

EQUITY TALK

2Q66 RESULT NOTES

กำไรตามนัด แต่ปันผลดีกว่าคาด 1H66 ที่ 5.5%

2Q66 กำไรสุทธิและกำไรปกติตามคาด 1.62 พันล้านบาท และ 1.22 พันล้านบาท ตามลำดับ โดยกำไรปกติเติบโต 40.4% YOY และ 12.5% QOQ หนุนจากส่งมอบโครงการเพิ่มขึ้นของแนวราบ เฉพาะบ้านเดี่ยวระดับบน และคอนโดฯ ทั้งในรูปแบบของบริษัทเอง และ JV นอกจากนี้ยังมีรายได้บริการสูงชันและดอกเบี้ยจ่ายลดลง

ความโดดเด่นของกำไร 1H66 นำไปสู่เงินปันผล 1H66 ดีกว่าคาดที่หุ้นละ 0.10 บาท (คาดไว้ 0.080 บาท) สูงถึง 5.5% XD 28 ส.ค. 2566 ขณะที่ผลประกอบการที่ยังสดใสต่อเนื่องไป 2H66 ทำให้ประมาณการกำไรปกติปีนี้ที่ 4.5 พันล้านบาท เริ่มเปิด UPSIDE ประกอบกับ VALUATION น่าดึงดูดด้วย PER ช้อย่าย 6.3 เท่า สร้างความน่าสนใจในการลงทุนและทำให้ราคาหุ้น OUTPERFORM ตลาดฯ ได้ คงราคาเป้าหมายสิ้นปี 2566 ที่ 2.32 บาท (อิง PER 8 เท่า) มี UPSIDE 27%

ประมาณการตัวเลขสำคัญทางการเงิน

สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2564	2565	2566F	2567F	2568F
กำไรสุทธิ (ลบ)	2,017	4,280	4,458	4,536	4,691
Norm Profit (ลบ)	2,017	4,088	4,458	4,536	4,691
Norm EPS (บาท)	0.14	0.27	0.29	0.27	0.27
EPS (บาท)	0.14	0.29	0.29	0.27	0.27
Norm PER (เท่า)	13.4	6.6	6.3	6.7	6.8
DPS (บาท)	0.06	0.15	0.15	0.15	0.15
Dividend Yield (%)	3.3	8.2	8.2	8.2	8.2
BV (บาท)	2.64	2.84	2.88	2.85	2.96
PBV (เท่า)	0.69	0.64	0.63	0.64	0.62
EV/EBITDA (เท่า)	21.3	15.8	14.4	14.4	14.0
ROE (%)	5.3	10.5	10.1	9.5	9.3

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

TECHNICAL CHART/COMMENT



ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

แนวโน้มราคา : Sideway Up

แนวรับ : 1.80 บาท

แนวต้าน : 1.98/2.10 บาท

OUTPERFORM: กรณีที่นักวิเคราะห์พิจารณาปัจจัยแวดล้อมทางพื้นฐานแล้วเห็นว่าราคาหุ้นบริษัทที่ทำการวิเคราะห์มีโอกาสที่จะสร้างผลตอบแทนที่ชนะค่าเฉลี่ยของ SECTOR หรือชนะ SET INDEX

NEUTRAL: กรณีที่นักวิเคราะห์พิจารณาปัจจัยแวดล้อมทางพื้นฐานแล้วเห็นว่าราคาหุ้นบริษัทที่ทำการวิเคราะห์มีโอกาสที่จะสร้างผลตอบแทนที่พอๆกับค่าเฉลี่ยของ SECTOR หรือพอๆกับ SET INDEX

UNDERPERFORM: กรณีที่นักวิเคราะห์พิจารณาปัจจัยแวดล้อมทางพื้นฐานแล้วเห็นว่าราคาหุ้นบริษัทที่ทำการวิเคราะห์มีโอกาสที่จะสร้างผลตอบแทนที่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของ SECTOR หรือต่ำกว่า SET INDEX



15 สิงหาคม 2566

SIRI

Outperform

ราคาปัจจุบัน (บาท)	1.82
ราคาเป้าหมาย (บาท)	2.32
Upside (%)	27.4
Dividend yield (%)	8.2

CONSENSUS ANALYSIS

EPS (บาท)	ASPS	IAA Cons	% diff
2566F	0.29	0.30	-3%
2567F	0.27	0.27	1%

ที่มา: IAA consensus, สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

ESG RATING

Arabesque S-Ray	44.25
Moody's	-
MSCI	A
Refinitiv	57.14
S&P	23.00
ที่มา: Settrade	
CG Score	ดีเลิศ
Anti-corruption	ได้รับการรับรอง

ที่มา: IAA CONSENSUS

RESEARCH DIVISION

บริษัทหลักทรัพย์ เอเชีย พลัส

นวลพรรณ น้อยรัชชกุล

นักวิเคราะห์ปัจจัยพื้นฐานด้านตลาดทุน และทางเทคนิค

เลขทะเบียนนักวิเคราะห์: 019994

EQUITY TALK

กำไร 2Q66 ยอดเยี่ยมตามคาด

ผลประกอบการ 2Q66 ตามคาด โดยมีกำไรสุทธิสูงถึง 1.62 พันล้านบาท (+77% yoy และ +2.5% qoq) จากการรับรู้กำไรขายที่ดินให้กับบริษัทร่วมทุน (JV) ราย 402 ล้านบาท (หลังภาษี) และถึงหักรายการดังกล่าว กำไรปกติยังทำได้สูงที่ 1.22 พันล้านบาท เติบโตเด่น 40.4% yoy และ 12.5% qoq มาจาก

- รายได้ดำเนินงาน 9.18 พันล้านบาท ขยายตัว 26.4% yoy และ 20% qoq โดยมาจากรายได้ขายอสังหาริมทรัพย์ (สัดส่วนรายได้ 87%) เพิ่มขึ้น 21.4% yoy และ 18.6% qoq เท่ากับ 8.07 พันล้านบาท ผลจากการโอนฯ ต่อเนื่องของ Backlog แนวราบทั้งจากนาราสี กรุงเทพฯรฐา และบุรีสาี วัชรพล ฯลฯ, การขายโอนฯ แนวราบใหม่ที่เปิด 2Q66 เช่น นาราสี พหลฯ-วัชรพล และ เศรษฐีสี ดอนเมือง รวมถึงส่งมอบ 2 คอนโดฯ ใหม่ คือ The Muve บางแค และ D-Condo พนา ตลอดจนโครงการคอนโดฯ เดิม ในกลุ่ม XT หนุนยอดโอนฯ แนวราบ และคอนโดฯ ดีขึ้น นอกจากนี้รายได้ธุรกิจบริการ (สัดส่วน 13%) ที่ 1.17 พันล้านบาท เติบโตสูง 75% yoy และ 32% qoq หลัก ๆ มาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้บริหารโครงการร่วมทุน และได้รับค่าตอบแทนพิเศษ (Incentive Fee) สำหรับบริหารโครงการร่วมทุน (บ้านเดี่ยวบุรีสาี กรุงเทพฯรฐา) กับบริษัทโตคิว รวมถึงรายได้โรงแรมจากการเช่าลงทุนในโรงแรม Sixty Soho ประเทศสหรัฐ เมื่อเดือน ก.พ. ที่ผ่านมา
- ส่วนแบ่งกำไรบริษัทร่วม 70.5 ล้านบาท สูงขึ้นจาก 39 ล้านบาทงวดปีก่อน (ลดลงเล็กน้อยจาก 72 ล้านบาทงวดก่อน) จากการโอนฯ ต่อเนื่องของโครงการร่วมทุน (JV) นำโดย บ้านเดี่ยวบุรีสาี กรุงเทพฯรฐา
- ดอกเบี้ยจ่าย 116 ล้านบาท ลดลงจากงวดก่อนที่ 120 ล้านบาท และ 231 ล้านบาทงวดปีก่อน เนื่องจากการนำที่ดินที่มีอยู่มาพัฒนาโครงการเพิ่มมากขึ้น ส่งผลให้ดอกเบี้ยของที่ดินที่นำมาพัฒนา สามารถบันทึกเป็นต้นทุนได้ แทนการบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ภาพรวม 1H66 กำไรปกติ 2.3 พันล้านบาท (+114% yoy) คิดเป็น 51.6% ของเป้ากำไรปีนี้ ด้านโครงสร้างการเงินมี Net Gearing ที่ 1.56 เท่า ลดลงจาก 1.6 เท่า ณ มี.ค. 2566 จากเงินสดในมือ และฐานทุนที่เพิ่มขึ้นเป็นหลัก

EQUITY TALK

2H66 ยังมีแรงหนุนจากเปิดแนวราบใหม่ + คอนโดฯ Prebuilt

การดำเนินงาน 2H66 คาดมีโมเมนตัมต่อเนื่องจาก 1H66 ภายใต้แรงขับเคลื่อนจากการเปิดโครงการใหม่เชิงรุก 39 โครงการ มูลค่า 5.67 หมื่นล้านบาท (เทียบกับ 1H66 ที่มีมูลค่า 1.8 หมื่นล้านบาท) เน้นหลักเป็นแนวราบ 23 โครงการ มูลค่า 3.59 หมื่นล้านบาท (1H66 เปิด 7 โครงการ มูลค่า 1.5 หมื่นล้านบาท) ส่วนใหญ่อยู่ในกลุ่มบ้านเดี่ยวระดับบน แบนด์ เศรษฐสิริ 10 โครงการ มูลค่า 2.19 หมื่นล้านบาท ในหลากหลายทำเล เช่น รามอินทรา, เสรีไทย, บางนา, ราชพฤกษ์ พรานนก และพุทธมณฑล สาย 1 เป็นต้น นอกจากนี้ยังมีการส่งมอบต่อเนื่องของโครงการแนวราบเดิม เช่น นาราสิริ, บุราสิริ และบูท้าน กรุงเทพมหานคร รวมถึงนาราสิริ พลซ - วัชรพร และเศรษฐสิริ ดอนเมือง ตลอดจนคอนโดฯ ใหม่ ได้แก่ Hay ห้วยหิน (มูลค่า 370 ล้านบาท ขายราว 54%) ที่มีกำหนดส่งมอบ 3Q66 และ คอนโดฯ แบบ Prebuilt (สร้างเสร็จก่อนขาย) 1 โครงการ คือ NIA by SANSIRI มูลค่า 1.4 พันล้านบาท (แถวสุขุมวิท 77 ใกล้ BTS พระโขนง) ที่จะเปิดขายปลาย 3Q66 เข้ามาสนับสนุนต่อการรับรู้รายได้เพิ่ม

Outperform...ปันผล 1H66 สูงกว่าค่าที่ระดับ 5.5%

แม้ประเด็นเรื่องการเมืองอาจส่งผลกระทบต่อราคาหุ้นเป็นระยะ ๆ ตามกระแสข่าว แต่ด้วยความแข็งแกร่งของกำไร 1H66 ทำให้บริษัทประกาศจ่ายปันผลระหว่างกาล 1H66 สูงกว่าค่าที่หุ้นละ 0.10 บาท (คาด 0.080 บาท) คิดเป็น Yield สูงถึง 5.5% ขึ้น XD 28 ส.ค. 2566 ขณะที่ผลประกอบการที่ยังสดใสต่อเนื่องใน 2H66 ทำให้ประมาณการกำไรปกติปีนี้ที่ 4.5 พันล้านบาท มีโอกาสเปิด Upside ประกอบกับ Valuation น่าดึงดูดด้วย PER ช้อยาง 6.3 เท่า และ PBV 0.63 เท่า เชื่อว่ายังสร้างความน่าสนใจในการลงทุนและขับเคลื่อนให้ราคาหุ้น Outperform ตลาดฯ ได้ คงราคาเป้าหมายสิ้นปี 2566 ที่ 2.32 บาท (อิง PER 8 เท่า) มี Upside 27%

EQUITY TALK

ESG

Environment (E)

- กำหนดนโยบายพัฒนาธุรกิจและหน่วยงานในเครือให้เป็นธุรกิจสีเขียวและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม โดยมุ่งเน้นแนวทาง “Circular Economy” หรือระบบเศรษฐกิจหมุนเวียน มีการนำร่องและยกระดับเป็นนโยบายทั้งระบบเริ่มตั้งแต่ภายในบริษัท ไปจนถึงผู้บริโภค และขยายผลไปสู่การรับผิดชอบต่อสังคมโดยรวม
- ปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อกำหนด ข้อบังคับ และมาตรฐานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด โดยเฉพาะการทำ EIA เพื่อการก่อสร้างที่ต้องตามกฎหมาย นอกจากนี้ให้ความสำคัญกับการลดการใช้พลังงาน ลดปริมาณขยะ ควบคุมคุณภาพน้ำทิ้ง การส่งเสริมการใช้วัสดุและอุปกรณ์ที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม รวมถึงการลดการปลดปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ที่เป็นสาเหตุการเกิดภาวะโลกร้อน

Social (S)

- ดำเนินกิจกรรมเพื่อช่วยเหลือสังคม โดยเฉพาะเด็กและเยาวชนผ่านการจัดตั้ง SIRI ACADEMY เพื่อฝึกสอนฟุตบอลให้กับเด็ก, ช่วยเหลือกลุ่มอ่อนไหว ภายใต้แนวคิด No One Left Behind เพื่อให้เข้าถึงวัคซีนอย่างเท่าเทียมกัน, ช่วยเหลือเกษตรกร ผู้ประกอบการ SME ด้วยการสั่งซื้อสินค้ามาบริจาคมให้กับชุมชนต่าง ๆ เป็นต้น
- มุ่งมั่นที่จะยกระดับคุณภาพชีวิตครอบครัวของผู้อยู่อาศัยอย่างยั่งยืน ผ่านการออกแบบ สภาพแวดล้อม และบริการต่าง ๆ ที่ตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคอย่างต่อเนื่อง

Governance (G)

- เปิดเผยข่าวสารข้อมูลด้านต่าง ๆ อย่างครบถ้วน ถูกต้อง และโปร่งใส โดยคำนึงถึงความเท่าเทียมกันในการรับรู้ข่าวสาร พร้อมทั้งปฏิบัติตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ กรณีกำหนดให้เรื่องสำคัญใดต้องผ่านการพิจารณา และ/หรือ การอนุมัติของผู้ถือหุ้น โดยคณะกรรมการบริษัท จะบรรจุเรื่องสำคัญไว้เป็นวาระการประชุมผู้ถือหุ้น
- ปฏิบัติตามจรรยาบรรณ และจริยธรรมที่ดีของการดำเนินงานธุรกิจที่โปร่งใส และเป็นธรรม แก่ผู้บริหาร และพนักงานในบริษัท เพื่อต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ให้เป็นต้นแบบที่ดีในสังคม

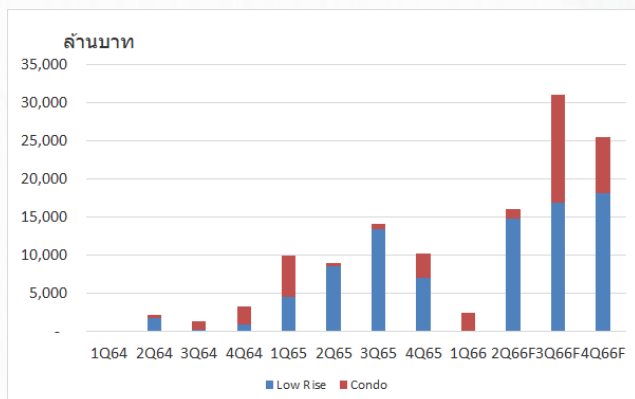
EQUITY TALK

ผลการดำเนินงานรายไตรมาส

Key Data (ล้านบาท)	4Q64	1Q65	2Q65	3Q65	4Q65	1Q66	2Q66	% YoY	% QoQ	1H66	1H65	% YoY
รายได้จากธุรกิจหลัก	7,087	4,939	7,269	8,669	12,835	7,648	9,185	26.4%	20.1%	16,832	12,208	37.9%
รายได้จากขายอสังหาฯ	6,425	4,288	6,596	7,869	11,964	6,754	8,007	21.4%	18.6%	14,761	10,883	35.6%
ต้นทุนรวม	4,755	3,376	5,053	5,829	8,334	5,180	6,295	24.6%	21.5%	11,475	8,428	36.1%
ต้นทุนขายอสังหาฯ	4,062	2,796	4,431	5,102	7,505	4,336	5,445	22.9%	25.6%	9,782	7,227	35.3%
กำไรขั้นต้น	2,333	1,564	2,216	2,841	4,501	2,468	2,890	30.4%	17.1%	5,357	3,780	41.7%
ค่าใช้จ่ายในการขาย&บริหาร	2,201	1,190	1,496	1,553	2,926	1,379	1,731	15.8%	25.5%	3,111	2,686	15.8%
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) บริษัทรวม	106	14	39	153	266	72	70	78.5%	-1.9%	142	53	167.7%
กำไรสุทธิ	343	303	918	1,268	1,791	1,582	1,621	76.7%	2.5%	3,203	1,220	162.5%
Norm Profit	346	209	868	1,260	1,751	1,083	1,219	40.4%	12.5%	2,302	1,077	113.7%
Norm EPS	0.02	0.01	0.06	0.08	0.12	0.07	0.08	31.6%	9.7%	0.15	0.07	102.9%
Gross Margin เฉลี่ย (%)	32.9%	31.7%	30.5%	32.8%	35.1%	32.3%	31.5%			31.8%	31.0%	
Gross Margin ขายอสังหาฯ (%)	36.8%	34.8%	32.8%	35.2%	37.3%	35.8%	32.0%			33.7%	33.6%	
SG&A/Sales (%)	31.1%	24.1%	20.6%	17.9%	22.8%	18.0%	18.9%			18.5%	22.0%	
Norm Profit Margin (%)	4.9%	4.2%	11.9%	14.5%	13.6%	14.2%	13.3%			13.7%	8.8%	

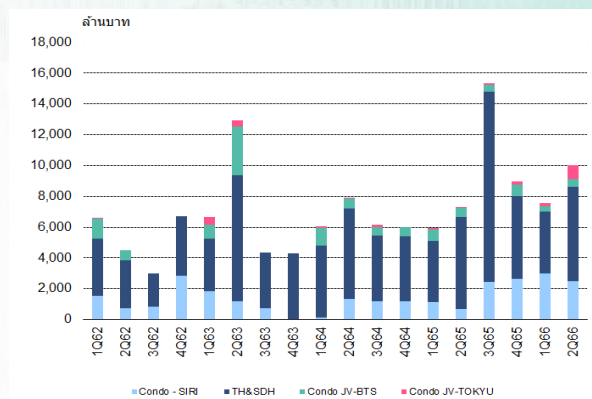
ที่มา: SIRI และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

มูลค่าเปิดโครงการใหม่รายไตรมาส



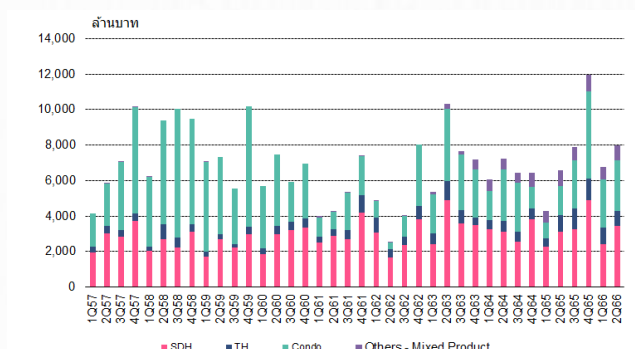
ที่มา: SIRI และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

ยอด PRESALE รายไตรมาส



ที่มา: SIRI และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

ยอดโอนฯ รายไตรมาส



ที่มา: SIRI และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

ประเด็นความเสี่ยง

1. ตัวแปรสำคัญที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยได้แก่ ความเชื่อมั่นต่อการสร้างรายได้ในอนาคตของผู้ซื้อ หากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไม่เป็นไปตามที่คาด ก็กระทบความเชื่อมั่นของผู้บริโภคในการตัดสินใจซื้อโครงการ ส่งผลให้ยอดขายและยอดโอนไม่เป็นไปตามเป้าหมายได้
2. ระดับการแข่งขันในตลาดอสังหาริมทรัพย์รุนแรงขึ้นต่อเนื่อง อาจทำให้การควบคุมเรื่องประสิทธิภาพการดำเนินงานทำได้ยากขึ้น

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

EQUITY TALK

ประมาณการผลการดำเนินงานปี 2566-2568 ของ SIRI

งบกำไรขาดทุน (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2565	2566F	2567F	2568F
รายได้ธุรกิจหลัก	33,712	36,552	38,720	40,725
ต้นทุนขาย	22,591	24,464	26,058	27,498
กำไรขั้นต้น	11,122	12,087	12,662	13,227
ค่าใช้จ่ายในการขาย	7,165	7,091	7,512	7,901
ดอกเบี้ยจ่าย	737	609	618	641
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม	473	330	185	125
รายได้อื่น	1,261	1,017	1,119	1,231
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	4,954	5,735	5,836	6,041
ภาษีเงินได้	1,039	1,376	1,401	1,450
ส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย	173	100	100	100
รายการพิเศษอื่น ๆ	192	-	-	-
กำไรสุทธิ	4,280	4,458	4,536	4,691
EPS	0.29	0.29	0.27	0.27
กำไรจากการดำเนินงานปกติ	4,088	4,458	4,536	4,691
Norm EPS	0.27	0.29	0.27	0.27
การเติบโตของยอดขาย	17.7%	8.4%	5.9%	5.2%
การเติบโตของกำไรจากการดำเนินงานปกติ	102.7%	9.1%	1.7%	3.4%
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	33.0%	33.1%	32.7%	32.5%
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานปกติ	12.1%	12.2%	11.7%	11.5%
งบกำไรขาดทุนรายไตรมาส (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	3Q65	4Q65	1Q66	2Q66
รายได้ธุรกิจหลัก	8,669	12,835	7,648	9,185
ต้นทุนขาย	5,829	8,334	5,180	6,295
กำไรขั้นต้น	2,841	4,501	2,468	2,890
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1,553	2,926	1,379	1,731
ดอกเบี้ยจ่าย	104	78	120	116
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม	153	266	72	70
รายได้อื่น	234	240	284	361
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	1,572	2,004	1,324	1,473
ภาษีเงินได้	355	327	286	301
ส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย	43	74	45	47
รายการพิเศษอื่น ๆ	8	40	498	402
กำไรสุทธิ	1,268	1,791	1,582	1,621
กำไรจากการดำเนินงานปกติ	1,260	1,751	1,083	1,219
ยอดขาย (QoQ)	19.3%	48.0%	-40.4%	20.1%
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	32.8%	35.1%	32.3%	31.5%
กำไรจากการดำเนินงานปกติ (QoQ)	45.1%	39.0%	-38.1%	12.5%
อัตราส่วนทางการเงิน				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2565	2566F	2567F	2568F
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	2.30	2.36	2.40	3.55
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.27	0.28	0.28	0.42
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	28.47	32.00	28.89	28.79
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	0.32	0.28	0.29	0.30
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า (เท่า)	19.48	18.99	18.83	18.74
หนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.97	1.82	1.67	1.61
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.64	1.52	1.38	1.33
ผลตอบแทนจากสินทรัพย์เฉลี่ย	3.5%	3.5%	3.4%	3.5%
ผลตอบแทนจากผู้ถือหุ้นเฉลี่ย	10.5%	10.1%	9.5%	9.3%

ที่มา: รายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

EQUITY TALK

ประมาณการผลการดำเนินงานปี 2566-2568 ของ SIRI

งบกระแสเงินสด (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2565	2566F	2567F	2568F
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน				
กำไรสุทธิ	4,280	4,458	4,536	4,691
รายการเปลี่ยนแปลงที่ไม่กระทบเงินสด	22,647	1,885	1,918	1,991
ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย	434	455	478	502
กำไร/ขาดทุนจาก Fx ที่ไม่ได้รับรู้	1	-	-	-
ส่วนแบ่งผลกำไรจาก บ.รวม	(473)	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากกิจกรรมการดำเนินงาน	(27,563)	(4,372)	(4,238)	(4,372)
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานสุทธิ	(674)	2,427	2,694	2,812
กระแสเงินสดจากการลงทุน				
เพิ่ม/ลด จากการลงทุนระยะสั้น	2	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากการลงทุนอื่น	(1,000)	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากสินทรัพย์ถาวร	(112)	(777)	(815)	(856)
กระแสเงินสดจากการลงทุนสุทธิ	(1,110)	(777)	(815)	(856)
กระแสเงินสดจากการจัดหาเงิน				
เพิ่ม/ลด เงินกู้	6,786	(324)	(994)	622
เพิ่ม/ลด ทุนและส่วนเกินมูลค่าหุ้น	(409)	982	1,596	150
เพิ่ม/ลด ส่วนทุนอื่นๆ	(2,548)	-	-	-
ลด จ่ายปันผล	(1,489)	(2,238)	(2,376)	(2,600)
กระแสเงินสดจากการจัดหาเงินสุทธิ	2,340	(1,580)	(1,774)	(1,828)
เพิ่ม/ลด เงินสดสุทธิ	479	70	105	128
งบดุล (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2565	2566F	2567F	2568F
เงินสดและเทียบเท่าเงินสด	2,660	2,730	2,835	2,963
ลูกหนี้การค้า	983	1,302	1,379	1,450
สินค้าคงคลัง	85,859	87,576	89,328	91,114
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	7,753	7,753	7,753	7,753
เงินลงทุนระยะยาว	4,239	4,239	4,239	4,239
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ สุทธิ	15,530	16,307	17,122	17,978
สินทรัพย์รวม	127,451	130,334	133,084	135,926
เจ้าหนี้การค้า	1,235	1,341	1,428	1,507
เงินกู้ยืมระยะสั้น/ครบกำหนดใน 1 ปี	32,313	31,976	31,940	18,804
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	8,768	8,768	8,768	8,768
เงินกู้ยืมระยะยาว/หุ้นกู้	39,922	39,935	38,977	52,735
หนี้สินรวม	83,411	83,192	82,286	82,987
ทุนที่ชำระแล้ว	15,968	16,950	18,545	18,696
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	2,368	2,368	2,368	2,368
กำไรสะสม	18,109	20,329	22,489	24,580
ส่วนของผู้ถือหุ้น	42,433	45,635	49,390	51,632
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	1,608	1,508	1,408	1,308
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	127,451	130,334	133,084	135,926
สมมติฐานในการทำประมาณการ (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2565	2566F	2567F	2568F
Presale ระหว่างงวด (รวม JV)	38,441	44,405	46,634	50,472
การบันทึกรายได้จากการขาย	30,716	33,672	35,699	37,298
รายได้ค่าเช่าบริการและรับบริหารโครงการ	2,996	2,880	3,021	3,428
Gross Margin เฉลี่ย (%)	33.0%	33.1%	32.7%	32.5%
Norm Profit Margin (%)	12.1%	12.2%	11.7%	11.5%
SG&A/Sale (%)	21.3%	19.4%	19.4%	19.4%

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส