

EQUITY TALK

2Q66 RESULT NOTES

แม้ 2H66 จะฟื้นมากขึ้น แต่กำไรก็ยังปี๋งดูท้าทาย

2Q66 กำไรปกติ 157 ล้านบาท ลดลง 42.5% YOY และ 19% QOQ แม้มีการส่งมอบคอนโดฯ JV ใหม่ ทำให้รับรู้ส่วนแบ่งกำไรบริษัทร่วม แต่ไม่สามารถชดเชยกับยอดโอนฯ ของบริษัทเองที่ลดลง เพราะไม่มีรับรู้รายได้จากโครงการใหม่ที่บริษัทพัฒนาเอง และค่าใช้จ่ายขายบริหารสูงขึ้นรองรับขยายธุรกิจ เข้ามากดดันกำไร

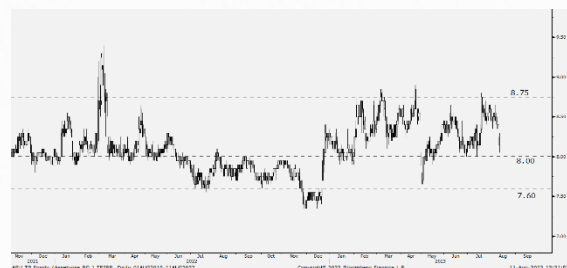
แม้คาดผลประกอบการผ่านพ้นจุดต่ำสุดใน 2Q66 ก่อนฟื้นตัวมากขึ้นใน 2H66 ตามแผนโอนฯ 7 คอนโดฯ ใหม่ แต่ประมาณการกำไรปกติปีนี้มีความท้าทายขึ้น และมีโอกาสเปิด DOWNSIDE เล็กน้อย ขณะที่ FV ใหม่ปี 2566 ที่รวมหุ้นเพิ่มทุนใหม่ 43 ล้านหุ้น อยู่ที่ 8.95 บาท (เดิม 9.40 บาท) เหลือ UPSIDE 10.5% จูงใจน้อยลงในการลงทุน จึงปรับลดจาก OUTPERFORM เป็น NEUTRAL

ประมาณการตัวเลขสำคัญทางการเงิน

สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2564	2565	2566F	2567F	2568F
กำไรสุทธิ (ลบ)	951	1,119	1,006	1,114	1,231
Norm Profit (ลบ)	898	774	1,006	1,114	1,231
Norm EPS (บาท)	1.05	0.90	1.12	1.24	1.37
EPS (บาท)	1.11	1.31	1.12	1.24	1.37
PER (เท่า)	7.7	9.0	7.2	6.5	5.9
DPS (บาท)	0.55	0.52	0.56	0.62	0.68
Dividend Yield (%)	6.8	6.5	6.9	7.6	8.4
BV (บาท)	5.65	6.56	6.88	7.52	8.24
PBV (เท่า)	1.43	1.23	1.18	1.08	0.98
EV/EBITDA (เท่า)	7.79	10.58	9.22	8.77	8.38
ROE (%)	26.6	21.4	17.0	17.2	17.4

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเซีย พลัส

TECHNICAL CHART/COMMENT



ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเซีย พลัส

แนวโน้มราคา : Sideway

แนวรับ : 7.60/8.00 บาท

แนวต้าน : 8.75 บาท

OUTPERFORM: กรณีที่นักวิเคราะห์พิจารณาปัจจัยแวดล้อมทางพื้นฐานแล้วเห็นว่าราคาหุ้นบริษัทที่ทำการวิเคราะห์มีโอกาสที่จะสร้างผลตอบแทนที่ชนะค่าเฉลี่ยของ SECTOR หรือชน- SET INDEX

NEUTRAL: กรณีที่นักวิเคราะห์พิจารณาปัจจัยแวดล้อมทางพื้นฐานแล้วเห็นว่าราคาหุ้นบริษัทที่ทำการวิเคราะห์มีโอกาสที่จะสร้างผลตอบแทนที่พอๆกับค่าเฉลี่ยของ SECTOR หรือพอๆกับ SET INDEX

UNDERPERFORM: กรณีที่นักวิเคราะห์พิจารณาปัจจัยแวดล้อมทางพื้นฐานแล้วเห็นว่าราคาหุ้นบริษัทที่ทำการวิเคราะห์มีโอกาสที่จะสร้างผลตอบแทนที่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของ SECTOR หรือต่ำกว่า SET INDEX



15 สิงหาคม 2566

ASW

Neutral

ราคาปัจจุบัน (บาท) 8.10

ราคาเป้าหมาย (บาท) 8.95

Upside (%) 10.5

Dividend yield (%) 6.9

CONSENSUS ANALYSIS

EPS (บาท)	ASPS	IAA Cons	% diff
2566F	1.12	1.23	-9%
2567F	1.24	1.40	-12%

ที่มา: IAA consensus, สายงานวิจัย บล. เอเซีย พลัส

ESG RATING

Arabesque S-Ray	-
Moody's	-
MSCI	-
Refinitiv	-
S&P	-

ที่มา: Settrade

CG Score

Anti-corruption

ที่มา: IAA CONSENSUS

ดีเลิศ

ประกาศเจตนารมณ์

RESEARCH DIVISION

บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส

นวลพรรณ น้อยรัชชกร

นักวิเคราะห์ปัจจัยพื้นฐานด้านตลาดทุน และทางเทคนิค

เลขทะเบียนนักวิเคราะห์: 019994

EQUITY TALK

กำไร 2Q66 ลดลง YoY และ QoQ

งวด 2Q66 กำไรสุทธิ 157 ล้านบาท ลดลง 42.5% YoY และ 45% จาก 1Q66 ซึ่งมีการรับรู้กำไรขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยให้กับบริษัทร่วมทุน (JV) หลังภาษี 89 ล้านบาท หากไม่รวมกำไรพิเศษดังกล่าว พบว่ากำไรปกติ 157 ล้านบาท คงอัตรากว้าง 42.5% yoy และ 19% qoq โดยแม้ไตรมาสนี้มีการส่งมอบคอนโดฯ ใหม่ รูปแบบ JV คือ Atmos บางนา มูลค่า 2.3 พันล้านบาท ขาย 43% และโอนฯ 24% ทำให้สามารถรับรู้ส่วนแบ่งกำไรบริษัทร่วม 80 ล้านบาท พลิกจากขาดทุน 4 ล้านบาท และ 39 ล้านบาทงวดปีก่อน และงวดก่อนตามลำดับ แต่การกำไรกำไรถูกกดดันจากรายได้ขายอสังหาริมทรัพย์ของตัวเองที่ลดลง 25% yoy และ 22% อยู่ที่ 1.18 พันล้านบาท เนื่องจากไม่มีการส่งมอบโครงการใหม่ภายใต้การดำเนินงานของบริษัท (จากเดิมคาดโอนฯ Modiz Rhyme Hill แต่เลื่อนไปเป็น 3Q66) นอกจากนี้ค่าใช้จ่ายขายบริหารที่สูงขึ้นเพื่อรองรับการขยายธุรกิจและเปิดโครงการใหม่ ส่วนทางรายได้ที่ลดลง ทำให้ SG&A/Sales เพิ่มขึ้นเป็น 28.2% เทียบกับ 20% งวดปีก่อน และ 22% งวดก่อน ขณะที่ Gross Margin ยังทำได้ดีเหนือระดับ 40% โดยอยู่เฉลี่ย 42.7% แม้ลดลงจากเฉลี่ย 44.5% งวดปีก่อน แต่ดีขึ้นจาก 40.5% งวดก่อน ตามการเปลี่ยนแปลงของ Product Mix เป็นหลัก

ด้านโครงสร้างการเงิน ถือเป็นประเด็นต้องติดตาม เนื่องจากสิ้น มิ.ย. 2566 Net Gearing สูงขึ้นอยู่ที่ 1.72 เท่า จาก 1.28 เท่า ณ สิ้น 1Q66 เกิดจากการระดมทุนที่เพิ่มขึ้น 1 หมื่นล้านบาท (เทียบกับ 8.88 พันล้านบาทงวดก่อน) มาจากทั้งเงินกู้ยืมสถาบันการเงินและหุ้นกู้ที่เพิ่มขึ้น เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการใหม่ในอนาคต ขณะที่เงินสดในมือลดลงเท่ากับ 799 ล้านบาท จาก 1.37 พันล้านบาทใน 1Q66 และส่วนฐานทุนลดลง 290 ล้านบาทจากงวดก่อน อยู่ที่ 5.58 พันล้านบาท ตามกำไรที่ลดลง และการจ่ายเงินปันผลรอบปีก่อน โดยแม้ Net Gearing ยังต่ำกว่า Debt Covenant ที่ 2.5 เท่า แต่แนวโน้ม Net Gearing 3Q66 คาดมีโอกาสขึ้นสูง เนื่องจากมีการเข้าลงทุนซื้อหุ้นบริษัท TITLE ก่อนจะลดลงใน 4Q66 ตามแผนการส่งมอบโครงการที่จะมีมากขึ้น มาช่วยหนุนผลประโยชน์

กำไรปีนี้ดูท้าทาย ขึ้นอยู่กับแผนโอน/เปิดโครงการใหม่ 2H66

ตามกำหนดการส่งมอบคอนโดฯ ใหม่มากถึง 7 โครงการ (รวม JV 2 โครงการ) มูลค่ารวม 1.13 หมื่นล้านบาท (ยอดขาย 60%) ที่จะเกิดขึ้นใน 2H66 (เทียบกับ 1H66 มี 2 โครงการ) แบ่งเป็นใน 3Q66 จำนวน 3 โครงการ มูลค่า 4.12 พันล้านบาท และที่เหลือ 4 โครงการ มูลค่า 7.24 พันล้านบาท (รวม 2 JV) จะสร้างเสร็จใน 4Q66 (รายละเอียดตามตารางด้านหลัง) รวมถึงการเปิดขายแนวราบใหม่ 3

EQUITY TALK

โครงการ มูลค่า 6.67 พันล้านบาท ประกอบด้วยบ้านเดี่ยวระดับ Luxury (ราคา 40-60 ล้านบาท) ภายใต้แบรนด์ Honor 1 โครงการ มูลค่า 4.2 พันล้านบาท (เปิด 3Q66) และ แบรินด์ The Arbor 2 โครงการ มูลค่า 2.47 พันล้านบาท (ราคา 10-20 ล้านบาท) จะเปิดไตรมาสละ 1 โครงการใน 3Q-4Q66 คาดเป็นส่วนช่วยสนับสนุนต่อการดำเนินงาน 2H66 สูงขึ้นมากกว่า 1H66 ที่มีกำไรปกติ 351 ล้านบาท โดยให้น้ำหนักไปที่ 4Q66 คาดเป็นจุดสูงสุดของปี ทั้งจากการรับรู้รายได้ขายอสังหาริมทรัพย์เองทั้งคอนโดฯ และแนวราบ รวมถึงส่วนแบ่งกำไรจาก JV ที่จะมีมากขึ้นการส่งมอบ 2 คอนโดฯ JV ใหม่ในช่วงดังกล่าว พลัดดันกำไรปกติปีนี้ยังมีโอกาสสู่ระดับ 1 พันล้านบาท แม้ดูมีความท้าทายมากขึ้น แต่ยังมีความเป็นไปได้หากการส่งมอบคอนโดฯ ใหม่และเปิดแนวราบใหม่เป็นไปตามแผนที่บริษัทวางไว้

รวมหุ้นเพิ่มทุนใหม่....FV อยู่ที่ 8.95 บาท Upside 10.5%

แม้คาดผลประกอบการผ่านพ้นจุดต่ำสุดใน 2Q66 ก่อนฟื้นตัวมากขึ้นใน 2H66 แต่ประมาณการกำไรปกติปีนี้ที่มีความท้าทายมากขึ้น และมีโอกาสเปิด Downside เล็กน้อย ขณะที่ในการประเมินมูลค่าหุ้น เมื่อรวมหุ้นเพิ่มทุนใหม่ที่เสนอขายให้กับบุคคลในวงจำกัด (คุณเด่นดนัย หุตะจุฑะ) จำนวน 43 ล้านหุ้น ทำให้จำนวนหุ้นจดทะเบียนและชำระแล้วเพิ่มเป็น 899.121 ล้านหุ้น คิดเป็น Dilution Effect ราว 4.78% ทำให้ Norm EPS ใหม่อยู่ที่ 1.12 บาท อิง PER 8 เท่า ให้ราคาเป้าหมายสิ้นปี 2566 อยู่ที่ 8.95 บาท (เดิม 9.40 บาท) เหลือ upside 10.5% จึงใจน้อยลงในการลงทุน จึงปรับลดจาก OUTPERFORM เป็น NEUTRAL

EQUITY TALK

ESG

Environment (E)

- ASW กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อมผ่านโครงการ Grow Green โดยให้ความสำคัญกับพื้นที่สีเขียวในโครงการ ด้วยรักษาต้นไม้บนที่ดินเดิมในโครงการ และเพิ่ม Shade Garden Facility สำหรับให้ลูกบ้านปลูกพืชสวนครัวได้
- วางเป้าหมายการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกขององค์กรในระยะยาว เมื่อเทียบกับยอดขายในแต่ละปี โดยตั้งเป้าหมายการปล่อยก๊าซเรือนกระจก ลดลง 40% จากผลการปล่อยก๊าซของปี 2563 ให้ได้ภายในปี 2573

Social (S)

- มีนโยบายด้านความปลอดภัยสูงอนามัย และสิ่งแวดล้อมในการทำงานของพนักงานทั้งในสำนักงานใหญ่และโครงการ เช่น จัดกิจกรรมกีฬาเพื่อส่งเสริมสุขภาพของพนักงาน และ จัดสรรวัคซีนโควิด-19 แก่พนักงาน ฯลฯ
- จัดกิจกรรมเพื่อช่วยเหลือชุมชนและสังคมอย่างต่อเนื่อง เช่น กิจกรรมบริจาคโลหิต 4 ครั้งในปี 2564 มีผู้เข้าร่วม 437 คน และได้จำนวนโลหิต 130,950 ซีซี, ตั้งตู้ปันอิ่มเพื่อแบ่งปันอาหารสดและแห้งแก่ประชาชนทั่วไป และจัดตั้งจุดแยกขยะพลาสติกในสำนักงาน เพื่อส่งมอบต่อหน่วยงานต่างๆ นำไปรีไซเคิล ฯลฯ

Governance (G)

- ดำเนินนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ครอบคลุมถึงคู่ค้า ธุรกิจลูกค้า และผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายทั้งในและต่างประเทศ โดยจัดให้มีการสอบทานการปฏิบัติตามนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และทำการประเมินความเสี่ยงต่อการเกิดทุจริตคอร์รัปชันทั้งองค์กรเป็นประจำอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
- มุ่งมั่นจะเป็นตัวแทนที่ดีของผู้ถือหุ้น โดยปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ตามกฎหมาย มีรายงานข่าวสารและสถานการณ์ของบริษัทให้ผู้ถือหุ้นทราบอย่างสม่ำเสมอเท่าเทียมกัน และดูแลไม่ให้เกิดการผูกขาดผู้บริหารและพนักงาน แสวงหาผลประโยชน์ส่วนตัว หรือของครอบครัว จากข้อมูลที่มีสาระสำคัญของบริษัท และยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชน

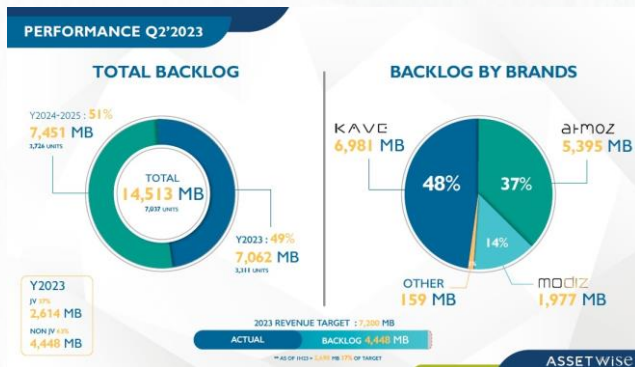
EQUITY TALK

ผลการดำเนินงานรายไตรมาส

Key Data (ล้านบาท)	4Q64	1Q65	2Q65	3Q65	4Q65	1Q66	2Q66	% YoY	% QoQ	1H66	1H65	% YoY
รายได้ขายอสังหาฯ	1,499	1,050	1,574	791	1,806	1,513	1,185	-24.7%	-21.7%	2,698	2,624	2.8%
รายได้ดำเนินงาน	1,513	1,118	1,609	881	1,875	1,611	1,250	-22.3%	-22.4%	2,862	2,727	4.9%
ต้นทุนขายอสังหาฯ	880	642	874	502	972	900	678	-22.3%	-24.6%	1,579	1,516	4.1%
ต้นทุนรวม	891	660	891	532	996	943	737	-17.3%	-21.8%	1,680	1,551	8.3%
กำไรขั้นต้นรวม	622	458	718	349	879	669	513	-28.5%	-23.2%	1,182	1,176	0.5%
ค่าใช้จ่ายในการขาย&บริหาร	251	271	320	305	350	358	353	10.5%	-1.4%	711	590	20.5%
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)บริษัทรวม	(5)	(36)	(4)	35	(7)	(39)	80	NA	NA	42	(39)	NA
กำไรสุทธิ	216	226	273	191	429	283	157	-42.5%	-44.6%	440	498	-11.8%
Norm Profit	216	110	273	85	307	194	157	-42.5%	-19.1%	351	382	-8.3%
Norm EPS	0.25	0.13	0.32	0.10	0.36	0.23	0.18	-42.5%	-19.1%	0.41	0.45	-8.3%
Gross Margin ขายฯ (%)	41.3%	38.8%	44.5%	36.6%	46.2%	40.5%	42.7%			41.5%	42.2%	
Gross Margin เฉลี่ย (%)	41.1%	41.0%	44.6%	39.6%	46.9%	41.5%	41.1%			41.3%	43.1%	
SG&A/Sales	16.6%	24.2%	19.9%	34.6%	18.6%	22.2%	28.2%			24.9%	21.6%	
Norm Profit Margin (%)	14.3%	9.8%	16.9%	9.6%	16.4%	12.0%	12.5%			12.3%	14.0%	
Net Profit Margin (%)	14.3%	20.2%	16.9%	21.7%	22.9%	17.6%	12.5%			15.4%	18.3%	

ที่มา: ASW และ สายงานวิจัย บล. เอเซีย พลัส

BACKLOG ณ สิ้น 2Q66 รวม 1.45 หมื่นลบ.



ที่มา: ASW

แผนเปิดโครงการใหม่ 2H66



ที่มา: ASW

คอนโด ใหม่ของ ASW ที่มีกำหนดส่งมอบปี 2566

โครงการ	มูลค่า (ลบ.)	Presale (%)	กำหนดโอนฯ
Modiz Launch	1,325	98%	1Q66
Atmoz Bangna (JV)	2,296	43%	2Q66
Modiz Rhyme hill	1,810	51%	3Q66
Atmoz Sriracha	1,166	50%	3Q66
Atmoz Portrait Srisaman	1,150	52%	3Q66
Atmoz Kanaal	1,701	43%	4Q66
Atmoz Oasis (JV)	2,218	52%	4Q66
Atmoz Flow Minburi (JV)	1,390	68%	4Q66
Kave Town Colony	1,933	94%	4Q66

ที่มา: ASW และ สายงานวิจัย บล. เอเซีย พลัส

ประเด็นความเสี่ยง

1. ตัวแปรสำคัญที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยได้แก่ ความเชื่อมั่นต่อการสร้างรายได้ในอนาคตของผู้ซื้อ หากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไม่เป็นไปตามที่คาด ก็จะมีผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภคในการตัดสินใจซื้อโครงการ ส่งผลให้ยอดขายและยอดโอนไม่เป็นไปตามเป้าหมายได้
2. ระดับการแข่งขันในอุตสาหกรรมรุนแรงขึ้นต่อเนื่อง อาจทำให้การควบคุมเรื่องประสิทธิภาพการดำเนินงานทำได้ยากขึ้น

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเซีย พลัส

EQUITY TALK

ประมาณการผลการดำเนินงานปี 2566-2568 ของ ASW

งบกำไรขาดทุน (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2565	2566F	2567F	2568F
รายได้ธุรกิจหลัก	5,483	6,987	7,673	8,398
ต้นทุนขาย	3,079	4,122	4,530	4,961
กำไรขั้นต้น	2,404	2,865	3,143	3,436
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1,245	1,537	1,688	1,848
ดอกเบี้ยจ่าย	4	4	4	2
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม	(11)	49	54	62
รายได้อื่น	66	80	82	85
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	1,211	1,453	1,587	1,733
ภาษีเงินได้	202	291	317	347
ส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย	(234)	(156)	(156)	(156)
รายการพิเศษอื่น ๆ	344	-	-	-
กำไรสุทธิ	1,119	1,006	1,114	1,231
EPS	1.31	1.12	1.24	1.37
กำไรจากการดำเนินงานปกติ	774	1,006	1,114	1,231
Norm EPS	0.90	1.12	1.24	1.37
การเติบโตของรายได้	11.3%	27.4%	9.8%	9.4%
การเติบโตของกำไรจากการดำเนินงานปกติ	-13.8%	30.0%	10.7%	10.5%
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	43.8%	41.0%	41.0%	40.9%
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานปกติ	14.1%	14.4%	14.5%	14.7%
งบกำไรขาดทุนรายไตรมาส (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	3Q65	4Q65	1Q66	2Q66
รายได้ธุรกิจหลัก	881	1,875	1,611	1,250
ต้นทุนขาย	532	996	943	737
กำไรขั้นต้น	349	879	669	513
ค่าใช้จ่ายในการขาย	305	350	358	353
ดอกเบี้ยจ่าย	1	(0)	1	1
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม	35	(7)	(39)	80
รายได้อื่น	34	17	20	22
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	111	540	291	261
ภาษีเงินได้	(9)	100	53	57
ส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย	(35)	(133)	(44)	(48)
รายการพิเศษอื่น ๆ	106	122	89	-
กำไรสุทธิ	191	429	283	157
กำไรจากการดำเนินงานปกติ	85	307	194	157
การเติบโตของรายได้ (QoQ)	-45.2%	112.8%	-14.1%	-22.4%
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	39.6%	46.9%	41.5%	41.1%
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานปกติ	9.6%	16.4%	12.0%	12.5%
อัตราส่วนทางการเงิน				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2565	2566F	2567F	2568F
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	3.25	2.50	2.65	3.59
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.40	0.29	0.29	0.36
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	0.31	0.33	0.33	0.33
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า (เท่า)	2.51	2.81	2.55	2.54
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.21	1.17	1.15	1.14
ผลตอบแทนจากสินทรัพย์เฉลี่ย	8.3%	6.2%	6.4%	6.5%
ผลตอบแทนจากผู้ถือหุ้นเฉลี่ย	21.4%	17.0%	17.2%	17.4%

ที่มา: รายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

EQUITY TALK

ประมาณการผลการดำเนินงานปี 2566-2568 ของ ASW

งบกระแสเงินสด (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2565	2566F	2567F	2568F
กำไรสุทธิ	1,119	1,006	1,114	1,231
รายการเปลี่ยนแปลงที่ไม่กระทบเงินสด	128	294	322	349
ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย	105	116	127	140
กำไร/ขาดทุนจาก Fx ที่ไม่ได้รับรู้	-	-	-	-
ส่วนแบ่งผลกำไรจาก บ.ร่วม	11	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากกิจกรรมการดำเนินงาน	(4,328)	(1,128)	(1,576)	(1,736)
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานสุทธิ	(2,966)	288	(13)	(16)
เพิ่ม/ลด จากการลงทุนระยะสั้น	503	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากการลงทุนอื่น	(24)	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากสินทรัพย์ถาวร	(425)	(34)	(37)	(41)
กระแสเงินสดจากการลงทุนสุทธิ	55	(34)	(37)	(41)
เพิ่ม/ลด เงินกู้	3,131	241	601	649
เพิ่ม/ลด ทุนและส่วนเกินมูลค่าหุ้น	321	43	-	-
เพิ่ม/ลด ส่วนทุนอื่นๆ	(1)	-	-	-
ลด จ่ายปันผล	(575)	(486)	(530)	(586)
กระแสเงินสดจากการจัดหาเงินสุทธิ	2,877	(203)	71	63
เพิ่ม/ลด เงินสดสุทธิ	(35)	51	21	5
งบดุล (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2565	2566F	2567F	2568F
เงินสดและเทียบเท่าเงินสด	751	802	822	828
ลูกหนี้การค้า	356	356	356	356
สินค้าคงคลัง	11,768	12,945	14,239	15,663
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	554	554	554	554
สินทรัพย์รวม	15,537	16,798	18,151	19,621
เจ้าหนี้การค้า	1,235	1,694	1,862	2,039
เงินกู้ยืมระยะสั้น/ครบกำหนดใน 1 ปี	2,150	3,405	3,402	2,049
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	521	521	521	521
เงินกู้ยืมระยะยาว/หุ้นกู้	5,398	4,382	4,987	6,988
หนี้สินรวม	9,584	10,283	11,052	11,878
ทุนที่ชำระแล้ว	856	899	899	899
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	1,999	1,999	1,999	1,999
กำไรสะสม	2,603	3,123	3,707	4,351
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	86	86	86	86
ยังไม่ได้จัดสรร	2,518	3,037	3,621	4,266
ส่วนของผู้ถือหุ้น	5,619	6,182	6,766	7,410
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	333	333	333	333
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	15,537	16,798	18,151	19,621
สมมติฐานในการทำประมาณการ (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2565	2566F	2567F	2568F
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	5,221	6,695	7,367	8,076
Gross Margin ขาย (%)	42.7%	40.0%	40.0%	40.0%
Gross Margin เจลลี่ (%)	43.8%	41.0%	41.0%	40.9%
Norm Profit Margin (%)	14.1%	14.4%	14.5%	14.7%
SG&A/Sale (%)	22.7%	22.0%	22.0%	22.0%

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส