BY RESEARCH DIVISION

EQUITY TALK

ANALYST MEETING

ปรับเป้า pre-sale ขึ้นจาก 2,275 เป็น 2,400+ ไร่

19 สิงหาคม 2567

ประเมิน WHA ยังคงมีความสามารถในการทำกำไรจากการขายที่ดินระดับสูง จากการปรับราคาขายที่ดินเพิ่มราวๆ 20% YOY รวมถึงมีการปรับเป้าการขายที่ดินจาก 2,275 ไร่ (ไทย 1,650 ไร่, เวียดนาม 625 ไร่) เป็น 2,400 ไร่ (ไทย 2,250 – 2,300 ไร่, เวียดนาม 100 - 150 ไร่) ยอดขายที่ดินเวียดนามปรับลดลงเพราะอยู่ในช่วงเปลี่ยนผ่านรัฐบาลประกอบกับนักลงทุนรอความชัดเจนจากผลการเลือกตั้ง ปธน. สหรัฐฯ ช่วงปลายปี, ที่ดินแปลงใหญ่ (BIG TICKET) ขนาด 400 ไร่ ที่นับเข้ามาเป็นหนึ่งในยอด PRE-SALE ที่เพิ่งปรับเพิ่ม คาดว่าจะโอนในปีหน้า

ประเมินมูลค่าเหมาะสมอิง HISTORICAL PER 10 ปีย้อนหลัง อยู่ที่ 20 เท่า ได้ FV. 6.30 บาท มี UPSIDE 21% แต่ให้คำแนะนำเป็น NEUTRAL

ประมาณการตัวเลขสำคัญทางการเงิน

สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2565	2566	2567F	2568F	2569F
กำไรสุทธิ (ลบ)	4,046	4,426	4,747	5,500	5,839
EPS (บาท)	0.27	0.30	0.32	0.37	0.39
PER (เท่า)	18.8	17.2	16.1	13.9	13.1
DPS (บาท)	0.17	0.18	0.21	0.22	0.24
Dividend Yield (%)	3.28%	3.61%	4.05%	4.33%	4.67%
BVS (บาท)	2.14	2.24	2.43	2.65	2.89
PBV (เท่า)	2.4	2.3	2.1	1.9	1.8
EV/EBITDA (เท่า)	16.5	14.5	12.8	10.9	9.8
ROE (%)	12.9%	13.5%	13.6%	14.5%	14.1%

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเซีย พลัส

TECHNICAL CHART/COMMENT

แนวโน้มราคา : Sideways

แนวรับ : 4.50/4.78 บาท

แนวต้าน : 5.65 บาท

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเซีย พลัส

WHA

Neutral

ราคาปัจจุบัน (บาท)	5.10
ราคาเป้าหมาย (บาท)	6.30
Upside (%)	23.57
Dividend Yield (%)	4.05

CONSENSUS ANALYSIS

EPS (บาท)	ASPS	IAA Cons	% diff
2567F	0.32	0.32	-1%
2568F	0.37	0.37	-1%

ที่มา: IAA consensus, สายงานวิจัย บล. เอเซีย พลัส

ESG RATING

SET ESG Ratings	AAA
CG Score	ดีเลิศ
Anti-corruption	ได้รับการรับรอง

ที่มา: SET, SEC

RESEARCH DIVISION

บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส

อนุชิต เอื้ออารักษ์

นักวิเคราะห์ปัจจัยพื้นฐานด้านหลักทรัพย์

เลขทะเบียนนักวิเคราะห์: 128103

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

ที่ดินนิคมฯ ยังมี gross margin ระดับสูงต่อเนื่อง

ฝ่ายวิจัยประเมินว่า WHA ยังคงมีความสามารถในการทำกำไรจากการขายที่ดินในระดับสูง โดยได้อานิงสงส์จากการปรับราคาขายที่ดินเพิ่มขึ้นราวๆ 20% เทียบกับรายคาขายที่ดินปี 2566 และฝ่ายวิจัยยังมีมองว่า WHA จะสามารถรักษาระดับ gross margin จากการขายที่ดินระดับสูงกว่า 60% ต่อเนื่องได้เพราะสามารถปรับราคาขายเพิ่มขึ้นในอัตราที่สูงกว่าราคาต้นทุนที่ดินที่ปรับเพิ่มขึ้น, แม้รายได้จะลดลงเนื่องจากยังคงมีการขายและโอนที่ดินจากโครงการ IER ซึ่งบันทึกเป็นส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมทุน แต่ฝ่ายวิจัยประเมินว่าไม่กระทบกำไรมากนักเนื่องจากโครงการดังกล่าวมี gross margin จากการขายที่ดินระดับสูงที่ราวๆ 60 – 65% นอกจากนี้ยังได้รับค่า management fee เพิ่มเติมอีกราวๆ 7-9% ของยอดขายที่ดินโครงการ IER, ด้านเป้าหมายการขายที่ดินปี 2567 มีการปรับเพิ่มอีกครั้ง โดยปรับเพิ่มจาก 2,275 ไร่ (ไทย 1650 ไร่, เวียดนาม 625 ไร่) เป็น 2,400 ไร่ (ไทย 2,250 – 2,300 ไร่, เวียดนาม 100 - 150 ไร่) โดยหนึ่งในนั้นคือที่ดินขนาดใหญ่ (big ticket) ขนาด 400 ไร่จำนวน 1 แปลง อย่างไรก็ตาม สาเหตุที่เป้าหมายใหม่ปรับเพิ่มไม่มากนักเนื่องจากยอดขายที่ดินจากเวียดนามปรับลดลงอย่างมีนัยสำคัญเพราะอยู่ในช่วงเปลี่ยนผ่านรัฐบาลประกอบกับนักลงทุนยังรอความชัดเจนจากผลการเลือกตั้งประธานาธิบดีสหรัฐฯ ช่วงปลายปี นอกจากนี้ ที่ดินขนาดใหญ่ (big ticket) เข้ามา 1 แปลง จากเดิมที่คาดว่าจะเข้ามา 2 แปลง และที่ดินขนาดใหญ่ (big ticket) ขนาด 400 ไร่ ที่นับเข้ามาเป็นหนึ่งในยอด pre-sale ที่ปรับเพิ่มนั้น คาดว่าจะโอนในปีหน้าแทน

เป้าหมายยอด PRE-SALE ปี 2567 (ปรับปรุงใหม่)

ที่มา: WHA

Transform ตัวเองให้เป็น Tech. Company ใน 3 ปี ข้างหน้า

WHA เปิดตัว "Mobilix" ซึ่งเป็นบริการขนส่งแนวคิด green logistics แห่งแรกในประเทศไทย ภายใต้แนวคิด "ขับเคลื่อนความยั่งยืน" โดยมุ่งปฏิวัติการขนส่งด้วยระบบยานยนต์ไฟฟ้าครบวงจร เพื่อลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ประหยัดต้นทุน และส่งเสริมการเติบโตอย่างยั่งยืนของธุรกิจ โดย Mobilix ประกอบด้วยบริการหลัก 3 ส่วนดังต่อไปนี้ 1) บริการเช่ายานยนต์ไฟฟ้า (EV Rental Service) เป็นบริการให้เช่ารถยนต์ไฟฟ้า พร้อมแผนบำรุงรักษาครบวงจรสำหรับองค์กรธุรกิจ โดย ณ สิ้น ก.ค. 2567 มีลูกค้ามาใช้บริการแล้ว 321 คัน โดย WHA ตั้งเป้าหมายที่ 1,000 คันในสิ้นปีนี้ 2) บริการสถานีชาร์จไฟฟ้า (On Premise & Public EV Charging Solution) บริการเครื่องชาร์จและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องสำหรับรถยนต์ไฟฟ้าส่วนบุคคลและเชิงพาณิชย์ ครอบคลุมทั่วประเทศ พร้อมบริการติดตั้งและดูแลรักษา 3) แพลตฟอร์มซอฟต์แวร์อัจฉริยะ (Mobilix Software Solution) สำหรับบริหารจัดการยานพาหนะไฟฟ้าและแบตเตอรี่ ติดตามตำแหน่ง วิเคราะห์สภาพรถแบบเรียลไทม์ เชื่อมโยงผู้ใช้กับเครือข่ายสถานีชาร์จ และจัดการกระบวนการทำงานให้กับลูกค้ากลุ่ม B2B และ B2C ฝ่ายวิจัยประเมินว่า แม้ปัจจุบัน กำไรจาก Mobilix ยังเป็นสัดส่วนที่ไม่ใหญ่มากนักเมื่อเทียบกับกลุ่มธุรกิจอื่นๆ ใน WHA แต่เชื่อว่าจะส่งผลบวกต่อกลุ่มธุรกิจ WHA ในช่วง 3 ปีหลังจากนี้เป็นต้นไปเนื่องจากเพิ่มโอกาสสร้างผลิตภัณฑ์และบริการที่จะมีอัตราการเติบโตสูงกว่าบริษัทในอุตสาหกรรมดั้งเดิมรวมถึงสามารถปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ได้รวดเร็วตามความต้องการของตลาด

คงคำแนะนำเป็น Neutral

ภาวะเศรษฐกิจที่ถดถอยในประเทศจีนเป็นแรงผลักดันให้บริษัทจีนย้ายไปลงทุนต่างประเทศ โดยประเทศในกลุ่มอาเซียนได้รับประโยชน์จาก trend ดังกล่าว นอกจากนี้ ช่วงปลายปี 2567 จะมีการเลือกตั้งประธานาธิบดีสหรัฐฯ หากโดนัลด์ ทรัมป์ชนะการเลือกตั้ง จะนำไปสู่สงครามการค้าระหว่างสหรัฐฯ และจีนอีกครั้ง เช่นเดียวกับที่เกิดขึ้นในสมัยแรก ซึ่งจะหนุนให้เกิดให้เกิดการย้ายฐานการผลิตจากจีนมาสู่ภูมิภาคอาเซียนต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม ฝ่ายวิจัยยังคงให้น้ำหนักกับปัจจัยที่เกิดขึ้นในระยะสั้น ได้แก่ ยอดขายที่ดินเวียดนามที่ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ ประกอบกับยอดโอนที่ดินแปลงใหญ่ 400 ไร่ ที่นับเข้ามาเป็นยอด pre-sale ที่เพิ่งปรับเพิ่ม คาดว่าจะต้องโอนในปีหน้าแทน ฝ่ายวิจัยประเมินมูลค่าเหมาะสม โดยอิง Historical PER 10 ปีย้อนหลัง อยู่ที่ 20 เท่า ได้ราคาเหมาะสม 6.30 บาท แม้ upside เปิดกว้าง 21% แต่ยังให้คำแนะนำเป็น Neutral

การดำเนินการด้าน ESG ของ WHA

ด้านสิ่งแวดล้อม : กลุ่มบริษัทนำรูปแบบการบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อมมาใช้ โดยการตรวจวัดตัวแปรหลักที่มีผลต่อสิ่งแวดล้อมอยู่สม่ำเสมอ ซึ่งครอบคลุมถึง ความหลากหลายทางชีวภาพ คุณภาพน้ำทิ้ง การจัดการขยะ มลพิศทางอากาศ และการอนุรักษ์ทรัพยากร

ด้านสังคม : กลุ่มบริษัทมีการพัฒนาโครงการเพื่อสังคมอย่างยั่งยืน 3 มิติ ได้แก่ การพัฒนาด้านการศึกษา การดูแลสุขภาพชุมชนและการพัฒนาองค์ความรู้เรื่อง การอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมให้เหมาะสมกับความต้องการและข้อกังวลของชุมชน

ด้านธรรมาภิบาล : กลุ่มบริษัทมีการกำหนด นโยบายและแนวทางปฏิบัติต่อต้าน การทุจริตและคอร์รัปชั่น และให้ผู้บริหารและพนักงานทุกคน ใช้เป็นแนวทางปฏิบัติ อย่างเคร่งครัดโดยไม่มีข้อยกเว้น เช่น NO-GIFT POLICY, WHISTLEBLOWING

ESG Comment: ลักษณะการประกอบธุรกิจของ WHA มีความเกี่ยวข้องกับประเด็นด้านสิ่งแวดล้อมและสังคมสูง เนื่องจากการก่อสร้างและดำเนินธุรกิจในนิคมฯ อาจก่อให้เกิดมลภาวะและมีการทำงานในพื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับชุมชน แต่จากการดำนเนินงานของ WHA ที่ผ่านมา ได้จัดทำกรอบแนวทางโดยยึดหลักบรรษัทภิบาล การพัฒนาทรัพยากรมนุษย์ การปรับเปลี่ยนเข้าสู่ยุคดิจิทัล (digital transformation) และการอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติเป็นอย่างดี ในด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี WHA ได้รับการประเมิน ESG Rating ปี 2566 ที่ระดับ “AAA” ซึ่งเป็น Rating ระดับสูงสุด นับเป็นการติดรายชื่อหุ้นยั่งยืน 4 ปี ติดต่อกัน

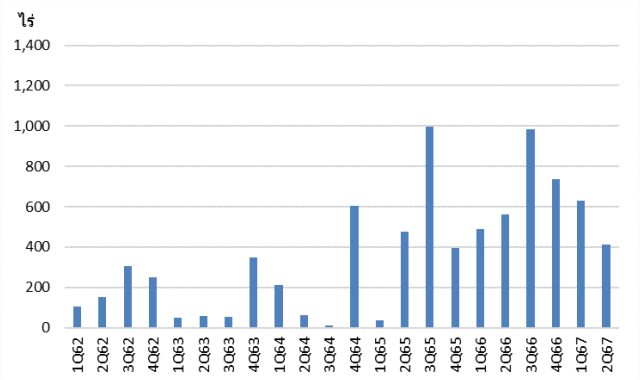
EQUITY TALK

ผลการดำเนินงานงวด 2Q67

Key Data (ล้านบาท)	4Q65	1Q66	2Q66	3Q66	4Q66	1Q67	2Q67	% QoQ	% YoY	1H67	1H66	% YoY
รายได้จากธุรกิจหลัก	8,375	2,057	2,671	2,116	8,031	3,280	2,322	-29%	-13%	5,602	4,728	18%
ต้นทุนขาย	4,644	1,070	1,391	1,109	4,397	1,471	1,095	-26%	-21%	2,566	2,460	4%
กำไรขั้นต้น	3,731	987	1,281	1,006	3,633	1,808	1,228	-32%	-4%	3,036	2,268	34%
ค่าใช้จ่ายในการขาย&บริหาร	866	410	437	443	815	443	449	1%	3%	892	846	5%
ส่วนแบ่งกำไรในบริษัทร่วม	805	266	175	358	696	173	610	254%	248%	783	441	77%
EBIT	3,487	961	1,421	1,193	3,367	2,016	1,799	-11%	27%	3,815	2,382	60%
กำไรสุทธิ	2,842	523	866	623	2,414	1,365	1,289	-6%	49%	2,653	1,389	91%
Norm Profit	2,842	523	866	623	2,414	1,365	1,289	-6%	49%	2,653	1,389	91%
Gross Margin (%)	44.5%	48.0%	47.9%	47.6%	45.2%	55.1%	52.9%			54.2%	48.0%	
SG&A/Sales	10.6%	18.8%	14.2%	18.5%	10.3%	11.8%	16.4%			13.8%	13.8%	
Norm Profit Margin (%)	33.9%	25.4%	32.4%	29.4%	30.1%	41.6%	55.5%			47.4%	29.4%	

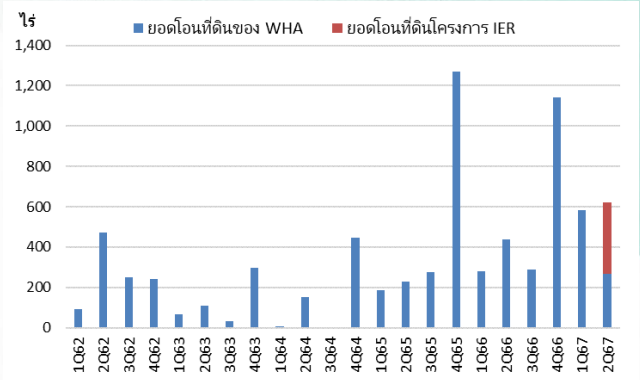
ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเซีย พลัส

ยอด LAND PRESALE นิคมฯ WHA รายไตรมาส



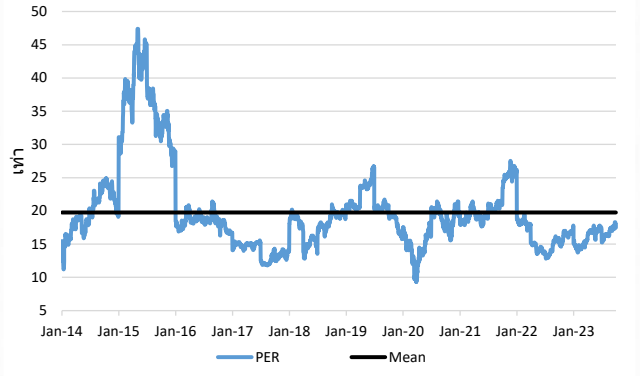
ที่มา: WHA

ยอด LAND TRANSFER นิคมฯ WHA รายไตรมาส



ที่มา: WHA

HISTORICAL PER ของ WHA



ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเซีย พลัส

ประเด็นความเสี่ยง

1. ความไม่แน่นอนจากรายได้จากกลุ่มธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม เนื่องจากยอดการโอนที่ดินมีความผันผวนสูง
2. เนื่องจากกำไรจากการขายสินทรัพย์เข้า REIT ในแต่ละปี มีสัดส่วนที่สูงเมื่อเทียบกับกำไรทั้งหมด หาก WHA ลดมูลค่าของสินทรัพย์ที่จะขายเข้ากอง REIT จะกระทบต่อประมาณการอย่างมีนัยสำคัญ

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเซีย พลัส

ประมาณการผลการดำเนินงานปี 2567-2569 ของ WHA

งบกำไรขาดทุน *(ล้านบาท)*				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2566	2567F	2568F	2569F
รายได้รวม	15,519	17,840	20,325	21,691
ต้นทุนขาย	7,967	8,180	9,311	9,961
กำไรขั้นต้น	**7,552**	**9,660**	**11,014**	**11,730**
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	2,105	2,676	3,049	3,254
ดอกเบี้ยจ่าย	1,235	1,480	1,462	1,425
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม	1,496	995	1,027	943
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	5,708	6,499	7,530	7,994
ภาษีเงินได้	659	780	904	959
ส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย	(624)	(972)	(1,126)	(1,196)
รายการพิเศษอื่น ๆ	-	-	-	-
กำไรสุทธิ	**4,426**	**4,747**	**5,500**	**5,839**
EPS	0.30	0.32	0.37	0.39
กำไรจากการดำเนินงานปกติ	**4,426**	**4,747**	**5,500**	**5,839**
Norm EPS	0.30	0.32	0.37	0.39
การเติบโตของยอดขาย	3.6%	15.0%	13.9%	6.7%
การเติบโตของกำไรจากการดำเนินงานปกติ	9.4%	7.3%	15.9%	6.2%
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	46.4%	51.0%	51.3%	51.4%
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานปกติ	28.5%	26.6%	27.1%	26.9%

งบกำไรขาดทุนรายไตรมาส *(ล้านบาท)*				
	3Q66	4Q66	1Q67	2Q67
รายได้ธุรกิจหลัก	2,116	8,031	3,280	2,322
ต้นทุนขาย	1,109	4,397	1,471	1,095
กำไรขั้นต้น	**1,006**	**3,633**	**1,808**	**1,228**
ค่าใช้จ่ายในการขาย	443	815	443	449
ดอกเบี้ยจ่าย	310	317	342	302
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม	358	696	173	610
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	884	3,050	1,674	1,497
ภาษีเงินได้	85	436	142	87
ส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย	(176)	(200)	(168)	(122)
รายการพิเศษอื่น ๆ				
กำไรสุทธิ	**623**	**2,414**	**1,365**	**1,289**
กำไรจากการดำเนินงานปกติ	**623**	**2,414**	**1,365**	**1,289**
การเติบโตของรายได้ (QoQ)	-20.8%	279.6%	-59.2%	-29.2%
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	47.6%	45.2%	55.1%	52.9%
กำไรจากการดำเนินงานปกติ (QoQ)	-28%	288%	-43%	-6%

อัตราส่วนทางการเงิน				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2566	2567F	2568F	2569F
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	1.3	1.5	2.1	2.8
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	24.9	22.6	21.3	20.7
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	N/A	N/A	N/A	N/A
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า (เท่า)	4.9	4.6	4.6	4.5
หนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น	1.4	1.2	1.1	1.0
Gearing Ratio	1.1	0.9	0.8	0.7
ผลตอบแทนจากสินทรัพย์เฉลี่ย	5.0%	5.2%	5.9%	6.0%
ผลตอบแทนจากผู้ถือหุ้นเฉลี่ย	13.5%	13.6%	14.5%	14.1%

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเซีย พลัส

ประมาณการผลการดำเนินงานปี 2567-2569 ของ WHA

งบกระแสเงินสด *(ล้านบาท)*				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2566	2567F	2568F	2569F
กำไรสุทธิ	5,708	4,747	5,500	5,839
ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย	709	526	481	470
รายการเปลี่ยนแปลงที่ไม่กระทบเงินสดอื่นๆ	(1,543)	-	-	-
กำไร/ขาดทุนจาก Fx ที่ไม่ได้รับรู้	-	-	-	-
อื่นๆ	237	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากกิจกรรมการดำเนินงาน	(113)	(382)	1,225	1,183
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานสุทธิ	**4,998**	**4,890**	**7,206**	**7,491**
เพิ่ม/ลด จากการลงทุนระยะสั้น	(36)	(100)	(100)	(100)
เพิ่ม/ลด เงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	(400)	(400)	(400)
เพิ่ม/ลด สินทรัพย์ถาวร	(4,346)	213	917	529
กระแสเงินสดจากการลงทุนสุทธิ	**(4,381)**	**(287)**	**417**	**29**
เพิ่ม/ลด เงินกู้	887	(4,128)	(430)	(930)
เพิ่ม/ลด ทุนและส่วนเกินมูลค่าหุ้น	-	-	-	-
เพิ่ม/ลด วอร์แรนท์	-	-	-	-
ลด จ่ายปันผล	(2,801)	(1,899)	(2,200)	(2,336)
กระแสเงินสดจากการจัดหาเงินสุทธิ	**(1,914)**	**(6,026)**	**(2,630)**	**(3,266)**
เพิ่ม/ลด เงินสดสุทธิ	**(698)**	**(1,423)**	**4,993**	**4,255**

งบดุล *(ล้านบาท)*				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2566	2567F	2568F	2569F
เงินสดและเทียบเท่าเงินสด	6,450	5,027	10,019	14,274
ลูกหนี้การค้า	686	892	1,016	1,085
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่นๆ	12,159	13,812	13,735	13,490
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	70,930	71,192	70,794	70,795
สินทรัพย์รวม	**90,225**	**90,923**	**95,564**	**99,643**
เจ้าหนี้การค้า	3,637	4,103	4,675	4,989
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายระยะสั้น	10,713	7,815	6,115	4,415
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายระยะยาว	30,407	29,176	30,446	31,216
หนี้สินรวม	**52,903**	**49,780**	**49,995**	**49,375**
ทุนที่ชำระแล้ว	1,495	1,495	1,495	1,495
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	15,266	15,266	15,266	15,266
กำไรสะสม	14,189	17,037	20,337	23,840
ส่วนของผู้ถือหุ้น	**33,487**	**36,336**	**39,635**	**43,139**
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	**3,835**	**4,807**	**5,934**	**7,130**
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	**90,225**	**90,923**	**95,564**	**99,643**

สมมติฐานในการทำประมาณการ *(ล้านบาท)*				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2566	2567F	2568F	2569F
รายได้จากค่าเช่าและบริการ (ลบ.)	4,395	5,538	5,815	6,106
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ (ลบ.)	10,479	11,351	13,523	14,609
Gross Margin จากการขายอสังหาริมทรัพย์	47.2%	55.0%	55.0%	55.0%
SG&A / Sales	13.6%	15.0%	15.0%	15.0%
Effective Tax Rate	11.5%	12.0%	12.0%	12.0%

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเซีย พลัส