

EQUITY TALK

COMPANY UPDATE

ยอดขาย 2Q67 แข็งแกร่งจากคอนโดฯ

PRESALE 2Q67 รวม 1.44 หมื่นล้านบาท (+14% YOY,+49% QOQ) หนุนจากเปิดโครงการใหม่จำนวนมาก และการขาย 3 คอนโดฯ ใหม่เปิดใหม่ได้รับการตอบรับที่ดีด้วยยอดจองเฉลี่ย 30-70% พลิกคืน 1H67 มียอดขายสะสม 2.4 หมื่นล้านบาท (+1.9% YOY) คิดเป็นสัดส่วน 42% และ 45% ของเป้าบริษัทและฝ่ายวิจัยทั้งปีตามลำดับ สำหรับ 2H67 เตรียมเปิด 25 โครงการใหม่ มูลค่า 2.7 หมื่นล้านบาท ภาพรวม 2Q67 ที่มียอดขายโดดเด่น และแนวโน้มกำไรเป็นขาลง QOQ หนุนจากส่งมอบ 2 คอนโดฯ ใหม่ และอีก 1 โครงการคอนโดฯ ขนาดใหญ่มีกำหนดสร้างเสร็จพร้อมโอนฯ เดือน ก.ค. คาดพลิกคืนต่อกำไร 3Q67 สูงขึ้น ขณะที่ VALUATION หุ้นยังดึงดูดด้วย PER ซื้อขายเพียง 4 เท่า และผลตอบแทนเงินปันผลต่อปีมากกว่า 8% จึงคงแนะนำ OUTPERFORM

ประมาณการตัวเลขสำคัญทางการเงิน

สิ้นสุด 31 ส.ค.	2565	2566	2567F	2568F	2569F
กำไรสุทธิ (ลบ)	5,877	6,054	6,283	6,467	6,658
Norm Profit (ลบ)	5,793	6,045	6,283	6,467	6,658
Norm EPS (บาท)	1.84	1.92	2.00	2.06	2.12
PER (เท่า)	4.5	4.3	4.2	4.0	3.9
DPS (บาท)	0.65	0.70	0.71	0.72	0.73
Dividend Yield (%)	7.8	8.4	8.6	8.7	8.8
BV (บาท)	11.7	13.0	14.2	15.6	17.0
PBV (เท่า)	0.7	0.6	0.6	0.5	0.5
EV/EBITDA (เท่า)	6.5	7.5	7.2	7.1	6.9

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

TECHNICAL CHART/COMMENT



แนวโน้มราคา : Sideway
แนวรับ : 7.85 บาท
แนวต้าน : 9.00/10.00 บาท

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

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



8 กรกฎาคม 2567

AP

Outperform

ราคาปัจจุบัน (บาท)	8.30
ราคาเป้าหมาย (บาท)	16.00
Upside (%)	92.7
Dividend yield (%)	8.6

CONSENSUS ANALYSIS

EPS (บาท)	ASPS	IAA Cons	% diff
2567F	2.00	1.94	3%
2568F	2.06	2.02	2%

ที่มา: IAA consensus, สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

ESG RATING

SET ESG Ratings	AA
CG Score	ดีเลิศ
Anti-corruption	ได้รับการรับรอง
ที่มา: SET, SEC	

RESEARCH DIVISION

บริษัทหลักทรัพย์ เอเชีย พลัส

นวลพรรณ น้อยรัชชกุล

นักวิเคราะห์ปัจจัยพื้นฐานด้านตลาดทุน และทางเทคนิค

เลขทะเบียนนักวิเคราะห์: 019994

EQUITY TALK

Presale 2Q67 แข็งแกร่ง หนุนจากคอนโดฯ

AP รายงานยอด Presale 2Q67 รวม 1.44 หมื่นล้านบาท แม้ต่ำกว่าที่เคยคาดเล็กน้อยที่ 1.5-1.6 หมื่นล้านบาท เนื่องจากมีเลื่อนเปิด 3 โครงการ มูลค่า 2.25 พันล้านบาท (ในนี้เป็น 1 คอนโดฯ คือ Aspire อีสราภาพ สดชื่น มูลค่า 800 ล้านบาท) ไปเป็น 3Q67 ทำให้การเปิดโครงการใหม่ที่เกิดขึ้นใน 2Q67 มีทั้งสิ้น 19 โครงการ มูลค่า 2.54 หมื่นล้านบาท แต่ยอดขายรวมข้างต้น ถือว่าเป็นระดับยอดขายสูงสุดในกลุ่มฯ ประจำงวด 2Q67 (รองลงมาเป็น SIRI และ ORI) เพิ่มขึ้น 14% yoy และ 49% qoq สนับสนุนจากกลุ่มคอนโดฯ เติบโต 50% yoy และ 108% qoq ด้วยยอดขาย 6 พันล้านบาท ซึ่งสัดส่วนกว่า 60% มาจากยอดขายโครงการใหม่ที่เปิดขาย 3 โครงการ มูลค่า 7.8 พันล้านบาท นำโดย Aspire ห้วยขวาง (JV) มูลค่า 4.8 พันล้านบาท (ยอดขายเฉลี่ย 73%), Aspire Arun Prive มูลค่า 500 ล้านบาท (ยอดขายเฉลี่ย 30%) และ Life เจริญนคร-สาทร มูลค่า 2.5 พันล้านบาท (เปิดขาย 29-30 มิ.ย. มียอดจอง ณ วันเปิดตัว 40% แต่รับรู้เป็น Presale จากยอดขายตามสัญญาเพียง 5% ที่เหลือจะบันทึกในเดือน ก.ค.) ขณะที่ยอดขายแนวราบทำได้ 8.4 พันล้านบาท เพิ่มขึ้น 24% qoq จากเปิดแนวราบใหม่ 16 โครงการ รวม 1.76 หมื่นล้านบาท (เทียบกับเปิด 4 โครงการ งวดก่อน) แต่ยังคงลดลง 2.4% qoq จากภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ ชะลอตัวเมื่อเทียบกับปีก่อน จากผลกระทบของภาวะเศรษฐกิจฟื้นตัวไม่ทั่วถึง ดอกเบี้ยและหนี้ครัวเรือนที่สูง ทำให้อิทธิพลการปฏิเสธสินเชื่อจากแบงก์สูงขึ้น

ภาพรวม 1H67 มียอดขาย 2.4 หมื่นล้านบาท เพิ่ม 1.9% yoy จับเคลื่อนจากกลุ่มคอนโดฯ คิดเป็นสัดส่วน 37% หรือ 8.9 พันล้านบาท (+30% yoy) ส่วนแนวราบ (สัดส่วน 63%) 1.51 หมื่นล้านบาท (-10% yoy) ภายใต้การเปิด 23 โครงการใหม่ มูลค่า 3.06 หมื่นล้านบาท โดย Presale 1H67 คิดเป็นสัดส่วน 42% ของเป้าหมายปีนี้ที่ 5.7 หมื่นล้านบาท ส่งผลให้เป้าหมายทั้งปีมีความท้าทายมากขึ้น เมื่อเทียบกับสมมติฐานฝ่ายวิจัยที่ 5.3 หมื่นล้านบาท คิดเป็นสัดส่วน 45% เชื่อว่ายังมีโอกาสบรรลุได้ โดยบริษัทคงต้องเพิ่มกลยุทธ์การขายเพื่อเร่งยอดขายเพิ่ม นอกเหนือจากการเปิดโครงการใหม่ 2H67 วางไว้ 25 โครงการ มูลค่า 2.74 หมื่นล้านบาท ในส่วนนี้เป็นคอนโดฯ 2 โครงการ รวม 4.7 พันล้านบาท

EQUITY TALK

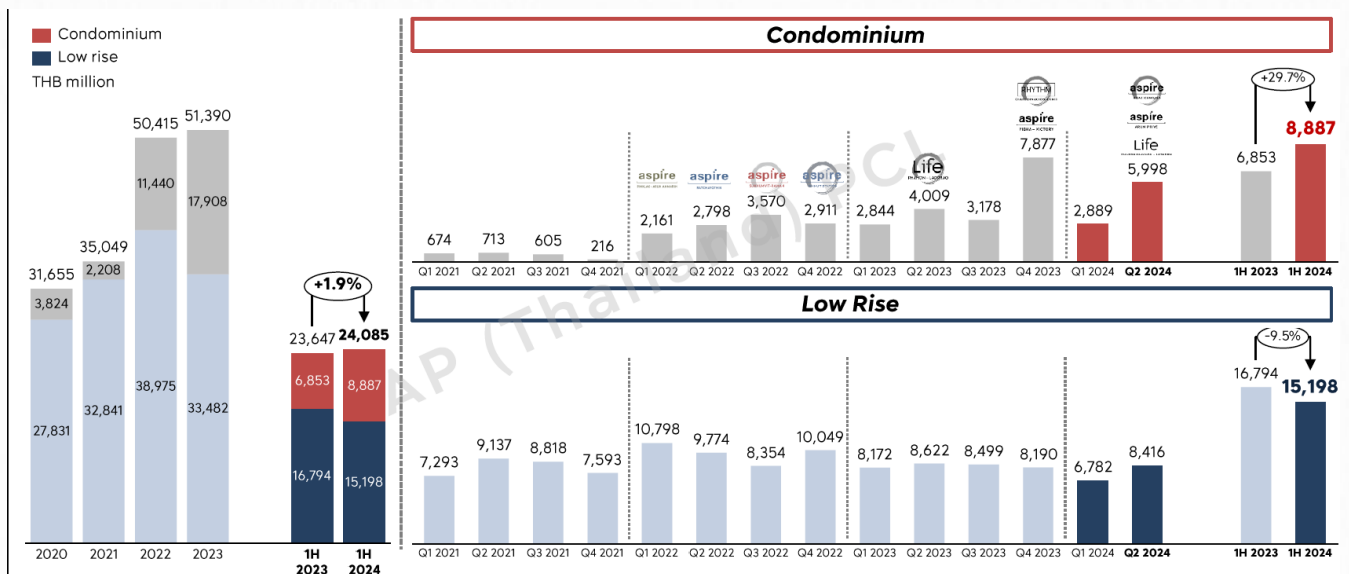
คาดการณ์ 2Q67 ไตรต้น QoQ หุ่นจากแนวราบและคอนโดฯ

จาก Presale 2Q67 ที่สูงข้างต้น ทำให้ Backlog ณ มี.ย. 2567 (รวม JV และยังไม่หักรับรู้รายได้ 2Q67) เพิ่มขึ้นเป็น 4.84 หมื่นล้านบาท เป็นของบริษัทย่อย 2.7 หมื่นล้านบาท ซึ่งในนี้เป็นแนวราบ 2.27 หมื่นล้านบาท บางส่วนจะรับรู้รายได้ 2Q67 บวกกับการส่งมอบ 2 คอนโดฯ ใหม่ คือ Aspire รัชโยธิน (มูลค่า 1.5 พันล้านบาท ขาย 99% ณ มี.ย. 2567) และ Life พลพลา-ลาดพร้าว (JV) มูลค่า 3.5 พันล้านบาท (ขาย 58%) คาดหุ่นยอดโอนฯ ของบริษัทย่อยไม่ต่ำกว่า 9 พันล้านบาท และกำไรในกรอบ (+/-) 1.4 พันล้านบาท เพิ่มขึ้นชัดเจนจาก 1Q67 ที่มีกำไร 1 พันล้านบาท แต่คาดลดลงเทียบกับ 2Q66 มีกำไร 1.54 พันล้านบาท

กำไรจะเป็นขาขึ้นต่อเนื่อง 3Q67 และดึงดูดด้วย Valuation

จากภาพรวม 2Q67 ที่มียอดขายโดดเด่น และแนวโน้มกำไรเป็นขาขึ้น QoQ ตามเหตุผลข้างต้น และต่อเนื่อง 3Q67 สนับสนุนจากการส่งมอบต่อเนื่องของ Backlog แนวราบที่ยังคงค้าง และกำหนดสร้างเสร็จพร้อมโอนฯ ของคอนโดฯ ขนาดใหญ่ คือ Life พระราม 4-อโศก (JV) มูลค่า 6.5 พันล้านบาท (ขาย 55%) เริ่มเดือน ก.ค. นี้ ขณะที่ Valuation หุ่นยังดึงดูดด้วย PER ซื้อขายเพียง 4 เท่า และผลตอบแทนเงินปันผลต่อปีมากกว่า 8% จึงคงแนะนำ Outperform ด้วย FV สิ้นปี 2567 ที่ 16.00 บาท (อิง PER 8 เท่า)

ยอด PRESALE



ที่มา: AP และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

EQUITY TALK

ESG

Environment (E)

- ส่งเสริมให้มีการออกแบบโครงการภายใต้แนวคิดการอนุรักษ์พลังงานและสิ่งแวดล้อม โดยนำแนวคิดการก่อสร้างอาคารสีเขียวมาใช้ รวมถึงเลือกผลิตภัณฑ์ที่ได้มาตรฐานการประหยัดพลังงาน เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม มาใช้ในโครงการ เช่น ไม้ใช้ไม้ผลิตวัสดุก่อสร้างที่ใช้แร่ใยหิน (Asbestos)
- ตั้งเป้าในการจัดการมลพิษทางอากาศ โดยลดปริมาณฝุ่น PM2.5 ที่เกิดจากโครงการก่อสร้างให้ลดลงเท่ากับระดับปลอดภัย (20 microgram/cubic meter) และลดข้อร้องเรียนจากชุมชนรอบเขตก่อสร้างด้านปัญหามลพิษทางอากาศเป็น 0

Social (S)

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

Governance (G)

- มุ่งมั่นที่จะดำเนินธุรกิจด้านความเป็นธรรม โปร่งใส ตามหลักการกำกับดูแลกิจการ รวมถึงกำหนดนโยบายเกี่ยวกับการต่อต้านคอร์รัปชัน เช่น นโยบายแจ้งเบาะแสภายใน, นโยบายและแนวปฏิบัติการให้/รับของขวัญ เป็นต้น เพื่อให้ทุกคน ทุกระดับในบริษัท ปฏิบัติอย่างเคร่งครัด

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

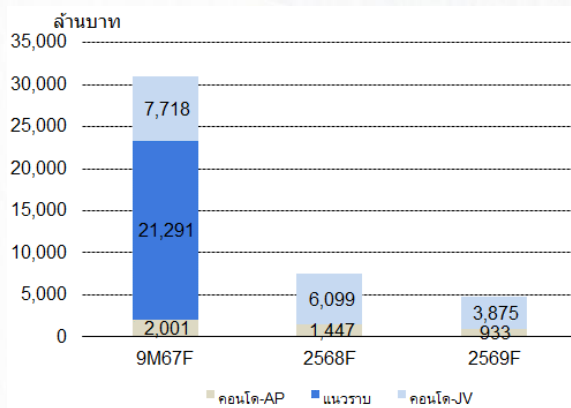
EQUITY TALK

ผลการดำเนินงานรายไตรมาส

Key Data (ล้านบาท)	3Q65	4Q65	1Q66	2Q66	3Q66	4Q66	1Q67	% YoY	% QoQ	2566	2565	% YoY
รายได้ขายอสังหาฯ	8,689	8,592	9,144	9,009	9,765	9,009	7,607	-16.8%	-15.6%	36,927	37,522	-1.6%
ต้นทุนรวม	5,937	5,756	5,964	5,796	6,495	5,893	5,102	-14.5%	-13.4%	24,148	25,475	-5.2%
ต้นทุนขายอสังหาฯ	5,876	5,696	5,899	5,739	6,429	5,841	5,041	-14.5%	-13.7%	23,908	25,260	-5.4%
กำไรขั้นต้น	3,046	3,090	3,445	3,486	3,572	3,394	2,837	-17.6%	-16.4%	13,897	13,064	6.4%
ค่าใช้จ่ายในการขาย&บริหาร	1,805	2,020	1,853	1,725	1,818	2,125	1,649	-11.0%	-22.4%	7,520	7,248	3.8%
ส่วนแบ่งกำไรบริษัทรวม	324	284	238	289	317	211	136	-42.8%	-35.3%	1,055	1,233	-14.4%
กำไรสุทธิ	1,419	1,155	1,478	1,544	1,696	1,335	1,008	-31.8%	-24.5%	6,054	5,877	3.0%
Norm Profit (บาท)	1,337	1,152	1,478	1,544	1,696	1,326	1,008	-31.8%	-23.9%	6,045	5,793	4.4%
Norm EPS (บาท)	0.43	0.37	0.47	0.49	0.54	0.42	0.32	-31.8%	-23.9%	1.92	1.84	4.4%
Gross Margin เฉลี่ย (%)	33.9%	34.9%	36.6%	37.6%	35.5%	36.5%	35.7%			36.5%	33.9%	
Gross Margin ขายฯ (%)	32.4%	33.7%	35.5%	36.3%	34.2%	35.2%	33.7%			35.3%	32.7%	
Norm Profit Margin (%)	14.9%	13.0%	15.7%	16.6%	16.9%	14.3%	12.7%			15.9%	15.0%	

ที่มา: AP และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

BACKLOG รวม 4.8 หมื่นลบ. (ยังไม่หักรายได้ 2Q67)



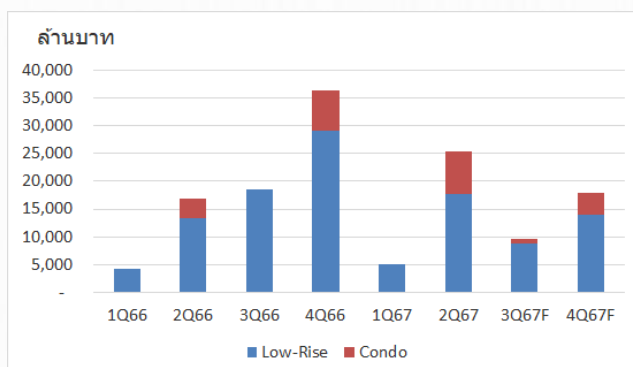
ที่มา: AP และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

คอนโดฯ ใหม่ที่มีกำหนดส่งมอบปี 2567

โครงการ	มูลค่า (ลบ.)	Presale	เริ่มโอนฯ
Aspire Ratchayothin	1,500	99%	2Q67
Life Phahon-Ladproa (JV)	3,500	58%	2Q67
Life Rama 4- Asoke (JV)	6,500	55%	3Q67

ที่มา: AP และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

แผนเปิดโครงการใหม่รายไตรมาส



ที่มา: AP และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

ประเด็นความเสี่ยง

1. ตัวแปรสำคัญที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยได้แก่ ความเชื่อมั่นต่อการสร้างรายได้ในอนาคตของผู้ซื้อ หากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไม่เป็นไปตามที่คาด ก็จะมีผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภคในการตัดสินใจซื้อโครงการ ส่งผลให้ยอดขายและยอดโอนไม่เป็นไปตามเป้าหมายได้
2. ระดับการแข่งขันในอุตสาหกรรมรุนแรงขึ้นต่อเนื่อง อาจทำให้การควบคุมเรื่องประสิทธิภาพการดำเนินงานทำได้ยากขึ้น

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

EQUITY TALK

ประมาณการผลการดำเนินงานปี 2567-2569 ของ AP

งบกำไรขาดทุน (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2566	2567F	2568F	2569F
รายได้ธุรกิจหลัก	38,045	41,292	43,132	44,834
ต้นทุนขาย	24,148	26,663	27,858	28,962
กำไรขั้นต้น	13,897	14,629	15,274	15,872
ค่าใช้จ่ายในการขาย	7,520	7,845	8,195	8,518
ดอกเบี้ยจ่าย	258	291	294	301
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทรวม	1,055	1,038	965	928
รายได้อื่น	342	83	85	88
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	7,348	7,613	7,836	8,068
ภาษีเงินได้	1,304	1,332	1,371	1,412
ส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย	0	3	3	3
รายการพิเศษอื่น ๆ	10	-	-	-
กำไรสุทธิ	6,054	6,283	6,467	6,658
EPS	1.92	2.00	2.06	2.12
กำไรจากการดำเนินงานปกติ	6,045	6,283	6,467	6,658
Norm EPS	1.92	2.00	2.06	2.12
การเติบโตของยอดขาย	-1.3%	8.5%	4.5%	3.9%
การเติบโตของกำไรจากการดำเนินงานปกติ	4.4%	3.9%	2.9%	3.0%
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	36.5%	35.4%	35.4%	35.4%
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานปกติ	15.9%	15.2%	15.0%	14.9%
งบกำไรขาดทุนรายไตรมาส (ล้านบาท)				
	2Q66	3Q66	4Q66	1Q67
รายได้ธุรกิจหลัก	9,282	10,068	9,287	7,939
ต้นทุนขาย	5,796	6,495	5,893	5,102
กำไรขั้นต้น	3,486	3,572	3,394	2,837
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1,725	1,818	2,125	1,649
ดอกเบี้ยจ่าย	81	49	53	123
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทรวม	289	317	211	136
รายได้อื่น	108	22	179	29
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	1,897	2,034	1,630	1,231
ภาษีเงินได้	353	338	305	222
ส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย	0	(0)	0	(0)
รายการพิเศษอื่น ๆ	-	-	10	-
กำไรสุทธิ	1,544	1,696	1,335	1,008
กำไรจากการดำเนินงานปกติ	1,544	1,696	1,326	1,008
ยอดขาย (QoQ)	-1.3%	8.5%	-7.8%	-14.5%
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	37.6%	35.5%	36.5%	35.7%
กำไรจากการดำเนินงานปกติ (QoQ)	4.5%	9.8%	-21.9%	-23.9%
อัตราส่วนทางการเงิน				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2566	2567F	2568F	2569F
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	3.50	3.50	3.48	3.42
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว(เท่า)	0.13	0.13	0.12	0.12
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	305.90	311.81	352.52	351.67
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	0.38	0.36	0.35	0.35
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า (เท่า)	7.73	8.44	8.29	8.27
หนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.06	0.97	0.92	0.84
หนี้สินที่มีดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.79	0.72	0.68	0.62
ผลตอบแทนจากสินทรัพย์เฉลี่ย	8.0%	7.3%	7.1%	6.9%
ผลตอบแทนจากผู้ถือหุ้นเฉลี่ย	15.6%	14.7%	13.8%	13.0%

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

EQUITY TALK

ประมาณการผลการดำเนินงานปี 2567-2569 ของ AP

งบกระแสเงินสด (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2566	2567F	2568F	2569F
กำไรสุทธิ	6,054	6,283	6,467	6,658
รายการเปลี่ยนแปลงที่ไม่กระทบเงินสด	1,845	1,621	1,662	1,711
ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย	234	246	258	271
กำไร/ขาดทุนจาก Fx ที่ไม่ได้รับรู้	-	-	-	-
ส่วนแบ่งผลกำไรจาก บ.ร่วม	(1,055)	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากกิจกรรมการดำเนินงาน	(17,914)	(5,892)	(7,101)	(5,919)
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานสุทธิ	(10,836)	2,258	1,286	2,721
เพิ่ม/ลด จากการลงทุนระยะสั้น	1	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากการลงทุนอื่น	(170)	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากสินทรัพย์ถาวร	(59)	(138)	(152)	(167)
กระแสเงินสดจากการลงทุนสุทธิ	(228)	(138)	(152)	(167)
เพิ่ม/ลด เงินกู้	13,632	127	1,179	(193)
เพิ่ม/ลด ทุนและส่วนเกินมูลค่าหุ้น	-	-	-	-
เพิ่ม/ลด ส่วนทุนอื่นๆ	(133)	-	-	-
ลด จ่ายปันผล	(2,045)	(2,218)	(2,249)	(2,281)
กระแสเงินสดจากการจัดหาเงินสุทธิ	11,454	(2,091)	(1,070)	(2,473)
เพิ่ม/ลด เงินสดสุทธิ	391	28	64	80
งบดุล (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2566	2567F	2568F	2569F
เงินสดและเทียบเท่าเงินสด	2,041	2,069	2,133	2,213
ลูกหนี้การค้า	145	120	125	130
สินค้าคงคลัง	71,705	76,007	81,328	85,394
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	681	681	681	681
เงินลงทุนระยะยาว	5,702	5,702	5,702	5,702
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ สุทธิ	1,381	1,519	1,671	1,838
สินทรัพย์รวม	83,944	88,387	93,928	98,247
เจ้าหนี้การค้า	3,033	3,287	3,435	3,571
เงินกู้ยืมระยะสั้น/ครบกำหนดใน 1 ปี	13,428	14,399	15,888	17,419
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	4,868	4,868	4,868	4,868
เงินกู้ยืมระยะยาว/หุ้นกู้	20,964	20,119	19,809	18,086
หนี้สินรวม	43,206	43,587	44,913	44,857
ทุนที่ชำระแล้ว	3,146	3,146	3,146	3,146
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	89	89	89	89
กำไรสะสม	37,522	41,587	45,804	50,182
ส่วนของผู้ถือหุ้น	40,757	44,822	49,040	53,417
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	(20)	(22)	(25)	(27)
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	83,944	88,387	93,928	98,247
สมมติฐานในการทำประมาณการ (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2566	2567F	2568F	2569F
Presale ระหว่างงวด (รวม JV)	51,390	53,319	55,435	57,547
การบันทึกรายได้จากการขาย	36,927	40,157	41,963	43,630
รายได้ค่าบริการและบริหารจัดการ	1,118	1,135	1,169	1,204
Gross Margin เฉลี่ย (%)	36.5%	35.4%	35.4%	35.4%
Gross Margin ขายฯ (%)	35.3%	34.3%	34.3%	34.3%
Norm Profit Margin (%)	15.9%	15.2%	15.0%	14.9%
SG&A/Sale (%)	19.8%	19.0%	19.0%	19.0%
Effective Tax Rate (%)	17.7%	17.5%	17.5%	17.5%

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส