BY RESEARCH DIVISION

EQUITY TALK

COMPANY UPDATE

ยอดขาย 2Q67 ยังอ่อนตัว

5 กรกฎาคม 2567

งวด 2Q67 PRESALE 6.4 พันล้านบาท (-22% YOY,-7% QOQ) จากเลื่อนเปิดโครงการใหม่บางส่วนเป็น 3Q67 รวมถึงผลกระทบจากวันหยุดยาวแม.ย. และตลาดอสังหาฯ ยังมีกำลังซื้อชะลอตัว ทำให้ยอดขาย 1H67 อยู่ที่ 1.33 หมื่นล้านบาท ลดลง 23% YOY คิดเป็น 37% ของเป้าบริษัท และ 44% ของฝ่ายวิจัยทั้งปี

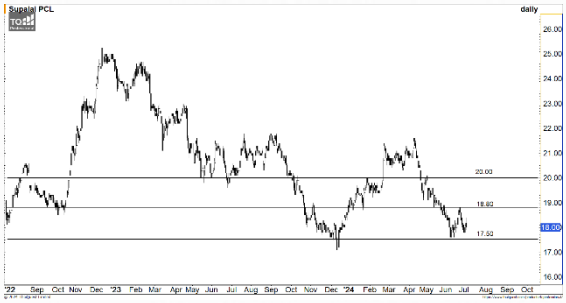
แม้ยอดขาย 2Q67 ที่ไม่ได้ดีนัก อาจส่งผลเชิงลบต่อภาพรวมการลงทุนระยะสั้น แต่คาดถูกชดเชยด้วยผลประกอบการ 2Q67 ที่มีกำไรฟื้นตัวสูง QOQ หนุนจากส่งมอบ 3 คอนโดฯ ใหม่ และกำไรจะเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง 3Q67 (คาดเติบโตทั้ง YOY และ QOQ) เพราะจะมีอีก 1 คอนโดฯ ใหม่สร้างเสร็จ จึงคงแนะนำ OUTPERFORM ที่ FV 25.40 บาท ราคาหุ้นมี PER ซื้อขาย 5.7 เท่า และคาด DIV YIELD สูง 8% ต่อปี

ประมาณการตัวเลขสำคัญทางการเงิน

สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2565	2566	2567F	2568F	2569F
ยอดขาย (ลบ)	34,486	31,177	31,935	32,682	33,581
กำไรสุทธิ (ลบ)	8,173	5,989	6,202	6,398	6,606
Norm Profit (ลบ)	8,173	5,989	6,202	6,398	6,606
Norm EPS (บาท)	4.18	3.07	3.18	3.28	3.38
PER (เท่า)	4.3	5.9	5.7	5.5	5.4
DPS (บาท)	1.45	1.45	1.48	1.50	1.52
Dividend Yield (%)	8.0	8.0	8.2	8.3	8.4
BV (บาท)	23.82	25.84	27.55	29.34	31.21
PBV (เท่า)	0.76	0.70	0.66	0.62	0.58
EV/EBITDA (เท่า)	5.3	6.9	6.6	6.4	6.3

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเซีย พลัส

TECHNICAL CHART/COMMENT



ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเซีย พลัส

แนวโน้มราคา : ตั้งฐานและทยอยฟื้นตัว

แนวรับ : 17.50 บาท

แนวต้าน : 18.80/20.00 บาท

SPALI

Outperform

ราคาปัจจุบัน (บาท)	18.10
ราคาเป้าหมาย (บาท)	25.40
Upside (%)	40.3
Dividend yield (%)	8.2

CONSENSUS ANALYSIS

EPS (บาท)	ASPS	IAA Cons	% diff
2567F	3.18	3.18	0%
2568F	3.28	3.33	-2%

ที่มา: IAA consensus, สายงานวิจัย บล. เอเซีย พลัส

ESG RATING

SET ESG Ratings	AA
CG Score	ดีเลิศ
Anti-corruption	ได้รับการรับรอง

ที่มา: SET, SEC

RESEARCH DIVISION

บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส

นวลพรรณ น้อยรัชชุกร

นักวิเคราะห์ปัจจัยพื้นฐานด้านตลาดทุน และทางเทคนิค

เลขทะเบียนนักวิเคราะห์: 019994

OUTPERFORM: กรณีที่นักวิเคราะห์พิจารณาปัจจัยแวดล้อมทางพื้นฐานแล้วเห็นว่าราคาหุ้นบริษัทที่ทำการวิเคราะห์มีโอกาสที่จะสร้างผลตอบแทนที่ชนะค่าเฉลี่ยของ SECTOR หรือชนะ SET INDEX

NEUTRAL: กรณีที่นักวิเคราะห์พิจารณาปัจจัยแวดล้อมทางพื้นฐานแล้วเห็นว่าราคาหุ้นบริษัทที่ทำการวิเคราะห์มีโอกาสที่จะสร้างผลตอบแทนที่พอๆกับค่าเฉลี่ยของ SECTOR หรือพอๆกับ SET INDEX

UNDERPERFORM: กรณีที่นักวิเคราะห์พิจารณาปัจจัยแวดล้อมทางพื้นฐานแล้วเห็นว่าราคาหุ้นบริษัทที่ทำการวิเคราะห์มีโอกาสที่จะสร้างผลตอบแทนที่แย่ค่าเฉลี่ยของ SECTOR หรือแย่กว่า SET INDEX

ข้อมูลในเอกสารฉบับนี้ รวบรวมมาจากแหล่งข้อมูลที่น่าเชื่อถือ อย่างไรก็ดี บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด ไม่สามารถที่จะยืนยันหรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลเหล่านี้ได้ ไม่ว่าประการใดๆ บทวิเคราะห์ในเอกสารนี้ จัดทำขึ้นโดยอ้างอิงหลักเกณฑ์ทางวิชาการเกี่ยวกับหลักการวิเคราะห์ และมิได้เป็นการชี้นำ หรือเสนอแนะให้ซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใดๆ การตัดสินใจซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใดๆ ของผู้อ่าน ไม่ว่าจะเกิดจากการอ่านบทความในเอกสารนี้หรือไม่ก็ตาม ล้วนเป็นผลจากการใช้วิจารณญาณของผู้อ่าน โดยไม่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือพันธะผูกพันใดๆ กับ บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด ไม่ว่ากรณีใด

ASIA PLUS Securities

ยอดขาย 2Q67 อ่อนตัวทั้ง YoY และ QoQ

SPALI รายงานยอด Presale 2Q67 อยู่ที่ 6.4 พันล้านบาท ลดลง 22% yoy และ 7% qoq โดยถือว่าเป็นตัวเลขที่ยังไม่ดีนักในมุมมองของฝ่ายวิจัย โดยการลดลงของยอดขาย มาจากหลายปัจจัยทั้งการเลื่อนเปิด 4 โครงการแนวราบใหม่ มูลค่า 8.3 พันล้านบาท มาในงวด 3Q67 ทำให้มูลค่าเปิดโครงการใหม่ 2Q67 ลดลงจากเดิมที่ตั้งไว้ 1.44 หมื่นล้านบาท เหลือ 6.1 พันล้านบาท (เทียบกับ 2Q66 เปิดมูลค่า 7.84 พันล้านบาท และ 1.66 หมื่นล้านบาทใน 1Q67) นอกจากนี้ผลกระทบจากวันหยุดยาวเดือน เม.ย. บวกกับตลาดอสังหาฯ มีแรงกดดันจากกำลังซื้อชะลอตัว, ปัญหาหนี้ครัวเรือนสูง และอัตราการถูกปฏิเสธสินเชื่อจากแบงค์ที่เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกลุ่มบ้านแนวราบ ทำให้ยอดขายแนวราบยังอ่อนตัว 16% yoy และ 20% qoq อยู่ที่ 4.15 พันล้านบาท (สัดส่วนยอดขาย 65%) ขณะที่ยอดขายคอนโดฯ ทำได้ 2.27 พันล้านบาท ลดลง 32% จากงวดปีก่อน ซึ่งมีการเปิด 1 คอนโดฯใหม่ มูลค่า 4.6 พันล้านบาทแต่ เพิ่มขึ้น 31.5% yoy หนุนจากการขายโครงการพร้อมอยู่เดิม และโครงการที่สร้างเสร็จใหม่ใน 2Q67

ภาพรวม 1H67 มียอดขาย 1.33 หมื่นล้านบาท ลดลง 23% yoy จากทั้งกลุ่มแนวราบและคอนโดฯ ภายใต้การเปิด 20 โครงการใหม่แนวราบ มูลค่า 2.26 หมื่นล้านบาท (เทียบกับ 1H67 เปิดรวม 10 โครงการ มูลค่า 1.24 หมื่นล้านบาท) โดยยอดขาย 1H67 คิดเป็นสัดส่วน 37% ของเป้าบริษัทปีนี้ 3.6 หมื่นล้านบาท ส่งผลให้เป้าหมายทั้งปีมีความท้าทายมากขึ้น และเพิ่ม Downside จากเป้าหมายบริษัท เมื่อเทียบกับสมมติฐานยอดขายของฝ่ายวิจัยปีนี้ที่คาดไว้ 3 หมื่นล้านบาท (1H67 คิดเป็น 44% ของทั้งปี) เชื่อว่ายังพอมีโอกาสบรรลุได้มากกว่า โดยบริษัทคงต้องเพิ่มกลยุทธ์การขายเพื่อเร่งยอดขายเพิ่ม นอกเหนือจากการเปิดโครงการใหม่ 2H67 จำนวน 22 โครงการ มูลค่า 2.7 หมื่นล้านบาท

คงมองกำไร 2Q67 จะฟื้นตัว QoQ แต่ลดลง YoY

แม้ยอดขายแนวราบ 2Q67 อ่อนตัวข้างต้น แต่ด้วยการมี Backlog แนวราบสิ้น 1Q67 ที่รอรับรู้รายได้ปีนี้ 9.1 พันล้านบาท และส่วนใหญ่คาดเกิดขึ้นใน 2Q67 บวกกับการส่งมอบ 3 คอนโดฯ ใหม่ที่มี Backlog มูลค่า 4 พันล้านบาท ได้แก่ City Home สนามบินน้ำ-รัตนาธิเบศร์ มูลค่า 730 ล้านบาท (สิ้น 1Q67 ขาย 73%), Supalai ไอคอนสยาม มูลค่า 1.23 หมื่นล้านบาท (ขาย 23%) และ Supalai พรีเมียม สามเสน-ราชวัตร มูลค่า 1.6 พันล้านบาท (ขาย 62%) คาดเป็นปัจจัยหนุนยอดโอนฯ และกำไรฟื้นตัวสูงจากฐานต่ำ 1Q67 แต่ยังอ่อนตัวเมื่อเทียบกับ 2Q66

EQUITY TALK

PER ซื้อขาย 5.7 เท่า และ Div Yield 8% ต่อปี

แม้การรายงานยอดขาย 2Q67 ที่ไม่ได้ดีนัก อาจส่งผลเชิงลบต่อภาพรวมการลงทุนระยะสั้น แต่คาดถูกชดเชยด้วยผลประกอบการ 2Q67 ที่มีกำไรฟื้นตัวสูง QoQ และสูงมากขึ้นใน 3Q67 (คาดกำไรเติบโตทั้ง YoY และ QoQ) จากการส่งมอบต่อเนื่องของคอนโดฯ ใหม่ที่สร้างเสร็จใน 2Q67 และอีก 1 โครงการใหม่ที่จะเกิดขึ้นใน 3Q67 กอปรกับราคาหุ้นปัจจุบันมี PER ซื้อขายเพียง 5.7 เท่า พร้อมคาดหมายเงินปันผลสูงเฉลี่ย 8% ต่อปี รวมถึงได้ประโยชน์หลักมาตรการกระตุ้นอสังหาฯ เนื่องจากพอร์ตสินค้าพร้อมขายกว่า 70% อยู่ในกลุ่มราคาต่ำกว่า 7 ล้านบาท จึงคงแนะนำ Outperform สำหรับการลงทุนระยะกลาง-ยาว ที่ FV 25.40 บาท (อิง PER 8 เท่า)

ESG

Environment (E)

- ออกแบบวางผังอาคาร/โครงการ และเลือกใช้วัสดุการก่อสร้างที่ช่วยประหยัดพลังงาน ทรัพยากร ลดภาวะโลกร้อน และเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม (Green Procurement)
- คำนึงถึงปัญหาด้านสิ่งแวดล้อม โดยมีการตรวจวัดค่าฝุ่น ความสั่นสะเทือน ค่าเสียงทั้งภายในโครงการและพื้นที่ข้างเคียงเพื่อให้เป็นไปตามค่ามาตรฐาน ตลอดจนดำเนินการป้องกันฝุ่นระหว่างก่อสร้าง โดยใช้ Mesh Sheet, ติดตั้งสเปรย์น้ำรอบอาคาร และทำความสะอาดภายในโครงการเพื่อลดฝุ่น

Social (S)

- จัดให้มีกระบวนการจ้างงานอย่างเป็นธรรม ไม่เลือกปฏิบัติทั้งในเชิงเพศและสัญชาติ รวมถึงส่งเสริมการพัฒนาบุคลากร ผ่านการจัดอบรม สัมมนา และจัดสวัสดิการ การให้เงินช่วยเหลือประเภทต่างๆ แก่พนักงาน
- ให้ความช่วยเหลือและพัฒนาสังคม ผ่านการจัดทำโครงการและกิจกรรมต่าง ๆ กับชุมชนโดย
- จัดทำโครงการและกิจกรรม เพื่อพัฒนาชุมชนและสังคม เช่น โครงการ Happiness Camp ช่วยเหลือคนงานในแคมป์, ร่วมกับมูลนิธิประทีป-อัจฉรา ตั้งมติธรรม เพื่อส่งมอบอุปกรณ์การศึกษาให้เด็กในต่างจังหวัด

Governance (G)

- ดำเนินงานภายใต้หลักธรรมาภิบาลหรือการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Corporate Governance) ด้วยความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น โดยบริษัทฯ จะเคารพสิทธิของผู้ถือหุ้น ปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้น อย่างเท่าเทียมกัน มีการจัดทำและเปิดเผยข้อมูล รายงานทางการเงินและข้อมูลที่มิใช่ข้อมูลทางการเงินอย่างถูกต้อง ครบถ้วน และทันเวลา ตามรูปแบบที่เป็นมาตรฐานที่ยอมรับกันโดยทั่วไป

ESG Comment: การให้สำคัญและปฏิบัติตามแผนงานพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืนด้าน ESG นอกจากทำให้บริษัทได้รับ SET ESG Rating ที่ AA แล้ว ยังส่งผลดีต่อภาพลักษณ์องค์กร สร้างโอกาสต่อการเพิ่มขึ้นของยอดขาย และนำไปสู่การเติบโตของการดำเนินงานอย่างยั่งยืนในอนาคต.

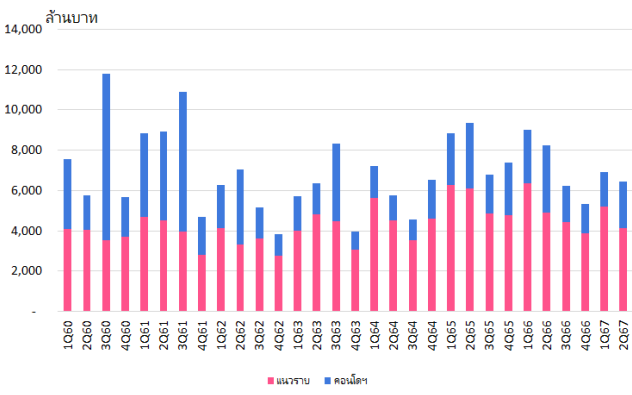
EQUITY TALK

ผลการดำเนินงานรายไตรมาส

Key Data (ล้านบาท)	3Q65	4Q65	1Q66	2Q66	3Q66	4Q66	1Q67	% YoY	% QoQ	2566	2565	% YoY
รายได้จากธุรกิจหลัก	11,133	9,723	5,734	8,165	7,166	10,111	4,580	-20.1%	-54.7%	31,177	34,486	-9.6%
รายได้ขายอสังหาฯ	11,068	9,646	5,641	8,089	7,089	10,017	4,472	-20.7%	-55.4%	30,836	34,222	-9.9%
ต้นทุนรวม	6,728	6,071	3,638	5,306	4,546	6,580	2,919	-19.8%	-55.6%	20,071	21,070	-4.7%
ต้นทุนขายอสังหาฯ	6,682	6,023	3,586	5,256	4,498	6,527	2,864	-20.1%	-56.1%	19,866	20,891	-4.9%
กำไรขั้นต้น	4,404	3,652	2,096	2,859	2,620	3,531	1,661	-20.8%	-53.0%	11,106	13,416	-17.2%
ค่าใช้จ่ายในการขาย&บริหาร	1,124	1,248	815	957	982	1,103	781	-4.2%	-29.2%	3,857	4,029	-4.3%
กำไรสุทธิ	2,749	2,171	1,080	1,701	1,191	2,018	614	-43.2%	-69.6%	5,989	8,173	-26.7%
Norm Profit	2,749	2,171	1,080	1,701	1,191	2,018	614	-43.2%	-69.6%	5,989	8,173	-26.7%
Norm EPS	1.28	1.11	0.55	0.87	0.61	1.03	0.31	-43.2%	-69.6%	3.07	4.18	-26.7%
Gross Margin เฉลี่ย (%)	39.6%	37.6%	36.6%	35.0%	36.6%	34.9%	36.3%			35.6%	38.9%	
Gross Margin ขายอสังหาฯ (%)	39.6%	37.6%	36.4%	35.0%	36.6%	34.8%	36.0%			35.6%	39.0%	
SG&A/Sales	10.1%	12.8%	14.2%	11.7%	13.7%	10.9%	17.1%			12.4%	11.7%	
Norm Profit Margin (%)	24.7%	22.3%	18.8%	20.8%	16.6%	20.0%	13.4%			19.2%	23.7%	

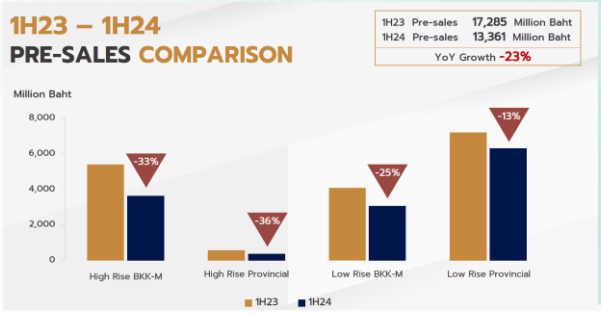
ที่มา: SPALI และ สายงานวิจัย บล. เอเซีย พลัส

ยอด PRESALE รายไตรมาส



ที่มา: SPALI

ยอด PRESALE 1H67



ที่มา: SPALI

กำหนดการส่งมอบคอนโดฯ ใหม่ปี 2567

ที่มา: SPALI

ประเด็นความเสี่ยง

1.ตัวแปรสำคัญที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยได้แก่ ความเชื่อมั่นต่อการสร้างรายได้ในอนาคตของผู้ซื้อ หากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไม่เป็นไปตามที่คาด ก็จะกระทบความเชื่อมั่นของผู้บริโภคในการตัดสินซื้อโครงการ ส่งผลให้ยอดขายและยอดโอนไม่เป็นไปตามเป้าหมายได้

2.ระดับการแข่งขันในอุตสาหกรรมรุนแรงขึ้นต่อเนื่อง อาจทำให้การควบคุมเรื่องประสิทธิภาพการทำกำไรทำได้ยากขึ้น

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเซีย พลัส

ประมาณการผลการดำเนินงานปี 2567-2569 ของ SPALI

งบกำไรขาดทุน *(ล้านบาท)*

สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2566	2567F	2568F	2569F
รายได้ธุรกิจหลัก	31,177	31,935	32,682	33,581
ต้นทุนขาย	20,071	20,417	20,894	21,469
กำไรขั้นต้น	**11,106**	**11,518**	**11,788**	**12,113**
ค่าใช้จ่ายในการขาย	3,857	3,928	4,020	4,131
ดอกเบี้ยจ่าย	467	539	538	544
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม	247	311	373	410
รายได้อื่น	641	661	669	689
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	7,670	8,022	8,272	8,537
ภาษีเงินได้	1,586	1,725	1,778	1,835
ส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย	(94)	(96)	(96)	(96)
รายการพิเศษอื่น ๆ	-	-	-	-
กำไรสุทธิ	**5,989**	**6,202**	**6,398**	**6,606**
EPS	**3.07**	**3.18**	**3.28**	**3.38**
กำไรจากการดำเนินงานปกติ	**5,989**	**6,202**	**6,398**	**6,606**
Norm EPS	3.07	3.18	3.28	3.38
การเติบโตของยอดขาย	-9.6%	2.4%	2.3%	2.8%
การเติบโตของกำไรจากการดำเนินงานปกติ	-26.7%	3.5%	3.2%	3.3%
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	35.6%	36.1%	36.1%	36.1%
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานปกติ	19.2%	19.4%	19.6%	19.7%

งบกำไรขาดทุนรายไตรมาส *(ล้านบาท)*

	2Q66	3Q66	4Q66	1Q67
รายได้ธุรกิจหลัก	8,165	7,166	10,111	4,580
ต้นทุนขาย	5,306	4,546	6,580	2,919
กำไรขั้นต้น	**2,859**	**2,620**	**3,531**	**1,661**
ค่าใช้จ่ายในการขาย	957	982	1,103	781
ดอกเบี้ยจ่าย	103	137	132	145
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม	127	4	49	0
รายได้อื่น	279	26	169	94
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	2,206	1,531	2,514	830
ภาษีเงินได้	483	327	459	199
ส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย	(22)	(13)	(38)	(17)
รายการพิเศษอื่น ๆ	-	-	-	-
กำไรสุทธิ	**1,701**	**1,191**	**2,018**	**614**
กำไรจากการดำเนินงานปกติ	**1,701**	**1,191**	**2,018**	**614**
ยอดขาย (QoQ)	42.4%	-12.2%	41.1%	-54.7%
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	35.0%	36.6%	34.9%	36.3%
กำไรจากการดำเนินงานปกติ (QoQ)	57.4%	-30.0%	69.4%	-69.6%

อัตราส่วนทางการเงิน

สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2566	2567F	2568F	2569F
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	2.86	4.33	4.12	3.88
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.24	0.33	0.30	0.27
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	0.29	0.28	0.27	0.27
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า (เท่า)	6.55	6.24	6.15	6.17
หนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.69	0.64	0.61	0.58
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.44	0.42	0.40	0.38
ผลตอบแทนจากสินทรัพย์เฉลี่ย	7.2%	7.1%	7.0%	6.9%
ผลตอบแทนจากผู้ถือหุ้นเฉลี่ย	12.4%	11.9%	11.5%	11.2%

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเซีย พลัส

ประมาณการผลการดำเนินงานปี 2567-2569 ของ SPALI

งบกระแสเงินสด *(ล้านบาท)*

สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2566	2567F	2568F	2569F
กำไรสุทธิ	5,989	6,202	6,398	6,606
รายการเปลี่ยนแปลงที่ไม่กระทบเงินสด	2,355	2,360	2,412	2,476
ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย	180	198	218	240
กำไร/ขาดทุนจาก Fx ที่ไม่ได้รับรู้	(1)	-	-	-
ส่วนแบ่งผลกำไรจาก บ.ร่วม	(247)	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากกิจกรรมการดำเนินงาน	(8,455)	(5,850)	(6,191)	(6,447)
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานสุทธิ	**(180)**	**2,910**	**2,836**	**2,874**
เพิ่ม/ลด จากการลงทุนระยะสั้น	-	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากการลงทุนอื่น	4,043	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากสินทรัพย์ถาวร	(64)	(146)	(161)	(177)
กระแสเงินสดจากการลงทุนสุทธิ	**3,980**	**(146)**	**(161)**	**(177)**
เพิ่ม/ลด เงินกู้	2,468	(419)	267	384
เพิ่ม/ลด ทุนและส่วนเกินมูลค่าหุ้น	-	-	-	-
เพิ่ม/ลด ส่วนทุนอื่นๆ	(44)	-	-	-
ลด จ่ายปันผล	(2,831)	(2,861)	(2,910)	(2,949)
กระแสเงินสดจากการจัดหาเงินสุทธิ	**(407)**	**(3,280)**	**(2,643)**	**(2,565)**
เพิ่ม/ลด เงินสดสุทธิ	**3,396**	**(516)**	**33**	**132**

งบดุล *(ล้านบาท)*

สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2566	2567F	2568F	2569F
เงินสดและเทียบเท่าเงินสด	4,711	4,195	4,227	4,360
ลูกหนี้การค้า	60	57	58	60
สินค้าคงคลัง	71,125	74,682	78,416	82,336
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1,838	1,838	1,838	1,838
เงินลุนระยะยาว	1,256	1,256	1,256	1,256
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ สุทธิ	1,459	1,605	1,766	1,942
สินทรัพย์รวม	**86,126**	**89,308**	**93,237**	**97,468**
เจ้าหนี้การค้า	3,192	3,356	3,435	3,529
เงินกู้ยืมระยะสั้น/ครบกำหนดใน 1 ปี	20,480	11,819	13,579	15,813
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	3,486	3,486	3,486	3,486
เงินกู้ยืมระยะยาว/หุ้นกู้	6,684	14,927	13,433	11,584
หนี้สินรวม	**34,661**	**34,407**	**34,752**	**35,231**
ทุนที่ชำระแล้ว	1,953	1,953	1,953	1,953
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	1,499	1,499	1,499	1,499
กำไรสะสม	47,615	50,955	54,443	58,099
ส่วนของผู้ถือหุ้น	**50,475**	**53,815**	**57,303**	**60,959**
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	990	1,086	1,182	1,278
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	**86,126**	**89,308**	**93,237**	**97,468**

สมมติฐานในการทำประมาณการ *(ล้านบาท)*

สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2566	2567F	2568F	2569F
Presale ระหว่างงวด	28,864	30,700	33,184	35,772
การบันทึกรายได้จากการขาย	30,836	31,580	32,309	33,189
รายได้ค่าเช่าและบริการ	340	355	373	392
Gross Margin เฉลี่ย (%)	35.6%	36.1%	36.1%	36.1%
Norm Profit Margin (%)	19.2%	19.4%	19.6%	19.7%
SG&A/Sale (%)	12.4%	12.3%	12.3%	12.3%
Effective Tax Rate (%)	20.7%	21.5%	21.5%	21.5%

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเซีย พลัส