พ. ที่ผ่านมา, รายได้จากการใช้พื้นที่ส่วนกลางในศูนย์การค้าเพิ่มขึ้น ผลจากการจัดงาน Marketing Event มากขึ้น รวมถึงรายได้เพิ่มจากพื้นที่เช่าใหม่ในโครงการ Community Mall “Marche ทองหล่อ” (พื้นที่เช่าเพิ่ม 1 หมื่นตร.ม.) ที่เปิดบริการปลาย 1Q66 ขณะที่ปริมาณการใช้บริการในศูนย์การค้า (Traffic) อยู่ที่เฉลี่ย 92% เพิ่มขึ้นจาก 89% งวดก่อน และยอดขายร้านค้าโดยรวมเพิ่มเล็กน้อย QoQ ส่วนการให้ส่วนลดค่าเช่าในศูนย์การค้า อยู่ในระดับปกติเหมือน 1Q66 ที่เฉลี่ย 4%
- ธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย (สัดส่วนรายได้ 9%) คาดเติบโตสูง 50% qoq อยู่ที่ 1 พันล้านบาท จากการส่งมอบคอนโดใหม่ 2 โครงการ คือ Escent โคราช (เดือน พ.ค.) และ Escent อยุธยา (เดือน มิ.ย.) มูลค่ารวม 1.9 พันล้านบาท
- ธุรกิจโรงแรม (สัดส่วนรายได้ 4%) คาดเพิ่มขึ้น 5% qoq เป็น 371 ล้านบาท แม้อยู่ในช่วง Low Season แต่โรงแรมหลัก ฮิลตัน พัทยา ยังมีอัตราการเข้าพักและค่าห้องพัก สูงเหมือนงวดก่อนที่เป็น High Season รวมถึงมีรายได้เพิ่มจากเปิดโรงแรมใหม่ เช่น Centara อุบลราชธานี (เปิด มี.ค. 2566) และ Go! บ้านฉาง (เปิด พ.ค. 2566) ทำให้สิ้น 2Q66 มีโรงแรมในพอร์ตเพิ่มเป็น 6 แห่ง

EQUITY TALK

- ธุรกิจศูนย์อาหาร (สัดส่วน 2%) คาดสูงขึ้น 18.5% qoq อยู่ที่ 245 ล้านบาท จากนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เข้ามาใช้บริการศูนย์อาหารเพิ่มขึ้น
- 2) Gross Margin เติบโตขึ้น คาดที่ 51.8% ลดลงจาก 52.4% งวด 1Q66 เพราะธุรกิจหลักให้เข้าพื้นที่ค้าปลีก (Retail) มีแรงกดดันจากต้นทุนค่าไฟที่เพิ่มขึ้นตามภาวะอากาศที่ร้อน ทำให้มาร์จิ้นคาดทำได้เพียงทรงตัวจากงวดก่อน กอปรกับธุรกิจอื่น (Non-Retail) ที่มีมาร์จิ้นต่ำกว่าธุรกิจหลัก (Retail) มีสัดส่วนรายได้สูงขึ้น
- 3) SG&A/Sales คาดลดลงอยู่ที่ 16.5% จาก 17.6% งวด 1Q66 ตามฐานรายได้ที่เพิ่มขึ้น ขณะที่ค่าใช้จ่ายขายบริหารจะใกล้เคียงงวดก่อน
- 4) ส่วนแบ่งกำไรบริษัทร่วมประเมินที่ 524 ล้านบาท สูงขึ้น 10% qoq จากการดำเนินงานที่ดีขึ้นของบริษัทร่วมทั้งกอง CPNREIT, CPNCG และ Mega Bangna

หากเทียบกับกำไรปกติ 2Q65 คาดสูงขึ้น 38.5% yoy จากทุกธุรกิจ นำโดยธุรกิจให้เข้าพื้นที่ค้าปลีกกลับสู่ระดับปกติ ต่างจากงวดก่อนที่ยังได้รับผลกระทบจากโควิด-19 ทำให้ยังมีการให้ส่วนลดค่าเช่าเฉลี่ย 15% ขณะที่ธุรกิจอื่นฟื้นตัวตามการท่องเที่ยว โดยเฉพาะโรงแรมและศูนย์อาหาร ส่วนธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยปรับตัวดีขึ้นตามการโอนกรรมสิทธิ์ที่เพิ่มขึ้น

แนะนำ Outperform...คาด 2H66 ยังมีโมเมนตัมดีต่อเนื่อง

แนะนำ Outperform ที่ราคาสิ้นปี 2566 (อิง DCF-WACC 7.5%) ที่ 79 บาท จาก

- 1) การดำเนินงาน 2Q66 คาดกำไรปกติทำ New High สะท้อนถึงการฟื้นตัวอย่างรวดเร็วและแข็งแกร่ง
- 2) ทิศทาง 2H66 ยังดีต่อเนื่องหนุนจากโครงการเดิม และการสร้างรายได้เพิ่มของโครงการใหม่ เช่น ศูนย์การค้าใหม่ Central Westville จะเปิดเดือน พ.ย. คาดช่วงเปิดมีอัตราการเช่าสูงกว่า 80%, การเปิดบริการโรงแรมใหม่เพิ่มอีก 4 แห่ง ได้แก่ Go! ศรีราชา และชลบุรี, Centara ออยุธยา และ Centara One ระยองในช่วงครึ่งหลังของปี ตลอดจนการเปิดโครงการแนวราบใหม่เพิ่ม และส่งมอบคอนโดฯ ใหม่อีก 2 โครงการ คือ Escent หาดใหญ่ และ ฟิวเจอร์ มูลคาร์รวม 3 พันล้านบาท
- 3) แนวโน้มกำไรปกติปีนี้มีโอกาสเปิด Upside จากที่คาดทำ New High 1.2 หมื่นล้านบาท (+13.5% yoy) เนื่องจากหาก 1H66 เป็นไปตามคาด จะทำให้กำไรปกติมีสัดส่วนเป็น 55.5% ของเป้าหมายทั้งปี

EQUITY TALK

ESG

Environment (E)

- ส่งเสริมและดูแลสิ่งแวดล้อมภายใต้โครงการต่าง ๆ เช่น ติดตั้งระบบน้ำรีไซเคิลแบบสัมปทาน, Journey to Zero ในการคัดแยกขยะ และ ลด/งดใช้ถุงพลาสติกผ่าน Say No To Plastics ฯลฯ
- ตั้งเป้าหมายการเป็นองค์กรปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ในปี 2593, เพิ่มอัตราการใช้พลังงานทางเลือกให้ได้ร้อยละ 12% ของพลังงานทั้งหมด และเพิ่มปริมาณน้ำรีไซเคิลให้ได้ 20% ของปริมาณการใช้น้ำในศูนย์การค้า รวมถึงลดปริมาณขยะฝังกลบให้ได้ 50% เมื่อเทียบกับปริมาณขยะทั้งหมดภายในปี 2569

Social (S)

- สนับสนุนผู้ประกอบการร้านค้ารายย่อยและท้องถิ่นสามารถเปิดร้านค้าปลีกแบบ Modern Trade ได้จำนวน 4,876 ร้านในปี 2564 เพิ่ม 7% จากปี 2563 และตั้งเป้าเพิ่มสัดส่วนผู้ประกอบการร้านค้าท้องถิ่นและขนาดเล็กให้ได้ 10% จากผู้ประกอบการทั้งหมดภายในปี 2568
- ตั้งเป้าสนับสนุนพื้นที่ให้หน่วยงานภาครัฐและชุมชน โดยไม่คิดค่าใช้จ่าย สัดส่วนอย่างน้อย 10% ของกิจกรรมทั้งหมดในปี 2568 โดยปี 2564 มีการให้พื้นที่แก่หน่วยงานภาครัฐและชุมชน โดยไม่คิดค่าใช้จ่ายเป็นงบ 101 ล้านบาท และจัดกิจกรรมเพื่อชุมชนรวม 711 กิจกรรม คิดเป็นมูลค่า 79 ล้านบาท

Governance (G)

- ยึดหลักบรรษัทภิบาล เน้นความโปร่งใส เป็นธรรม และให้ความสำคัญกับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม
- ต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน โดยมีนโยบายงดรับของขวัญ (No Gift Policy) เป็นประจำทุกปี และจัดทำหลักสูตร e-learning “Ethics in Workplace” เพื่อสร้างความรู้ ความเข้าใจแก่บุคลากรเกี่ยวกับจรรยาบรรณทางธุรกิจ การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ตลอดจนการเคารพสิทธิมนุษยชนในภาคธุรกิจ

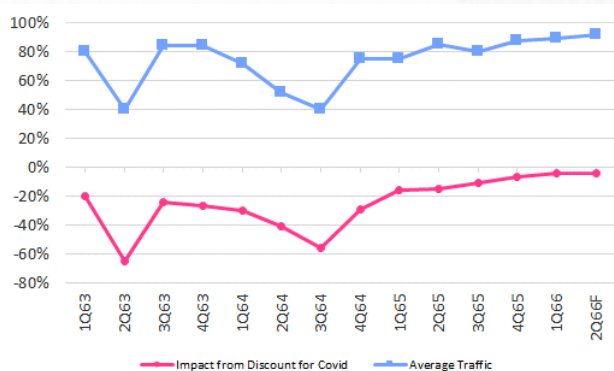
EQUITY TALK

ผลการดำเนินงานรายไตรมาส

(ล้านบาท)	4Q64	1Q65	2Q65	3Q65	4Q65	1Q66	2Q66F	% YoY	% QoQ	1H66F	1H65	%YoY
รายได้จากการดำเนินงาน	7,672	7,778	8,576	9,011	10,209	9,981	10,679	24.5%	7.0%	20,660	16,354	26.3%
- ค่าเช่าและบริการ	6,499	7,097	7,552	7,951	8,531	8,751	9,057	19.9%	3.5%	17,808	14,649	21.6%
- อาหารและเครื่องดื่ม	115	119	156	182	198	207	245	57.1%	18.5%	452	276	64.1%
- โรงแรม	150	127	203	252	337	353	371	82.7%	5.0%	724	330	119.6%
- อสังหาฯ	907	435	665	627	1,143	670	1,005	51.2%	50.0%	1,676	1,100	52.3%
ต้นทุนรวม	4,320	4,056	4,407	4,523	5,047	4,755	5,145	16.7%	8.2%	9,900	8,463	17.0%
ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน	1,544	1,364	1,424	1,537	2,159	1,756	1,760	23.6%	0.2%	3,516	2,787	26.1%
ส่วนแบ่งกำไรบริหารรวม	307	343	384	399	434	477	524	36.5%	10.0%	1,001	727	37.7%
กำไรปกติ	1,816	2,328	2,477	2,872	2,914	3,246	3,431	38.5%	5.7%	6,677	4,806	38.9%
กำไรสุทธิ	1,816	2,328	2,753	2,872	2,806	3,246	3,431	24.6%	5.7%	6,677	5,082	31.4%
EPS (บาท)	0.40	0.52	0.61	0.64	0.63	0.72	0.76	24.6%	5.7%	1.49	1.13	31.4%
Norm EPS (บาท)	0.40	0.52	0.55	0.64	0.65	0.72	0.76	38.5%	5.7%	1.49	1.07	38.9%
Gross margin เฉลี่ย (%)	43.7%	47.9%	48.6%	49.8%	50.6%	52.4%	51.8%			52.1%	48.3%	
SG&A/Sales (%)	20.1%	17.5%	16.6%	17.1%	21.1%	17.6%	16.5%			17.0%	17.0%	
Net Profit margin (%)	23.7%	29.9%	32.1%	31.9%	27.5%	32.5%	32.1%			32.3%	31.1%	
Norm Profit margin (%)	23.7%	29.9%	28.9%	31.9%	28.5%	32.5%	32.1%			32.3%	29.4%	

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

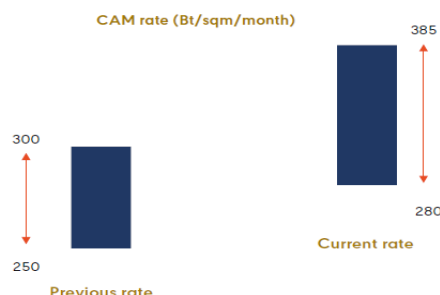
ปริมาณ TRAFFIC และ การให้ส่วนลดค่าเช่า



ที่มา: CPN

การปรับขึ้นค่า CAM CHARGES

We are raising CAM charges to offset the impact of rising electricity costs. New rate effective since Feb 2023



ที่มา: CPN

แผนเปิดโรงแรมและโครงการที่อยู่อาศัย



ที่มา: CPN

ประเด็นความเสี่ยง

1. การใช้จ่ายใช้สอยของผู้บริโภคที่ยังไม่ฟื้นตัวมากนัก อาจส่งผลให้รายได้ค่าเช่าจากผู้เช่าในรูปแบบส่วนแบ่งรายได้จะลดลง รวมถึงการให้ส่วนลดต่อเนื่อง ทำให้การปรับขึ้นอัตราค่าเช่าน้อยกว่าที่คาดไว้ได้
2. เนื่องจากค่าเช่าของศูนย์การค้าโครงการใหม่ ๆ โดยปกติจะต่ำกว่าค่าเฉลี่ย ดังนั้นเมื่อมีการเปิดศูนย์การค้าใหม่เพิ่ม อาจดึงให้อัตราค่าเช่าเฉลี่ยลดลงไปได้

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

EQUITY TALK

ประมาณการผลการดำเนินงานปี 2566-2568 ของ CPN

งบกำไรขาดทุน (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2565	2566F	2567F	2568F
รายได้จากการดำเนินงาน	35,575	39,233	42,399	43,845
ต้นทุนขาย	(18,033)	(19,641)	(21,132)	(21,848)
กำไรขั้นต้น	17,542	19,592	21,267	21,997
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(6,483)	(6,866)	(7,420)	(7,454)
ดอกเบี้ยจ่าย	(2,204)	(2,286)	(2,348)	(2,456)
ค่าใช้จ่ายอื่น	(51)	-	-	-
รายได้อื่น	2,787	2,774	2,830	2,886
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	13,151	14,899	16,182	17,013
ภาษีเงินได้	(2,445)	(2,756)	(2,994)	(3,147)
กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	10,592	12,027	13,068	13,742
รายการพิเศษอื่น ๆ	168	-	-	-
กำไรสุทธิ	10,760	12,027	13,068	13,742
Norm EPS	2.36	2.68	2.91	3.06
EPS	2.40	2.68	2.91	3.06
การเติบโตของรายได้จากการดำเนินงาน(%)				
	43.2%	10.3%	8.1%	3.4%
การเติบโตของกำไรจากการดำเนินงาน (%)				
	124.8%	13.5%	8.7%	5.2%
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น				
	49.3%	49.9%	50.2%	50.2%
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงาน				
	29.8%	30.7%	30.8%	31.3%
งบกำไรขาดทุนรายไตรมาส (ล้านบาท)				
	2Q65	3Q65	4Q65	1Q66
รายได้จากการดำเนินงาน	8,576	9,011	10,209	9,981
ต้นทุนขาย	(4,407)	(4,523)	(5,047)	(4,755)
กำไรขั้นต้น	4,168	4,489	5,162	5,226
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(1,424)	(1,537)	(2,159)	(1,756)
ดอกเบี้ยจ่าย	(523)	(551)	(601)	(596)
รายได้อื่น	611	737	780	717
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	3,148	3,536	3,619	4,071
ภาษีเงินได้	(644)	(642)	(678)	(798)
ผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	(26)	(22)	(27)	(27)
กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	2,477	2,872	2,914	3,246
รายการพิเศษอื่น ๆ	276	-	(108)	-
กำไรสุทธิ	2,753	2,872	2,806	3,246
Norm EPS	0.55	0.64	0.65	0.72
EPS	0.61	0.64	0.63	0.72
การเติบโตของรายได้จากการดำเนินงาน(%)				
	10.3%	5.1%	13.3%	-2.2%
การเติบโตของกำไรจากการดำเนินงาน (%)				
	6.4%	15.9%	1.5%	11.4%
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น				
	48.6%	49.8%	50.6%	52.4%
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงาน				
	28.9%	31.9%	28.5%	32.5%
อัตราส่วนทางการเงิน				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2565	2566F	2567F	2568F
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.60	0.57	0.55	0.57
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.28	0.25	0.24	0.25
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	9.09	10.02	10.83	11.20
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า (เท่า)	14.15	14.40	14.40	14.40
หนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.25	2.13	2.01	1.89
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.90	0.88	0.85	0.81
ผลตอบแทนจากสินทรัพย์เฉลี่ย (%)	0.04	0.04	0.09	0.05
ผลตอบแทนจากผู้ถือหุ้นเฉลี่ย (%)	0.14	0.14	0.14	0.14

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

EQUITY TALK

ประมาณการผลการดำเนินงานปี 2566-2568 ของ CPN

งบกระแสเงินสด (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ส.ค.	2565	2566F	2567F	2568F
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน				
กำไรสุทธิ	10,760	12,027	13,068	13,742
รายการเปลี่ยนแปลงที่ไม่กระทบเงินสด				
ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย	8,550	9,050	9,550	10,050
กำไร/ขาดทุนจาก Fx ที่ไม่ได้รับรู้				
อื่นๆ	(1,923)	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากกิจกรรมการดำเนินงาน	(2,154)	(418)	(896)	(410)
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานสุทธิ	16,387	20,659	21,722	23,382
กระแสเงินสดจากการลงทุน				
เพิ่ม/ลด จากการลงทุนระยะสั้น	-	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากการลงทุนที่เกี่ยวข้อง	90	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากสินทรัพย์ถาวร	(6,384)	(20,000)	(20,000)	(20,000)
กระแสเงินสดจากการลงทุนสุทธิ	(7,438)	(20,000)	(20,000)	(20,000)
กระแสเงินสดจากการจัดหาเงิน				
เพิ่ม/ลด เงินกู้	(1,101)	4,596	4,047	3,098
เพิ่ม/ลด ทุนและส่วนเกินมูลค่าหุ้น	(823)	-	-	-
ลด จ่ายปันผล	(2,709)	(5,161)	(5,412)	(5,881)
กระแสเงินสดจากการจัดหาเงินสุทธิ	(8,872)	(565)	(1,365)	(2,782)
เพิ่ม/ลด เงินสดสุทธิ	77	95	358	600
งบดุล (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ส.ค.	2565	2566F	2567F	2568F
เงินสด & เงินฝาก	6,121	6,215	6,573	7,173
ลูกหนี้การค้า	3,915	3,915	3,915	3,915
สินค้าคงเหลือ	13,667	14,731	15,849	16,386
สินทรัพย์หมุนเวียน	25,242	26,401	27,877	29,013
สินทรัพย์รวม	272,692	284,800	296,726	307,813
เจ้าหนี้การค้า	1,274	1,364	1,468	1,517
หนี้สินหมุนเวียน	42,032	46,176	50,795	50,568
หนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ย	27,000	30,497	34,895	34,541
หนี้สินระยะยาวที่มีภาระดอกเบี้ย	52,304	53,404	53,054	56,505
หนี้สินรวม	183,072	188,315	192,585	195,809
ทุนที่ชำระแล้ว	2,244	2,244	2,244	2,244
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	8,559	8,559	8,559	8,559
กำไรสะสม	70,998	77,864	85,520	93,382
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	224	224	224	224
ยังไม่ได้จัดสรร	70,774	77,639	85,296	93,157
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	8,145	8,145	8,145	8,145
ส่วนของผู้ถือหุ้นทั้งหมด	81,475	88,340	95,997	103,858
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	272,692	284,800	296,726	307,813
สมมติฐานในการประมาณการ				
สิ้นสุด 31 ส.ค.	2565	2566F	2567F	2568F
สัดส่วนรายได้				
- รายได้ค่าเช่าและบริการ	87.5%	87.9%	87.8%	87.5%
- รายได้ศูนย์อาหาร	1.8%	1.9%	1.9%	1.8%
- รายได้โรงแรม	2.6%	2.6%	2.8%	3.0%
- รายได้โครงการที่พักอาศัย	8.1%	7.6%	7.6%	7.7%
Gross Margin เฉลี่ย (%)	49.3%	49.9%	50.2%	50.2%
SG&A/Sales (%)	18.2%	17.5%	17.5%	17.0%
Norm Profit Margin (%)	29.8%	30.7%	30.8%	31.3%

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส