

# EQUITY TALK

## 3Q66 RESULT NOTES

### กำไร 3Q66 ดีกว่าคาด จาก SG&A ต่ำกว่าคาด

3Q66 กำไรปกติ 1.55 พันล้านบาท (+23% YOY,+27% QOQ) ดีกว่าคาดราว 8% จากค่าใช้จ่ายยวบยาบบริหารต่ำกว่าคาด และเป็นหนึ่งปัจจัยผลักดันการเติบโตของกำไร นอกเหนือจากยอดโอนฯ และส่วนแบ่งกำไรบริษัทร่วมที่เพิ่มขึ้นตามการส่งมอบบ้านแนวราบและคอนโดฯ ทั้งรูปแบบของบริษัทและของ JV ส่งผลให้กำไรปกติ 9M66 อยู่ที่ 3.85 พันล้านบาท (+65% YOY) คิดเป็น 74% ของเป้ากำไรทั้งปี

แผนเปิดโครงการแนวราบใหม่จำนวนมาก และการส่งมอบต่อเนื่องของ BACKLOG แนวราบและคอนโดฯ รวมถึงการจัดกิจกรรมการตลาด จะช่วยสนับสนุนต่อยอดโอนฯ และกำไร 4Q66 ทำจุดสูงสุดของปี และดันกำไรปกติปีนี้ทำ NEW HIGH ที่ 5.2 พันล้านบาท (+27% YOY) แนะนำ OUTPERFORM ราคาเป้าหมายสิ้นปี 2567 ที่ 2.20 บาท คาดเป็นผล 2H66 จูงใจระดับ 5.6% และเกือบ 9% สำหรับปี 2567

#### 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)	11.8	5.8	5.3	5.8	5.8
DPS (บาท)	0.06	0.15	0.19	0.14	0.14
Dividend Yield (%)	3.8	9.4	11.9	8.8	8.8
BV (บาท)	2.64	2.84	2.81	2.91	3.04
PBV (เท่า)	0.61	0.56	0.57	0.55	0.53
EV/EBITDA (เท่า)	20.5	15.3	12.9	13.3	13.1
ROE (%)	5.3	10.5	13.4	9.7	9.4

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

#### TECHNICAL CHART/COMMENT



ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

แนวโน้มราคา : Sideway

แนวรับ : 1.49 บาท

แนวต้าน : 1.77/2.06 บาท

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

🕒 13 พฤศจิกายน 2566

# SIRI

## Outperform

ราคาปัจจุบัน (บาท)	1.60
ราคาเป้าหมาย (บาท)	2.20
Upside (%)	37.7
Dividend yield (%)	8.8

#### CONSENSUS ANALYSIS

EPS (บาท)	ASPS	IAA Cons	% diff
2566F	0.35	0.32	10%
2567F	0.28	0.27	2%

ที่มา: IAA consensus, สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

#### ESG RATING

ESG Book	43.95
Moody's	-
MSCI	A
Refinitiv	57.86
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

## กำไรปกติ 3Q66 ต่ำกว่าคาด จาก SG&A/Sales ต่ำกว่าคาด

งวด 3Q66 รายงานกำไรสุทธิ 1.56 พันล้านบาท (+23% yoy, -4% qoq) หากไม่รวมกำไรขายทรัพย์สิน (หลังภาษี) ราว 6 ล้านบาท มีกำไรปกติ 1.55 พันล้านบาท (+23% yoy, +27% qoq) ต่ำกว่าฝ่ายวิจัยคาด 8% ส่วนต่างจากค่าใช้จ่ายขายบริหารต่ำกว่าคาด และเป็นหนึ่งปัจจัยที่ผลักดันการเติบโตของกำไรปกติ ขณะที่องค์ประกอบอื่น สอดคล้องกับคาดหมาย ดังนี้

(+) รายได้ขายอสังหาริมทรัพย์ ตามคาด 8.25 พันล้านบาท (+5% yoy, +3% qoq) แบ่งเป็นแนวราบ 5.34 พันล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่มาจากการส่งมอบต่อเนื่องของกลุ่มบ้านเดี่ยว เช่น โครงการนาราสิริและบูกัน กรุงเทพกรีฑา, นาราสิริ พหลฯ-วัชรพล และ เศรษฐสิริ คอนโดเมือง เป็นต้น ขณะที่ยอดโอนฯ คอนโดฯ 2.9 พันล้านบาท หลัก ๆ มาจากโอนฯ โครงการพร้อมอยู่ เช่น XT พญาไทเกือบ 1 พันล้านบาท รวมถึงคอนโดฯ ใหม่ที่สร้างเสร็จพร้อมโอนฯ และเปิดขายเมื่อปลาย 3Q66 อย่าง เนีย บาย แสนสิริ กว่า 200 ล้านบาท (จากมูลค่า 1.3 พันล้านบาท)

(+/-) Gross Margin ขายฯ ปรับตัวดีขึ้นเป็น 34.2% จากเฉลี่ย 32% งวดก่อน แต่ลดลงจาก 35.2% งวดปีก่อน เกิดจากความต่างของ Product Mix เป็นหลัก

(+) SG&A/Sales อยู่ที่ 14.8% (ต่ำกว่าคาดที่ 16.7%) ลดลงจาก 17.9% และ 18.9% งวด 3Q65 และ 2Q66 ตามลำดับ จากการคุมค่าใช้จ่ายขายบริหารรัดกุม โดยลดลง 11% yoy และ 20% qoq เมื่อเทียบกับรายได้ที่สูงขึ้น

(+) ส่วนแบ่งกำไรบริษัทร่วม 165 ล้านบาท เพิ่ม 8% yoy และ 135% qoq ตามการโอนฯ โครงการ JV มากขึ้น โดยเฉพาะจากบ้านเดี่ยว บูกัน พัฒนาการ และบุราสิริ กรุงเทพกรีฑา

## คงประมาณการ...แนวโน้มกำไร 4Q66 ยังยืนระดับสูงต่อเนื่อง

จากแผนเปิดโครงการแนวราบใหม่จำนวนมากใน 4Q66 ด้วยมูลค่าไม่ต่ำกว่า 2 หมื่นล้านบาท ตลอดจนการส่งมอบต่อเนื่องของ Backlog แนวราบ โดยเฉพาะบ้านนาราสิริ กรุงเทพกรีฑาที่มี Backlog รอโอนฯ ไตรมาสสุดท้ายราว 2 พันล้านบาท , การขายโอนฯ คอนโดฯ พร้อมอยู่ใหม่ เช่น เนีย บาย แสนสิริ รวมถึงขายโอนฯ สินค้าพร้อมอยู่ ผ่านการจัดกิจกรรมการตลาดใหญ่ เช่น Museum of You ของ SIRI ที่พารากอน เมื่อวันที่ 27-29 ต.ค. ที่ผ่านมา และงานมหกรรมบ้าน/คอนโดฯ เมื่อต้น 2-5 พ.ย. 2566 คาดเป็นปัจจัยสนับสนุนต่อยอดโอนฯ และกำไร 4Q66 เติบโตต่อเนื่องจาก 3Q66 (แต่คาดลดลงจาก 4Q65 ที่มีฐานกำไรสูงมาก เนื่องจากงวดปีก่อนมีโอนฯ คอนโดฯ ใหม่ขนาดใหญ่) และผลักดันกำไรปกติปี 2566 เติบโต

# EQUITY TALK

27% yoy เท่ากับ 5.2 พันล้านบาท (งวด 9M66 กำไรปกติ 3.85 พันล้านบาท สูงขึ้น 65% yoy และ คิดเป็นสัดส่วน 74% ของเป้ากำไรปกติทั้งปี)

## คาดปันผล 2H66 ที่ระดับ 5.6% และเกือบ 9% ในปี 2567

คงแนะนำ Outperform ด้วยมูลค่าพื้นฐานปี 2567 ที่ 2.20 บาท (อิง PER 8 เท่า) จากทิศทางกำไร 4Q66 ยังดี และกำไรปี 2566 ที่ทำ New High นำไปสู่การจ่ายเงินปันผล 2H66 หุ่นละ 0.09 บาท หรือ คิดเป็น Div Yield เฉลี่ย 5.6% และสูงต่อเนื่องราว 9% ในปี 2567 ขณะที่ PER ซื้อขายต่ำกว่า 6 เท่า

# 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
- ปูปลูกฝังจรรยาบรรณ และจริยธรรมที่ต้งของการดำเนินงานธุรกิจที่โปร่งใส และเป็นธรรม แก่ผู้บริหาร และพนักงานในบริษัท เพื่อต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ให้เป็นต้นแบบที่ดีในสังคม

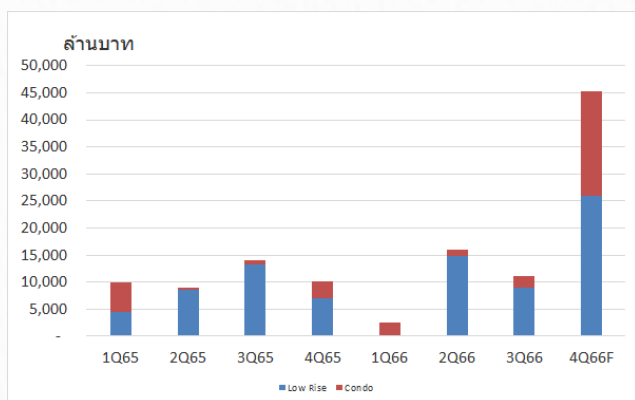
# EQUITY TALK

## ผลการดำเนินงานรายไตรมาส

Key Data (ล้านบาท)	1Q65	2Q65	3Q65	4Q65	1Q66	2Q66	3Q66	% YoY	% QoQ	9M66	9M65	% YoY
รายได้จากธุรกิจหลัก	4,939	7,269	8,669	12,835	7,648	9,185	9,332	7.6%	1.6%	26,164	20,877	25.3%
รายได้จากขายอสังหาฯ	4,288	6,596	7,869	11,964	6,754	8,007	8,250	4.8%	3.0%	23,012	18,752	22.7%
ต้นทุนรวม	3,376	5,053	5,829	8,334	5,180	6,295	6,405	9.9%	1.7%	17,880	14,257	25.4%
ต้นทุนขายอสังหาฯ	2,796	4,431	5,102	7,505	4,336	5,445	5,432	6.5%	-0.2%	15,214	12,329	23.4%
กำไรขั้นต้น	1,564	2,216	2,841	4,501	2,468	2,890	2,927	3.0%	1.3%	8,284	6,620	25.1%
ค่าใช้จ่ายในการขาย&บริหาร	1,190	1,496	1,553	2,926	1,379	1,731	1,385	-10.8%	-20.0%	4,495	4,238	6.1%
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) บริษัทร่วม	14	39	153	266	72	70	165	7.8%	134.8%	308	207	49.0%
กำไรสุทธิ	303	918	1,268	1,791	1,582	1,621	1,557	22.8%	-3.9%	4,760	2,488	91.3%
Norm Profit	209	868	1,260	1,751	1,083	1,219	1,551	23.1%	27.3%	3,853	2,337	64.9%
Norm EPS	0.01	0.06	0.08	0.12	0.07	0.08	0.09	11.3%	22.6%	0.24	0.16	53.5%
Gross Margin เฉลี่ย (%)	31.7%	30.5%	32.8%	35.1%	32.3%	31.5%	31.4%			31.7%	31.7%	
Gross Margin ขายอสังหาฯ (%)	34.8%	32.8%	35.2%	37.3%	35.8%	32.0%	34.2%			33.9%	34.3%	
SG&A/Sales (%)	24.1%	20.6%	17.9%	22.8%	18.0%	18.9%	14.8%			17.2%	20.3%	
Norm Profit Margin (%)	4.2%	11.9%	14.5%	13.6%	14.2%	13.3%	16.6%			14.7%	11.2%	

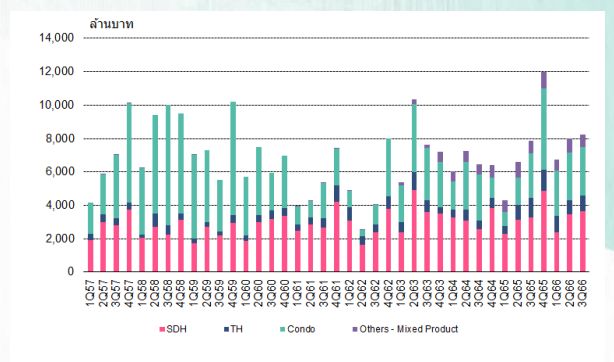
ที่มา: SIRI และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

## มูลค่าเปิดโครงการใหม่รายไตรมาส



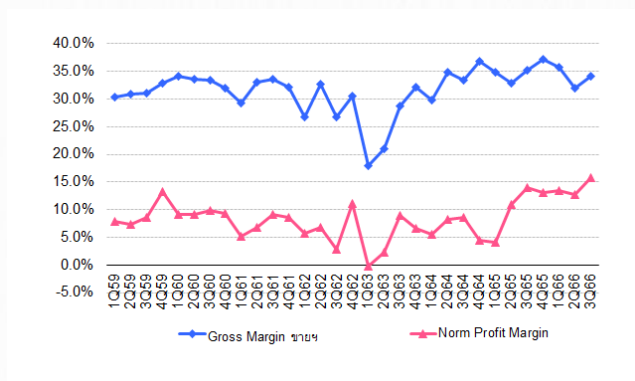
ที่มา: SIRI และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

## ยอดโอนฯ รายไตรมาส



ที่มา: SIRI และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

## ประสิทธิภาพทำกำไร



ที่มา: SIRI และ 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)				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2565	2566F	2567F	2568F
รายได้ธุรกิจหลัก	33,712	37,802	39,724	41,385
ต้นทุนขาย	22,591	25,473	26,978	28,132
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>11,122</b>	<b>12,329</b>	<b>12,746</b>	<b>13,253</b>
ค่าใช้จ่ายในการขาย	7,165	7,031	7,389	7,698
ดอกเบี้ยจ่าย	737	512	598	624
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม	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	-	-
<b>กำไรสุทธิ</b>	<b>4,280</b>	<b>6,098</b>	<b>4,787</b>	<b>4,859</b>
EPS	0.29	0.35	0.28	0.28
<b>กำไรจากการดำเนินงานปกติ</b>	<b>4,088</b>	<b>5,197</b>	<b>4,787</b>	<b>4,859</b>
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)				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	4Q65	1Q66	2Q66	3Q66
รายได้ธุรกิจหลัก	12,835	7,648	9,185	9,332
ต้นทุนขาย	8,334	5,180	6,295	6,405
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>4,501</b>	<b>2,468</b>	<b>2,890</b>	<b>2,927</b>
ค่าใช้จ่ายในการขาย	2,926	1,379	1,731	1,385
ดอกเบี้ยจ่าย	78	120	116	114
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม	266	72	70	165
รายได้อื่น	240	284	361	280
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	2,004	1,324	1,473	1,874
ภาษีเงินได้	327	286	301	378
ส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย	74	45	47	56
รายการพิเศษอื่น ๆ	40	498	402	6
<b>กำไรสุทธิ</b>	<b>1,791</b>	<b>1,582</b>	<b>1,621</b>	<b>1,557</b>
<b>กำไรจากการดำเนินงานปกติ</b>	<b>1,751</b>	<b>1,083</b>	<b>1,219</b>	<b>1,551</b>
ยอดขาย (QoQ)	48.0%	-40.4%	20.1%	1.6%
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	35.1%	32.3%	31.5%	31.4%
กำไรจากการดำเนินงานปกติ (QoQ)	39.0%	-38.1%	12.5%	27.3%

อัตราส่วนทางการเงิน				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	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%
ผลตอบแทนจากส่วนผู้ถือหุ้นเฉลี่ย	10.5%	13.4%	9.7%	9.4%

ที่มา: รายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

## EQUITY TALK

## ประมาณการผลการดำเนินงานปี 2566-2568 ของ SIRI

งบกระแสเงินสด (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ส.ค.	2565	2566F	2567F	2568F
<b>กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน</b>				
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)
<b>กระแสเงินสดจากการดำเนินงานสุทธิ</b>	<b>(674)</b>	<b>3,988</b>	<b>2,859</b>	<b>2,886</b>
<b>กระแสเงินสดจากการลงทุน</b>				
เพิ่ม/ลด จากการลงทุนระยะสั้น	2	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากการลงทุนอื่น	(1,000)	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากสินทรัพย์ถาวร	(112)	(777)	(815)	(856)
<b>กระแสเงินสดจากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>(1,110)</b>	<b>(777)</b>	<b>(815)</b>	<b>(856)</b>
<b>กระแสเงินสดจากการจัดหาเงิน</b>				
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)
<b>กระแสเงินสดจากการจัดหาเงินสุทธิ</b>	<b>2,340</b>	<b>(2,353)</b>	<b>(1,919)</b>	<b>(1,849)</b>
<b>เพิ่ม/ลด เงินสดสุทธิ</b>	<b>479</b>	<b>858</b>	<b>125</b>	<b>181</b>
<b>งบดุล (ล้านบาท)</b>				
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
<b>สินทรัพย์รวม</b>	<b>127,451</b>	<b>131,167</b>	<b>133,928</b>	<b>136,811</b>
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
<b>หนี้สินรวม</b>	<b>83,411</b>	<b>81,251</b>	<b>82,139</b>	<b>82,662</b>
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
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>42,433</b>	<b>48,498</b>	<b>50,561</b>	<b>53,112</b>
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	1,608	1,418	1,228	1,038
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>127,451</b>	<b>131,167</b>	<b>133,928</b>	<b>136,811</b>
<b>สมมติฐานในการทำประมาณการ (ล้านบาท)</b>				
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