

EQUITY TALK

COMPANY UPDATE

Presale ปี 2566 ต่ำกว่าเป้า

PRESALE ปี 2566 รวม 2.88 หมื่นล้านบาท (-11% YOY) ต่ำกว่าเป้าบริษัท และ ฝ่ายวิจัยที่ 3.6 หมื่นล้านบาท และ 3.2 หมื่นล้านบาท ส่วนหนึ่งจากเปิดโครงการใหม่น้อยกว่าแผน และดีมานด์ชะลอตัว สำหรับปี 2567 จะแถลงแผนในงานประชุม นักวิเคราะห์ 25 ม.ค. นี้ เบื้องต้นคาดเปิดโครงการใหม่มากขึ้นจากปี 2566 คงเน้น แนวราบ ส่วนคอนโดฯ จะทะลุกลุ่มลูกค้าระดับกลาง และ REAL DEMAND

แม้ยอดขาย 4Q66 ชะลอตัว แต่การมี BACKLOG รอส่งมอบราว 8.5 พันล้านบาท คาดพลิกคืนกำไร 4Q66 พ้นตัว QOQ (แต่ยังลดลง YOY) ขณะที่ปี 2567 คาดกำไรกลับมาเติบโตจากฐานต่ำ และมีแรงหนุนจากเปิดแนวราบใหม่, ส่งมอบ 5 คอนโดฯ ใหม่ และส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนเพิ่มในออสเตรเลีย ขณะที่ราคาหุ้นมี PER ซื้อขายเฉลี่ย 6 เท่า พร้อมคาดปันผล 2H66 ที่ 3.7% และทั้งปีไม่ต่ำกว่า 7% ต่อปี

ประมาณการตัวเลขสำคัญทางการเงิน

สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2564	2565	2566F	2567F	2568F
กำไรสุทธิ (ลบ)	7,070	8,173	6,065	6,664	7,023
Norm Profit (ลบ)	7,070	8,173	6,065	6,664	7,023
Norm EPS (บาท)	3.30	4.18	3.11	3.41	3.60
PER (เท่า)	5.7	4.5	6.1	5.5	5.3
DPS (บาท)	1.25	1.45	1.40	1.42	1.45
Dividend Yield (%)	6.6	7.7	7.4	7.5	7.7
BV (บาท)	19.63	23.82	25.50	27.50	29.66
PBV (เท่า)	0.96	0.79	0.74	0.69	0.64
EV/EBITDA (เท่า)	6.1	5.4	7.0	6.3	6.0

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

TECHNICAL CHART/COMMENT



ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

แนวโน้มราคา : Sideway to Sideway Up

แนวรับ : 18/18.40 บาท

แนวต้าน : 19.70/20.70 บาท

OUTPERFORM: กรณีที่นักวิเคราะห์พิจารณาปัจจัยแวดล้อมทางพื้นฐานแล้วเห็นว่าราคาหุ้นบริษัทที่ทำการวิเคราะห์มีโอกาสที่จะสร้างผลตอบแทนที่ชนะค่าเฉลี่ยของ SECTOR หรือชนะ SET INDEX
NEUTRAL: กรณีที่นักวิเคราะห์พิจารณาปัจจัยแวดล้อมทางพื้นฐานแล้วเห็นว่าราคาหุ้นบริษัทที่ทำการวิเคราะห์มีโอกาสที่จะสร้างผลตอบแทนที่พอกับค่าเฉลี่ยของ SECTOR หรือพอกับ SET INDEX
UNDERPERFORM: กรณีที่นักวิเคราะห์พิจารณาปัจจัยแวดล้อมทางพื้นฐานแล้วเห็นว่าราคาหุ้นบริษัทที่ทำการวิเคราะห์มีโอกาสที่จะสร้างผลตอบแทนที่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของ SECTOR หรือต่ำกว่า SET INDEX



8 มกราคม 2567

SPALI

Outperform

ราคาปัจจุบัน (บาท)	18.90
ราคาเป้าหมาย (บาท)	27.30
Upside (%)	44.4
Dividend yield (%)	7.5

CONSENSUS ANALYSIS

EPS (บาท)	ASPS	IAA Cons	% diff
2567F	3.41	3.43	-1%
2568F	3.60	-	n/a

ที่มา: IAA consensus, สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

ESG RATING

SET ESG Ratings	AA
ESG Book	51.63
Moody's	-
MSCI	BB
Refinitiv	51.75
S&P	24.00

ที่มา: Settrade

CG Score

Anti-corruption

ที่มา: IAA CONSENSUS

RESEARCH DIVISION

บริษัทหลักทรัพย์ เอเชีย พลัส

นวลพรรณ น้อยรัชชกุล

นักวิเคราะห์ปัจจัยพื้นฐานด้านตลาดทุน และทางเทคนิค

เลขทะเบียนนักวิเคราะห์: 019994

EQUITY TALK

ปี 2566 ปิด Presale 2.88 หมื่นล้านบาท ต่ำเป้าหมาย

SPALI รายงานยอด Presale 4Q66 เท่ากับ 5.35 พันล้านบาท (-28% yoy, -14% qoq) ถือเป็นระดับต่ำสุดของปี และผิดจากมุมมองเดิมที่คาดเพิ่มขึ้นทั้ง YOY และ QoQ เหตุจากการเปิดโครงการใหม่ 4Q66 จำนวน 7 โครงการ มูลค่า 7.62 พันล้านบาท (เป็นคอนโดฯ 1 โครงการ) น้อยกว่าที่ตั้งเป้าไว้ 12 โครงการ มูลค่า 1.37 หมื่นล้านบาท โดยบริษัทให้เหตุผลจากความไม่พร้อมของการเปิดโครงการ กอปรกับกำหนดเปิดส่วนใหญ่เกิดขึ้นช่วงปลายปี จึงทำให้มีการเลื่อนเปิด 5 โครงการซึ่งเป็นแนวราบทั้งหมดมาเป็นปี 2567 นอกจากนี้โครงการใหม่ที่เปิดใน 4Q66 มีน้อยกว่า 3Q66 และ 4Q65 ที่มีมูลค่า 9.63 พันล้านบาท และ 1.11 หมื่นล้านบาท รวมถึงดีมานด์ชะลอตัวลงในช่วงปลายปี โดยเฉพาะเดือน ธ.ค. ที่เข้าสู่ช่วงวันหยุดยาว ส่งผลให้ยอดขายแนวราบ 4Q66 อยู่ที่ 3.87 พันล้านบาท (-19% yoy, -13% qoq) และคอนโดฯ 1.48 พันล้านบาท (-44% yoy, -17% qoq) ซึ่งมาจากยอดขายคอนโดฯ ใหม่ Supalai Sense Srinakarin มูลค่า 1 พันล้านบาท มียอดจอง 20% ที่เหลือมาจากการขายโครงการเดิม

โดยรวมปี 2566 มียอดขายรวม 2.88 หมื่นล้านบาท (-11% yoy) ต่ำกว่าเป้าบริษัทที่ 3.6 หมื่นล้านบาท และฝ่ายวิจัยที่ 3.2 หมื่นล้านบาท ในระดับ 20% และ 10% ตามลำดับ จากหลายปัจจัยทั้งเปิดโครงการใหม่น้อยกว่าแผน โดยปีที่ผ่านมามีเปิดทั้งหมด 26 โครงการ มูลค่า 2.96 หมื่นล้านบาท (เทียบกับเป้าต้นปี 4 หมื่นล้านบาท) กอปรกับปัจจัยด้านเศรษฐกิจ, ทิศทางดอกเบี้ยสูงขึ้น และมาตรการ LTV กระตุ้นกำลังซื้อที่อยู่อาศัย ทำให้ยอดขายแนวราบ และคอนโดฯ ลดลงในอัตราเดียวกันที่ 11% อยู่ที่ 1.96 หมื่นล้านบาท และ 9.24 พันล้านบาท ตามลำดับ

ปี 2567 มีแนวโน้มฟื้นตัวขึ้น...รอแถลงแผน 25 ม.ค. นี้

SPALI จะแถลงแผนธุรกิจและเป้าหมายทางการเงินในการประชุมนักวิเคราะห์วันที่ 25 ม.ค. 2567 ซึ่งเบื้องต้นจากข้อมูลที่ได้รับบางส่วน มองปี 2567 จะเป็นปีที่ดีขึ้นของบริษัทย โดยการเปิดโครงการใหม่ปีนี้จะมีมูลค่าที่คาดมากกว่าปีก่อน (ส่วนหนึ่งมาจากโครงการที่เลื่อนจากปีก่อน) ด้วยมูลค่าไม่ต่ำกว่า 4 หมื่นล้านบาท คงเน้นหลักเป็นกลุ่มแนวราบทั้งในกรุงเทพฯ และขยายเพิ่มในต่างจังหวัด รวมถึงการออกแบบที่ทันสมัยและเพิ่มฟังก์ชันใหม่มากขึ้น ขณะที่คอนโดฯ ยังเจาะกลุ่มลูกค้าระดับกลาง และ Real Demand ในราคาขายเฉลี่ยต่ำกว่า 1 แสนบาท/ตารางเมตร ทั้งนี้จากแผนเปิดโครงการใหม่ และการส่งมอบคอนโดฯ ใหม่ปีนี้ที่มีจำนวนมากกว่าปีก่อน จะเป็นส่วนช่วยสนับสนุนต่อการเติบโตของยอดขาย และยอดโอนฯ ตลอดจนการลงทุนเพิ่มในอสังหาริมทรัพย์ ถือเป็นอีกแรงขับเคลื่อนต่อกำไร

EQUITY TALK

คมองกำไร 4Q66 พันตัว QoQ และปันผล 2H66 ที่ 3.7%

คงแนะนำ Outperform ด้วย FV สิ้นปี 2567 ที่ 27.30 บาท (อิง PER 8 เท่า) แม้ยอดขาย 4Q66 จะลดลง แต่การมี Backlog สิ้น 3Q66 ที่รอส่งมอบใน 4Q66 ราว 8.5 พันล้านบาท และการรับรู้ส่วนแบ่งกำไรบริษัทร่วมในออสเตรเลียที่จะมากขึ้นใน 4Q66 (ปกติจะสูงสุดในไตรมาสสุดท้ายของปี เห็นได้จาก 4Q64 และ 4Q65 รับรู้ส่วนแบ่งกำไรราว 160-170 ล้านบาท) จะเป็นส่วนขับเคลื่อนต่อกำไรปกติ 4Q66 พันตัว QoQ (แต่ลดลง YoY) และกลับมาเติบโตในปี 2567 หนุนจากเปิดแนวราบใหม่, ส่งมอบ 5 คอนโดฯ ใหม่ (เทียบกับปี 2566 ที่มี 2 โครงการ) และส่วนแบ่งกำไรเพิ่มเติมจากการลงทุนใหม่ในออสเตรเลีย นอกจากนี้ Valuation หุ่นที่มี PER ช้อยางเฉลี่ย 6 เท่า รวมถึงความน่าสนใจของเงินปันผล 2H66 ระดับ 3.7% (ภายใต้คาดปันผลหุ้นละ 0.70 บาท) และทั้งปีเฉลี่ยเกิน 7% ต่อปี ทำให้ SPALI ยังมีความน่าสนใจในการลงทุนสำหรับนักลงทุนระยะกลาง-ยาวที่ชอบปันผล

ยอด PRESALE รายปี



ที่มา: SPALI

PRESALE ปี 2566 VS 2565



ที่มา: SPALI

EQUITY TALK

ESG

Environment (E)

- กำหนดเป้าหมายการจัดการสิ่งแวดล้อม โดยให้ทุกหน่วยงานที่เกี่ยวข้องสามารถวัดค่าคาร์บอนฟุตพริ้นท์ได้ในเชิงปริมาณ กำหนดช่วงปี 2564 เป็นปีฐานในการคำนวณปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจก ซึ่งมีตัวเลวคาร์บอนฟุตพริ้นท์ 5,847 ตันคาร์บอนไดออกไซด์ และมีเป้าหมายลดคาร์บอนฟุตพริ้นท์ 25% ภายในปี 2567
- ดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม จึงติดตั้งระบบ HEPA Filter Fresh Air ในอาคารสำนักงานใหญ่ เพื่อกรองฝุ่น PM2.5 พร้อมทั้งฆ่าเชื้อโรคด้วยระบบ นอกจากนี้ยังมีการเตรียมดำเนินโครงการติดตั้งระบบผลิตไฟฟ้าจากโซลาร์เซลล์บนหลังคาอาคารสำนักงานใหญ่ในปี 2565

Social (S)

- จัดให้มีคณะกรรมการสวัสดิการในสถานประกอบการชุดใหม่จำนวน 7 คน เพื่อเป็น ตัวแทนพนักงานในการร่วมปรึกษาหารือ ดูแล และเสนอความคิดเห็นในเรื่องสวัสดิการต่างๆ ของพนักงาน เสนอมายังผู้บริหารระดับสูง อีกทั้งยังได้รับรางวัลสถานประกอบการดีเด่นด้านแรงงานสัมพันธ์และสวัสดิการแรงงานประจำปี 2564 ระดับประเทศติดต่อกัน เป็นปีที่ 4 จากกระทรวงแรงงาน
- จัดทำโครงการและกิจกรรม เพื่อพัฒนาชุมชนและสังคม เช่น โครงการ Happiness Camp ช่วยเหลือคนงานในแคมป์, ร่วมกับมูลนิธิประทีป-อัจฉรา ตั้งมตธรรม เพื่อส่งเสริมอุปกรณ์การศึกษาให้เด็กในต่างจังหวัด

Governance (G)

- ดำเนินงานภายใต้หลักธรรมาภิบาลหรือการทำกับดูแลกิจการที่ดี (Corporate Governance) ด้วยความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น โดยบริษัทฯ จะเคารพสิทธิของผู้ถือหุ้น ปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้น อย่างเท่าเทียมกัน มีการจัดทำและเปิดเผยข้อมูล รายงานทางการเงินและข้อมูลที่มีใช้ข้อมูลทางการเงินอย่างถูกต้อง ครบถ้วน และทันเวลา ตามรูปแบบที่เป็นมาตรฐานที่ยอมรับกันโดยทั่วไป
- สื่อสารและเปิดเผยข้อมูลอย่างโปร่งใสให้กับสังคมและผู้มีส่วนได้เสียให้แก่ผู้ถือหุ้น ลูกค้า คู่ค้า และพันธมิตรทางธุรกิจ และให้ข้อมูลกับนักลงทุน ผู้ถือหุ้น และผู้สนใจ อย่างทันสถานการณ์

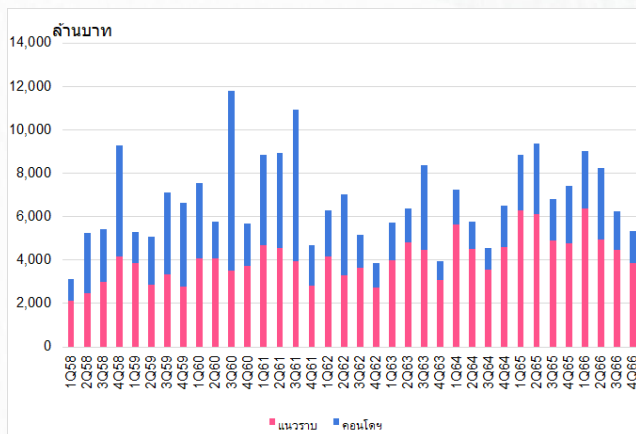
EQUITY TALK

ผลการดำเนินงานรายไตรมาส

Key Data (ล้านบาท)	1Q65	2Q65	3Q65	4Q65	1Q66	2Q66	3Q66	% YoY	% QoQ	9M66	9M65	% YoY
รายได้จากธุรกิจหลัก	5,433	8,198	11,133	9,723	5,734	8,165	7,166	-35.6%	-12.2%	21,065	24,763	-14.9%
รายได้ขายอสังหา	5,372	8,136	11,068	9,646	5,641	8,089	7,089	-36.0%	-12.4%	20,819	24,576	-15.3%
ต้นทุนรวม	3,303	4,967	6,728	6,071	3,638	5,306	4,546	-32.4%	-14.3%	13,490	14,999	-10.1%
ต้นทุนขายอสังหา	3,262	4,924	6,682	6,023	3,586	5,256	4,498	-32.7%	-14.4%	13,339	14,868	-10.3%
กำไรขั้นต้น	2,129	3,231	4,404	3,652	2,096	2,859	2,620	-40.5%	-8.4%	7,575	9,765	-22.4%
ค่าใช้จ่ายในการขาย&บริหาร	717	940	1,124	1,248	815	957	982	-12.6%	2.7%	2,754	2,781	-1.0%
กำไรสุทธิ	1,178	2,075	2,749	2,171	1,080	1,701	1,191	-56.7%	-30.0%	3,972	6,002	-33.8%
Norm Profit	1,178	2,075	2,749	2,171	1,080	1,701	1,191	-56.7%	-30.0%	3,972	6,002	-33.8%
Norm EPS	0.55	0.97	1.28	1.11	0.55	0.87	0.61	-52.5%	-30.0%	2.03	2.80	-27.4%
Gross Margin เฉลี่ย (%)	39.2%	39.4%	39.6%	37.6%	36.6%	35.0%	36.6%			36.0%	39.4%	
Gross Margin ขายอสังหา (%)	39.3%	39.5%	39.6%	37.6%	36.4%	35.0%	36.6%			35.9%	39.5%	
SG&A/Sales	13.2%	11.5%	10.1%	12.8%	14.2%	11.7%	13.7%			13.1%	11.2%	
Norm Profit Margin (%)	21.7%	25.3%	24.7%	22.3%	18.8%	20.8%	16.6%			18.9%	24.2%	

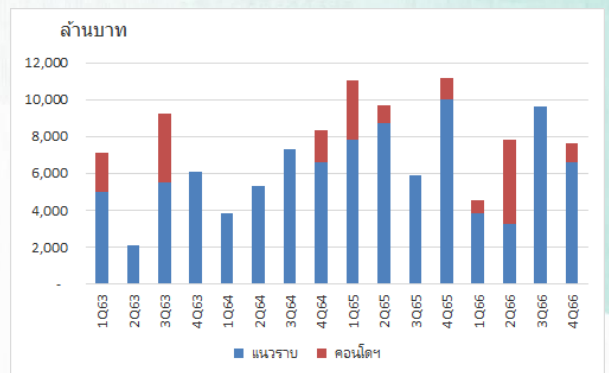
ที่มา: SPALI และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

PRESALE รายไตรมาส



ที่มา: SPALI

การเปิดโครงการใหม่รายไตรมาส



ที่มา: SPALI

คอนโด ใหม่ที่มีกำหนดส่งมอบปี 2567

โครงการ	มูลค่า(ลบ.)	เริ่มโอนฯ	Presale
Supalai City Home Rayong	300	1Q67	19%
Supalai Premier Samsen-Ratchawat	1,600	2Q67	61%
Supalai Icon Sathom	13,340	2Q67	20%
City Home Sanambinnam-Rattana Thibet	730	2Q67	31%
Supalai Loft Phasi Charoen Station	1,000	3Q67	79%

ที่มา: SPALI

ประเด็นความเสี่ยง

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

EQUITY TALK

ประมาณการผลการดำเนินงานปี 2566-2568 ของ SPALI

งบกำไรขาดทุน (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2565	2566F	2567F	2568F
รายได้ธุรกิจหลัก	34,486	30,639	33,135	34,960
ต้นทุนขาย	21,070	19,598	21,032	22,190
กำไรขั้นต้น	13,416	11,040	12,103	12,770
ค่าใช้จ่ายในการขาย	4,029	3,983	4,308	4,545
ดอกเบี้ยจ่าย	277	427	439	446
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม	390	390	402	414
รายได้อื่น	1,015	865	891	918
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	10,515	7,885	8,650	9,110
ภาษีเงินได้	2,212	1,735	1,903	2,004
ส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย	(130)	(85)	(83)	(83)
รายการพิเศษอื่น ๆ	-	-	-	-
กำไรสุทธิ	8,173	6,065	6,664	7,023
EPS	4.18	3.11	3.41	3.60
กำไรจากการดำเนินงานปกติ	8,173	6,065	6,664	7,023
Norm EPS	4.18	3.11	3.41	3.60
การเติบโตของยอดขาย	18.3%	-11.2%	8.1%	5.5%
การเติบโตของกำไรจากการดำเนินงานปกติ	15.6%	-25.8%	9.9%	5.4%
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	38.9%	36.0%	36.5%	36.5%
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานปกติ	23.7%	19.8%	20.1%	20.1%
งบกำไรขาดทุนรายไตรมาส (ล้านบาท)				
	4Q65	1Q66	2Q66	3Q66
รายได้ธุรกิจหลัก	9,723	5,734	8,165	7,166
ต้นทุนขาย	6,071	3,638	5,306	4,546
กำไรขั้นต้น	3,652	2,096	2,859	2,620
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1,248	815	957	982
ดอกเบี้ยจ่าย	81	96	103	137
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม	165	66	127	4
รายได้อื่น	323	168	279	26
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	2,811	1,419	2,206	1,531
ภาษีเงินได้	596	318	483	327
ส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย	(43)	(21)	(22)	(13)
รายการพิเศษอื่น ๆ	-	-	-	-
กำไรสุทธิ	2,171	1,080	1,701	1,191
กำไรจากการดำเนินงานปกติ	2,171	1,080	1,701	1,191
ยอดขาย (QoQ)	-12.7%	-41.0%	42.4%	-12.2%
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	37.6%	36.6%	35.0%	36.6%
กำไรจากการดำเนินงานปกติ (QoQ)	-21.0%	-50.2%	57.4%	-30.0%
อัตราส่วนทางการเงิน				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2565	2566F	2567F	2568F
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	2.49	3.74	4.38	5.21
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.12	0.18	0.21	0.24
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	0.33	0.29	0.30	0.30
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า (เท่า)	7.79	6.97	7.56	7.50
หนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.70	0.65	0.60	0.55
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.50	0.47	0.43	0.39
ผลตอบแทนจากสินทรัพย์เฉลี่ย	10.8%	7.4%	7.8%	7.9%
ผลตอบแทนจากผู้ถือหุ้นเฉลี่ย	18.5%	12.6%	12.9%	12.6%

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

EQUITY TALK

ประมาณการผลการดำเนินงานปี 2566-2568 ของ SPALI

งบกระแสเงินสด (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2565	2566F	2567F	2568F
กำไรสุทธิ	8,173	6,065	6,664	7,023
รายการเปลี่ยนแปลงที่ไม่กระทบเงินสด	2,854	2,247	2,425	2,534
ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย	295	325	357	393
กำไร/ขาดทุนจาก Fx ที่ไม่ได้รับรู้	(3)	-	-	-
ส่วนแบ่งผลกำไรจาก บ.ร่วม	(390)	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากกิจกรรมการดำเนินงาน	(7,659)	(6,029)	(5,963)	(6,309)
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานสุทธิ	3,270	2,609	3,483	3,641
เพิ่ม/ลด จากการลงทุนระยะสั้น	-	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากการลงทุนอื่น	(4,972)	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากสินทรัพย์ถาวร	(101)	(153)	(168)	(185)
กระแสเงินสดจากการลงทุนสุทธิ	(5,073)	(153)	(168)	(185)
เพิ่ม/ลด เงินกู้	4,498	315	(414)	(612)
เพิ่ม/ลด ทุนและส่วนเกินมูลค่าหุ้น	-	-	-	-
เพิ่ม/ลด ส่วนทุนอื่นๆ	65	-	-	-
ลด จ่ายปันผล	(2,828)	(2,783)	(2,754)	(2,803)
กระแสเงินสดจากการจัดหาเงินสุทธิ	1,735	(2,468)	(3,168)	(3,414)
เพิ่ม/ลด เงินสดสุทธิ	(311)	(12)	147	42
งบดุล (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2565	2566F	2567F	2568F
เงินสดและเทียบเท่าเงินสด	1,315	1,303	1,450	1,493
ลูกหนี้การค้า	38	42	54	57
สินค้าคงคลัง	65,675	68,959	72,407	76,027
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	2,065	2,065	2,065	2,065
เงินลงทุนระยะยาว	1,115	1,115	1,115	1,115
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์สุทธิ	1,527	1,679	1,847	2,032
สินทรัพย์รวม	79,924	83,352	87,128	90,978
เจ้าหนี้การค้า	2,939	2,685	2,881	3,040
เงินกู้ยืมระยะสั้น/ครบกำหนดใน 1 ปี	20,650	12,501	10,277	8,065
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	4,182	4,182	4,182	4,182
เงินกู้ยืมระยะยาว/หุ้นกู้	3,886	12,350	14,160	15,761
หนี้สินรวม	32,461	32,522	32,304	31,851
ทุนที่ชำระแล้ว	1,953	1,953	1,953	1,953
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	1,499	1,499	1,499	1,499
กำไรสะสม	44,101	47,383	51,294	55,514
ส่วนของผู้ถือหุ้น	46,514	49,797	53,707	57,927
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	949	1,034	1,117	1,200
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	79,924	83,352	87,128	90,978
สมมติฐานในการทำประมาณการ (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2565	2566F	2567F	2568F
Presale ระหว่างงวด	32,433	32,150	34,815	36,506
การบันทึกรายได้จากการขาย	34,222	30,300	32,780	34,587
รายได้ค่าเช่าและบริการ	264	339	355	373
Gross Margin เฉลี่ย (%)	38.9%	36.0%	36.5%	36.5%
Norm Profit Margin (%)	23.7%	19.8%	20.1%	20.1%
SG&A/Sale (%)	11.7%	13.0%	13.0%	13.0%
Effective Tax Rate (%)	21.0%	22.0%	22.0%	22.0%

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส