

EQUITY TALK

COMPANY UPDATE

กลยุทธ์ใหม่ เพื่อเติบโตยั่งยืน

ประกาศเดินหน้าธุรกิจใหม่ (ENGINE 2) ด้วยงบลงทุน 5 ปี (ปี 2568-2572) รวม 2 หมื่นล้านบาท เพื่อลงทุนธุรกิจโรงแรม และคลังสินค้า รวมถึงปรับปรุงอาคารสำนักงาน พร้อมตั้งเป้าปี 2572 มีมูลค่าสินทรัพย์รวม 4 หมื่นล้านบาท, รายได้ 4 พันล้านบาท และมี EBITDA 2 พันล้านบาท คิดเป็นสัดส่วน 25% ของกลุ่มฯ

แม้มีมุมมองเชิงบวกต่อธุรกิจ ENGINE 2 ที่จะช่วยเพิ่มแหล่งรายได้ประจำ, สร้างความหลากหลายให้กับธุรกิจ และมีโอกาสเป็นเรื่องใหม่ในการผลักดันการเติบโตในอนาคต แต่การลงทุนดังกล่าว คงต้องติดตามความสำเร็จ และช่วงแรกยังไม่เห็นผลกระทบเชิงบวกอย่างมีนัยยะ ต่อประมาณการ จึงคงแนะนำ NEUTRAL FV ปี 2567 ที่ 3.04 บาท เนื่องจากราคามี UPSIDE จำกัดเมื่อเทียบกับ TOTAL RETURN ขณะที่แนวโน้มกำไรสุทธิ 3Q67 คาดอ่อนตัวทั้ง YOY และ QOQ

ประมาณการตัวเลขสำคัญทางการเงิน

สิ้นสุด 31 ส.ค.	2565	2566	2567F	2568F	2569F
กำไรสุทธิ (ลบ)	2,556	2,482	1,747	1,815	2,032
Norm Profit (ลบ)	2,597	2,502	1,597	1,815	2,032
Norm EPS (บาท)	0.62	0.59	0.38	0.43	0.48
Norm PER (เท่า)	5.0	5.3	8.2	7.2	6.4
DPS (บาท)	0.25	0.24	0.17	0.17	0.19
Dividend Yield (%)	8.1	7.7	5.4	5.6	6.1
BV (บาท)	5.1	5.4	5.6	5.9	6.2
PBV (เท่า)	0.6	0.6	0.5	0.5	0.5
EV/EBITDA (เท่า)	11.2	5.44	18.4	17.4	16.6

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

TECHNICAL CHART/COMMENT



แนวโน้มราคา : Sideways
 แนวรับ : 2.30/2.80 บาท
 แนวต้าน : 3.38 บาท

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

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



25 กันยายน 2567

SC

Neutral

ราคาปัจจุบัน (บาท)	3.10
ราคาเป้าหมาย (บาท)	3.04
Upside (%)	-1.9
Dividend yield (%)	5.4

CONSENSUS ANALYSIS

EPS (บาท)	ASPS	IAA Cons	% diff
2567F	0.38	0.46	-17%
2568F	0.43	0.50	-14%

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

ประกาศเดินหน้าลุยธุรกิจ Engine 2

SC แถลงเปิดตัวบริษัทเรือธงใหม่ “SCX Corporation” เพื่อดำเนินธุรกิจใหม่ ENGINE 2 หวังผลักดัน SC เติบโตยั่งยืนมากขึ้น โดยประกาศแผนลงทุน 5 ปี (2568-2572) รวม 2 หมื่นล้านบาท มุ่งการลงทุนในธุรกิจที่สร้างรายได้สม่ำเสมอ และมีแนวโน้มเติบโตที่แข็งแกร่ง เน้นหลักไปยัง **1) ธุรกิจโรงแรม (SCX Hospitality)** เนื่องจากเล็งเห็นถึงศักยภาพการเติบโตของภาคท่องเที่ยวไทยที่ฟื้นตัวรวดเร็ว หลังผ่านพ้นโควิด-19 ทั้งในเชิงจำนวนนักท่องเที่ยวและอัตราค่าห้องพัก นอกจากนี้แรงกระตุ้นจากทุกรัฐบาลในการผลักดันท่องเที่ยวไทย ตลอดจนแผนขยายสนามบิน เพื่อรองรับนักท่องเที่ยวมากขึ้น ย่อมสนับสนุนธุรกิจท่องเที่ยวที่มีแนวโน้มสดใสต่อเนื่อง **2) ธุรกิจคลังสินค้า (SCX Logistics)** ถือเป็นอีกธุรกิจที่น่าสนใจ และได้ประโยชน์จากการเติบโตของ E-Commerce, การลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน (Infrastructure) และได้แรงสนับสนุนจากภาครัฐ นอกจากนี้มองว่าธุรกิจดังกล่าวเติบโตมั่นคง และมีผู้เล่นในตลาดไม่มากนัก **3) ธุรกิจอาคารสำนักงาน (SCX Working Solutions)** เน้นปรับปรุง/รักษาพอร์ตที่มีอยู่ในปัจจุบัน

บริษัทตั้งเป้าหมายใน 5 ปีข้างหน้า คือ ปี 2572 ธุรกิจ ENGINE 2 จะมีมูลค่าสินทรัพย์ (Asset Portfolio) รวม 4 หมื่นล้านบาท, รายได้ 4 พันล้านบาท และ EBITDA 2 พันล้านบาท (สัดส่วน 25% ของกลุ่ม) เพิ่มจากปี 2568 คาดรายได้กลุ่มนี้ 2 พันล้านบาท และ EBITDA ระดับ 1 พันล้านบาท

สำหรับรายละเอียดแผนลงทุนใน 3 ธุรกิจหลักมีดังนี้

- 1) **ธุรกิจโรงแรม** มีแผนพัฒนาโรงแรมภายใต้แบรนด์ YANH ของ SC และ Chain Hotel ให้ได้มากกว่า 2 ห้องพัก ในปี 2572 จาก 545 ห้องพัก (3 โรงแรม) ในปี 2568 เน้นใน 4 ท่าเลท่องเที่ยวหลัก ได้แก่ กรุงเทพฯ พัทยา สมุย และภูเก็ต โดยปัจจุบันมีโรงแรมที่เปิดดำเนินการแล้ว 1 แห่ง คือ YANH ราชวัตร (79 ห้อง) เมื่อช่วง 1Q66 และอยู่ระหว่างก่อสร้างอีก 2 แห่ง คือ Kromo สุขุมวิท 29 (306 ห้อง) โดย SC ถือ 51% และกลุ่มญี่ปุ่น Daiwa House ถือ 49% และ The Standard นางอมเทียน พัทยา (160 ห้อง) คาดเปิดบริการ 1Q68 (ร่วมทุนกับ SYNTEC โดย SC ถือ 45%)
- 2) **ธุรกิจคลังสินค้า** มีแผนพัฒนาอาคารคลังสินค้าเพื่อเช่า ครอบคลุมทำเลบางนา อีอีซี และวังน้อย ออยุธยา โดยมีเป้าหมายพื้นที่เช่ารวม 7 แสนตารางเมตรในปี 2572 เพิ่มจากปี 2568 คาดมีพื้นที่เช่ารวม 2 แสนตร.ม. (โดยแห่งแรกเป็นคลังสินค้าแบบ Buil-to-Suit ที่นครสวรรค์ รวมพื้นที่เช่า

EQUITY TALK

1.6 แสนตร.ม. มี FLASH เป็นผู้เช่า 100% และอยู่ระหว่างก่อสร้างอีก 4 แห่ง รวมพื้นที่ปล่อยเช่า 1.8 แสนตร.ม. คาดเปิดบริการครบปี 2568 ปัจจุบันมียอดจองพื้นที่ 50-60%)

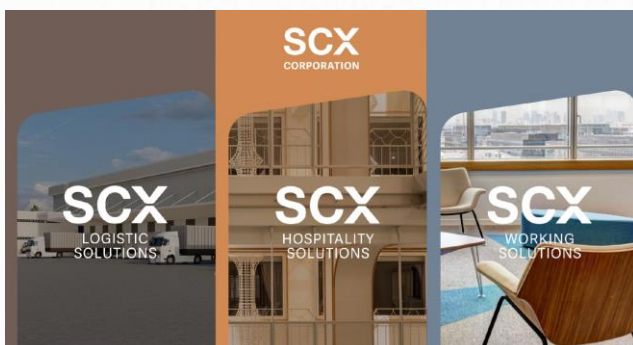
- 3) **ธุรกิจอาคารสำนักงาน** มีเป้าหมายคงพอร์ตออฟฟิศรวมพื้นที่เช่า 1.2 แสนตร.ม. และรักษาฐานผู้เช่าเดิม ซึ่งปัจจุบันมีกลุ่มลูกค้าที่เช่าอยู่มานาน อัตราการเช่ายืนสูงกว่า 90% โดยวางงบลงทุน 1.4 พันล้านบาท ในการปรับปรุงเพื่อตอบโจทย์ผู้เช่ามากขึ้น เช่น เพิ่มพื้นที่ Co-Working Space

แนะนำ Neutral...ทิศทาง 3Q67 ยังไม่เด่น

แม้ฝ่ายวิจัยมีมุมมองเชิงบวกต่อการประกาศธุรกิจใหม่ ENGINE 2 ที่นอกจากจะช่วยเพิ่มแหล่งรายได้ประจำ ยังสร้างความหลากหลายให้กับธุรกิจของ SC และมีโอกาสเป็นเรื่องใหม่ในการผลักดันต่อการเติบโตมากขึ้นในอนาคต แต่ด้วยแผนดังกล่าว ยังคงต้องติดตามความสำเร็จ และช่วงแรกยังไม่เห็นผลกระทบเชิงบวกอย่างมีนัยฯ ต่อประมาณการ กอปรกับแผนลงทุนข้างต้น ใช้เงินลงทุนพอสมควร ทำให้บริษัทอาจต้องเปิดทางเลือกในการทำ JV ผ่านการหาพันธมิตรเข้ามาร่วมทุน เพื่อลดความเสี่ยงทางการเงิน (สิ้น 2Q67 มีอัตรา D/E อยู่ที่ 1.9 เท่า และ Net Gearing 1.5 เท่า)

คงประมาณการเดิม และ แนะนำ Neutral FV ปี 2567 ที่ 3.04 บาท (อิง PER 8 เท่า) เนื่องจากราคามี upside จำกัดเมื่อเทียบกับ Total Return ขณะที่แนวโน้มการดำเนินงาน 3Q67 คาดไม่เด่น เบื้องต้นประเมินกำไรสุทธิมีโอกาสอ่อนตัวทั้ง YoY/QoQ ขณะที่กำไรปกติคาดประคองตัวจากงวดก่อน (แต่อ่อนตัว YoY) โดยความน่าสนใจของผลประกอบการให้น้ำหนักไปยังไตรมาส 4 ที่มีแรงหนุนจากการส่งมอบคอนโดฯ ใหม่ 2 โครงการ (Scope ทองหล่อ และ Reference วงเวียนใหญ่)

ธุรกิจหลักของ SCX



ที่มา: SC

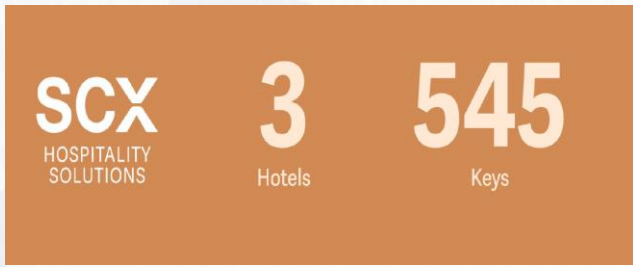
กลุ่มพันธมิตรของ SCX



ที่มา: SC

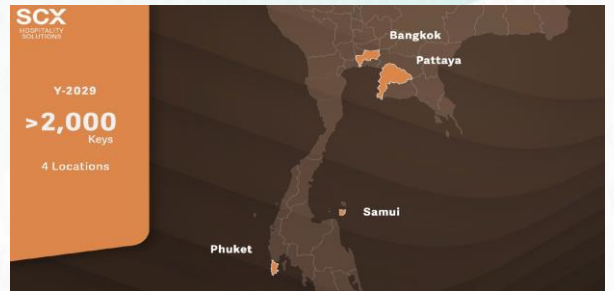
EQUITY TALK

ธุรกิจโรงแรมปี 2568



ที่มา: SC

ธุรกิจโรงแรมปี 2572



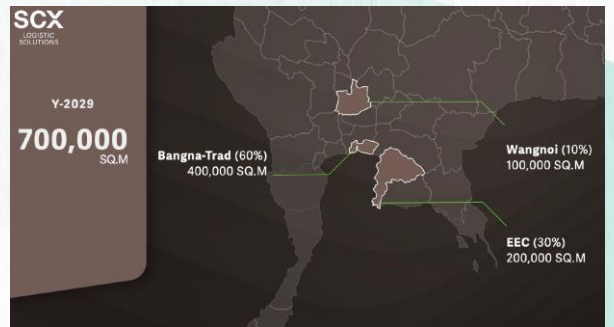
ที่มา: SC

ธุรกิจคลังสินค้าปี 2568



ที่มา: SC

ธุรกิจคลังสินค้าปี 2572



ที่มา: SC

ธุรกิจอาคารสำนักงาน



ที่มา: SC

ธุรกิจอาคารสำนักงาน



ที่มา: SC

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)	4Q65	1Q66	2Q66	3Q66	4Q66	1Q67	2Q67	% YoY	%QoQ	1H67	1H66	% YoY
รายได้จากธุรกิจหลัก	7,308	4,922	5,213	5,533	8,818	4,010	4,640	-11.0%	15.7%	8,650	10,136	-14.7%
รายได้จากการขาย	7,061	4,673	4,948	5,235	8,513	3,704	4,313	-12.8%	16.4%	8,018	9,621	-16.7%
รายได้ค่าเช่าและบริการ	247	250	265	298	305	306	327	23.1%	6.8%	632	515	22.8%
ต้นทุนขายรวม	4,861	3,265	3,510	3,719	6,107	2,747	3,220	-8.2%	17.2%	5,967	6,775	-11.9%
กำไรขั้นต้น	2,447	1,657	1,704	1,814	2,712	1,263	1,420	-16.7%	12.4%	2,683	3,361	-20.2%
ค่าใช้จ่ายในการขาย&บริหาร	1,264	921	1,009	1,103	1,424	948	992	-1.7%	4.6%	1,940	1,930	0.5%
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) บริษัทรวม	64	29	19	3	3	26	77	298.7%	197.6%	103	48	115.6%
กำไรสุทธิ	935	535	593	503	851	183	531	-10.4%	190.9%	714	1,128	-36.7%
Norm Profit	976	535	497	503	968	183	361	-27.3%	97.7%	544	1,031	-47.3%
Norm EPS	0.23	0.13	0.12	0.12	0.23	0.04	0.08	-27.4%	97.7%	0.13	0.24	-47.4%
Gross Margin เฉลี่ย (%)	33.5%	33.7%	32.7%	32.8%	30.8%	31.5%	30.6%			31.0%	33.2%	
Gross Margin ขายอสังหาริมทรัพย์ (%)	31.9%	32.2%	31.3%	31.2%	29.6%	29.0%	28.2%			100.0%	31.7%	
SG&A/Sales	17.3%	18.7%	19.4%	19.9%	16.1%	23.6%	21.4%			22.4%	19.0%	
Norm Profit Margin (%)	13.4%	10.9%	9.5%	9.1%	11.0%	4.6%	7.8%			6.3%	10.2%	

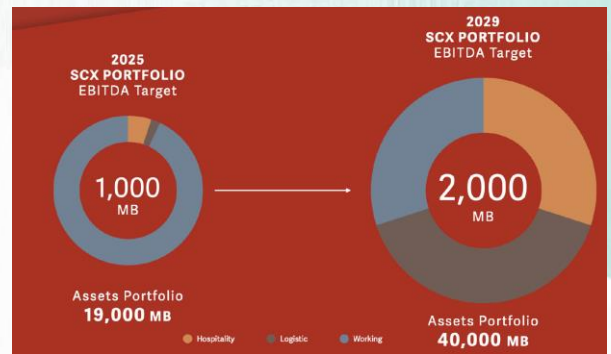
ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

เป้าหมายปี 2568



ที่มา: SC

เป้าหมาย EBITDA



ที่มา: SC

เป้าหมาย 5 ปีข้างหน้า



ที่มา: SC

ประเด็นความเสี่ยง

- 1.ระดับการแข่งขันในอุตสาหกรรมรุนแรงขึ้นต่อเนื่อง อาจทำให้การควบคุมเรื่องประสิทธิภาพการดำเนินงานทำได้ยากขึ้น
- 2.ตัวแปรสำคัญที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยได้แก่ ความเชื่อมั่นต่อการสร้างรายได้ในอนาคตของผู้ซื้อ หากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไม่เป็นไปตามที่คาด ก็กระทบความเชื่อมั่นของผู้บริโภค และนำมาสู่การชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

EQUITY TALK

ประมาณการผลการดำเนินงานปี 2567-2569 ของ SC

งบกำไรขาดทุน (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ส.ค.	2566	2567F	2568F	2569F
รายได้ธุรกิจหลัก	24,487	20,042	21,805	23,770
ต้นทุนขาย	16,601	13,766	14,829	16,183
กำไรขั้นต้น	7,887	6,276	6,976	7,587
ค่าใช้จ่ายในการขาย	4,456	4,069	4,361	4,635
ดอกเบี้ยจ่าย	383	408	444	470
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม	54	185	94	61
รายได้อื่น	99	84	85	86
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	3,201	2,069	2,350	2,629
ภาษีเงินได้	656	455	517	578
ส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย	(43)	(17)	(18)	(18)
รายการพิเศษอื่น ๆ	(20)	150	-	-
กำไรสุทธิ	2,482	1,747	1,815	2,032
EPS	0.58	0.42	0.43	0.48
กำไรจากการดำเนินงานปกติ	2,502	1,597	1,815	2,032
Norm EPS	0.59	0.38	0.43	0.48
การเติบโตของยอดขาย	13.5%	-18.2%	8.8%	9.0%
การเติบโตของกำไรจากการดำเนินงานปกติ	-3.7%	-36.2%	13.7%	11.9%
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	32.2%	31.3%	32.0%	31.9%
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานปกติ	10.2%	8.0%	8.3%	8.5%
งบกำไรขาดทุนรายไตรมาส (ล้านบาท)				
	3Q66	4Q66	1Q67	2Q67
รายได้ธุรกิจหลัก	5,533	8,818	4,010	4,640
ต้นทุนขาย	3,719	6,107	2,747	3,220
กำไรขั้นต้น	1,814	2,712	1,263	1,420
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1,103	1,424	948	992
ดอกเบี้ยจ่าย	92	100	97	90
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม	3	3	26	77
รายได้อื่น	28	43	14	22
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	651	1,235	259	437
ภาษีเงินได้	147	231	68	82
ส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย	(0)	(35)	(8)	6
รายการพิเศษอื่น ๆ	-	(117)	-	170
กำไรสุทธิ	503	851	183	531
กำไรจากการดำเนินงานปกติ	503	968	183	361
ยอดขาย (QoQ)	6.1%	59.4%	-54.5%	15.7%
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	32.8%	30.8%	31.5%	30.6%
กำไรจากการดำเนินงานปกติ (QoQ)	1.4%	92.3%	-81.1%	97.7%
อัตราส่วนทางการเงิน				
สิ้นสุด 31 ส.ค.	2566	2567F	2568F	2569F
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	2.18	2.13	2.06	2.63
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.18	0.16	0.15	0.18
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	0.37	0.29	0.29	0.30
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า (เท่า)	10.20	10.05	10.82	10.88
หนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.75	1.80	1.84	1.87
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.36	1.43	1.48	1.52
ผลตอบแทนจากสินทรัพย์เฉลี่ย	4.1%	2.7%	2.6%	2.7%
ผลตอบแทนจากผู้ถือหุ้นเฉลี่ย	11.0%	7.4%	7.4%	7.9%

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	1,747	1,815	2,032
รายการเปลี่ยนแปลงที่ไม่กระทบเงินสด	1,257	880	979	1,067
ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย	120	120	120	120
กำไร/ขาดทุนจาก Fx ที่ไม่ได้รับรู้	(97)	-	-	-
ส่วนแบ่งผลกำไรจาก บ.ร่วม	(54)	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากกิจกรรมการดำเนินงาน	(5,779)	(4,269)	(4,454)	(4,757)
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานสุทธิ	(2,071)	(1,522)	(1,540)	(1,538)
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	2,818	3,029	2,940
เพิ่ม/ลด ทุนและส่วนเกินมูลค่าหุ้น	128	-	-	-
เพิ่ม/ลด ส่วนทุนอื่นๆ	-	-	-	-
ลด จ่ายปันผล	(1,067)	(868)	(725)	(773)
กระแสเงินสดจากการจัดหาเงินสุทธิ	4,139	1,949	2,304	2,167
เพิ่ม/ลด เงินสดสุทธิ	(100)	(132)	177	12
งบดุล (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ส.ค.	2566	2567F	2568F	2569F
เงินสดและเทียบเท่าเงินสด	2,038	1,905	2,082	2,094
ลูกหนี้การค้า	171	121	131	143
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	67,502	71,741	76,088
เจ้าหนี้การค้า	1,419	1,320	1,422	1,552
เงินกู้ยืมระยะสั้น/ครบกำหนดใน 1 ปี	17,995	19,980	22,547	17,797
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	3,753	3,753	3,753	3,753
เงินกู้ยืมระยะยาว/หุ้นกู้	15,584	16,417	16,879	24,569
หนี้สินรวม	40,636	43,354	46,485	49,555
ทุนที่ชำระแล้ว	4,273	4,273	4,273	4,273
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	507	507	507	507
กำไรสะสม	18,286	19,165	20,255	21,515
ส่วนของผู้ถือหุ้น	23,228	24,106	25,197	26,456
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	24	41	59	77
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	63,888	67,502	71,741	76,088
สมบัติฐานในการทำประมาณการ (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ส.ค.	2566	2567F	2568F	2569F
Presale ระหว่างงวด	27,944	25,005	26,078	27,029
การบันทึกรายได้จากการขาย	23,370	18,785	20,485	22,384
รายได้ค่าเช่าและบริการ	977	1,075	1,129	1,185
Gross Margin เฉลี่ย (%)	32.2%	31.3%	32.0%	31.9%
Norm Profit Margin (%)	10.2%	8.0%	8.3%	8.5%
SG&A/Sale (%)	18.2%	20.3%	20.0%	19.5%
Effective Tax Rate (%)	20.5%	22.0%	22.0%	22.0%

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส