

# EQUITY TALK

## 4Q66 EARNING PREVIEW

### กำไรปี 2566 ที่จะทำจุดสูงสุด หนุนปันผล 6.2%

คาดการณ์กำไรปกติ 4Q66 ที่ 1.31 พันล้านบาท (+14% YOY, -23% QOQ) หนุนกำไรปกติปี 2566 ทำจุดสูงสุดใหม่ที่ 6 พันล้านบาท เดิมโตต่อเนื่องเป็นปีที่ 4 ติดต่อกันในระดับ 4% YOY คาดกำไรมีโอกาสยกฐานสูงขึ้นเป็น 6.28 พันล้านบาทปี 2567 ขับเคลื่อนจาก BACKLOG แนวราบที่จะยกมาโอนฯ ปีนี้อีกราว 1.2-1.3 หมื่นล้านบาท, การขายโอนฯ แนวราบเดิมและใหม่ รวมถึงส่งมอบ 3 คอนโดฯ ใหม่ (เป็น JV 2 โครงการ) ใน 1H67

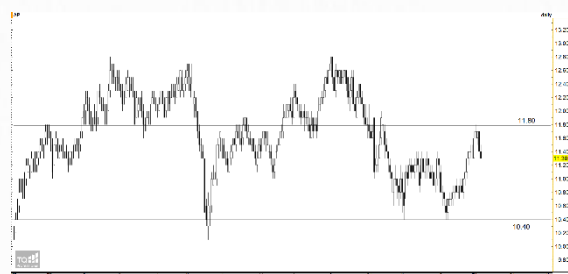
แนะนำ Outperform ที่ 16.00 บาท คาดราคาหุ้นระยะสั้นมีแรงพยุงจากทิศทางกำไรที่เป็นขาขึ้นในปี 2566-2567 นำไปสู่การจ่ายเงินปันผลรอบปี 2566 หักละ 0.68 บาท หรือ 6.2% (จ่ายปีละ 1 ครั้ง หลังประกาศงบปีวันที่ 20 ก.พ. 2567)

#### ประมาณการตัวเลขสำคัญทางการเงิน

สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2564	2565	2566F	2567F	2568F
กำไรสุทธิ (ลบ)	4,543	5,877	6,030	6,283	6,467
Norm Profit (ลบ)	4,439	5,793	6,030	6,283	6,467
Norm EPS (บาท)	1.41	1.84	1.92	2.00	2.06
PER (เท่า)	7.7	5.9	5.7	5.5	5.3
DPS (บาท)	0.50	0.65	0.68	0.70	0.72
Dividend Yield (%)	4.6	6.0	6.2	6.4	6.6
BV (บาท)	10.3	11.7	12.9	14.2	15.6
PBV (เท่า)	1.1	0.9	0.8	0.8	0.7
EV/EBITDA (เท่า)	9.5	7.6	7.2	6.9	6.7

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

#### TECHNICAL CHART/COMMENT



แนวโน้มราคา : Sideway  
 แนวรับ : 10.40 บาท  
 แนวต้าน : 11.80 บาท

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

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



23 มกราคม 2567

# AP

## Outperform

ราคาปัจจุบัน (บาท)	10.90
ราคาเป้าหมาย (บาท)	16.00
Upside (%)	46.8
Dividend yield (%)	6.4

#### CONSENSUS ANALYSIS

EPS (บาท)	ASPS	IAA Cons	% diff
2567F	2.00	2.03	-2%
2568F	2.06	2.09	-2%

ที่มา: IAA consensus, สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

#### ESG RATING

SET ESG Ratings	AA
ESG Book	40.47
Moody's	-
MSCI	-
Refinitiv	16.12
S&P	24.00

ที่มา: Settrade

CG Score	ดีเลิศ
Anti-corruption	ได้รับการรับรอง

ที่มา: IAA CONSENSUS

#### RESEARCH DIVISION

บริษัทหลักทรัพย์ เอเชีย พลัส

นวลพรรณ น้อยรัชชกุล

นักวิเคราะห์ปัจจัยพื้นฐานด้านตลาดทุน และทางเทคนิค

เลขทะเบียนนักวิเคราะห์: 019994

# EQUITY TALK

## คาดการณ์กำไรปกติปี 2566 ทำ NEW HIGH ที่ 6 พันล้านบาท

จากการเปิดโครงการใหม่เชิงรุก โดยเฉพาะแนวราบใน 2H66 หนุนให้ Backlog แนวราบสิ้น 4Q66 สูงถึง 2.32 หมื่นล้านบาท (ยังไม่หักรับรู้รายได้ 4Q66) กอปรกับการโอนกรรมสิทธิ์ต่อเนื่องของคอนโดฯ ใหม่ที่สร้างเสร็จตั้งแต่ 3Q66 จำนวน 2 โครงการ คือ Aspire ปิ่นเกล้า อรุณอมรินทร์ (มูลค่า 1.2 พันล้านบาท ณ สิ้น 4Q66 ขาย 83% และ โอนฯ แล้ว 77% จาก 65% วงดก่อน) และ The Address สยาม-ราชวิถี (JV) (มูลค่า 8.6 พันล้านบาท ณ สิ้น 4Q66 ขาย 44% โอนฯ รวม 29% จาก 15% วงดก่อน) คาดเป็นส่วนสนับสนุนต่อรายได้จ่ายอสังหาริมทรัพย์ 4Q66 เพิ่มขึ้น 5% YOY (แต่ลดลง 7.7% QoQ) เท่ากับ 9 พันล้านบาท แบ่งเป็นแนวราบ 8.5 พันล้านบาท และคอนโดฯ 500 ล้านบาท รวมถึงส่วนแบ่งกำไรบริษัทร่วม 220 ล้านบาท (-22.5% yoy และ -30.6% qoq) ด้าน Gross Margin ขายฯ คาดเฉลี่ย 35% สูงขึ้นจาก 33.7% วงดปีก่อน และ 34.2% วงดก่อน เนื่องจากการโอนส่วนใหญ่มาจากโครงการแนวราบใหม่ที่มีมาร์จิ้นดีขึ้น ภาพรวมประเมินกำไร 4Q66 เท่ากับ 1.31 พันล้านบาท เพิ่มขึ้น 14% yoy แต่ลดลง 23% qoq เหตุจากการลดลงของส่วนแบ่งกำไร JV และค่าใช้จ่ายขายบริหารสูงขึ้น จากการเปิดโครงการใหม่จำนวนมากในช่วงปลายปี

อย่างไรก็ดีเมื่อรวมกับกำไร 9M66 คงสนับสนุนทั้งปี 2566 คาดกำไรปกติทำจุดสูงสุดใหม่ที่ 6 พันล้านบาท เติบโตต่อเนื่องเป็นที่ 4 ติดต่อกันในอัตรา 4% YoY

## คอนโดฯ/แนวราบ จะหนุนกำไรปี 2567 ทำจุดสูงสุดใหม่ต่อไป

คงคาดการณ์กำไรปกติปี 2567 มีโอกาสยกฐานทำ New Record ใหม่ที่ 6.28 พันล้านบาท (+4% yoy) แรงขับเคลื่อนกำไรมาจากโครงการแนวราบที่คาดมี Backlog รอรับรู้รายได้ปีนี้อีกราว 1.2-1.3 หมื่นล้านบาท รวมถึงแผนเปิดขายแนวราบใหม่ที่คาดมีมูลค่าไม่ต่ำกว่า 4 หมื่นล้านบาท และการขายโอนฯ ต่อเนื่องของโครงการแนวราบเดิมสิ้นปี 2566 ที่มีมูลค่าพร้อมขายรวม 9.63 หมื่นล้านบาท ขณะที่การโอนฯ คอนโดฯ ใหม่ปีนี้ยังมีทั้งสิ้น 3 โครงการ (เป็น JV 2 โครงการ) มูลค่า 1.12 หมื่นล้านบาท (มียอดจองราว 52%) ช่วง 1H67

## คาดปันผลปี 2566 หุ้ละ 0.68 บาท หรือเฉลี่ย 6.2%

อิง PER 8 เท่า ให้ FV ปี 2567 ที่ 16.00 บาท แนะนำ Outperform โดยราคาหุ้นมีแรงพยุงจากทิศทางกำไรปี 2566 ที่ทำจุดสูงสุดใหม่ จะนำไปสู่การจ่ายปันผลปี 2566 ที่หุ้ละ 0.68 บาท หรือเฉลี่ย 6.2% (จ่ายปีละ 1 ครั้ง หลังประกาศงบปี วันที่ 20 ก.พ. 2567)

# EQUITY TALK

## ESG

### Environment (E)

- เล็งเห็นความสำคัญของผลกระทบต่อสภาพภูมิอากาศ จึงกำหนดเป้าหมายโดยลดปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจก 5% ภายในปี 2566 จากฐานปี 2564 และลดการใช้พลังงานรวม 5% เทียบกับการใช้พลังงานในปี 2564 ในทุก ๆ โครงการภายในปี 2566
- ตั้งเป้าในการจัดการมลพิษทางอากาศ โดยลดปริมาณฝุ่น PM2.5 ที่เกิดจากโครงการก่อสร้างให้ลดลงเท่ากับระดับปลอดภัย (20 microgram/cubic meter) และลดข้อร้องเรียนจากชุมชนรอบเขตก่อสร้างด้านปัญหามลพิษทางอากาศเป็น 0

### Social (S)

- สนับสนุนให้ทุกคนมีชีวิตดี ๆ ที่เลือกเองได้ ผ่านการก่อตั้งสถาบัน AP Academy ส่งเสริมทักษะให้กับพนักงานในองค์กรกว่า 2 พันคน ให้ความรู้ตั้งรับกับภาคโลกใหม่, โครงการ AP Open House ที่จัดขึ้นเพื่อส่งต่อความรู้จากประสบการณ์จริงให้กับนักศึกษา เพื่อสร้างแรงงานที่มีคุณภาพกลับสู่สังคม รวมถึงลงทุนก่อตั้ง SEAC ศูนย์พัฒนาและส่งเสริมการเรียนรู้ตลอดชีวิตแห่งภูมิภาคอาเซียน
- มุ่งมั่นที่จะนำความรู้ ความเชี่ยวชาญของบริษัทในการพัฒนาและออกแบบพื้นที่ว่างที่ไม่ได้ถูกใช้ประโยชน์ในชุมชน เปลี่ยนเป็นพื้นที่สาธารณะที่ช่วยเสริมคุณภาพชีวิตของชุมชน โดยที่ผ่านมามีการพัฒนาพื้นที่ชุมชนคลองเตย 2 และซอยพิพัฒน์ 2 เปลี่ยนเป็นลานกีฬาสาธารณะ สนามฟุตบอลเล่นกีฬา

### Governance (G)

- มุ่งมั่นที่จะดำเนินธุรกิจด้านความเป็นธรรม โปร่งใส ตามหลักการกำกับดูแลกิจการ โดยมีเป้าหมายฝึกอบรมบรรณากรทางธุรกิจ นโยบาย CG และนโยบายต่อต้านคอร์รัปชันให้พนักงานครบ 100% ในปี 2566 และมีเป้าหมายให้เป็นหลักสูตบังคับสำหรับพนักงานทุกคน รวมถึงลดกรณีละเมิดต่อหลักจรรยาบรรณทางธุรกิจเป็น 0 ภายในปี 2566
- กำหนดนโยบายเกี่ยวกับการต่อต้านคอร์รัปชัน เช่น นโยบายแจ้งเบาะแสภายใน, นโยบายและแนวปฏิบัติการให้/รับของขวัญ เป็นต้น เพื่อให้ทุกคนทุกระดับในบริษัท ปฏิบัติอย่างเคร่งครัด

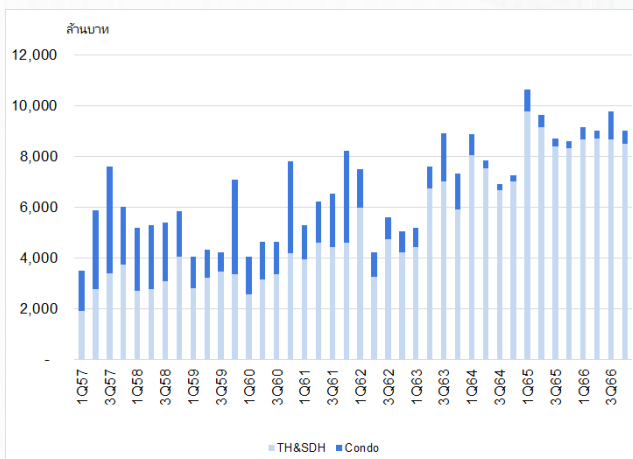
# EQUITY TALK

## ผลการดำเนินงานรายไตรมาส

Key Data (ล้านบาท)	1Q65	2Q65	3Q65	4Q65	1Q66	2Q66	3Q66	4Q66F	% YoY	% QoQ	2566F	2565	% YoY
รายได้จากธุรกิจหลัก	10,849	9,862	8,982	8,846	9,409	9,282	10,068	9,273	4.8%	-7.9%	38,032	38,539	-1.3%
รายได้ขายอสังหาฯ	10,621	9,620	8,689	8,592	9,144	9,009	9,765	9,011	4.9%	-7.7%	36,930	37,522	-1.6%
ต้นทุนรวม	7,233	6,550	5,937	5,756	5,964	5,796	6,495	5,920	2.9%	-8.9%	24,175	25,475	-5.1%
ต้นทุนขายอสังหาฯ	7,189	6,499	5,876	5,696	5,899	5,739	6,429	5,856	2.8%	-8.9%	23,923	25,260	-5.3%
กำไรขั้นต้น	3,616	3,313	3,046	3,090	3,445	3,486	3,572	3,353	8.5%	-6.1%	13,856	13,064	6.1%
ค่าใช้จ่ายในการขาย&บริหาร	1,709	1,715	1,805	2,020	1,853	1,725	1,818	2,021	0.0%	11.2%	7,416	7,248	2.3%
ส่วนแบ่งกำไรบริษัทร่วม	247	378	324	284	238	289	317	220	-22.5%	-30.6%	1,064	1,233	-13.7%
กำไรสุทธิ	1,730	1,574	1,419	1,155	1,478	1,544	1,696	1,311	13.5%	-22.7%	6,030	5,877	2.6%
Norm Profit	1,730	1,574	1,337	1,152	1,478	1,544	1,696	1,311	13.8%	-22.7%	6,030	5,793	4.1%
Norm EPS	0.55	0.50	0.43	0.37	0.47	0.49	0.54	0.42	13.8%	-22.7%	1.92	1.84	4.1%
Gross Margin เฉลี่ย (%)	33.3%	33.6%	33.9%	34.9%	36.6%	37.6%	35.5%	36.2%			36.4%	33.9%	
Gross Margin ขาย (%)	32.3%	32.4%	32.4%	33.7%	35.5%	36.3%	34.2%	35.0%			35.2%	32.7%	
Norm Profit Margin (%)	15.9%	16.0%	14.9%	13.0%	15.7%	16.6%	16.9%	14.1%			15.9%	15.0%	

ที่มา: AP และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

## ยอดโอนฯ รายไตรมาส



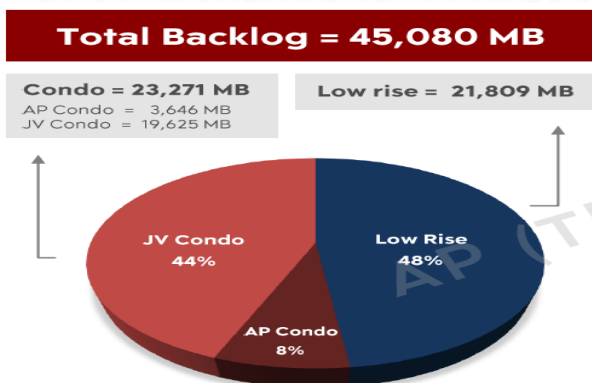
ที่มา: AP และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

## คอนโดฯ ใหม่ที่มีกำหนดส่งมอบปี 2567

โครงการ	มูลค่า (ลบ.)	Presale	เริ่มโอนฯ
Aspire Ratchayothin	1,400	90%	2Q67
Life Rama 4- Asoke (JV)	6,300	43%	2Q67
Life Phahon-Ladproa (JV)	3,500	54%	2Q67

ที่มา: AP และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

## BACKLOG สิ้นปี 2566 (ยังไม่หักรับรู้รายได้ 4Q66)



ที่มา: AP และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

## ประเด็นความเสี่ยง

1. ตัวแปรสำคัญที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยได้แก่ ความเชื่อมั่นต่อการสร้างรายได้ในอนาคตของผู้ซื้อ หากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไม่เป็นไปตามที่คาด ก็จะกระทบความเชื่อมั่นของผู้บริโภคในการตัดสินใจซื้อโครงการ ส่งผลให้ยอดขายและยอดโอนไม่เป็นที่ไปตามเป้าหมายได้
2. ระดับการแข่งขันในอุตสาหกรรมรุนแรงขึ้นต่อเนื่อง อาจทำให้การควบคุมเรื่องประสิทธิภาพการดำเนินงานทำได้ยากขึ้น

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

# EQUITY TALK

## ประมาณการผลการดำเนินงานปี 2566-2568 ของ AP

งบกำไรขาดทุน (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2565	2566F	2567F	2568F
รายได้ธุรกิจหลัก	38,539	38,032	41,292	43,132
ต้นทุนขาย	25,475	24,175	26,663	27,858
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>13,064</b>	<b>13,856</b>	<b>14,629</b>	<b>15,274</b>
ค่าใช้จ่ายในการขาย	7,248	7,416	7,845	8,195
ดอกเบี้ยจ่าย	104	255	291	293
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทรวม	1,233	1,064	1,038	965
รายได้อื่น	61	264	83	85
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	7,000	7,307	7,613	7,836
ภาษีเงินได้	1,208	1,279	1,332	1,371
ส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย	1	2	3	3
รายการพิเศษอื่น ๆ	85	-	-	-
<b>กำไรสุทธิ</b>	<b>5,877</b>	<b>6,030</b>	<b>6,283</b>	<b>6,467</b>
EPS	1.87	1.92	2.00	2.06
<b>กำไรจากการดำเนินงานปกติ</b>	<b>5,793</b>	<b>6,030</b>	<b>6,283</b>	<b>6,467</b>
<b>Norm EPS</b>	1.84	1.92	2.00	2.06
การเติบโตของยอดขาย	21.2%	-1.3%	8.6%	4.5%
การเติบโตของกำไรจากการดำเนินงานปกติ	30.5%	4.1%	4.2%	2.9%
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	33.9%	36.4%	35.4%	35.4%
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานปกติ	15.0%	15.9%	15.2%	15.0%
งบกำไรขาดทุนรายไตรมาส (ล้านบาท)				
	4Q65	1Q66	2Q66	3Q66
รายได้ธุรกิจหลัก	8,846	9,409	9,282	10,068
ต้นทุนขาย	5,756	5,964	5,796	6,495
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>3,090</b>	<b>3,445</b>	<b>3,486</b>	<b>3,572</b>
ค่าใช้จ่ายในการขาย	2,020	1,853	1,725	1,818
ดอกเบี้ยจ่าย	45	76	81	49
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทรวม	284	238	289	317
รายได้อื่น	14	33	108	22
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	1,417	1,787	1,897	2,034
ภาษีเงินได้	266	309	353	338
ส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย	1	0	0	(0)
รายการพิเศษอื่น ๆ	3	-	-	-
<b>กำไรสุทธิ</b>	<b>1,155</b>	<b>1,478</b>	<b>1,544</b>	<b>1,696</b>
<b>กำไรจากการดำเนินงานปกติ</b>	<b>1,152</b>	<b>1,478</b>	<b>1,544</b>	<b>1,696</b>
ยอดขาย (QoQ)	-1.5%	6.4%	-1.3%	8.5%
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	34.9%	36.6%	37.6%	35.5%
กำไรจากการดำเนินงานปกติ (QoQ)	-13.8%	28.3%	4.5%	9.8%
อัตราส่วนทางการเงิน				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2565	2566F	2567F	2568F
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	3.79	4.33	4.19	4.48
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว(เท่า)	0.23	0.24	0.23	0.23
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	347.39	355.73	359.18	352.52
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	0.50	0.42	0.44	0.43
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า (เท่า)	9.00	7.89	8.70	8.48
หนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.86	0.77	0.71	0.66
หนี้สินที่มีดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.58	0.54	0.48	0.45
ผลตอบแทนจากสินทรัพย์เฉลี่ย	9.1%	8.6%	8.5%	8.2%
ผลตอบแทนจากผู้ถือหุ้นเฉลี่ย	17.0%	15.6%	14.7%	13.8%

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

# EQUITY TALK

## ประมาณการผลการดำเนินงานปี 2566-2568 ของ AP

งบกระแสเงินสด (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2565	2566F	2567F	2568F
กำไรสุทธิ	5,877	6,030	6,283	6,467
รายการเปลี่ยนแปลงที่ไม่กระทบเงินสด	1,372	1,531	1,621	1,662
ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย	232	244	256	269
กำไร/ขาดทุนจาก Fx ที่ไม่ได้รับรู้	-	-	-	-
ส่วนแบ่งผลกำไรจาก บ.ร่วม	(1,233)	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากกิจกรรมการดำเนินงาน	(8,153)	(5,949)	(5,728)	(6,224)
<b>กระแสเงินสดจากการดำเนินงานสุทธิ</b>	<b>(1,904)</b>	<b>1,856</b>	<b>2,432</b>	<b>2,174</b>
เพิ่ม/ลด จากการลงทุนระยะสั้น	-	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากการลงทุนอื่น	1,347	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากสินทรัพย์ถาวร	0	(161)	(178)	(195)
<b>กระแสเงินสดจากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>1,348</b>	<b>(161)</b>	<b>(178)</b>	<b>(195)</b>
เพิ่ม/ลด เงินกู้	1,837	235	60	298
เพิ่ม/ลด ทุนและส่วนเกินมูลค่าหุ้น	-	-	-	-
เพิ่ม/ลด ส่วนทุนอื่นๆ	(129)	-	-	-
ลด จ่ายปันผล	(1,572)	(2,092)	(2,169)	(2,231)
<b>กระแสเงินสดจากการจัดหาเงินสุทธิ</b>	<b>136</b>	<b>(1,857)</b>	<b>(2,110)</b>	<b>(1,934)</b>
เพิ่ม/ลด เงินสดสุทธิ	<b>(420)</b>	<b>(162)</b>	<b>145</b>	<b>45</b>
งบดุล (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2565	2566F	2567F	2568F
เงินสดและเทียบเท่าเงินสด	1,650	1,488	1,633	1,678
ลูกหนี้การค้า	104	110	120	125
สินค้าคงคลัง	55,261	59,129	63,268	67,697
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1,874	1,874	1,874	1,874
เงินลงทุนระยะยาว	6,481	6,481	6,481	6,481
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ สุทธิ	1,614	1,775	1,953	2,148
<b>สินทรัพย์รวม</b>	<b>68,227</b>	<b>72,101</b>	<b>76,572</b>	<b>81,247</b>
เจ้าหนี้การค้า	3,211	2,914	3,214	3,358
เงินกู้ยืมระยะสั้น/ครบกำหนดใน 1 ปี	7,841	7,070	8,280	8,077
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	4,487	4,487	4,487	4,487
เงินกู้ยืมระยะยาว/หุ้นกู้	15,194	16,200	15,050	15,550
<b>หนี้สินรวม</b>	<b>31,499</b>	<b>31,437</b>	<b>31,796</b>	<b>32,238</b>
ทุนที่ชำระแล้ว	3,146	3,146	3,146	3,146
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	89	89	89	89
กำไรสะสม	33,512	37,450	41,564	45,800
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>36,747</b>	<b>40,685</b>	<b>44,799</b>	<b>49,035</b>
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	(19)	(21)	(24)	(26)
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>68,227</b>	<b>72,101</b>	<b>76,572</b>	<b>81,247</b>
สมมติฐานในการทำประมาณการ (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2565	2566F	2567F	2568F
Presale ระหว่างงวด (รวม JV)	50,415	51,390	53,319	55,435
การบันทึกรายได้จากการขาย	37,522	36,930	40,157	41,963
รายได้ค่าบริการและบริหารจัดการ	1,017	1,102	1,135	1,169
Gross Margin เฉลี่ย (%)	33.9%	36.4%	35.4%	35.4%
Gross Margin ขายฯ (%)	32.7%	35.2%	34.3%	34.3%
Norm Profit Margin (%)	15.0%	15.9%	15.2%	15.0%
SG&A/Sale (%)	18.8%	19.5%	19.0%	19.0%
Effective Tax Rate (%)	17.3%	17.5%	17.5%	17.5%

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส