

EQUITY TALK

COMPANY UPDATE

ยอดขาย 1Q67 น่าพอใจ

1Q67 คาด PRESALE 5.96 พันล้านบาท เพิ่มขึ้น 21% YOY หนุนหลักจากคอนโดฯ มียอดขายต่อเนื่องจากโครงการเปิดใหม่ COBE พระราม 9 และโครงการ SCOPE ทั้งหลังสวนและทองหล่อ ด้านแนวราบจากเปิด 2 โครงการใหม่ โดยยอดขาย 1Q67 คิดเป็น 21% ของเป้าทั้งปี คาดมีแนวโน้มสูงขึ้น 2Q67 ตามแผน 8 โครงการใหม่ มูลค่า 1.6 หมื่นล้านบาท (เป็น 1 คอนโดฯ รวม 3 พันล้านบาท)

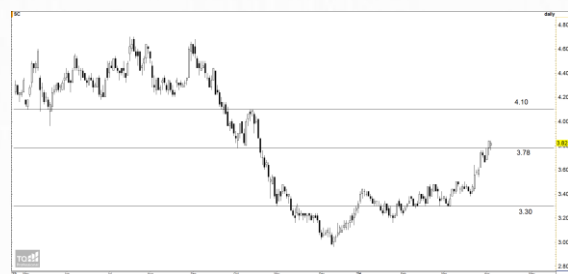
คงแนะนำ OUTPERFORM ด้วย FAIR VALUE ที่ 4.80 บาท (อิง PER 8 เท่า) จากทิศทาง 1Q67 ที่ยังเห็นการเติบโต YOY ทั้งยอดขาย, ยอดโอนฯ และกำไร ขณะที่กำไรมีแนวโน้มสูงขึ้นในไตรมาสถัด ๆ ไป และพีคสุดใน 4Q67 โดยมีแรงหนุนจากส่งมอบ 2 คอนโดฯ ใหม่ ด้านราคาหุ้นยังมีแรงพยุงจากเงินปันผล 2H66 หุ้นละ 0.16 บาท คิดเป็น DIV YIELD 4.2% ขึ้น XD วันที่ 2 พ.ค. 2567

ประมาณการตัวเลขสำคัญทางการเงิน

สิ้นสุด 31 ส.ค.	2565	2566	2567F	2568F	2569F
กำไรสุทธิ (ลบ)	2,556	2,482	2,520	2,740	2,994
Norm Profit (ลบ)	2,597	2,502	2,520	2,740	2,994
Norm EPS (บาท)	0.62	0.59	0.60	0.65	0.71
Norm PER (เท่า)	6.2	6.5	6.3	5.8	5.3
DPS (บาท)	0.25	0.24	0.24	0.26	0.28
Dividend Yield (%)	6.6	6.3	6.3	6.9	7.3
BV (บาท)	5.1	5.4	5.8	6.2	6.6
PBV (เท่า)	0.7	0.7	0.7	0.6	0.6
EV/EBITDA (เท่า)	12.1	5.44	13.2	12.7	12.3

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

TECHNICAL CHART/COMMENT



ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

แนวโน้มราคา : Sideway Up

แนวรับ : 3.30/3.78 บาท

แนวต้าน : 4.10 บาท

OUTPERFORM: กรณีที่นักวิเคราะห์พิจารณาปัจจัยแวดล้อมทางพื้นฐานแล้วเห็นว่าราคาหุ้นบริษัทที่ทำการวิเคราะห์มีโอกาสที่จะสร้างผลตอบแทนที่ชนะค่าเฉลี่ยของ SECTOR หรือชนะ SET INDEX

NEUTRAL: กรณีที่นักวิเคราะห์พิจารณาปัจจัยแวดล้อมทางพื้นฐานแล้วเห็นว่าราคาหุ้นบริษัทที่ทำการวิเคราะห์มีโอกาสที่จะสร้างผลตอบแทนที่พอๆกับค่าเฉลี่ยของ SECTOR หรือพอๆกับ SET INDEX

UNDERPERFORM: กรณีที่นักวิเคราะห์พิจารณาปัจจัยแวดล้อมทางพื้นฐานแล้วเห็นว่าราคาหุ้นบริษัทที่ทำการวิเคราะห์มีโอกาสที่จะสร้างผลตอบแทนที่น้อยกว่าค่าเฉลี่ยของ SECTOR หรือต่ำกว่า SET INDEX



4 เมษายน 2567

SC

Outperform

ราคาปัจจุบัน (บาท)	3.80
ราคาเป้าหมาย (บาท)	4.80
Upside (%)	26.3
Dividend yield (%)	6.3

CONSENSUS ANALYSIS

EPS (บาท)	ASPS	IAA Cons	% diff
2567F	0.60	0.59	2%
2568F	0.65	0.65	0%

ที่มา: IAA consensus, สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

ESG RATING

SET ESG Ratings	AA
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 1Q67 คิดเป็น 21% ของเป้าทั้งปี

SC รายงาน Presale 1Q67 เท่ากับ 5.96 พันล้านบาท (คิดเป็นสัดส่วน 21% ของเป้าทั้งปีบริษัทและฝ่ายวิจัย) สอดคล้องกับที่เคยประเมินไม่ต่ำกว่า 5 พันล้านบาท โดยเพิ่มขึ้น 21% yoy จับเคลื่อนจากยอดขายคอนโดฯ คาด 2.62 พันล้านบาท (สัดส่วน 44% ของยอดขายรวม) เติบโตสูง 58% yoy ผลจากการขายต่อเนื่องของโครงการเปิดใหม่ เช่น COBE พระราม 9 (เปิด 2Q66) และโครงการแบรนด์ SCOPE ทั้งหลังสวน (โครงการพร้อมอยู่) และทงหล่อ (สร้างเสร็จพร้อมโอนฯ 4Q67) ขณะที่แนวราบค้ายอดขาย 3.34 พันล้านบาท (สัดส่วน 56%) เพิ่ม 2.5% yoy ส่วนหนึ่งจากการเปิดขาย 2 โครงการแนวราบใหม่ (แบรนด์ Grand Bangkok Boulevard และ Bangkok Boulevard) มูลค่า 4.75 พันล้านบาท (ขายเฉลี่ย 10%) และการขายต่อเนื่องของโครงการแนวราบที่เปิดใหม่ตลอดปีที่ผ่านมา โดยสัดส่วนราว 70% ของยอดขายแนวราบ มาจากกลุ่มบ้านราคามากกว่า 10 ล้านบาท

หากเทียบยอดขาย 1Q67 กับ 4Q66 คาดลดลง 18% qoq เกิดจากความต่างของการเปิดโครงการใหม่ ซึ่ง 4Q66 เปิดไป 6 โครงการ มูลค่า 8.3 พันล้านบาท (ในนี้มี 1 คอนโดฯ คือ COBE เกษตร-ศรีปทุม มูลค่า 1.6 พันล้านบาท สามารถสร้างยอดขาย 1.2 พันล้านบาทใน 4Q66) เมื่อเทียบกับ 1Q67 เปิด 2 โครงการข้างต้น ทำให้ยอดขายแนวราบและคอนโดฯ ลดลง 23% qoq และ 10% qoq ตามลำดับ

อย่างไรก็ดีหากอิงแผนเปิดขายโครงการใหม่งวด 2Q67 ที่จะมีมากถึง 8 โครงการ มูลค่า 1.6 หมื่นล้านบาท เน้นหลักเป็นแนวราบ 7 โครงการ มูลค่า 1.3 หมื่นล้านบาท ในหลากหลายแบรนด์ ครอบคลุมตั้งแต่กลางถึงระดับบน อย่าง Grand Boulevard, Bangkok Boulevard Signature, VENUE ID และ PAVE (ราคาเฉลี่ยเกิน 5 ล้านบาท/ยูนิต) รวมถึงเปิดคอนโดฯ ใหม่ 1 โครงการ แบรนด์ Reference มูลค่า 3 พันล้านบาท คาดช่วยจับเคลื่อนยอดขายสูงมากขึ้นใน 2Q67

แนวโน้มกำไร 1Q67 คาดดีขึ้น YoY แต่ลดลง QoQ

จากยอดขาย 1Q67 ข้างต้น คาดทำให้ระดับ Backlog เพิ่มขึ้น 2 หมื่นล้านบาท (ยังไม่หักการรับรู้รายได้) โดยหลักเป็นของแนวราบ 1.1 หมื่นล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่รับรู้รายได้ 1Q67 บวกกับการโอนฯ ต่อเนื่องของคอนโดฯ พร้อมอยู่ นำโดย SCOPE หลังสวน คาดเป็นปัจจัยสนับสนุนต่อการดำเนินงาน 1Q67 ดีขึ้น YoY เบื้องต้นประเมินยอดโอนฯ ไม่ต่ำกว่า 5 พันล้านบาท (เทียบกับ 1Q66 ยอดโอนฯ 4.67 พันล้านบาท) และกำไรกรอบ 550-600 ล้านบาท (เพิ่มจาก 535 ล้านบาทงวด 1Q66 แต่ลดลง QoQ จากฐานสูง ซึ่งปกติไตรมาส 4 ดีสุดของปี) โดยคาดกำไรค่อย ๆ ไตรระดับในไตรมาสที่เหลือ โดยให้น้ำหนักของกำไรมากกว่า 50% ของ

EQUITY TALK

ประมาณการทั้งปีจะเกิดขึ้นใน 2H67 ขับเคลื่อนจากแผนการเปิดโครงการแนวราบใหม่จำนวนมากตั้งแต่ 2Q67 ซึ่งจะทยอยรับรู้รายได้ใน 3Q67 รวมถึงการส่งมอบ 2 คอนโดฯ ใหม่ คือ Scope ทองหล่อ มูลค่า 2.8 พันล้านบาท (ขาย 42%) และ Reference วงเวียนใหญ่ (JV) มูลค่า 4 พันล้านบาท (ขาย 57%) ที่จะสร้างเสร็จพร้อมโอนฯ ใน 4Q67

Outperform...ปันผล 2H66 ที่ 4.2%

คงประมาณการกำไรปี 2567 และ Fair Value ที่ 4.80 บาท (อิง PER 8 เท่า) แนะนำ Outperform จากทิศทาง 1Q67 ที่ยังเห็นการเติบโต YoY ทั้งยอดขาย, ยอดโอนฯ และกำไร ขณะที่กำไร 2Q-4Q67 มีแนวโน้มสูงขึ้นไตรมาสถัด ๆ ไป และพีคสุดใน 4Q67 ด้านราคาหุ้นยังมีแรงพยุงจากเงินปันผล 2H66 หุ้นละ 0.16 บาท คิดเป็น Div Yield 4.2% ขึ้น XD วันที่ 2 พ.ค. 2567

แผนเปิดโครงการใหม่ปี 2567

Period	No.	Product	Project	Total Unit	Total Value (MB)
1Q24	1	SDH	Grand Bangkok Boulevard Bangna KM.15	73	2,900
	2	SDH	Bangkok Boulevard Signature Bangkok	61	1,850
2Q24	3	SDH	VENUE ID Pinklao - Kanchana	85	900
	4	SDH	Grand Bangkok Boulevard Petchkasem - Kanchana	62	2,450
	5	SDH	Bangkok Boulevard Signature Ramintra - Phraya	101	2,450
	6	SDH	Grand Bangkok Boulevard Pinklao - Borom	41	1,800
	7	SDH	Bangkok Boulevard Signature Chaengwattana - Ratchaphruek	60	1,750
	8	SDH	VENUE Portrait Westgate	167	1,500
	9	SDH	PAVE Kanchana - Ratchaphruek	319	2,150
	10	CONDO	Reference	396	3,000
3Q24	11	SDH	Grand Bangkok Boulevard Na Utthayan	47	1,900
	12	SDH	Connoisseur	20	1,600
	13	SDH	Grand Bangkok Boulevard Borommaratchachonnani	21	950
4Q24	14	SDH	Bangkok Boulevard Bangna KM.13	68	900
	15	SDH	Bangkok Boulevard Rama 2	51	1,000
	16	SDH	Bangkok Boulevard Signature Rama 2	30	900
	17	CONDO	Reference	444	2,000
TOTAL				2,046	30,000

NOTE : THE PROJECT INFORMATION IS UNDER DEVELOPMENT WHICH MAY BE CHANGED LATER.

ที่มา: SC

EQUITY TALK

ESG

Environment (E)

- SC มีนโยบายด้านสิ่งแวดล้อม โดยมีเป้าหมายการปล่อยก๊าซเรือนกระจกลง ในร้อยละ 25 ภายในปี 2573 และเป้าหมายระยะยาวที่จะปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ (Net Zero) ภายในสิ้นปี 2608
- ดำเนินมาตรการป้องกันเพื่อลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในการพัฒนาโครงการ เช่น ติดตั้งตาข่าย Mesh Sheet เพื่อป้องกันสิ่งก่อสร้าง และฝุ่นละอองฟุ้งกระจาย, จัดให้มีการเก็บกวาดเศษหินและดินให้เรียบร้อย ฯลฯ

Social (S)

- SC ให้ความสำคัญกับพนักงานในองค์กร โดยดูแลให้สมบูรณ์แข็งแรง 3 ด้านทั้งสุขภาพกาย ใจ และปัญญา ผ่านกิจกรรมตรวจสอบสุขภาพประจำปี รวมถึงกิจกรรม Meditation ฝึกสมาธิทุกวันพุธ เป็นต้น
- มุ่งเน้นให้เกิดการมีส่วนร่วมกันของภาคส่วนต่าง ๆ ทั้งพนักงาน ลูกค้า คู่ค้า และชุมชน เพื่อเชื่อมโยงสังคมและชุมชนให้มีคุณภาพชีวิตและความเป็นอยู่ที่ขึ้นอย่างยั่งยืน ผ่านการจัดกิจกรรม เช่น SC Run For Good Morning ฯลฯ

Governance (G)

- กำหนดนโยบายให้มีการแบ่งแยกบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ และการมอบอำนาจจัดการกิจการให้แก่ฝ่ายบริหารเป็นลายลักษณ์อักษรอย่างชัดเจน เพื่อให้คณะกรรมการทำหน้าที่อย่างเป็นอิสระจากฝ่ายบริหาร
- กำหนดและเผยแพร่จรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจให้กับผู้เกี่ยวข้อง กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานทุกคนรับทราบเพื่อให้ยึดปฏิบัติโดยเคร่งครัด

ESG COMMENT: เนื่องจากธุรกิจ SC มีความเกี่ยวเนื่องกับงานก่อสร้าง จึงมีความเกี่ยวพันกับความปลอดภัยและสิ่งแวดล้อม ดังนั้นการดำเนินงานด้าน ESG ที่อยู่บนพื้นฐานของความรับผิดชอบต่อทั้งสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมชาติ นอกจากส่งผลดีต่อภาพลักษณ์องค์กร เสริมสร้างการยอมรับของผู้ถือหุ้น ยังหนุนต่อการเติบโตอย่างยั่งยืนของบริษัทในอนาคต

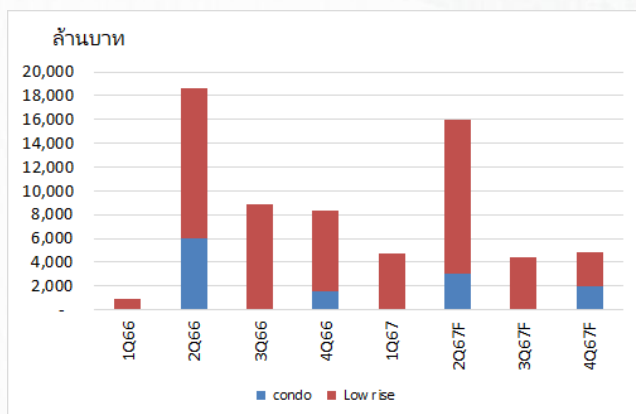
EQUITY TALK

ผลการดำเนินงานรายไตรมาส

Key Data (ล้านบาท)	1Q65	2Q65	3Q65	4Q65	1Q66	2Q66	3Q66	4Q66	% YoY	%QoQ	2566	2565	% YoY
รายได้จากธุรกิจหลัก	3,827	5,204	5,244	7,308	4,922	5,213	5,533	8,818	20.7%	59.4%	24,487	21,583	13.5%
รายได้จากการขาย	3,609	4,975	5,009	7,061	4,673	4,948	5,235	8,513	20.6%	62.6%	23,370	20,654	13.1%
รายได้ค่าเช่าและบริการ	218	229	235	247	250	265	298	305	23.5%	2.4%	1,118	929	20.3%
ต้นทุนขายรวม	2,573	3,510	3,469	4,861	3,265	3,510	3,719	6,107	25.6%	64.2%	16,601	14,414	15.2%
กำไรขั้นต้น	1,254	1,693	1,775	2,447	1,657	1,704	1,814	2,712	10.8%	49.5%	7,887	7,169	10.0%
ค่าใช้จ่ายในการขาย&บริหาร	760	951	935	1,264	921	1,009	1,103	1,424	12.6%	29.1%	4,456	3,910	14.0%
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) บริษัทรวม	(5)	(2)	(2)	64	29	19	3	3	-95.1%	-5.0%	54	55	-1.7%
กำไรสุทธิ	388	581	652	935	535	593	503	851	-9.0%	69.1%	2,482	2,556	-2.9%
Norm Profit	388	581	653	976	535	497	503	968	-0.8%	92.3%	2,502	2,597	-3.7%
Norm EPS	0.09	0.14	0.15	0.23	0.13	0.12	0.12	0.23	-1.9%	92.3%	0.59	0.62	-4.9%
Gross Margin เฉลี่ย (%)	32.8%	32.5%	33.8%	33.5%	33.7%	32.7%	32.8%	30.8%			32.2%	33.2%	
Gross Margin ขายอสังหาฯ (%)	31.0%	31.3%	32.6%	31.9%	32.2%	31.3%	31.2%	29.6%			30.8%	31.8%	
SG&A/Sales	19.9%	18.3%	17.8%	17.3%	18.7%	19.4%	19.9%	16.1%			18.2%	18.1%	
Norm Profit Margin (%)	10.1%	11.2%	12.5%	13.4%	10.9%	9.5%	9.1%	11.0%			10.2%	12.0%	

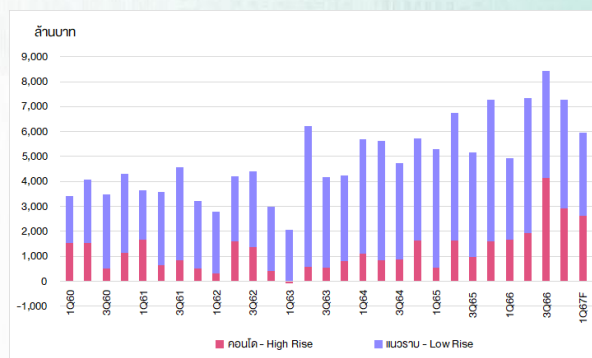
ที่มา: รายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

แผนเปิดโครงการใหม่รายไตรมาส



ที่มา: SC และ รายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

ยอด PRESALE รายไตรมาส



ที่มา: SC และ รายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

คอนโดฯ ใหม่ที่มีกำหนดเสร็จพร้อมโอนฯ

โครงการ	มูลค่า (ล.บ.)	Presale (%)	โอนฯ
Scope ทองหล่อ	2,800	42%	2H67
Reference วงเวียนใหญ่ (JV)	4,000	57%	2H67
Cobe รัชดา-พระราม 9	6,000	62%	4Q68
Cobe เกษตรา-ศรีปทุม	1,600	75%	4Q68

ที่มา: SC และ รายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

ประเด็นความเสี่ยง

- ระดับการแข่งขันในอุตสาหกรรมรุนแรงขึ้นต่อเนื่อง อาจทำให้การควบคุมเรื่องประสิทธิภาพการดำเนินงานทำได้ยากขึ้น
- ตัวแปรสำคัญที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยได้แก่ ความเชื่อมั่นต่อการสร้างรายได้ในอนาคตของผู้ซื้อ หากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไม่เป็นไปตามที่คาด ก็จะกระทบความเชื่อมั่นของผู้บริโภค และนำมาสู่การชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย

ที่มา: รายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

EQUITY TALK

ประมาณการผลการดำเนินงานปี 2567-2569 ของ SC

งบกำไรขาดทุน (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2566	2567F	2568F	2569F
รายได้ธุรกิจหลัก	24,487	24,687	26,808	29,057
ต้นทุนขาย	16,601	16,731	18,180	19,716
กำไรขั้นต้น	7,887	7,956	8,629	9,342
ค่าใช้จ่ายในการขาย	4,456	4,444	4,825	5,230
ดอกเบี้ยจ่าย	383	404	432	451
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม	54	73	92	128
รายได้อื่น	99	77	78	79
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	3,201	3,259	3,540	3,867
ภาษีเงินได้	656	717	779	851
ส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย	(43)	(22)	(22)	(22)
รายการพิเศษอื่น ๆ	(20)	-	-	-
กำไรสุทธิ	2,482	2,520	2,740	2,994
EPS	0.58	0.60	0.65	0.71
กำไรจากการดำเนินงานปกติ	2,502	2,520	2,740	2,994
Norm EPS	0.59	0.60	0.65	0.71
การเติบโตของยอดขาย	13.5%	0.8%	8.6%	8.4%
การเติบโตของกำไรจากการดำเนินงานปกติ	-3.7%	0.7%	8.7%	9.3%
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	32.2%	32.2%	32.2%	32.1%
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานปกติ	10.2%	10.2%	10.2%	10.3%

งบกำไรขาดทุนรายไตรมาส (ล้านบาท)				
	1Q66	2Q66	3Q66	4Q66
รายได้ธุรกิจหลัก	4,922	5,213	5,533	8,818
ต้นทุนขาย	3,265	3,510	3,719	6,107
กำไรขั้นต้น	1,657	1,704	1,814	2,712
ค่าใช้จ่ายในการขาย	921	1,009	1,103	1,424
ดอกเบี้ยจ่าย	95	96	92	100
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม	29	19	3	3
รายได้อื่น	7	20	28	43
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	677	638	651	1,235
ภาษีเงินได้	140	138	147	231
ส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย	(3)	(4)	(0)	(35)
รายการพิเศษอื่น ๆ	-	97	-	(117)
กำไรสุทธิ	535	593	503	851
กำไรจากการดำเนินงานปกติ	535	497	503	968
ยอดขาย (QoQ)	-32.6%	5.9%	6.1%	59.4%
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	33.7%	32.7%	32.8%	30.8%
กำไรจากการดำเนินงานปกติ (QoQ)	-45.2%	-7.1%	1.4%	92.3%

อัตราส่วนทางการเงิน				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2566	2567F	2568F	2569F
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	2.18	2.13	2.07	2.66
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.18	0.17	0.16	0.19
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	0.37	0.35	0.35	0.36
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า (เท่า)	10.20	11.07	10.86	10.85
หนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.75	1.74	1.72	1.70
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.36	1.36	1.36	1.35
ผลตอบแทนจากสินทรัพย์เฉลี่ย	4.1%	3.8%	3.9%	4.0%
ผลตอบแทนจากผู้ถือหุ้นเฉลี่ย	11.0%	10.5%	10.7%	11.0%

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

EQUITY TALK

ประมาณการผลการดำเนินงานปี 2567-2569 ของ SC

งบกระแสเงินสด (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ส.ค.	2566	2567F	2568F	2569F
กำไรสุทธิ	2,482	2,520	2,740	2,994
รายการเปลี่ยนแปลงที่ไม่กระทบเงินสด	1,257	1,142	1,233	1,324
ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย	120	120	120	120
กำไร/ขาดทุนจาก Fx ที่ไม่ได้รับรู้	(97)	-	-	-
ส่วนแบ่งผลกำไรจาก บ.ร่วม	(54)	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากกิจกรรมการดำเนินงาน	(5,779)	(4,271)	(4,669)	(4,995)
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานสุทธิ	(2,071)	(488)	(576)	(557)
เพิ่ม/ลด จากการลงทุนระยะสั้น	(31)	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากการลงทุนอื่น	(550)	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากสินทรัพย์ถาวร	(1,588)	(560)	(588)	(617)
กระแสเงินสดจากการลงทุนสุทธิ	(2,168)	(560)	(588)	(617)
เพิ่ม/ลด เงินกู้	5,078	2,124	2,376	2,345
เพิ่ม/ลด ทุนและส่วนเกินมูลค่าหุ้น	128	-	-	-
เพิ่ม/ลด ส่วนทุนอื่นๆ	-	-	-	-
ลด จ่ายปันผล	(1,067)	(1,026)	(1,070)	(1,152)
กระแสเงินสดจากการจัดหาเงินสดสุทธิ	4,139	1,099	1,305	1,193
เพิ่ม/ลด เงินสดสุทธิ	(100)	51	141	20
งบดุล (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ส.ค.	2566	2567F	2568F	2569F
เงินสดและเทียบเท่าเงินสด	2,038	2,089	2,230	2,250
ลูกหนี้การค้า	171	149	162	175
สินค้าคงคลัง	46,246	49,483	52,947	56,653
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1,957	1,957	1,957	1,957
เงินลงทุนระยะยาว	798	798	798	798
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ สุทธิ	11,192	11,752	12,339	12,956
สินทรัพย์รวม	63,888	67,713	71,919	76,276
เจ้าหนี้การค้า	1,419	1,604	1,743	1,891
เงินกู้ยืมระยะสั้น/ครบกำหนดใน 1 ปี	17,995	19,841	22,250	17,321
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	3,753	3,753	3,753	3,753
เงินกู้ยืมระยะยาว/หุ้นกู้	15,584	15,862	15,829	23,103
หนี้สินรวม	40,636	42,945	45,460	47,952
ทุนที่ชำระแล้ว	4,273	4,273	4,273	4,273
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	507	507	507	507
กำไรสะสม	18,286	19,780	21,450	23,292
ส่วนของผู้ถือหุ้น	23,228	24,722	26,391	28,233
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	24	46	68	90
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	63,888	67,713	71,919	76,276
สมบัติฐานในการประมาณการ (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ส.ค.	2566	2567F	2568F	2569F
Presale ระหว่างงวด	27,950	28,025	29,803	31,694
การบันทึกรายได้จากการขาย	23,370	23,566	25,631	27,822
รายได้ค่าเช่าและบริการ	977	998	1,047	1,100
Gross Margin เฉลี่ย (%)	32.2%	32.2%	32.2%	32.1%
Norm Profit Margin (%)	10.2%	10.2%	10.2%	10.3%
SG&A/Sale (%)	18.2%	18.0%	18.0%	18.0%
Effective Tax Rate (%)	20.5%	22.0%	22.0%	22.0%

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส