

EQUITY TALK

3Q66 EARNING PREVIEW



แนวโน้มกำไรปกติ 3Q66 ยังดีต่อเนื่อง

งวด 3Q66 คาดกำไรปกติ 1.44 พันล้านบาท เติบโต 14% YOY และ 18% QOQ หนุนจากการส่งมอบต่อเนื่องของ BACKLOG เข้ามาพลิกคืนต่อยอดโอนฯ และ ส่วนแบ่งกำไรบริษัทร่วมสูงขึ้น ทำให้กำไรปกติ 9M66 คิดเป็น 84% ของเป้ากำไรทั้งปีเดิม นำไปสู่การปรับเพิ่มกำไรปกติปีนี้ขึ้นจากเดิม 17% เป็น 5.2 พันล้านบาท โดยแนวโน้มกำไร 4Q66 คาดยังยืนระดับสูงไม่ต่างจาก 3Q66

ราคาหุ้นปรับฐานลงมา 22% ในช่วง 2 เดือนที่ผ่านมา ทำให้ราคาปัจจุบันมี PER ช้อยต่ำกว่า 6 เท่า และให้อัตราผลตอบแทนเงินปันผลที่โดดเด่น ภายใต้ประเมินปันผล 2H66 หุ่นละ 0.09 บาท คิดเป็น DIV YIELD เฉลี่ย 5.8% และคาดสูงต่อเนื่องระดับ 9% ในปี 2567 ทำให้ SIRI ยังมีความน่าสนใจลงทุน โดยเฉพาะนักลงทุนที่ชอบหุ้นปันผล แนะนำ OUTPERFORM ที่ราคาเป้าหมายสิ้นปี 2567 ที่ 2.20 บาท

ประมาณการตัวเลขสำคัญทางการเงิน

สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2564	2565	2566F	2567F	2568F
กำไรสุทธิ (ลบ)	2,017	4,280	6,098	4,787	4,859
Norm Profit (ลบ)	2,017	4,088	5,197	4,787	4,859
Norm EPS (บาท)	0.14	0.27	0.30	0.28	0.28
EPS (บาท)	0.14	0.29	0.35	0.28	0.28
Norm PER (เท่า)	11.4	5.6	5.1	5.6	5.5
DPS (บาท)	0.06	0.15	0.19	0.14	0.14
Dividend Yield (%)	3.9	9.7	12.3	9.1	9.1
BV (บาท)	2.64	2.84	2.81	2.91	3.04
PBV (เท่า)	0.58	0.54	0.55	0.53	0.51
EVEBITDA (เท่า)	20.3	15.1	12.7	13.2	13.0
ROE (%)	5.3	10.5	13.4	9.7	9.4

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

TECHNICAL CHART/COMMENT



แนวโน้มราคา : Sideway
 แนวรับ : 1.50/1.57 บาท
 แนวต้าน : 2.06 บาท

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

- OUTPERFORM:** กรณีที่นักวิเคราะห์พิจารณาปัจจัยแวดล้อมทางพื้นฐานแล้วเห็นว่าราคาหุ้นบริษัทที่ทำการวิเคราะห์มีโอกาสที่จะสร้างผลตอบแทนที่ชนะค่าเฉลี่ยของ SECTOR หรือชนะ SET INDEX
- NEUTRAL:** กรณีที่นักวิเคราะห์พิจารณาปัจจัยแวดล้อมทางพื้นฐานแล้วเห็นว่าราคาหุ้นบริษัทที่ทำการวิเคราะห์มีโอกาสที่จะสร้างผลตอบแทนที่พอๆกับค่าเฉลี่ยของ SECTOR หรือพอๆกับ SET INDEX
- UNDERPERFORM:** กรณีที่นักวิเคราะห์พิจารณาปัจจัยแวดล้อมทางพื้นฐานแล้วเห็นว่าราคาหุ้นบริษัทที่ทำการวิเคราะห์มีโอกาสที่จะสร้างผลตอบแทนที่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของ SECTOR หรือต่ำกว่า SET INDEX

🕒 2 พฤศจิกายน 2566

SIRI

Outperform

ราคาปัจจุบัน (บาท)	1.54
ราคาเป้าหมาย (บาท)	2.20
Upside (%)	43.0
Dividend yield (%)	9.1

CONSENSUS ANALYSIS

EPS (บาท)	ASPS	IAA Cons	% diff
2566F	0.35	0.31	14%
2567F	0.28	0.27	2%

ที่มา: IAA consensus, สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

ESG RATING

Arabesque S-Ray	43.94
Moody's	-
MSCI	A
Refinitiv	57.68
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

คาดการณ์กำไรปกติ 3Q66 เติบโต 14% YoY และ 18% QoQ

งวด 3Q66 คาดกำไรปกติ 1.44 พันล้านบาท เพิ่มขึ้น 14% yoy และ 18% qoq (แต่ในเชิงกำไรสุทธิเพิ่ม 14% yoy แต่ลดลง 11% qoq เนื่องจากงวดก่อนรับรู้กำไรพิเศษจากการขายที่ดินให้กับบริษัทร่วมทุน (JV) ราย 402 ล้านบาท ขณะที่ 3Q66 ไม่มีการบันทึกรายการพิเศษแต่อย่างใด) มาจากการบันทึกรายได้ขายอสังหาริมทรัพย์ 8.35 พันล้านบาท (+6% yoy, +4.3% qoq) แบ่งเป็นแนวราบ 4.6 พันล้านบาท และคอนโดฯ 3.75 พันล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่มาจากผลการส่งมอบต่อเนื่องของ Backlog สิ้น 3Q66 ที่มีอยู่กว่า 9 พันล้านบาท ทั้งในกลุ่มแนวราบ หลัก ๆ มาจากโครงการนาราสิริและบูท้าน กรุงเทพมหานคร, นาราสิริ พหลฯ-วิเศษพล และ เศรษฐสิริ ดอนเมือง เป็นต้น ส่วนคอนโดฯ มาจากการโอนฯ ต่อเนื่องของ XT พญาไทราว 1 พันล้านบาท และคอนโดฯ ใหม่ที่สร้างเสร็จพร้อมโอนฯ และเปิดขายเมื่อปลาย 3Q66 อย่าง เนีย บาย แสนสิริ กว่า 200 ล้านบาท (จากมูลค่า 1.3 พันล้านบาท)

ด้าน Gross Margin ขายฯ คาดปรับตัวดีขึ้นเป็น 33.3% จากเฉลี่ย 32% งวดก่อน แต่ลดลงจาก 35% งวดปีก่อน เกิดจากความต่างของ Product Mix เป็นหลัก นอกจากนี้การคุมค่าใช้จ่ายขายบริหารได้อย่างรัดกุม ส่วนหนึ่งเปิดโครงการใหม่ไม่มาก และยังไม่มียกกรรมการตลาดมากนักใน 3Q66 ทำให้ SG&A/Sales ประเมินลดลงมาที่ 16.5% เทียบกับ 17.9% และ 18.9% งวด 3Q65 และ 2Q66 ตามลำดับ รวมถึงส่วนแบ่งกำไรบริษัทร่วมคาด 185 ล้านบาท เพิ่ม 21% yoy และ 163% qoq ตามการโอนฯ โครงการ JV มากขึ้น โดยเฉพาะจากบ้านเดี่ยว บูท้าน พัฒนาการ และบูร่าสิริ กรุงเทพมหานคร ล้วนเป็นปัจจัยขับเคลื่อนต่อกำไรข้างต้น

ปรับเพิ่มกำไร...แนวโน้มกำไร 4Q66 ยังทรงตัวสูงต่อเนื่อง

หากกำไรปกติ 3Q66 เป็นไปตามคาด จะทำให้ 9M66 มีกำไรปกติ 3.7 พันล้านบาท (+60% yoy) ซึ่งคิดเป็น 84% ของประมาณการกำไรเดิมทั้งปีที่ 4.46 พันล้านบาท ทำให้ฝ่ายวิจัยปรับเพิ่มกำไรปกติปี 2566 ขึ้นจากเดิมเฉลี่ย 17% โดยหลักเป็นการปรับเพิ่มรายได้รับบริหารที่ต่ำกว่าคาด จากค่าธรรมเนียมโครงการร่วมทุน, ลด SG&A/Sales ตามฐานรายได้สูงขึ้น และคุมค่าใช้จ่าย รวมถึงเพิ่มส่วนแบ่งกำไรบริษัทร่วม ส่งผลให้กำไรปกติปีนี้อยู่ที่ 5.2 พันล้านบาท (+27% yoy) ส่วนกำไรสุทธิ 6.09 พันล้านบาท (+42.5% yoy) จากการรวมกำไรพิเศษขายที่ดินใน 1H66

โดยแนวโน้ม 4Q66 คาดกำไรยังยืนระดับสูงเหมือน 3Q66 ขับเคลื่อนจากการโอนฯ ต่อเนื่องของแนวราบ เช่น นาราสิริ กรุงเทพมหานครที่มี Backlog รอโอนฯ ไตรมาสสุดท้ายราว 2 พันล้านบาท ฯลฯ, การเปิดโครงการแนวราบใหม่จำนวนมากด้วยมูลค่ามากที่สุดของปี ไม่ต่ำกว่า 2 หมื่นล้านบาท และส่วนใหญ่ในกลุ่มเศรษฐสิริ, การ

EQUITY TALK

ขายโอนฯ คอนโดฯ พร้อมอยู่ใหม่ เช่น เนีย บาย แสนสิริ รวมถึงการขายโครงการ พร้อมอยู่ ผ่านงานอีเวนต์ครั้งใหญ่ เช่น Museum of You ของ SIRI ที่พารากอน เมื่อวันที่ 27-29 ต.ค. ที่ผ่านมา มียอดขาย 2.5 พันล้านบาท และงานมหกรรม บ้าน/คอนโดฯ ที่จะเกิดขึ้นในวันที่ 2-5 พ.ย. 2566

ดึงดูดด้วย PER ต่ำ และปันผลสูง

แม้ทิศทางกำไรจากนี้จะเริ่มมีอัตราการเติบโตลดน้อยลง จากฐานที่สูงขึ้นมาก แต่ด้วยราคาหุ้นที่ปรับฐานลงมา 22% ในช่วง 2 เดือนที่ผ่านมา ทำให้ราคาปัจจุบันมี PER ซ้ำขายต่ำกว่า 6 เท่า และให้อัตราผลตอบแทนเงินปันผลที่โดดเด่น ภายใต้ประเมินปันผล 2H66 หุ่นละ 0.09 บาท คิดเป็น Div Yield เฉลี่ย 5.8% และสูงต่อเนื่องมากถึง 9% ในปี 2567 ทำให้ SIRI ยังมีความน่าสนใจลงทุน โดยเฉพาะนักลงทุนที่ชอบหุ้นปันผล คงแนะนำ Outperform ที่ราคาเป้าหมายสิ้นปี 2567 ที่ 2.20 บาท (อิง PER 8 เท่า)

EQUITY TALK

ESG

Environment (E)

- กำหนดนโยบายพัฒนาธุรกิจและหน่วยงานในเครือให้เป็นธุรกิจสีเขียวและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม โดยมุ่งเน้นแนวทาง “Circular Economy” หรือระบบเศรษฐกิจหมุนเวียน มีการนำร่องและยกระดับเป็นนโยบายทั้งระบบเริ่มตั้งแต่ภายในบริษัท ไปจนถึงผู้บริโภครวม 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 ด้วยการสั่งซื้อสินค้ามาบริจาควัสดุให้กับชุมชนต่าง ๆ เป็นต้น
- มุ่งมั่นที่จะยกระดับคุณภาพชีวิตครอบครัวของผู้อยู่อาศัยอย่างยั่งยืน ผ่านการออกแบบ สภาพแวดล้อม และบริการต่าง ๆ ที่ตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคอย่างต่อเนื่อง

Governance (G)

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

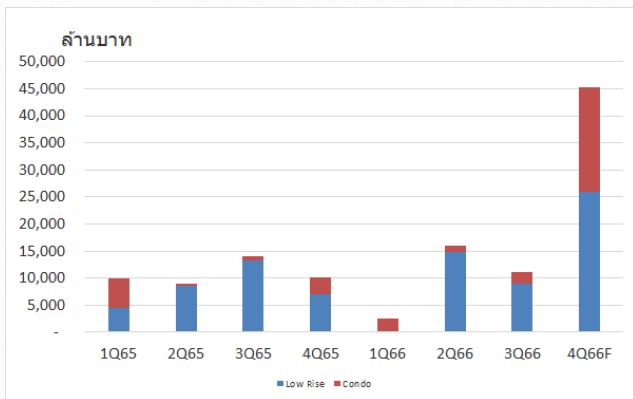
EQUITY TALK

ผลการดำเนินงานรายไตรมาส

Key Data (ล้านบาท)	1Q65	2Q65	3Q65	4Q65	1Q66	2Q66	3Q66F	% YoY	% QoQ	9M66F	9M65	% YoY
รายได้จากธุรกิจหลัก	4,939	7,269	8,669	12,835	7,648	9,185	9,407	8.5%	2.4%	26,239	20,877	25.7%
รายได้จากขายอสังหาฯ	4,288	6,596	7,869	11,964	6,754	8,007	8,350	6.1%	4.3%	23,111	18,752	23.2%
ต้นทุนรวม	3,376	5,053	5,829	8,334	5,180	6,295	6,384	9.5%	1.4%	17,859	14,257	25.3%
ต้นทุนขายอสังหาฯ	2,796	4,431	5,102	7,505	4,336	5,445	5,569	9.2%	2.3%	15,351	12,329	24.5%
กำไรขั้นต้น	1,564	2,216	2,841	4,501	2,468	2,890	3,023	6.4%	4.6%	8,380	6,620	26.6%
ค่าใช้จ่ายในการขาย&บริหาร	1,190	1,496	1,553	2,926	1,379	1,731	1,550	-0.2%	-10.5%	4,661	4,238	10.0%
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) บริษัทร่วม	14	39	153	266	72	70	184	19.9%	161.1%	326	207	58.0%
กำไรสุทธิ	303	918	1,268	1,791	1,582	1,621	1,440	13.5%	-11.2%	4,643	2,488	86.6%
Norm Profit	209	868	1,260	1,751	1,083	1,219	1,440	14.3%	18.1%	3,742	2,337	60.1%
Norm EPS	0.01	0.06	0.08	0.12	0.07	0.08	0.09	7.2%	18.1%	0.24	0.16	51.3%
Gross Margin เฉลี่ย (%)	31.7%	30.5%	32.8%	35.1%	32.3%	31.5%	32.1%			31.9%	31.7%	
Gross Margin ขายอสังหาฯ (%)	34.8%	32.8%	35.2%	37.3%	35.8%	32.0%	33.3%			33.6%	34.3%	
SG&A/Sales (%)	24.1%	20.6%	17.9%	22.8%	18.0%	18.9%	16.5%			17.8%	20.3%	
Norm Profit Margin (%)	4.2%	11.9%	14.5%	13.6%	14.2%	13.3%	15.3%			14.3%	11.2%	

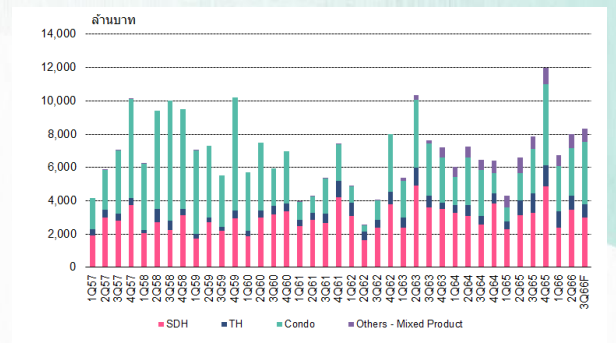
ที่มา: SIRI และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

มูลค่าเปิดโครงการใหม่รายไตรมาส



ที่มา: SIRI และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

ยอดโอนฯ รายไตรมาส



ที่มา: SIRI และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

สมมติฐานในการปรับประมาณการ

หมวดการ	ใหม่		เดิม		% เปลี่ยนแปลง	
	66F	67F	66F	67F	66F	67F
กำไรสุทธิ (ลบ.)	6,098	4,787	4,458	4,536	36.8%	5.5%
Norm Profit (ลบ.)	5,197	4,787	4,458	4,536	16.6%	5.5%
Norm EPS (บาท)	0.30	0.28	0.26	0.26	16.6%	5.5%
Fair Value PER (X)		8.0				
Fair Value (บาท)		2.20				
สมมติฐาน						
รายได้ (ลบ.)	37,802	39,724	36,552	38,720	3.4%	2.6%
รายได้ขายอสังหาฯ (ลบ.)	33,672	35,699	33,672	35,699	0.0%	0.0%
Gross Margin เฉลี่ยทุกธุรกิจ (%)	32.6%	32.1%	33.1%	0.33	-0.5%	-0.6%
Gross Margin ขายอสังหาฯ (%)	34.2%	33.5%	34.8%	34.0%	-0.6%	-0.5%
SG&A/Sale (%)	18.6%	18.6%	19.4%	19.4%	-0.8%	-0.8%
ดอกเบี้ยจ่าย (ลบ.)	512	598	609	618	-16.0%	-3.2%
ส่วนแบ่งกำไรบริษัทร่วม (ลบ.)	495	200	330	185	50.0%	8.1%

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

ประเด็นความเสี่ยง

1. ตัวแปรสำคัญที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยได้แก่ ความเชื่อมั่นต่อการสร้างรายได้ในอนาคตของผู้ซื้อ หากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไม่เป็นไปตามที่คาด ก็จะมีผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภคในการตัดสินใจซื้อโครงการ ส่งผลให้ยอดขายและยอดโอนไม่เป็นไปตามเป้าหมายได้
 2. ระดับการแข่งขันในอุตสาหกรรมรุนแรงขึ้นต่อเนื่อง อาจทำให้การควบคุมเรื่องประสิทธิภาพการดำเนินงานทำได้ยากขึ้น
- ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

EQUITY TALK

ประมาณการผลการดำเนินงานปี 2566-2568 ของ SIRI

งบกำไรขาดทุน (ล้านบาท)				
<i>สิ้นสุด 31 ธ.ค.</i>				
	2565	2566F	2567F	2568F
รายได้ธุรกิจหลัก	33,712	37,802	39,724	41,385
ต้นทุนขาย	22,591	25,473	26,978	28,132
กำไรขั้นต้น	11,122	12,329	12,746	13,253
ค่าใช้จ่ายในการขาย	7,165	7,031	7,389	7,698
ดอกเบี้ยจ่าย	737	512	598	624
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทรวม	473	495	200	90
รายได้อื่น	1,261	1,057	1,089	1,122
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	4,954	6,339	6,048	6,143
ภาษีเงินได้	1,039	1,331	1,452	1,474
ส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย	173	190	190	190
รายการพิเศษอื่น ๆ	192	901	-	-
กำไรสุทธิ	4,280	6,098	4,787	4,859
EPS	0.29	0.35	0.28	0.28
กำไรจากการดำเนินงานปกติ	4,088	5,197	4,787	4,859
Norm EPS	0.27	0.30	0.28	0.28
การเติบโตของยอดขาย	17.7%	12.1%	5.1%	4.2%
การเติบโตของกำไรจากการดำเนินงานปกติ	102.7%	27.1%	-7.9%	1.5%
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	33.0%	32.6%	32.1%	32.0%
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานปกติ	12.1%	13.7%	12.1%	11.7%
งบกำไรขาดทุนรายไตรมาส (ล้านบาท)				
<i>สิ้นสุด 31 ธ.ค.</i>				
	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
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทรวม	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				
<i>สิ้นสุด 31 ธ.ค.</i>				
	2565	2566F	2567F	2568F
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	2.30	2.44	2.48	3.63
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.27	0.31	0.31	0.45
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	28.47	32.46	28.77	28.65
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	0.32	0.29	0.31	0.31
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า (เท่า)	19.48	19.36	18.77	18.63
หนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.97	1.68	1.62	1.56
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.64	1.37	1.33	1.27
ผลตอบแทนจากสินทรัพย์เฉลี่ย	3.5%	4.7%	3.6%	3.6%

ที่มา: รายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

EQUITY TALK

ประมาณการผลการดำเนินงานปี 2566-2568 ของ SIRI

งบกระแสเงินสด (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ส.ค.	2565	2566F	2567F	2568F
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน				
กำไรสุทธิ	4,280	6,098	4,787	4,859
รายการเปลี่ยนแปลงที่ไม่กระทบเงินสด	22,647	1,653	1,859	1,909
ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย	434	455	478	502
กำไร/ขาดทุนจาก Fx ที่ไม่ได้รับรู้	1	-	-	-
ส่วนแบ่งผลกำไรจาก บ.ร่วม	(473)	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากกิจกรรมการดำเนินงาน	(27,563)	(4,219)	(4,265)	(4,383)
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานสุทธิ	(674)	3,988	2,859	2,886
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	(2,320)	805	460
เพิ่ม/ลด ทุนและส่วนเกินมูลค่าหุ้น	(409)	2,504	125	125
เพิ่ม/ลด ส่วนทุนอื่นๆ	(2,548)	-	-	-
ลด จ่ายปันผล	(1,489)	(2,537)	(2,848)	(2,433)
กระแสเงินสดจากการจัดหาเงินสุทธิ	2,340	(2,353)	(1,919)	(1,849)
เพิ่ม/ลด เงินสดสุทธิ	479	858	125	181
งบดุล (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ส.ค.	2565	2566F	2567F	2568F
เงินสดและเทียบเท่าเงินสด	2,660	3,518	3,643	3,824
ลูกหนี้การค้า	983	1,346	1,415	1,474
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	131,167	133,928	136,811
เจ้าหนี้การค้า	1,235	1,396	1,478	1,541
เงินกู้ยืมระยะสั้น/ครบกำหนดใน 1 ปี	32,313	30,977	30,943	18,405
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	8,768	8,768	8,768	8,768
เงินกู้ยืมระยะยาว/หุ้นกู้	39,922	38,937	39,777	52,774
หนี้สินรวม	83,411	81,251	82,139	82,662
ทุนที่ชำระแล้ว	15,968	18,472	18,596	18,721
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	2,368	2,368	2,368	2,368
กำไรสะสม	18,109	21,671	23,609	26,034
ส่วนของผู้ถือหุ้น	42,433	48,498	50,561	53,112
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	1,608	1,418	1,228	1,038
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	127,451	131,167	133,928	136,811
สมมติฐานในการทำประมาณการ (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ส.ค.	2565	2566F	2567F	2568F
Presale ระหว่างงวด (รวม JV)	38,441	40,810	43,428	45,105
การบันทึกรายได้จากการขาย	30,716	33,672	35,699	36,719
รายได้ค่าเช่าบริการและรับบริหารโครงการ	2,996	4,130	4,025	4,666
Gross Margin เฉลี่ย (%)	33.0%	32.6%	32.1%	32.0%
Norm Profit Margin (%)	12.1%	13.7%	12.1%	11.7%
SG&A/Sales (%)	21.3%	18.6%	18.6%	18.6%

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส