

# EQUITY TALK

## COMPANY UPDATE

### ยอดขาย 3Q67 แข็งแกร่งตามคาด

PRESALE 3Q67 ตามคาด 1.34 หมื่นล้านบาท เติบโต 15% YOY ทำให้ 9M67 มี ยอดรวม 3.75 หมื่นล้านบาท (+6% YOY) คิดเป็นสัดส่วน 75% ของเป้าหมายที่คาดไว้ 5 หมื่นล้านบาท เทียบกับ 9M67 เปิดโครงการใหม่คิดเป็น 70% ของมูลค่าทั้งปี คาดยอดขาย 4Q67 ยังมีแรงหนุนจากเปิดโครงการใหม่เพิ่มทั้งแนวราบและคอนโดฯ การรายงานยอดขาย 3Q67 ที่ดีต่อเนื่อง และคาดเป็นยอดขายสูงสุดของกลุ่มฯ ประจำไตรมาส 3 ประกอบกับทิศทางกำไร 3Q67 จะเติบโต QOQ จากการส่งมอบ BACKLOG แนวราบ และคอนโดฯ ใหม่ ขณะที่ VALUATION ยัง LAGGARD โดย ราคาหุ้น YTD ปรับลดลง 10% ทำให้ PER ช้อย่ายเพียง 6 เท่า และผลตอบแทนเงินปันผลจูงใจเฉลี่ย 6% ต่อปี (จ่ายปีละครั้ง) คงแนะนำ OUTPERFORM

#### ประมาณการตัวเลขสำคัญทางการเงิน

สิ้นสุด 31 ส.ค.	2565	2566	2567F	2568F	2569F
กำไรสุทธิ (ลบ)	5,877	6,054	5,229	5,586	5,765
Norm Profit (ลบ)	5,793	6,045	5,229	5,586	5,765
Norm EPS (บาท)	1.84	1.92	1.66	1.78	1.83
PER (เท่า)	5.5	5.3	6.1	5.7	5.6
DPS (บาท)	0.65	0.70	0.60	0.65	0.68
Dividend Yield (%)	6.4	6.9	5.9	6.4	6.7
BV (บาท)	11.7	13.0	14.0	15.1	16.3
PBV (เท่า)	0.9	0.8	0.7	0.7	0.6
EV/EBITDA (เท่า)	7.3	8.2	9.2	8.8	8.6

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

#### TECHNICAL CHART/COMMENT



แนวโน้มราคา : Uptrend  
 แนวรับ : 9.00/9.85 บาท  
 แนวต้าน : 11.20 บาท

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

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



8 ตุลาคม 2567

# AP

## Outperform

ราคาปัจจุบัน (บาท)	10.20
ราคาเป้าหมาย (บาท)	13.30
Upside (%)	30.4
Dividend yield (%)	5.9

#### CONSENSUS ANALYSIS

EPS (บาท)	ASPS	IAA Cons	% diff
2567F	1.66	1.74	-4%
2568F	1.78	1.85	-4%

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 3Q67 ติดตามคาด...9M67 คิดเป็น 75% ของเป้าปี

AP รายงาน Presale 3Q67 ยอดเยี่ยมตามคาด 1.34 หมื่นล้านบาท เติบโต 15% yoy (แต่ลดลง 7% qoq จากยอดขายคอนโดฯ) โดยยอดขายกลุ่มแนวราบเห็นสัญญาณบวกมากขึ้น เพิ่มขึ้น 7% yoy และ 8% qoq เท่ากับ 9.1 พันล้านบาท (สัดส่วน 68% ของยอดขายรวม) หรือเฉลี่ย 3 พันล้านบาท/เดือน (ดีขึ้นเมื่อเทียบกับค่าเฉลี่ย 1H67 ที่ 2.5 พันล้านบาท/เดือน) สนับสนุนจากการขายต่อเนื่องของโครงการแนวราบเปิดใหม่ช่วง 1H67 รวม 20 โครงการ มูลค่า 2.27 หมื่นล้านบาท และเปิดต่อเนื่องอีก 11 โครงการใหม่ มูลค่า 8.9 พันล้านบาทใน 3Q67 (รวม 9M67 เปิดมูลค่า 3.17 หมื่นล้านบาท เทียบกับ 9M66 รวม 3.6 หมื่นล้านบาท)

ขณะที่คอนโดฯ สร้างยอดขาย 4.3 พันล้านบาท (หรือสัดส่วน 32% ของยอดขายรวม) เติบโต 35.5% yoy นอกจากการขายต่อเนื่องของโครงการเดิมเฉลี่ย 1 พันล้านบาท/ไตรมาส ยังมีส่วนเพิ่มจากยอดขายโครงการที่เปิดใหม่ในไตรมาส 3 คือ Aspire อีสราฟ สิตชั้น (เปิด ก.ย.) มูลค่า 950 ล้านบาท (ยอดขายเฉลี่ย 25%) และโครงการใหม่อย่าง Life เจริญนคร-สาทร ที่เปิดขายปลายไตรมาส 2 ทำให้ยอดขายบางส่วนเข้ามาเพิ่ม 3Q67 (มูลค่า 2.5 พันล้านบาท ขาย 55%) อย่างไรก็ตาม การเปิดคอนโดฯ ใหม่ 3Q67 ที่น้อยกว่า 2Q67 ที่มี 3 โครงการ มูลค่า 8.9 พันล้านบาท ทำให้ยอดขายคอนโดฯ 3Q67 ลดลง 28% จากงวดก่อน และเป็นเหตุให้ยอด Presale โดยรวมไตรมาส 3 อ่อนตัวลง qoq

ภาพรวม 9M67 มียอดขายสะสม 3.75 หมื่นล้านบาท (+6% yoy) คิดเป็นสัดส่วน 75% ของเป้าทั้งที่ฝ่ายวิจัยคาด 5 หมื่นล้านบาท (และ 66% ของเป้าบริษัท 5.7 หมื่นล้านบาท) เทียบกับการเปิดโครงการใหม่ 9M67 รวม 5 หมื่นล้านบาท สัดส่วน 70% ของมูลค่าเปิดโครงการใหม่ปีนี้ โดยหากอิงตามแผนทั้งปี พบว่าไตรมาส 4 มีกำหนดเปิด 13 โครงการใหม่ มูลค่า 1.76 หมื่นล้านบาท ในส่วนนี้เป็นคอนโดฯ 2 โครงการ มูลค่า 3.75 พันล้านบาท) ในการผลักดันยอดขายไตรมาสสุดท้ายของปี

## ส่งมอบแนวราบและคอนโดฯ ใหม่ จะหนุนกำไร 3Q67 โต qoq

การเพิ่มขึ้นของยอดขายข้างต้น ส่งผลให้สิ้น ก.ย. 2567 มีสถานะ Backlog (รวม JV) ที่ยังไม่หักการรับรู้รายได้ 2Q67 เพิ่มขึ้นเป็น 5.05 หมื่นล้านบาท เป็นส่วนของ JV รวม 2.3 หมื่นล้านบาท และของบริษัทเอง 2.7 หมื่นล้านบาท (แนวราบ 2.2 หมื่นล้านบาท) ซึ่งคาดมีกำหนดรับรู้รายได้ 2H67 รวม 2.6 หมื่นล้านบาท (รวม JV) จะยังเป็นแรงสนับสนุนต่อกิจการกำไรปกติ 3Q67 เป็นจางขึ้น QoQ เบื้องต้นประเมินกำไรปกติ 3Q67 ในกรอบ (+/-) 1.4 พันล้านบาท สูงขึ้นจากงวดก่อนที่ 1.27 พันล้านบาท แต่จะลดลงจากฐานสูงเกือบ 1.7 พันล้านบาทงวด 3Q66 เหตุจาก

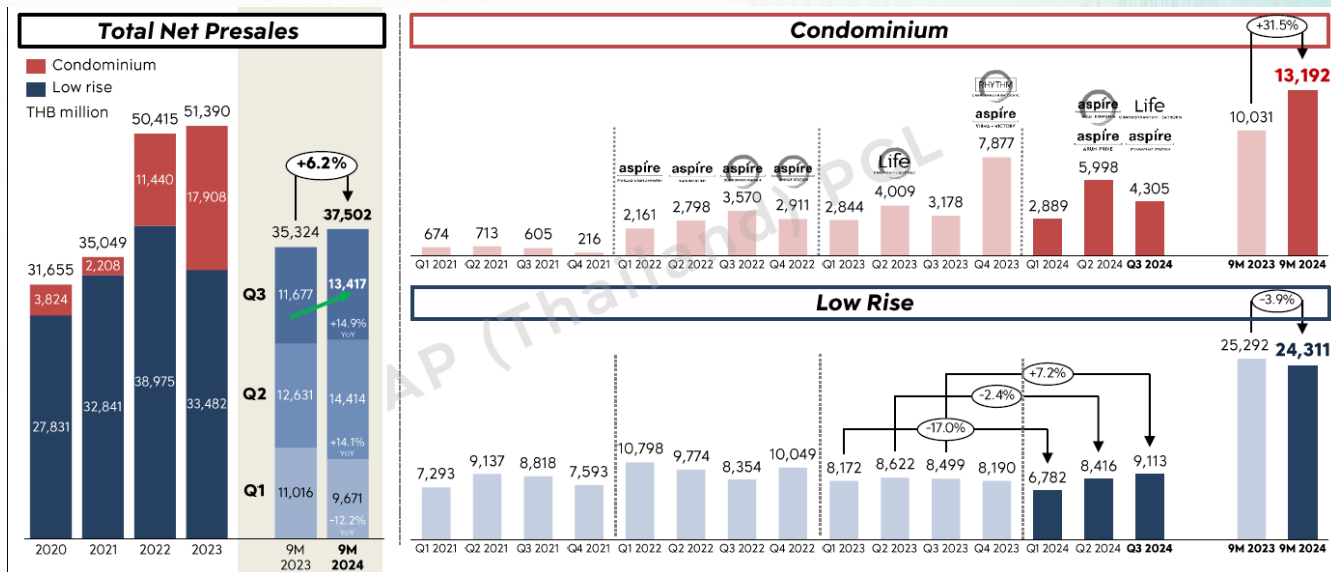
# EQUITY TALK

มาร์จิ้นขาดลดลง อันเป็นผลจาก Product Mix และการใช้กลยุทธ์การตลาดมากขึ้น ท่ามกลางภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวและการแข่งขันสูงขึ้น รวมถึงดอกเบี้ยจ่ายสูงขึ้นตามการปรับเพิ่มขึ้นของภาระหนี้และต้นทุนทางการเงิน

## Outperform...PER ช้อย่าย 6 เท่า และ Div Yield 6%

การรายงานยอดขาย 3Q67 ที่ดีต่อเนื่อง และคาดเป็นยอดขายสูงสุดของกลุ่มฯ ประจำปีไตรมาส 3 ประกอบกับทิศทางกำไร 3Q67 จะเติบโต QoQ และยังสามารถรักษาฐานกำไรสม่ำเสมอไม่ต่ำกว่า 1 พันล้านบาท/ไตรมาส ติดต่อกันมา 10 ไตรมาส (ตั้งแต่ 1Q65-2Q67) ด้าน Valuation ยัง Laggard โดยราคาหุ้น YTD ปรับลดลง 10% (เทียบกับ SET +2.6% , หุ้นในกลุ่มตัวอื่น เช่น SPALI +8% และ SIRI +6%) ทำให้มี PER ช้อย่ายเพียง 6 เท่า และผลตอบแทนเงินปันผลเฉลี่ย 6% ต่อปี (จ่ายปีละครั้ง) คงแนะนำ Outperform FV ปี 2567 ที่ 13.30 บาท (อิง PER 8 เท่า)

### ยอด PRESALE 3Q67 และ 9M67



ที่มา: AP และ รายงานวิจัย 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.

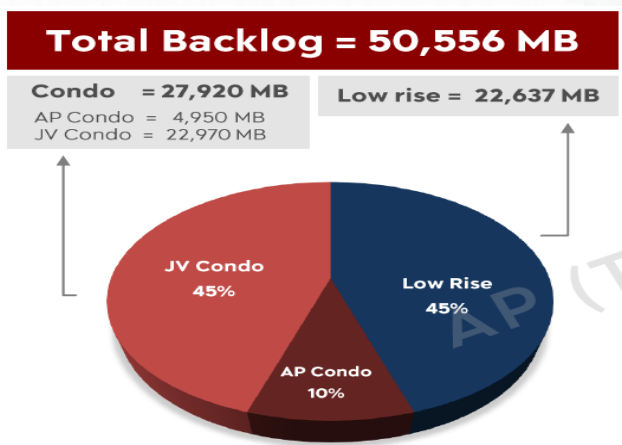
# EQUITY TALK

## ผลการดำเนินงานรายไตรมาส

Key Data (ล้านบาท)	4Q65	1Q66	2Q66	3Q66	4Q66	1Q67	2Q67	% YoY	% QoQ	1H67	1H66	% YoY
รายได้จากธุรกิจหลัก	8,846	9,409	9,282	10,068	9,287	7,939	9,789	5.5%	23.3%	17,728	18,691	-5.2%
รายได้ขายอสังหาริมทรัพย์	8,592	9,144	9,009	9,765	9,009	7,607	9,444	4.8%	24.2%	17,050	18,153	-6.1%
ต้นทุนรวม	5,756	5,964	5,796	6,495	5,893	5,102	6,374	10.0%	24.9%	11,476	11,760	-2.4%
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	5,696	5,899	5,739	6,429	5,841	5,041	6,318	10.1%	25.3%	11,360	11,638	-2.4%
กำไรขั้นต้น	3,090	3,445	3,486	3,572	3,394	2,837	3,415	-2.0%	20.4%	6,252	6,931	-9.8%
ค่าใช้จ่ายในการขาย&บริหาร	2,020	1,853	1,725	1,818	2,125	1,649	1,859	7.8%	12.8%	3,508	3,577	-1.9%
ส่วนแบ่งกำไรบริษัทรวม	284	238	289	317	211	136	154	-46.6%	13.2%	290	527	-44.9%
กำไรสุทธิ	1,155	1,478	1,544	1,696	1,335	1,008	1,269	-17.8%	25.8%	2,277	3,023	-24.7%
Norm Profit (บาท)	1,152	1,478	1,544	1,696	1,326	1,008	1,269	-17.8%	25.8%	2,277	3,023	-24.7%
Norm EPS (บาท)	0.37	0.47	0.49	0.54	0.42	0.32	0.40	-17.8%	25.8%	0.72	0.96	-24.7%
Gross Margin เฉลี่ย (%)	34.9%	36.6%	37.6%	35.5%	36.5%	35.7%	34.9%			35.3%	37.1%	
Gross Margin ขาย (%)	33.7%	35.5%	36.3%	34.2%	35.2%	33.7%	33.1%			33.4%	35.9%	
Norm Profit Margin (%)	13.0%	15.7%	16.6%	16.9%	14.3%	12.7%	13.0%			12.8%	16.2%	

ที่มา: AP และ รายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

## BACLKOG ณ 3Q67 (ยังไม่หักรายได้ 2Q67)



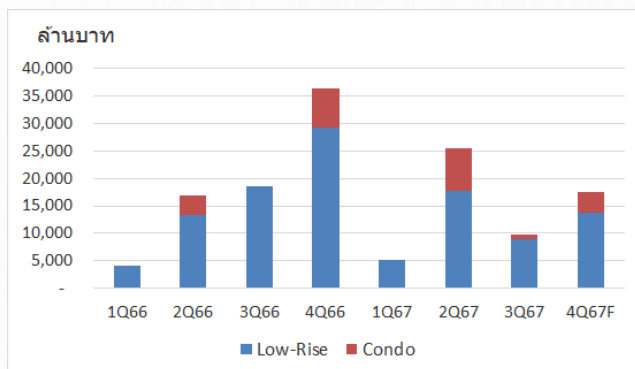
ที่มา: AP และ รายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

## แผนเปิดโครงการใหม่ 3Q67



ที่มา: AP และ รายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

## แผนเปิดโครงการใหม่รายไตรมาส



ที่มา: AP และ รายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

## ประเด็นความเสี่ยง

1. ตัวแปรสำคัญที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยได้แก่ ความเชื่อมั่นต่อการสร้างรายได้ในอนาคตของผู้ซื้อ หากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไม่เป็นไปตามที่คาด ก็จะมีผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภคในการตัดสินใจซื้อโครงการ ส่งผลให้ยอดขายและยอดโอนไม่เป็นไปตามเป้าหมายได้
2. ระดับการแข่งขันในอุตสาหกรรมรุนแรงขึ้นต่อเนื่อง อาจทำให้การควบคุมเรื่องประสิทธิภาพการดำเนินงานทำได้ยากขึ้น

ที่มา: รายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

# EQUITY TALK

## ประมาณการผลการดำเนินงานปี 2567-2569 ของ AP

### งบกำไรขาดทุน (ล้านบาท)

สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2566	2567F	2568F	2569F
รายได้ธุรกิจหลัก	38,045	37,279	38,676	40,110
ต้นทุนขาย	24,148	24,159	25,068	26,002
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>13,897</b>	<b>13,120</b>	<b>13,607</b>	<b>14,108</b>
ค่าใช้จ่ายในการขาย	7,520	7,307	7,542	7,821
ดอกเบี้ยจ่าย	258	560	566	576
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม	1,055	918	1,102	1,102
รายได้อื่น	342	203	209	215
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	7,348	6,374	6,810	7,027
ภาษีเงินได้	1,304	1,147	1,226	1,265
ส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย	0	3	3	3
รายการพิเศษอื่น ๆ	10	-	-	-
<b>กำไรสุทธิ</b>	<b>6,054</b>	<b>5,229</b>	<b>5,586</b>	<b>5,765</b>
<b>EPS</b>	<b>1.92</b>	<b>1.66</b>	<b>1.78</b>	<b>1.83</b>
<b>กำไรจากการดำเนินงานปกติ</b>	<b>6,045</b>	<b>5,229</b>	<b>5,586</b>	<b>5,765</b>
<b>Norm EPS</b>	<b>1.92</b>	<b>1.66</b>	<b>1.78</b>	<b>1.83</b>
การเติบโตของยอดขาย	-1.3%	-2.0%	3.7%	3.7%
การเติบโตของกำไรจากการดำเนินงานปกติ	4.4%	-13.5%	6.8%	3.2%
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	36.5%	35.2%	35.2%	35.2%
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานปกติ	15.9%	14.0%	14.4%	14.4%

### งบกำไรขาดทุนรายไตรมาส (ล้านบาท)

	3Q66	4Q66	1Q67	2Q67
รายได้ธุรกิจหลัก	10,068	9,287	7,939	9,789
ต้นทุนขาย	6,495	5,893	5,102	6,374
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>3,572</b>	<b>3,394</b>	<b>2,837</b>	<b>3,415</b>
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1,818	2,125	1,649	1,859
ดอกเบี้ยจ่าย	49	53	123	173
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม	317	211	136	154
รายได้อื่น	22	179	29	89
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	2,034	1,630	1,231	1,625
ภาษีเงินได้	338	305	222	357
ส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย	(0)	0	(0)	0
รายการพิเศษอื่น ๆ	-	10	-	-
<b>กำไรสุทธิ</b>	<b>1,696</b>	<b>1,335</b>	<b>1,008</b>	<b>1,269</b>
<b>กำไรจากการดำเนินงานปกติ</b>	<b>1,696</b>	<b>1,326</b>	<b>1,008</b>	<b>1,269</b>
ยอดขาย (QoQ)	8.5%	-7.8%	-14.5%	23.3%
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	35.5%	36.5%	35.7%	34.9%
กำไรจากการดำเนินงานปกติ (QoQ)	9.8%	-21.9%	-23.9%	25.8%

### อัตราส่วนทางการเงิน

สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2566	2567F	2568F	2569F
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	3.50	3.51	3.47	3.38
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.13	0.12	0.12	0.12
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	305.90	294.44	351.35	351.28
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	0.38	0.33	0.32	0.31
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า (เท่า)	7.73	8.04	8.26	8.26
หนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.06	1.01	0.97	0.92
หนี้สินที่มีดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.79	0.77	0.74	0.70
ผลตอบแทนจากสินทรัพย์เฉลี่ย	8.0%	6.1%	6.1%	6.0%
ผลตอบแทนจากผู้ถือหุ้นเฉลี่ย	15.6%	12.3%	12.2%	11.7%

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	5,229	5,586	5,765
รายการเปลี่ยนแปลงที่ไม่กระทบเงินสด	1,845	1,705	1,790	1,838
ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย	234	246	258	271
กำไร/ขาดทุนจาก Fx ที่ไม่ได้รับรู้	-	-	-	-
ส่วนแบ่งผลกำไรจาก บ.ร่วม	(1,055)	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากกิจกรรมการดำเนินงาน	(17,914)	(6,273)	(7,263)	(6,067)
<b>กระแสเงินสดจากการดำเนินงานสุทธิ</b>	<b>(10,836)</b>	<b>907</b>	<b>372</b>	<b>1,807</b>
เพิ่ม/ลด จากการลงทุนระยะสั้น	1	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากการลงทุนอื่น	(170)	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากสินทรัพย์ถาวร	(59)	(138)	(152)	(167)
<b>กระแสเงินสดจากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>(228)</b>	<b>(138)</b>	<b>(152)</b>	<b>(167)</b>
เพิ่ม/ลด เงินกู้	13,632	1,226	1,858	607
เพิ่ม/ลด ทุนและส่วนเกินมูลค่าหุ้น	-	-	-	-
เพิ่ม/ลด ส่วนทุนอื่นๆ	(133)	-	-	-
ลด จ่ายปันผล	(2,045)	(2,045)	(1,966)	(2,092)
<b>กระแสเงินสดจากการจัดหาเงินสุทธิ</b>	<b>11,454</b>	<b>(819)</b>	<b>(108)</b>	<b>(1,485)</b>
<b>เพิ่ม/ลด เงินสดสุทธิ</b>	<b>391</b>	<b>(50)</b>	<b>112</b>	<b>155</b>
งบดุล (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2566	2567F	2568F	2569F
เงินสดและเทียบเท่าเงินสด	2,041	1,990	2,102	2,257
ลูกหนี้การค้า	145	108	112	116
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
<b>สินทรัพย์รวม</b>	<b>83,944</b>	<b>88,296</b>	<b>93,885</b>	<b>98,277</b>
เจ้าหนี้การค้า	3,033	2,978	3,091	3,206
เงินกู้ยืมระยะสั้น/ครบกำหนดใน 1 ปี	13,428	14,619	16,288	18,058
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	4,868	4,868	4,868	4,868
เงินกู้ยืมระยะยาว/หุ้นกู้	20,964	20,998	21,188	20,025
<b>หนี้สินรวม</b>	<b>43,206</b>	<b>44,377</b>	<b>46,348</b>	<b>47,070</b>
ทุนที่ชำระแล้ว	3,146	3,146	3,146	3,146
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	89	89	89	89
กำไรสะสม	37,522	40,706	44,326	47,999
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>40,757</b>	<b>43,941</b>	<b>47,561</b>	<b>51,234</b>
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	(20)	(22)	(25)	(27)
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>83,944</b>	<b>88,296</b>	<b>93,885</b>	<b>98,277</b>
สมมติฐานในการทำประมาณการ (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2566	2567F	2568F	2569F
Presale ระหว่างงวด (รวม JV)	51,390	50,085	52,454	54,177
การบันทึกรายได้จากการขาย	36,927	36,080	37,441	38,838
รายได้ค่าบริการและบริหารจัดการ	1,118	1,199	1,235	1,272
Gross Margin เฉลี่ย (%)	36.5%	35.2%	35.2%	35.2%
Gross Margin ขายฯ (%)	35.3%	33.7%	33.7%	33.7%
Norm Profit Margin (%)	15.9%	14.0%	14.4%	14.4%
SG&A/Sale (%)	19.8%	19.6%	19.5%	19.5%
Effective Tax Rate (%)	17.7%	18.0%	18.0%	18.0%

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส