

# EQUITY TALK

## COMPANY UPDATE

### Presale 4Q66 ดีสุดของปี แต่ทั้งปียังต่ำเป้า

แม้ PRESALE 4Q66 สูงสุดของปีก็ 1.2 หมื่นล้านบาท ทำให้ทั้งปี 2566 ปิดรวม 3.75 หมื่นล้านบาท แต่ต่ำกว่าเป้าฝ่ายวิจัยและบริษัทในระดับ 8-10% และลดลง 2.2% YOY เหตุจากแนวราบอ่อนตัว 26% YOY จากดีมานด์ชะลอตัว และปีก่อนมีฐานสูงจากยอดขายที่ได้รับตอบรับดีมากจากนาราสิริ กรุงเทพกรีฑา ขณะที่คอนโดฯ พันตัวสูง 65% YOY จากเปิดโครงการใหม่และระบายสต็อกโครงการเดิม

แม้คาดกำไรปกติ 4Q66 อ่อนตัว QOQ และ YOY แต่เชื่อว่ากำไรปกติทั้งปี 2566 ยังทำ NEW HIGH ที่ 5.2 พันล้านบาท และนำไปสู่เงินปันผลระหว่าง 2H66 หุนละ 0.09 บาท จูงใจเฉลี่ย 4.9% ขณะที่ราคาหุ้นปัจจุบันมี NORM PER ซื้อขายเฉลี่ย 6.7 เท่า และ PBV 0.6 เท่า คงแนะนำ OUTPERFORM สำหรับเริ่ม DIVIDEND PLAY 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)	13.6	6.8	6.1	6.7	6.7
DPS (บาท)	0.06	0.15	0.19	0.14	0.14
Dividend Yield (%)	3.2	8.1	10.3	7.6	7.6
BV (บาท)	2.6	2.8	2.8	2.9	3.0
PBV (เท่า)	0.7	0.7	0.7	0.6	0.6
EV/EBITDA (เท่า)	21.4	15.9	13.5	13.9	13.7
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 : 1.49/1.73 บาท

แนวต้าน : 2.06 บาท

**OUTPERFORM:** กรณีที่นักวิเคราะห์พิจารณาปัจจัยแวดล้อมทางพื้นฐานแล้วเห็นว่าราคาหุ้นบริษัทที่ทำการวิเคราะห์มีโอกาสที่จะสร้างผลตอบแทนที่ชนะค่าเฉลี่ยของ SECTOR หรือชนะ SET INDEX

**NEUTRAL:** กรณีที่นักวิเคราะห์พิจารณาปัจจัยแวดล้อมทางพื้นฐานแล้วเห็นว่าราคาหุ้นบริษัทที่ทำการวิเคราะห์มีโอกาสที่จะสร้างผลตอบแทนที่พอกับค่าเฉลี่ยของ SECTOR หรือพอกับ SET INDEX

**UNDERPERFORM:** กรณีที่นักวิเคราะห์พิจารณาปัจจัยแวดล้อมทางพื้นฐานแล้วเห็นว่าราคาหุ้นบริษัทที่ทำการวิเคราะห์มีโอกาสที่จะสร้างผลตอบแทนที่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของ SECTOR หรือต่ำกว่า SET INDEX



10 มกราคม 2567

# SIRI

## Outperform

ราคาปัจจุบัน (บาท)	1.85
ราคาเป้าหมาย (บาท)	2.20
Upside (%)	19.1
Dividend yield (%)	7.6

#### CONSENSUS ANALYSIS

EPS (un)	ASPS	IAA Cons	% diff
2567F	0.28	0.29	-5%
2568F	0.28	-	n/a

ที่มา: IAA consensus, สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

#### ESG RATING

SET ESG Ratings	AA
ESG Book	43.98
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

## Presale ปี 2566 ปิด 3.75 หมื่นล้านบาท ต่ำกว่าเป้า

SIRI รายงาน Presale 4Q66 อยู่ที่ 1.2 หมื่นล้านบาท แม้ต่ำกว่าเป้าเดิมที่บริษัท เคยคาด 1.4-1.6 หมื่นล้านบาท แต่ยังคงเป็นระดับสูงสุดของปี โดยเพิ่มขึ้น 21% yoy และ 57% qoq สนับสนุนด้วยแผนเปิดโครงการใหม่มากที่สุดจำนวน 20 โครงการ มูลค่า 3.57 หมื่นล้านบาท (คิดเป็น 55% ของมูลค่าเปิดโครงการใหม่ทั้งปี) แบ่งเป็นคอนโดฯ 7 โครงการ มูลค่า 1.22 หมื่นล้านบาท มี Take-up rate หรือ ยอดจองเฉลี่ย 26% โดยโครงการหลัก ๆ เช่น Shush ราชเทวี มูลค่า 5.3 พันล้านบาท มียอดขาย 20% และ Via อารีย์ มูลค่า 2.3 พันล้านบาท ขายได้ราว 40% ฯลฯ เมื่อบวกกับการขายต่อเนื่องของโครงการเดิม ทำให้กลุ่มคอนโดฯ มียอดขายรวม 6.3 พันล้านบาท (+75% yoy, +131% qoq) ขณะที่ยอดขายแนวราบทำได้ 5.6 พันล้านบาท สูงขึ้น 15% qoq ส่วนหนึ่งจากเปิดแนวราบใหม่ 13 โครงการ มูลค่า 2.35 หมื่นล้านบาท ครอบคลุมทุกกลุ่ม ภายใต้แบรนด์ศรีสุขสิริ สราญสิริ และ อณาสิริ โดยมียอดจองเฉลี่ย 12% (กลุ่ม Premium มียอดขายเฉลี่ย 15-20% ดีกว่ากลุ่ม Medium และ Affordable เฉลี่ย 5%) แต่ลดลง 10% yoy จากไตรมาสก่อน รวมถึงงวด 4Q65 มียอดขายต่อเนื่องของโครงการที่ได้รับตอบรับที่ดีมากอย่าง นาราสิริ และบุราสิริ กรุงเทพมหานคร

Presale ปี 2566 รวม 3.75 หมื่นล้านบาท ต่ำกว่าเป้าฝ่ายวิจัยที่ 4.08 หมื่นล้านบาท และเป้าบริษัทล่าสุดที่คาด 4-4.2 หมื่นล้านบาท ในระดับ 8-10% โดยยอดขายลดลง 2.2% yoy เหตุจากกลุ่มแนวราบ 2.11 หมื่นล้านบาท อ่อนตัว 26% yoy จากไตรมาสก่อนเมื่อเทียบกับช่วงโควิด-19 กอปรกับปีก่อนได้รับการตอบรับที่ดีมากในหลายโครงการ เฉพาะอย่างยิ่งบ้านเดี่ยวระดับบน นาราสิริ กรุงเทพมหานคร ที่ปิดการขายโครงการอย่างรวดเร็ว (สะท้อนจาก Presale แนวราบ 3Q65 สูงถึง 1.23 หมื่นล้านบาท เทียบกับเฉลี่ย 4-6 พันล้านบาท/ไตรมาส) อย่างไรก็ดียอดขายคอนโดฯ ที่ฟื้นตัว 65% อยู่ที่ 1.65 หมื่นล้านบาท ตามการเปิดโครงการใหม่จำนวนมาก (ปี 2566 มูลค่า 1.8 หมื่นล้านบาท VS 9.6 พันล้านบาทปี 2565) และการระบายสต็อกโครงการเดิม เข้ามาช่วยหนุนต่อยอดขายรวม

แผนธุรกิจปี 2567 จะแถลงอย่างเป็นทางการในวันที่ 23 ม.ค. นี้ เบื้องต้นคาดการณ์เปิดโครงการใหม่ปีนี้มูลค่าไม่ต่างจากปีก่อนอย่างมีนัยฯ ในกรอบ 6-7 หมื่นล้านบาท (ปีก่อนเปิดรวม 6.51 หมื่นล้านบาท) โดยพอร์ตหลักยังเน้นกลุ่มแนวราบ แต่คาดสัดส่วนลดลงอยู่ที่ 60% (เทียบกับปีก่อน 70%) ส่วนคอนโดฯ จะมีสัดส่วนเพิ่มเป็น 40% และแม้โครงการใหม่จะครอบคลุมทุก Segment ในหลากหลายแบรนด์ แต่ยังคงจะกลุ่มระดับ Medium และ Premium เป็นหลัก

# EQUITY TALK

## Outperform... น่าสนใจด้วยปันผล 2H66 เฉลี่ย 4.9%

แม้การโอนกรรมสิทธิ์ 4Q66 มีโอกาสทำจุดสูงสุดของปีในระดับ 1 หมื่นล้านบาท แต่การทำโปรโมชันเพื่อกระตุ้นการขาย และค่าใช้จ่ายบริหารที่ปกติสูงสุดของปี จากค่าใช้จ่ายเปิดโครงการใหม่และโบนัสพนักงาน อาจทำให้กำไรปกติ 4Q66 มีแนวโน้มลดลง QoQ และ YoY เบื้องต้นประเมินไว้ 1.34 พันล้านบาท แต่ระดับดังกล่าวยังเพียงพอที่จะทำให้กำไรปกติปี 2566 ทำ New High ที่ 5.2 พันล้านบาท และนำไปสู่การจ่ายเงินปันผลระหว่าง 2H66 หักลบ 0.09 บาท หรือ 4.9% ขณะที่ปี 2567 แม้ประเมินกำไรปกติลดลง 8% เท่ากับ 4.78 พันล้านบาทจากฐานสูงปีก่อน แต่ยังคงให้ผลตอบแทนเงินปันผลสูง 7.6% ต่อปี ขณะที่ราคาหุ้นปัจจุบันมี Norm PER ซื้อขายเฉลี่ย 6.7 เท่า และ PBV 0.6 เท่า คงแนะนำ Outperform สำหรับธีม Dividend Play ที่ราคาเป้าหมายสิ้นปี 2567 ที่ 2.20 บาท

# 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

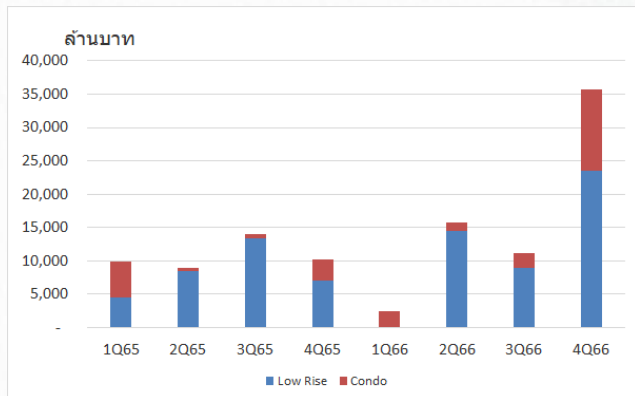
# EQUITY TALK

## 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%	

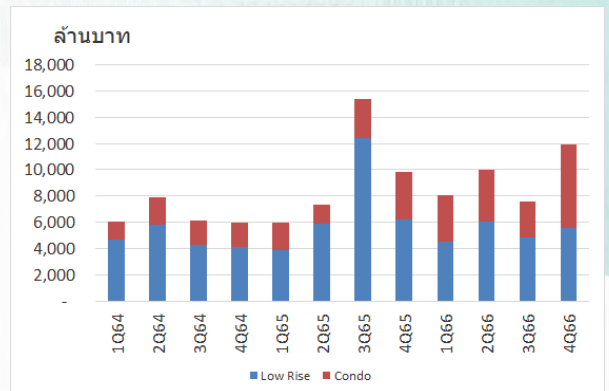
ที่มา: SIRI และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

### มูลค่าเปิดโครงการใหม่รายไตรมาส



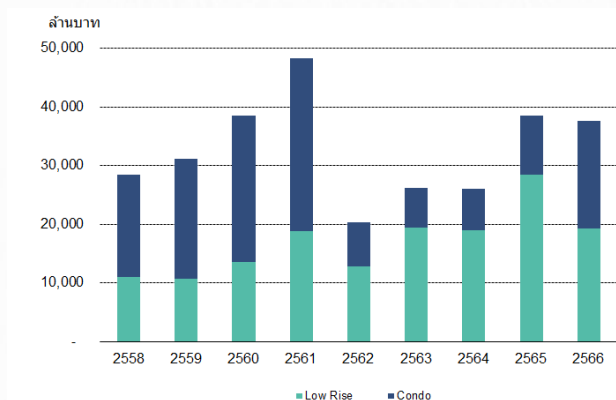
ที่มา: SIRI และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

### ยอด PRESALE รายไตรมาส



ที่มา: SIRI และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

### ยอด PRESALE รายปี



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 ส.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 ส.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 ส.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	37,589	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