

# EQUITY TALK

## 2Q67 EARNING PREVIEW

### คาดการณ์ 2Q67 ที่ดี สู้ปีผล 1H67 ระดับ 4%

คาด 2Q67 กำไรปกติ 1.27 พันล้านบาท เติบโต 4% YOY และ 16% QOQ หนุนจากการโอนเนื่องของแนวราบกลุ่มบ้านเดี่ยวระดับบน, คอนโดฯ พร้อมอยู่ XT พญาไท และส่งมอบ 2 คอนโดฯ ใหม่ทั้งรูปแบบของบริษัทเอง และ JV ตลอดจนการคุมค่าใช้จ่ายบริหารจัดการได้ดี และตั้งสำรองค่าใช้จ่ายพนักงานลดลงจากงวดก่อน

คำแนะนำ **OUTPERFORM** ที่ราคาเป้าหมาย 2.20 บาท จากทิศทางกำไรปกติ 2Q67 เด่นกว่ากลุ่มฯ โดยเติบโตทั้ง YOY และ QOQ (สวนทางกลุ่มฯ คาดดีขึ้น QOQ แต่ยังคง YOY) ขณะที่แนวโน้ม 2H67 ยังดีต่อเนื่องจาก 1H67 ทำให้ภาพกำไรปกติทั้งปี **DOWNSIDE** จำกัด ด้าน **VALUATION** ยังดีด้วย PER ซื้อขายเพียง 6 เท่า และคาดปันผลระหว่างกาล 1H67 หัก: 0.07 บาท หรือเฉลี่ย 4%

#### ประมาณการตัวเลขสำคัญทางการเงิน

สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2565	2566	2567F	2568F	2569F
กำไรสุทธิ (ลบ)	4,280	6,060	4,787	4,859	5,003
Norm Profit (ลบ)	4,088	5,108	4,787	4,859	5,003
Norm EPS (บาท)	0.27	0.31	0.28	0.28	0.28
EPS (บาท)	0.29	0.37	0.28	0.28	0.28
Norm PER (เท่า)	6.2	5.5	6.2	6.2	6.0
DPS (บาท)	0.15	0.20	0.15	0.15	0.15
Dividend Yield (%)	8.8	11.7	8.8	8.8	8.8
BV (บาท)	2.8	2.8	2.8	2.9	3.0
PBV (เท่า)	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6
EVEBITDA (เท่า)	15.5	14.8	15.0	14.8	14.5
ROE (%)	10.5	13.7	10.1	9.7	9.5

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

#### TECHNICAL CHART/COMMENT



แนวโน้มราคา : Sideway  
แนวรับ : 1.57 บาท  
แนวต้าน : 1.88 บาท

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

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

🕒 24 กรกฎาคม 2567

# SIRI

## Outperform

ราคาปัจจุบัน (บาท)	1.71
ราคาเป้าหมาย (บาท)	2.20
Upside (%)	28.9
Dividend yield (%)	8.8

#### CONSENSUS ANALYSIS

EPS (บาท)	ASPS	IAA Cons	% diff
2567F	0.28	0.28	-2%
2568F	0.28	0.28	-1%

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

นวลวรรณ น้อยรัชชกุล

นักวิเคราะห์ปัจจัยพื้นฐานด้านตลาดทุน และทางเทคนิค

เลขทะเบียนนักวิเคราะห์: 019994

# EQUITY TALK

## คาดการณ์กำไรปกติ 2Q67 ตีขึ้นทั้ง QoQ และ YoY

งวด 2Q67 คาดกำไรสุทธิ 1.32 พันล้านบาท หากไม่รวมกำไรขายที่ดิน (หลังภาษี) ให้กับบริษัทร่วมทุน (JV) ราย 56 ล้านบาท (งวด 2Q66 บันทึกกำไรขายที่ดิน 402 ล้านบาท และ 222 ล้านบาทใน 1Q67) ประเมินกำไรปกติ 1.27 พันล้านบาท (ดีกว่าเดิมที่คาดไว้ 1.1-1.2 พันล้านบาท) เติบโต 4% yoy และ 16% qoq มาจากการส่งมอบต่อเนื่องของ Backlog แนวราบ โดยเฉพาะบ้านเดี่ยวระดับบน เช่น นาราสิริ กรุงเทพกรีฑา, นาราสิริ พหลฯ-วิชรพล และกลุ่มแบรนด์เศรษฐกิจสิริในหลายโครงการ รวมถึงการขายโอนฯ คอนโดฯ พร้อมอยู่ XT พญาไท และส่งมอบ 2 คอนโดฯ ใหม่ โดยเป็นของ SIRI 1 โครงการ คือ The Base เชียงใหม่ มูลค่า 2 พันล้านบาท (ขายราว 70% คาดโอนฯ 26%) และของ JV คือ The Line Vibe มูลค่า 4 พันล้านบาท (ขาย 70% คาดโอนฯ 24%) ล้วนเป็นปัจจัยหนุนต่อการรับรู้รายได้ขายอสังหาริมทรัพย์ที่ 8.5 พันล้านบาท (แนวราบ 75% และคอนโดฯ 25%) เพิ่มขึ้น 6% yoy (แต่ลดลง 4.5% qoq) และส่วนแบ่งกำไรบริษัทร่วม 192 ล้านบาท ขยายตัวสูง 172% yoy และ 54% qoq หลัก ๆ จากการโอนคอนโดฯ ใหม่ The Line Vibe ช้างต้น และบ้านเดี่ยวนาราสิริ กรุงเทพกรีฑา นอกจากนี้การคุมค่าใช้จ่ายขายบริหารได้อย่างรัดกุม และการตั้งสำรองโบนัสพนักงานลดลงจากงวดก่อน ทำให้ SG&A/Sales คาดลดลงอยู่ที่ 18% เทียบกับ 18.9% งวดปีก่อน และ 21.8% งวดก่อน ชดเชยได้กับ Gross Margin ขายฯ ใกล้เคียงงวดปีก่อนที่ 32.3% แต่ลดลงจากระดับสูง 34.8% งวด 1Q67 ซึ่งมีการโอนกรรมสิทธิ์โครงการนาราสิริ กรุงเทพกรีฑา ค่อนข้างมาก และเป็นโครงการที่มีมาร์จิ้นสูงกว่าโครงการทั่วไป

## ยังมีโมเมนตัมดีต่อเนื่อง 2H67

หากกำไรปกติ 2Q67 เป็นตามคาด จะทำให้ 1H67 มีกำไรปกติ 2.36 พันล้านบาท (+2.6% yoy) และคิดเป็นสัดส่วน 49% ของประมาณการกำไรทั้งปีที่คาดไว้ 4.8 พันล้านบาท จึงคงประมาณการเดิม คาดแนวโน้ม 2H67 ยังรักษาโมเมนตัมต่อเนื่องจาก 1H67 โดยมีแรงสนับสนุนจากแผนเปิดโครงการแนวราบใหม่มากขึ้น มูลค่า 2 หมื่นล้านบาท (เทียบกับ 1H67 เปิดแนวราบ 1.33 หมื่นล้านบาท) และส่วนเปิดเกิดขึ้น 4Q67 เน้นหลักบ้านเดี่ยวระดับบนหลากหลายทำเล ขณะที่คอนโดฯ นอกจากมีการส่งมอบต่อเนื่องของ 2 คอนโดฯ ใหม่ที่สร้างเสร็จตั้งแต่ 2Q67 โดยเฉพาะ JV The Line Vibe ที่จะทยอยโอนกรรมสิทธิ์มากขึ้น 3Q67 แล้ว ในช่วงครึ่งปีหลังยังมีกำหนดส่งมอบคอนโดฯ ใหม่เพิ่มอีก 7 โครงการ (แบ่งเป็น 4 โครงการใน 3Q67 และ 3 โครงการใน 4Q67) เข้ามาผลักดันผลประกอบการรายไตรมาส 3 และ 4 ให้มีฐานกำไรมั่นคงไม่ต่ำกว่า 1.1 พันล้านบาท/ไตรมาส

# EQUITY TALK

## Outperform...คาดปันผล 1H67 เฉลี่ย 4%

คงแนะนำ Outperform มูลค่าพื้นฐานปี 2567 เท่ากับ 2.20 บาท (อิง PER 8 เท่า)

1. ผลประกอบการ 2Q67 เด่นกว่ากลุ่มฯ โดยคาดกำไรปกติเติบโตทั้ง YoY และ QoQ ส่วนทางภาพรวมกลุ่มฯ คาดกำไรเติบโต QoQ แต่ลดลง YoY
2. ประมาณการกำไรปกติทั้งปีของฝ่ายวิจัยที่ 4.8 พันล้านบาท เชื่อว่า Downside จำกัด ขณะเดียวกันมีโอกาสสร้าง upside สำหรับกำไรสุทธิเพิ่มเติม จากการรับรู้กำไรพิเศษจากการขายที่ดินและ/หรือจากการจัดตั้งบริษัทร่วมทุน กรณีที่มีการพัฒนาโครงการ JV ในอนาคต
3. ราคาหุ้นมี PER ซื้อขาย 6 เท่า, PBV 0.6 เท่า และ Div Yield สูงถึง 8.8% ต่อปี โดยคาดเงินปันผลระหว่างกาล 1H67 หุ้นละ 0.07 บาท หรือ 4% น่าจะเป็นระดับสูงสุดในกลุ่มฯ ที่อยู่เฉลี่ย 2-3%

# EQUITY TALK

## ESG

### Environment (E)

- กำหนดนโยบายพัฒนาธุรกิจและหน่วยงานในเครือให้เป็นธุรกิจสีเขียวและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม โดยมุ่งเน้นแนวทาง “Circular Economy” หรือระบบเศรษฐกิจหมุนเวียน มีการนำร่องและยกระดับเป็นนโยบายทั้งระบบเริ่มตั้งแต่ในบริษัท จนถึงผู้บริโภค และขยายผลสู่การรับผิดชอบต่อสังคม
- ปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อกำหนด ข้อบังคับ และมาตรฐานที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด โดยเฉพาะการทำ EIA เพื่อการก่อสร้างที่ถูกต้องตามกฎหมาย นอกจากนี้ให้ความสำคัญกับการลดการใช้พลังงาน ลดปริมาณขยะ ควบคุมคุณภาพน้ำทิ้ง การส่งเสริมการใช้วัสดุและอุปกรณ์ที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม รวมถึงการลดการปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ที่เป็นสาเหตุการเกิดภาวะโลกร้อน

### Social (S)

- ดำเนินกิจกรรมเพื่อช่วยเหลือสังคม โดยเฉพาะเด็กและเยาวชนผ่านการจัดตั้ง SIRI ACADEMY เพื่อฝึกสอนฟุตบอลให้กับเด็ก, ช่วยเหลือกลุ่มอ่อนไหว ภายใต้แนวคิด No One Left Behind เพื่อให้เข้าถึงวัคซีนอย่างเท่าเทียมกัน, ช่วยเหลือเกษตรกร ผู้ประกอบการ SME ด้วยการสั่งซื้อสินค้ามาบริจาคให้กับชุมชนต่าง ๆ เป็นต้น
- มุ่งมั่นที่จะยกระดับคุณภาพชีวิตครอบครัวของผู้อยู่อาศัยอย่างยั่งยืน ผ่านการออกแบบ สภาพแวดล้อม และบริการต่าง ๆ ที่ตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคอย่างต่อเนื่อง

### Governance (G)

- เปิดเผยข่าวสารข้อมูลด้านต่าง ๆ อย่างครบถ้วน ถูกต้อง และโปร่งใส โดยคำนึงถึงความเท่าเทียมกันในการรับรู้ข่าวสาร พร้อมทั้งปฏิบัติตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ กรณีกำหนดให้เรื่องสำคัญใดต้องผ่านการพิจารณา และ/หรือ การอนุมัติของผู้ถือหุ้น โดยคณะกรรมการบริษัท จะบรรจุเรื่องสำคัญไว้เป็นวาระการประชุมผู้ถือหุ้น

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

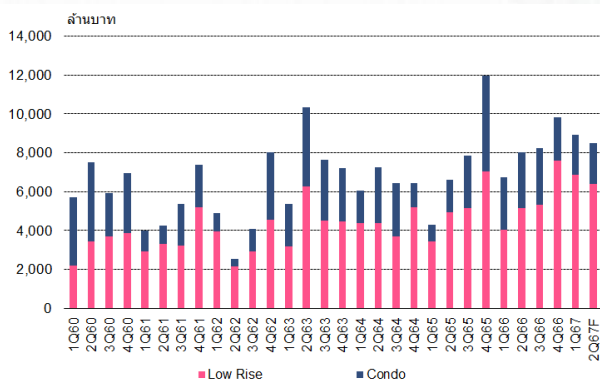
# EQUITY TALK

## ผลการดำเนินงานรายไตรมาส

Key Data (ล้านบาท)	4Q65	1Q66	2Q66	3Q66	4Q66	1Q67	2Q67F	% YoY	% QoQ	1H67F	1H66	% YoY
รายได้จากรธุรกิจหลัก	12,835	7,648	9,185	9,332	10,801	9,734	9,340	1.7%	-4.1%	19,075	16,832	13.3%
รายได้จากขายอสังหาฯ	11,964	6,754	8,007	8,250	9,818	8,901	8,501	6.2%	-4.5%	17,403	14,761	17.9%
ต้นทุนรวม	8,334	5,180	6,295	6,405	7,245	6,582	6,501	3.3%	-1.2%	13,083	11,475	14.0%
ต้นทุนขายอสังหาฯ	7,505	4,336	5,445	5,432	6,365	5,806	5,755	5.7%	-0.9%	11,562	9,782	18.2%
กำไรขั้นต้น	4,501	2,468	2,890	2,927	3,556	3,153	2,839	-1.8%	-10.0%	5,992	5,357	11.8%
ค่าใช้จ่ายในการขาย&บริหาร	2,926	1,379	1,731	1,385	2,247	2,122	1,680	-3.0%	-20.8%	3,802	3,111	22.2%
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) บริษัทฯรวม	266	72	70	165	97	125	192	172.3%	53.8%	317	142	122.6%
กำไรสุทธิ	1,791	1,582	1,621	1,557	1,300	1,315	1,326	-18.2%	0.9%	2,641	3,203	-17.5%
Norm Profit	1,751	1,083	1,219	1,551	1,255	1,092	1,270	4.2%	16.3%	2,363	2,302	2.6%
Norm EPS	0.12	0.07	0.08	0.09	0.08	0.07	0.07	-3.9%	12.9%	0.14	0.15	-5.2%
Gross Margin เฉลี่ย (%)	35.1%	32.3%	31.5%	31.4%	32.9%	32.4%	30.4%			31.4%	31.8%	
Gross Margin ขายอสังหาฯ (%)	37.3%	35.8%	32.0%	34.2%	35.2%	34.8%	32.3%			33.6%	33.7%	
SG&A/Sales (%)	22.8%	18.0%	18.9%	14.8%	20.8%	21.8%	18.0%			19.9%	18.5%	
Norm Profit Margin (%)	13.6%	14.2%	13.3%	16.6%	11.6%	11.2%	13.6%			12.4%	13.7%	

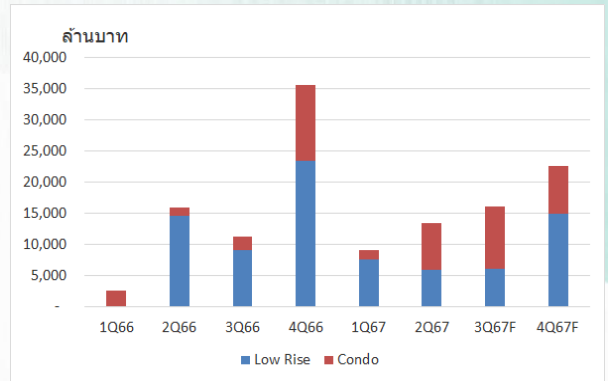
ที่มา: SIRI และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

### ยอดโอนฯ รายไตรมาส



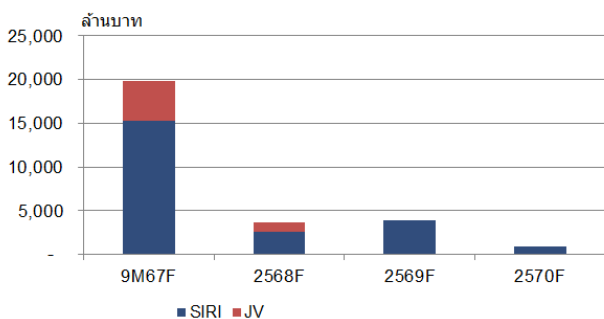
ที่มา: SIRI และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

### แผนเปิดโครงการใหม่รายไตรมาส



ที่มา: SIRI และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

### BACKLOG (รวม JV) 2Q67 (ยังไม่หักรายได้ 2Q67)



ที่มา: SIRI 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 SIRI

งบกำไรขาดทุน (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ส.ค.	2566	2567F	2568F	2569F
รายได้ธุรกิจหลัก	36,965	39,724	41,385	43,419
ต้นทุนขาย	25,125	27,157	28,205	29,562
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>11,841</b>	<b>12,567</b>	<b>13,180</b>	<b>13,857</b>
ค่าใช้จ่ายในการขาย	6,743	7,389	7,698	8,076
ดอกเบี้ยจ่าย	494	598	625	632
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม	404	450	235	100
รายได้อื่น	1,167	1,089	1,122	1,155
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	6,176	6,120	6,214	6,404
ภาษีเงินได้	1,283	1,469	1,491	1,537
ส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย	215	136	136	136
รายการพิเศษอื่น ๆ	952	-	-	-
<b>กำไรสุทธิ</b>	<b>6,060</b>	<b>4,787</b>	<b>4,859</b>	<b>5,003</b>
EPS	0.37	0.28	0.28	0.28
<b>กำไรจากการดำเนินงานปกติ</b>	<b>5,108</b>	<b>4,787</b>	<b>4,859</b>	<b>5,003</b>
Norm EPS	0.31	0.28	0.28	0.28
การเติบโตของยอดขาย	9.7%	7.5%	4.2%	4.9%
การเติบโตของกำไรจากการดำเนินงานปกติ	24.9%	-6.3%	1.5%	3.0%
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	32.0%	31.6%	31.8%	31.9%
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานปกติ	13.8%	12.1%	11.7%	11.5%
งบกำไรขาดทุนรายไตรมาส (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ส.ค.	2Q66	3Q66	4Q66	1Q67
รายได้ธุรกิจหลัก	9,185	9,332	10,801	9,734
ต้นทุนขาย	6,295	6,405	7,245	6,582
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>2,890</b>	<b>2,927</b>	<b>3,556</b>	<b>3,153</b>
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1,731	1,385	2,247	2,122
ดอกเบี้ยจ่าย	116	114	143	48
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม	70	165	97	125
รายได้อื่น	361	280	242	213
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	1,473	1,874	1,506	1,320
ภาษีเงินได้	301	378	318	289
ส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย	47	56	67	61
รายการพิเศษอื่น ๆ	402	6	46	223
<b>กำไรสุทธิ</b>	<b>1,621</b>	<b>1,557</b>	<b>1,300</b>	<b>1,315</b>
<b>กำไรจากการดำเนินงานปกติ</b>	<b>1,219</b>	<b>1,551</b>	<b>1,255</b>	<b>1,092</b>
ยอดขาย (QoQ)	20.1%	1.6%	15.7%	-9.9%
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	31.5%	31.4%	32.9%	32.4%
กำไรจากการดำเนินงานปกติ (QoQ)	12.5%	27.3%	-19.1%	-12.9%
อัตราส่วนทางการเงิน				
สิ้นสุด 31 ส.ค.	2566	2567F	2568F	2569F
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	2.43	2.97	2.81	2.64
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.23	0.27	0.26	0.24
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	36.73	37.50	37.25	37.38
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	0.27	0.27	0.27	0.28
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า (เท่า)	17.03	16.57	17.71	17.79
หนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.17	2.05	1.97	1.90
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.70	1.61	1.55	1.49
ผลตอบแทนจากสินทรัพย์เฉลี่ย	4.4%	3.2%	3.2%	3.2%
ผลตอบแทนจากผู้ถือหุ้นเฉลี่ย	13.7%	10.1%	9.7%	9.5%

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

## EQUITY TALK

## ประมาณการผลการดำเนินงานปี 2567-2569 ของ SIRI

งบกระแสเงินสด (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2566	2567F	2568F	2569F
<b>กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน</b>				
กำไรสุทธิ	6,060	4,787	4,859	5,003
รายการเปลี่ยนแปลงที่ไม่กระทบเงินสด	24,326	1,931	1,980	2,033
ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย	497	522	548	575
กำไร/ขาดทุนจาก Fx ที่ไม่ได้รับรู้	-	-	-	-
ส่วนแบ่งผลกำไรจาก บ.รวม	(404)	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากกิจกรรมการดำเนินงาน	(27,684)	(4,801)	(4,690)	(4,804)
<b>กระแสเงินสดจากการดำเนินงานสุทธิ</b>	<b>2,796</b>	<b>2,439</b>	<b>2,697</b>	<b>2,807</b>
<b>กระแสเงินสดจากการลงทุน</b>				
เพิ่ม/ลด จากการลงทุนระยะสั้น	(611)	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากการลงทุนอื่น	(4,901)	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากสินทรัพย์ถาวร	(194)	(962)	(1,010)	(1,061)
<b>กระแสเงินสดจากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>(5,707)</b>	<b>(962)</b>	<b>(1,010)</b>	<b>(1,061)</b>
<b>กระแสเงินสดจากการจัดหาเงิน</b>				
เพิ่ม/ลด เงินกู้	9,219	437	801	798
เพิ่ม/ลด ทุนและส่วนเกินมูลค่าหุ้น	(409)	956	125	125
เพิ่ม/ลด ส่วนทุนอื่น ๆ	(2,532)	-	-	-
ลด จ่ายปันผล	(3,348)	(2,885)	(2,607)	(2,624)
<b>กระแสเงินสดจากการจัดหาเงินสุทธิ</b>	<b>2,929</b>	<b>(1,493)</b>	<b>(1,681)</b>	<b>(1,702)</b>
<b>เพิ่ม/ลด เงินสดสุทธิ</b>	<b>150</b>	<b>(16)</b>	<b>5</b>	<b>44</b>
<b>งบดุล (ล้านบาท)</b>				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2566	2567F	2568F	2569F
เงินสดและเทียบเท่าเงินสด	2,810	2,794	2,799	2,844
ลูกหนี้การค้า	1,030	1,088	1,134	1,190
สินค้าคงคลัง	100,042	102,043	104,084	106,165
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	6,527	6,527	6,527	6,527
เงินลงทุนระยะยาว	6,295	6,295	6,295	6,295
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ สุทธิ	19,247	20,209	21,220	22,281
<b>สินทรัพย์รวม</b>	<b>147,303</b>	<b>150,309</b>	<b>153,411</b>	<b>156,653</b>
เจ้าหนี้การค้า	1,716	1,562	1,623	1,701
เงินกู้ยืมระยะสั้น/ครบกำหนดใน 1 ปี	35,408	28,040	30,842	34,240
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	8,281	8,281	8,281	8,281
เงินกู้ยืมระยะยาว/หุ้นกู้	45,615	53,418	51,418	48,817
<b>หนี้สินรวม</b>	<b>99,895</b>	<b>100,178</b>	<b>101,040</b>	<b>101,915</b>
ทุนที่ชำระแล้ว	17,640	18,596	18,721	18,846
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	2,498	2,498	2,498	2,498
กำไรสะสม	20,480	22,382	24,633	27,012
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>45,949</b>	<b>48,807</b>	<b>51,184</b>	<b>53,687</b>
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	1,459	1,323	1,187	1,051
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>147,303</b>	<b>150,309</b>	<b>153,411</b>	<b>156,653</b>
<b>สมมติฐานในการทำประมาณการ (ล้านบาท)</b>				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2566	2567F	2568F	2569F
Presale ระหว่างงวด (รวม JV)	37,589	43,428	45,105	46,889
การบันทึกรายได้จากการขาย	32,829	35,699	36,719	38,605
รายได้ค่าเช่าบริการและรับบริหารโครงการ	4,136	4,025	4,666	4,814
Gross Margin เฉลี่ย (%)	32.0%	31.6%	31.8%	31.9%
Norm Profit Margin (%)	13.8%	12.1%	11.7%	11.5%
SG&A/Sales (%)	18.2%	18.6%	18.6%	18.6%

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส