

EQUITY TALK

1Q67 RESULT NOTES

กำไร 1Q67 อ่อนแอกว่าคาด

1Q67 กำไรปกติต่ำกว่าคาดอยู่ที่ 183 ล้านบาท ลดลงแรง 66% YOY และ 81% QOQ จากกลุ่มแนวราบที่เกิดปัญหา BANK REJECTION สูงขึ้นในบ้านระดับบน กดดันยอดโอนฯ และมาร์จิ้น นำไปสู่การปรับลดกำไรปกติทั้งปี 2567 ลงจากเดิม 17% เท่ากับ 2.1 พันล้านบาท (-16% YOY) สำหรับทิศทางกำไร 2Q67 คาดฟื้นตัวขึ้นจากฐานต่ำ QOQ และต่อเนื่อง 2H67 ที่คาดดีกว่า 1H67 โดยให้น้ำหนักไปยัง 4Q67 มองกำไรทำสูงสุดของปี หนุนจากส่งมอบ 2 คอนโดฯ ใหม่

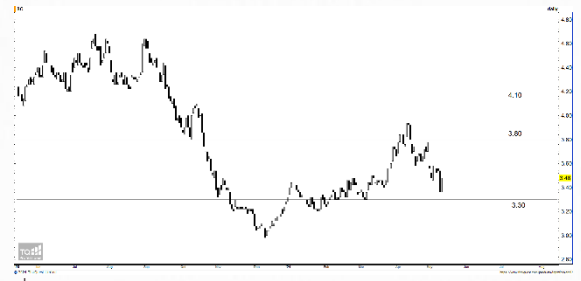
แม้ FV ใหม่ 4.00 บาท มี UPSIDE 16% แต่ด้วยกำไร 2Q67 ยังไม่เด่น ขณะที่พอร์ตสินค้าของ SC ส่วนใหญ่อยู่ในบ้านระดับบน จึงไม่ได้ประโยชน์มากนักต่อมาตรการอสังหาฯ ของภาครัฐ ฝ่ายวิจัยคงแนะนำ NEUTRAL และรอดูสถานการณ์ BANK REJECTION และยอดโอนฯ 2Q67 หากเห็นสัญญาณดีขึ้น ค่อยหาจังหวะเข้าลงทุน

ประมาณการตัวเลขสำคัญทางการเงิน

สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2565	2566	2567F	2568F	2569F
กำไรสุทธิ (ลบ)	2,556	2,482	2,102	2,404	2,577
Norm Profit (ลบ)	2,597	2,502	2,102	2,404	2,577
Norm EPS (บาท)	0.62	0.59	0.50	0.57	0.61
Norm PER (เท่า)	5.6	5.9	6.9	6.0	5.6
DPS (บาท)	0.25	0.24	0.20	0.23	0.24
Dividend Yield (%)	7.2	6.9	5.8	6.6	6.9
BV (บาท)	5.1	5.4	5.7	6.1	6.4
PBV (เท่า)	0.7	0.6	0.6	0.6	0.5
EV/EBITDA (เท่า)	11.7	5.44	15.0	13.9	13.7

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

TECHNICAL CHART/COMMENT



แนวโน้มราคา : Sideway
 แนวรับ : 3.30 บาท
 แนวต้าน : 3.80/4.10 บาท

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

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

🕒 15 พฤษภาคม 2567

SC

Neutral

ราคาปัจจุบัน (บาท)	3.46
ราคาเป้าหมาย (บาท)	4.00
Upside (%)	15.7
Dividend yield (%)	5.8

CONSENSUS ANALYSIS

EPS (บาท)	ASPS	IAA Cons	% diff
2567F	0.50	0.58	-14%
2568F	0.57	0.63	-9%

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

กำไร 1Q67 ลดลงแรงกว่าคาด จากยอดโอนฯ เป็นหลัก

งวด 1Q67 กำไรปกติ 183 ล้านบาท ลดลงแรง 66% yoy และ 81% qoq โดยกำไรต่ำกว่าคาด 9% ส่วนต่างหลักมาจากยอดโอนฯ น้อยกว่าคาด 5% อยู่ที่ 3.7 พันล้านบาท อ่อนตัว 21% yoy และ 56% qoq เหตุจากกลุ่มสินค้าแนวราบมียอดโอนกรรมสิทธิ์ 2.7 พันล้านบาท (-28% yoy และ -53% qoq) ตามยอดขายแนวราบที่ลดลง และการชะลอตัวของการเติบโตทางเศรษฐกิจ ส่งผลต่อความสามารถในการกู้ยืมของผู้ซื้อบ้านราคาเกิน 10 ล้านบาท กัดคืน Bank Rejection สูงขึ้น ต่างจากกลุ่มคอนโดฯ ที่ยังมีการส่งมอบต่อเนื่องของการขายโครงการพร้อมอยู่ เช่น Scope หลังสวน และ 28 ซิดลม มาช่วยผลักดันยอดโอนฯ 993 ล้านบาท (+9% yoy แต่ลดลง 63% จากฐานสูงงวดก่อน) นอกจากนี้การประหยัดขนาดที่ลดลงตามรายได้, สัดส่วนโอนฯ คอนโดฯ สูงขึ้นและมีมาร์จิ้นน้อยกว่าแนวราบ รวมถึงการขยายธุรกิจผ่านเปิดโครงการใหม่และธุรกิจใหม่ นำไปสู่การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายขายบริหาร ทำให้ Gross Margin ขายฯ ลงมาที่ 29% เทียบกับ 32% งวดปีก่อน และ 29.6% งวดก่อน รวมถึง SG&A/Sales 23.6% เพิ่มขึ้นจาก 18.7% และ 16% งวด 1Q66 และ 4Q66 ตามลำดับ

ปรับลดกำไรทั้งปี...แม้ 2Q67 จะฟื้นตัว แต่ให้น้ำหนัก 2H67

ฝ่ายวิจัยปรับลดกำไรปกติปี 2567 ลงจากเดิม 17% สะท้อนภาพกำไร 1Q67 อ่อนแอ และเพื่อความระมัดระวังต่อสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ที่ท้าทายมากขึ้นสำหรับกลุ่มบ้านระดับบน โดยหลักเป็นการปรับลงของรายได้ และอัตราการทำกำไร ส่งผลให้กำไรปกติปีนี้เท่ากับ 2.1 พันล้านบาท ลดลง 16% yoy

แม้ปกติไตรมาส 2 จะได้รับผลกระทบจากวันหยุดยาวเทศกาลสงกรานต์ ซึ่งปีนี้วันหยุดมากกว่าทุกปี แต่การเปิดโครงการแนวราบใหม่ที่จะมีมากขึ้นจำนวน 7 โครงการ มูลค่า 1.3 หมื่นล้านบาท (เทียบกับ 2 โครงการ มูลค่า 4.75 พันล้านบาท ใน 1Q67) และทยอยเปิดเดือน พ.ค.-มิ.ย. เป็นส่วนใหญ่ และการมี Backlog แนวราบสิ้น 1Q67 ที่รอรับรู้รายได้เกือบ 6 พันล้านบาท คาดเป็นปัจจัยสนับสนุนให้กำไร 2Q67 ฟื้นจากฐานต่ำ QoQ ก่อนปรับตัวขึ้นใน 2H67 ที่จะดีกว่า 1H67 มาจากการขายต่อเนื่องของโครงการแนวราบเปิดใหม่ 2Q67 และ 2H67 วางแผนเปิดด้วยมูลค่า 7.25 พันล้านบาท รวมถึงไฮไลท์สำคัญปีนี้คือการโอนกรรมสิทธิ์ 2 คอนโดฯ ใหม่ คือ Scope ทองหล่อ มูลค่า 2.8 พันล้านบาท (ขาย 62% ณ สิ้น 1Q67) และ Reference วงเวียนใหญ่ (JV) มูลค่า 4 พันล้านบาท (ขาย 56%) ที่จะสร้างเสร็จพร้อมโอนฯ 4Q67 และผลักดันกำไรทำจุดสูงสุดของปีในไตรมาสสุดท้ายปีนี้

EQUITY TALK

คงแนะนำ NEUTRAL...FV ใหม่ 4.00 บาท

คง PER 8 เท่า ให้มูลค่าพื้นฐานใหม่ปี 2567 เท่ากับ 4.00 บาท (เดิม 4.80 บาท) แม้ราคาหุ้นมี upside 16% แต่ผลประกอบการ 2Q67 คาดยังไม่เด่น (ฟื้นตัวจากฐานต่ำ QoQ แต่คาดลดลง YoY) และมีหลายปัจจัยต้องติดตาม โดยเฉพาะ Bank Rejection ในกลุ่มแนวราบว่าจะมีทิศทางเป็นอย่างไร ขณะที่พอร์ตสินค้าของ SC ส่วนใหญ่อยู่ในกลุ่มบ้านระดับบน จึงไม่ได้ประโยชน์มากนักต่อมาตรการอสังหาฯ ของภาครัฐที่มีนโยบายลดค่าโอนฯ-จดจำนองให้กับที่อยู่อาศัยไม่เกิน 7 ล้านบาท (คาดสัดส่วนของ SC มีไม่ถึง 10%) จึงคงแนะนำ Neutral และรอดูสถานการณ์ยอดขายและโอนฯ 2Q67 หากเห็นสัญญาณดีขึ้นมาก ค่อยพิจารณาเพิ่มอีก

EQUITY TALK

ESG

Environment (E)

- SC มีนโยบายด้านสิ่งแวดล้อม โดยมีเป้าหมายการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ (Net Zero) ภายในสิ้นปี 2608
- ดำเนินมาตรการป้องกันเพื่อลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในการพัฒนาโครงการ เช่น ติดตั้งตาข่าย Mesh Sheet เพื่อป้องกันสิ่งก่อสร้าง และฝุ่นละอองฟุ้งกระจาย, จัดให้มีการเก็บกวาดเศษหินและดินให้เรียบร้อย ฯลฯ

Social (S)

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

Governance (G)

- กำหนดนโยบายให้มีการแบ่งแยกบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ และการมอบอำนาจจัดการกิจการให้แก่ฝ่ายบริหารเป็นสายลักษณะอักษรอย่างชัดเจน เพื่อให้คณะกรรมการทำหน้าที่อย่างเป็นอิสระจากฝ่ายบริหาร
- กำหนดและเผยแพร่จรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจให้กับผู้เกี่ยวข้อง กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานทุกคนรับทราบเพื่อให้ยึดปฏิบัติโดยเคร่งครัด

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

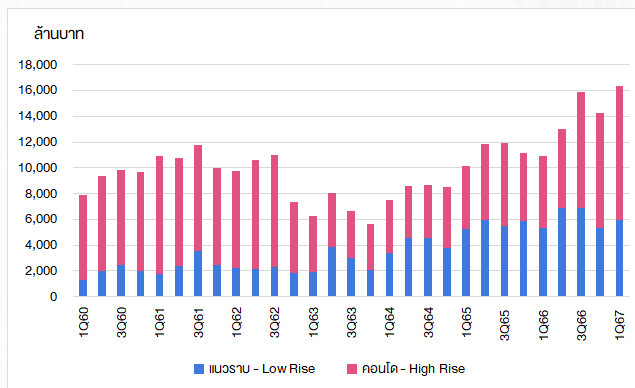
EQUITY TALK

ผลการดำเนินงานรายไตรมาส

Key Data (ล้านบาท)	3Q65	4Q65	1Q66	2Q66	3Q66	4Q66	1Q67	% YoY	%QoQ	2566	2565	% YoY
รายได้จากธุรกิจหลัก	5,244	7,308	4,922	5,213	5,533	8,818	4,010	-18.5%	-54.5%	24,487	21,583	13.5%
รายได้จากการขาย	5,009	7,061	4,673	4,948	5,235	8,513	3,704	-20.7%	-56.5%	23,370	20,654	13.1%
รายได้ค่าเช่าและบริการ	235	247	250	265	298	305	306	22.5%	0.3%	1,118	929	20.3%
ต้นทุนขายรวม	3,469	4,861	3,265	3,510	3,719	6,107	2,747	-15.9%	-55.0%	16,601	14,414	15.2%
กำไรขั้นต้น	1,775	2,447	1,657	1,704	1,814	2,712	1,263	-23.8%	-53.4%	7,887	7,169	10.0%
ค่าใช้จ่ายในการขาย&บริหาร	935	1,264	921	1,009	1,103	1,424	948	3.0%	-33.4%	4,456	3,910	14.0%
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) บริษัทร่วม	(2)	64	29	19	3	3	26	-8.9%	736.0%	54	55	-1.7%
กำไรสุทธิ	652	935	535	593	503	851	183	-65.8%	-78.5%	2,482	2,556	-2.9%
Norm Profit	653	976	535	497	503	968	183	-65.8%	-81.1%	2,502	2,597	-3.7%
Norm EPS	0.15	0.23	0.13	0.12	0.12	0.23	0.04	-65.9%	-81.1%	0.59	0.62	-4.9%
Gross Margin เฉลี่ย (%)	33.8%	33.5%	33.7%	32.7%	32.8%	30.8%	31.5%			32.2%	33.2%	
Gross Margin ขายอสังหาฯ (%)	32.6%	31.9%	32.2%	31.3%	31.2%	29.6%	29.0%			30.8%	31.8%	
SG&A/Sales	17.8%	17.3%	18.7%	19.4%	19.9%	16.1%	23.6%			18.2%	18.1%	
Norm Profit Margin (%)	12.5%	13.4%	10.9%	9.5%	9.1%	11.0%	4.6%			10.2%	12.0%	

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

BACKLOG ณ 1Q67 รวม 1.63 หมื่นล้านบาท



ที่มา: SC และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

คอนโดฯ ใหม่ที่มีกำหนดเสร็จพร้อมโอนฯ

โครงการ	มูลค่า (ลบ.)	Presale (%)	โอนฯ
Scope ทองหล่อ	2,800	62%	4Q67
Reference วงเวียนใหญ่ (JV)	4,000	56%	4Q67
Cobe รัชดา-พระราม 9	6,000	78%	4Q68
Cobe เกษตรา-ศรีปทุม	1,600	86%	4Q68

ที่มา: SC และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

สมมติฐานในการปรับประมาณการ

	ใหม่		เดิม		% เปลี่ยนแปลง	
	67F	68F	67F	68F	67F	68F
ประมาณการ						
Net Profit (ลบ.)	2,102	2,404	2,520	2,740	-16.6%	-12.3%
Norm Profit (ลบ.)	2,102	2,404	2,520	2,740	-16.6%	-12.3%
Norm EPS (บาท)	0.50	0.57	0.60	0.65	-16.6%	-12.3%
Fair Value PER (X)	8.0		8.0			
Fair Value (บาท)	4.00		4.80			
สมมติฐาน						
รายได้จากการดำเนินงาน (ลบ.)	23,175	25,096	24,687	26,808	-6.1%	-6.4%
รายได้ขายอสังหาฯ (ลบ.)	22,012	23,875	23,566	25,631	-6.6%	-6.9%
Gross Margin อสังหาฯ	30.0%	30.5%	31.0%	31.0%	-1.0%	-0.5%
Gross Margin เฉลี่ย	31.6%	32.0%	32.2%	32.2%	-0.6%	-0.2%
SG&A/Sale	18.7%	18.5%	18.0%	18.0%	0.7%	0.5%

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

ประเด็นความเสี่ยง

- ระดับการแข่งขันในอุตสาหกรรมรุนแรงขึ้นต่อเนื่อง อาจทำให้การควบคุมเรื่องประสิทธิภาพการดำเนินงานทำได้ยากขึ้น
- ตัวแปรสำคัญที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยได้แก่ ความเชื่อมั่นต่อการสร้างรายได้ในอนาคตของผู้ซื้อ หากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไม่เป็นไปตามที่คาด ก็จะกระทบความเชื่อมั่นของผู้บริโภค และนำมาสู่การชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

EQUITY TALK

ประมาณการผลการดำเนินงานปี 2567-2569 ของ SC

งบกำไรขาดทุน (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2566	2567F	2568F	2569F
รายได้ธุรกิจหลัก	24,487	23,175	25,096	26,708
ต้นทุนขาย	16,601	15,850	17,057	18,158
กำไรขั้นต้น	7,887	7,325	8,039	8,550
ค่าใช้จ่ายในการขาย	4,456	4,334	4,643	4,941
ดอกเบี้ยจ่าย	383	406	438	459
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทรวม	54	73	92	128
รายได้อื่น	99	72	73	74
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	3,201	2,730	3,123	3,352
ภาษีเงินได้	656	601	687	737
ส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย	(43)	(28)	(32)	(37)
รายการพิเศษอื่น ๆ	(20)	-	-	-
กำไรสุทธิ	2,482	2,102	2,404	2,577
EPS	0.58	0.50	0.57	0.61
กำไรจากการดำเนินงานปกติ	2,502	2,102	2,404	2,577
Norm EPS	0.59	0.50	0.57	0.61
การเติบโตของยอดขาย	13.5%	-5.4%	8.3%	6.4%
การเติบโตของกำไรจากการดำเนินงานปกติ	-3.7%	-16.0%	14.4%	7.2%
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	32.2%	31.6%	32.0%	32.0%
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานปกติ	10.2%	9.1%	9.6%	9.6%
งบกำไรขาดทุนรายไตรมาส (ล้านบาท)				
	2Q66	3Q66	4Q66	1Q67
รายได้ธุรกิจหลัก	5,213	5,533	8,818	4,010
ต้นทุนขาย	3,510	3,719	6,107	2,747
กำไรขั้นต้น	1,704	1,814	2,712	1,263
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1,009	1,103	1,424	948
ดอกเบี้ยจ่าย	96	92	100	97
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทรวม	19	3	3	26
รายได้อื่น	20	28	43	14
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	638	651	1,235	259
ภาษีเงินได้	138	147	231	68
ส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย	(4)	(0)	(35)	(8)
รายการพิเศษอื่น ๆ	97	-	(117)	-
กำไรสุทธิ	593	503	851	183
กำไรจากการดำเนินงานปกติ	497	503	968	183
ยอดขาย (QoQ)	5.9%	6.1%	59.4%	-54.5%
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	32.7%	32.8%	30.8%	31.5%
กำไรจากการดำเนินงานปกติ (QoQ)	-7.1%	1.4%	92.3%	-81.1%
อัตราส่วนทางการเงิน				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2566	2567F	2568F	2569F
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	2.18	2.13	2.06	2.65
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.18	0.17	0.15	0.19
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	0.37	0.33	0.33	0.33
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า (เท่า)	10.20	10.79	10.81	10.75
หนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.75	1.77	1.77	1.77
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.36	1.39	1.41	1.42
ผลตอบแทนจากสินทรัพย์เฉลี่ย	4.1%	3.2%	3.4%	3.5%
ผลตอบแทนจากผู้ถือหุ้นเฉลี่ย	11.0%	8.8%	9.6%	9.7%

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	2,102	2,404	2,577
รายการเปลี่ยนแปลงที่ไม่กระทบเงินสด	1,257	1,035	1,157	1,233
ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย	120	120	120	120
กำไร/ขาดทุนจาก Fx ที่ไม่ได้รับรู้	(97)	-	-	-
ส่วนแบ่งผลกำไรจาก บ.ร่วม	(54)	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากกิจกรรมการดำเนินงาน	(5,779)	(4,232)	(4,605)	(4,927)
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานสุทธิ	(2,071)	(976)	(924)	(996)
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	2,521	2,494	2,622
เพิ่ม/ลด ทุนและส่วนเกินมูลค่าหุ้น	128	-	-	-
เพิ่ม/ลด ส่วนทุนอื่นๆ	-	-	-	-
ลด จ่ายปันผล	(1,067)	(940)	(917)	(1,001)
กระแสเงินสดจากการจัดหาเงินสุทธิ	4,139	1,580	1,577	1,622
เพิ่ม/ลด เงินสดสุทธิ	(100)	45	66	9
งบดุล (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ส.ค.	2566	2567F	2568F	2569F
เงินสดและเทียบเท่าเงินสด	2,038	2,082	2,149	2,157
ลูกหนี้การค้า	171	140	151	161
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	67,698	71,827	76,169
เจ้าหนี้การค้า	1,419	1,520	1,636	1,741
เงินกู้ยืมระยะสั้น/ครบกำหนดใน 1 ปี	17,995	19,921	22,369	17,519
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	3,753	3,753	3,753	3,753
เงินกู้ยืมระยะยาว/หุ้นกู้	15,584	16,179	16,225	23,697
หนี้สินรวม	40,636	43,257	45,867	48,595
ทุนที่ชำระแล้ว	4,273	4,273	4,273	4,273
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	507	507	507	507
กำไรสะสม	18,286	19,447	20,934	22,511
ส่วนของผู้ถือหุ้น	23,228	24,389	25,876	27,452
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	24	52	85	122
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	63,888	67,698	71,827	76,169
สมมติฐานในการทำประมาณการ (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ส.ค.	2566	2567F	2568F	2569F
Presale ระหว่างงวด	27,944	28,022	29,799	31,690
การบันทึกรายได้จากการขาย	23,370	22,012	23,875	25,426
รายได้ค่าเช่าและบริการ	977	998	1,047	1,100
Gross Margin เฉลี่ย (%)	32.2%	31.6%	32.0%	32.0%
Norm Profit Margin (%)	10.2%	9.1%	9.6%	9.6%
SG&A/Sale (%)	18.2%	18.7%	18.5%	18.5%
Effective Tax Rate (%)	20.5%	22.0%	22.0%	22.0%

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส