

# EQUITY TALK

## ANALYST MEETING

🕒 13 พฤศจิกายน 2567

### กำไร 3Q67 ยังดีตามคาด

3Q67 กำไรตามคาด 1.45 พันล้านบาท เติบโต 14% QOQ จากการโอนกรรมสิทธิ์มากขึ้นของคอนโดฯ JV และส่งมอบต่อเนื่องของ BACKLOG แนวราบ หนุนยอดโอนฯ และส่วนแบ่งกำไร ขณะที่ในเชิง YOY กำไรลดลง 14.5% เหตุจากมาร์จิ้นอ่อนตัว ผลจากการใช้กลยุทธ์ด้านราคา และการเปลี่ยนแปลงของ PRODUCT MIX

คงประมาณการ และแนะนำ OUTPERFORM จาก 1) ทิศทางกำไร 4Q67 ที่ยังยืนระดับสูง QOQ และเพิ่ม YOY 2) คาดกำไรปี 2568 จะพลิกกลับมาเติบโตเป็นบวกราว 7% YOY สนับสนุนจากการมีสินค้าพร้อมขายหลากหลาย, BACKLOG คงค้างแนวราบ และการส่งมอบของคอนโดฯ ใหม่ 5 โครงการ และ 3) PER ช้อย่ายเพียง 5 เท่า และคาดหวัง DIV YIELD เฉลี่ย 7% ต่อปี (จ่ายปีละ 1 ครั้ง)

#### ประมาณการตัวเลขสำคัญทางการเงิน

สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2565	2566	2567F	2568F	2569F
กำไรสุทธิ (ลบ)	5,877	6,054	5,229	5,586	5,764
Norm Profit (ลบ)	5,793	6,045	5,229	5,586	5,764
Norm EPS (บาท)	1.84	1.92	1.66	1.78	1.83
PER (เท่า)	4.7	4.5	5.2	4.8	4.7
DPS (บาท)	0.65	0.70	0.60	0.65	0.68
Dividend Yield (%)	7.6	8.1	7.0	7.6	7.9
BV (บาท)	11.7	13.0	14.0	15.1	16.3
PBV (เท่า)	0.7	0.7	0.6	0.6	0.5
EVEBITDA (เท่า)	6.6	7.6	8.5	8.2	8.0

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

#### TECHNICAL CHART/COMMENT



แนวโน้มราคา : Sideways  
 แนวรับ : 7.85/9.00 บาท  
 แนวต้าน : 10.50 บาท

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

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

## AP

### Outperform

ราคาปัจจุบัน (บาท)	8.60
ราคาเป้าหมาย (บาท)	14.20
Upside (%)	65.1
Dividend yield (%)	7.6

CONSENSUS ANALYSIS

EPS (บาท)	ASPS	IAA Cons	% diff
<b>2567F</b>	1.66	1.70	-2%
<b>2568F</b>	1.78	1.83	-3%

ที่มา: IAA consensus, สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

ESG RATING

SET ESG Ratings	AA
CG Score	ดีเลิศ
Anti-corruption ที่ผ่านการรับรอง	Yes
ที่มา: SET	

### RESEARCH DIVISION

บริษัทหลักทรัพย์ เอเชีย พลัส

นวลพรรณ น้อยรัชชกุล  
 นักวิเคราะห์ปัจจัยพื้นฐานด้านตลาดทุน และทางเทคนิค  
 เลขทะเบียนนักวิเคราะห์: 019994



# EQUITY TALK

## กำไร 3Q67 ตามคาด

งวด 3Q67 กำไรตามคาด 1.45 พันล้านบาท เพิ่มขึ้น 14% qoq แต่ลดลง 14.5% yoy โดยการเติบโตของกำไรในเชิง qoq มีแรงหนุนจากการโอนกรรมสิทธิ์คอนโดฯ ใหม่ รูปแบบ JV (Life พหลฯ-ลาดพร้าว และ Life พระราม4-อโศก) และการส่งมอบต่อเนื่องของ Backlog แนวราบที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้รายได้ขายอสังหาริมทรัพย์ เพิ่ม 2% qoq เท่ากับ 9.62 พันล้านบาท ขับเคลื่อนจากกลุ่มแนวราบเป็นหลักด้วยสัดส่วนโอนฯ 92% หรือ 8.66 พันล้านบาท และส่วนแบ่งกำไรบริษัทร่วมเติบโตอย่างมีนัยฯ 121% qoq อยู่ที่ 341 ล้านบาท ชดเชยกับการอ่อนตัวของมาร์จิ้นขายฯ ลงมาที่ 31.4% เทียบกับ 33% งวดก่อน และ 34.2% งวดปีก่อน ผลจากการโอนกรรมสิทธิ์สินค้ากลุ่มทาวน์โฮมที่มีมากขึ้น และมีมาร์จิ้นต่ำกว่าบ้านเดี่ยว รวมถึงการแข่งขันในตลาดที่สูงขึ้น ทำให้ต้องมีการใช้กลยุทธ์ด้านราคา/แคมเปญ กดดันต่อมาร์จิ้น และเป็นเหตุหลักที่ทำให้กำไรในเชิง yoy อ่อนตัวข้างต้น

## กำไร 4Q67 มีโอกาสเติบโต YoY และทรงตัว QoQ

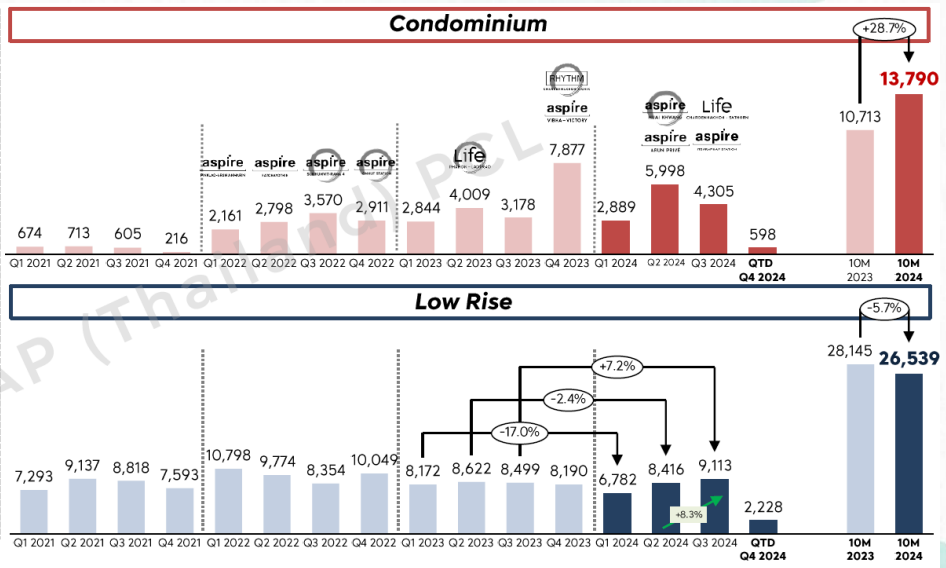
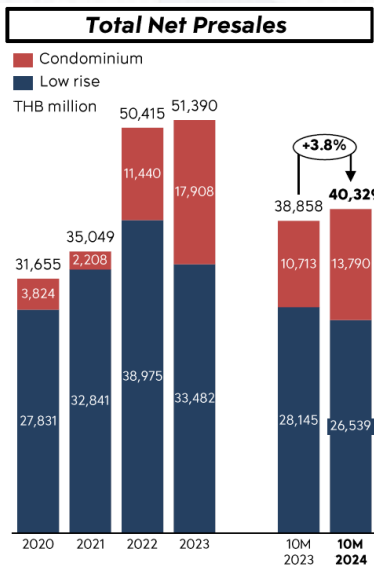
คงประมาณการเดิม โดยกำไร 9M67 เท่ากับ 3.73 พันล้านบาท (-21% yoy) คิดเป็นสัดส่วน 71% ของประมาณการกำไรทั้งปีที่คาด 5.2 พันล้านบาท (-14% yoy) คาดกำไร 4Q67 ยืนระดับสูงไม่ต่างจาก 3Q67 อย่างมีนัยฯ และเพิ่มจาก 4Q66 (กำไร 1.3 พันล้านบาท) มีปัจจัยสนับสนุนจาก Backlog แนวราบสิ้น 3Q67 ที่จะรอรับรู้รายได้ 4Q67 อีกกว่า 9 พันล้านบาท, บางส่วนจากการขายโอนฯ แนวราบโครงการเดิมและแนวราบใหม่ที่มีกำหนดเปิด 4Q67 อีก 10 โครงการ มูลค่า 1.65 หมื่นล้านบาท คาดหนุนยอดโอนฯ ของบริษัทในกรอบ (+/-) 9.5 พันล้านบาท ขณะที่คอนโดฯ เป็นการส่งมอบต่อเนื่องของคอนโดฯ JV 2 โครงการ อย่าง Life พหลฯ-ลาดพร้าว และ Life พระราม4-อโศก โดย ณ ต.ค. มี Backlog คอนโดฯ JV รอรับรู้รายได้ปีนี้อีกราว 3.7 พันล้านบาท ในการสนับสนุนต่อการรับรู้ส่วนแบ่งกำไรบริษัทต่อเนื่อง สำหรับมาร์จิ้นขายฯ คาดใกล้เคียงงวดก่อนเฉลี่ย 31-32%

## คาดกำไรปี 2568 พลิกกลับมาเติบโต และ ปีผล 7% ต่อปี

คงแนะนำ Outperform ด้วยราคาเป้าหมายสิ้นปี 2568 ที่ 14.20 บาท (อิง PER 8 เท่า) จาก 1) ทิศทางกำไร 4Q67 ที่ยังยืนระดับสูง QoQ และเพิ่ม YoY 2) คาดกำไรปี 2568 จะพลิกกลับมาเติบโตเป็นบวกราว 7% yoy สนับสนุนจากการมีสินค้าพร้อมขายหลากหลาย, Backlog คงค้างแนวราบ และการส่งมอบของคอนโดฯ ใหม่ 5 โครงการ มูลค่า 1.13 หมื่นล้านบาท (ขายเฉลี่ย 70%) และ 3) PER ซื้อขายเพียง 5 เท่า และคาดหวัง Div Yield เฉลี่ย 7% ต่อปี (จ่ายปีละ 1 ครั้ง)

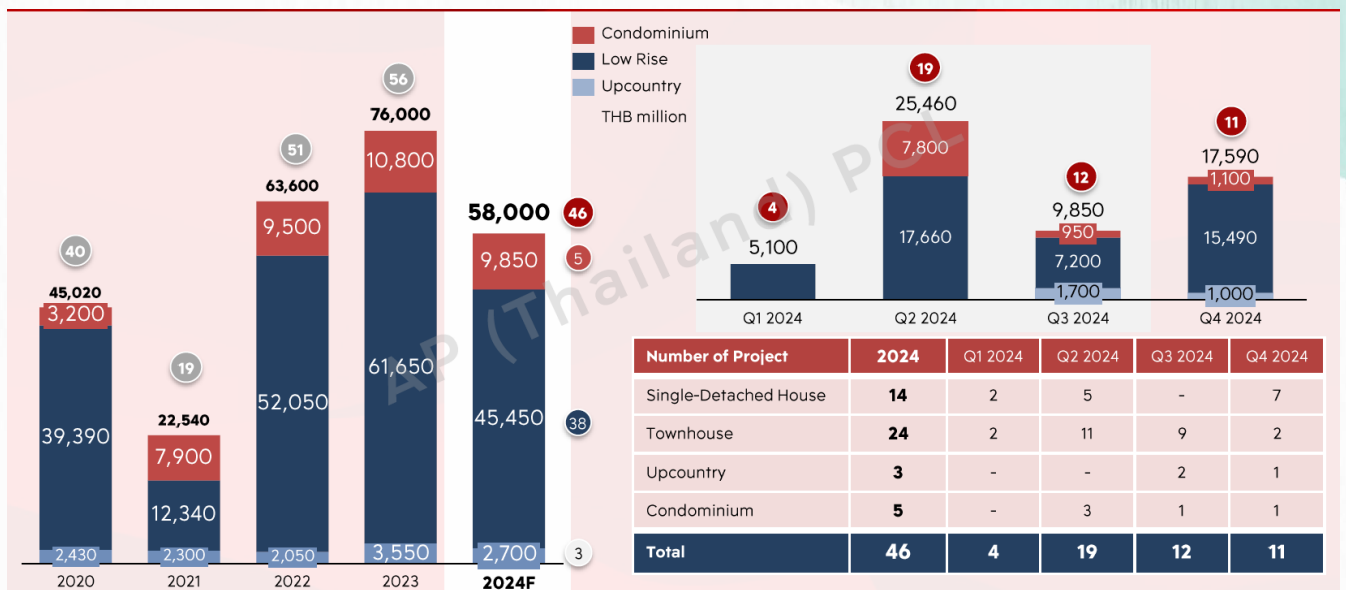
# EQUITY TALK

## ยอด PRESALE 10M67



ที่มา: AP และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

## แผนเปิดโครงการใหม่



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 ให้ความรู้ด้รับกับภาคการศึกษาโลกใหม่, 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.

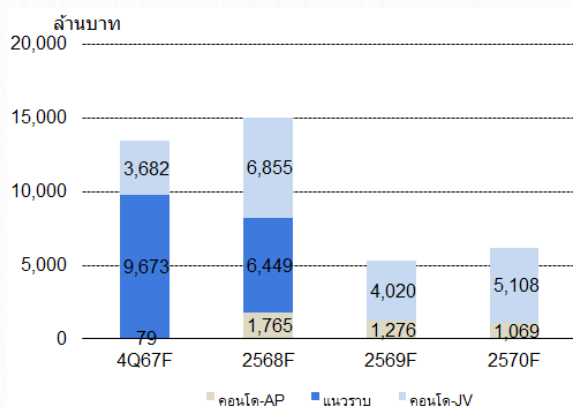
# EQUITY TALK

## ผลการดำเนินงานรายไตรมาส

Key Data (ล้านบาท)	1Q66	2Q66	3Q66	4Q66	1Q67	2Q67	3Q67	% YoY	% QoQ	9M67	9M66	% YoY
รายได้จากธุรกิจหลัก	9,409	9,282	10,068	9,287	7,939	9,789	9,948	-1.2%	1.6%	27,676	28,759	-3.8%
รายได้ขายอสังหาริมทรัพย์	9,144	9,009	9,765	9,009	7,607	9,444	9,620	-1.5%	1.9%	26,671	27,919	-4.5%
ต้นทุนรวม	5,964	5,796	6,495	5,893	5,102	6,374	6,647	2.3%	4.3%	18,122	18,255	-0.7%
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	5,899	5,739	6,429	5,841	5,041	6,318	6,601	2.7%	4.5%	17,960	18,067	-0.6%
กำไรขั้นต้น	3,445	3,486	3,572	3,394	2,837	3,415	3,301	-7.6%	-3.3%	9,554	10,503	-9.0%
ค่าใช้จ่ายในการขาย&บริหาร	1,853	1,725	1,818	2,125	1,649	1,859	1,865	2.6%	0.3%	5,374	5,395	-0.4%
ส่วนแบ่งกำไรบริษัทร่วม	238	289	317	211	136	154	341	7.5%	121.0%	631	844	-25.2%
กำไรสุทธิ	1,478	1,544	1,696	1,335	1,008	1,269	1,450	-14.5%	14.3%	3,727	4,719	-21.0%
Norm Profit (บาท)	1,478	1,544	1,696	1,326	1,008	1,269	1,450	-14.5%	14.3%	3,727	4,719	-21.0%
Norm EPS (บาท)	0.47	0.49	0.54	0.42	0.32	0.40	0.46	-14.5%	14.3%	1.18	1.50	-21.0%
Gross Margin เฉลี่ย (%)	36.6%	37.6%	35.5%	36.5%	35.7%	34.9%	33.2%			34.5%	36.5%	
Gross Margin ขาย (%)	35.5%	36.3%	34.2%	35.2%	33.7%	33.1%	31.4%			32.7%	35.3%	
Norm Profit Margin (%)	15.7%	16.6%	16.9%	14.3%	12.7%	13.0%	14.6%			13.5%	16.4%	

ที่มา: AP และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

## BACKLOG ณ ต.ค. 67 (รวม JV) ที่ 4 หมื่นลบ.



ที่มา: AP และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

## คอนโดฯ ใหม่ที่มีกำหนดส่งมอบรายปี

โครงการ	มูลค่า (ลบ.)	Presale	เริ่มโอนฯ
Aspire Ratchayothin	1,500	100%	2Q67
Life Phahon-Ladproa (JV)	3,500	60%	2Q67
Life Rama 4- Asoke (JV)	6,500	62%	3Q67
Aspire Arun Prive	500	33%	1Q68
Aspire Onnut Station (JV)	3,000	81%	2Q68
Aspire Sukhumvit-Rama 4 (JV)	4,600	75%	3Q68
Aspire Itsaraphap Station	950	25%	3Q68
Aspire Vibha Victory	2,300	74%	3Q68
Rhythm Charoenkrung (JV)	5,000	86%	2Q69
Life Charoennakorn-Sathom	2,500	55%	4Q69
Aspire Huaikwang (JV)	4,800	63%	1Q70

ที่มา: AP และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

## แผนเปิดโครงการใหม่ 4Q67

**Q4 2024 NEW PROJECTS LAUNCH**  
11 PROJECTS (THB 17,590 million)

DETACHED HOUSE	SEMI DETACHED TOWNHOUSE	UPCOUNTRY	CONDOMINIUM
7 PROJECT THB 13,050 million	2 PROJECT THB 2,440 million	1 PROJECT THB 1,000 million	1 AP PROJECT THB 1,100 million

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	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	2	2
รายการพิเศษอื่น ๆ	10	-	-	-
<b>กำไรสุทธิ</b>	<b>6,054</b>	<b>5,229</b>	<b>5,586</b>	<b>5,764</b>
EPS	1.92	1.66	1.78	1.83
<b>กำไรจากการดำเนินงานปกติ</b>	<b>6,045</b>	<b>5,229</b>	<b>5,586</b>	<b>5,764</b>
<b>Norm EPS</b>	1.92	1.66	1.78	1.83
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)				
	4Q66	1Q67	2Q67	3Q67
รายได้ธุรกิจหลัก	9,287	7,939	9,789	9,948
ต้นทุนขาย	5,893	5,102	6,374	6,647
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>3,394</b>	<b>2,837</b>	<b>3,415</b>	<b>3,301</b>
ค่าใช้จ่ายในการขาย	2,125	1,649	1,859	1,865
ดอกเบี้ยจ่าย	53	123	173	210
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม	211	136	154	341
รายได้อื่น	179	29	89	255
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	1,630	1,231	1,625	1,779
ภาษีเงินได้	305	222	357	329
ส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย	0	(0)	0	(0)
รายการพิเศษอื่น ๆ	10	-	-	-
<b>กำไรสุทธิ</b>	<b>1,335</b>	<b>1,008</b>	<b>1,269</b>	<b>1,450</b>
<b>กำไรจากการดำเนินงานปกติ</b>	<b>1,326</b>	<b>1,008</b>	<b>1,269</b>	<b>1,450</b>
ยอดขาย (QoQ)	-7.8%	-14.5%	23.3%	1.6%
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	36.5%	35.7%	34.9%	33.2%
กำไรจากการดำเนินงานปกติ (QoQ)	-21.9%	-23.9%	25.8%	14.3%
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%
ผลตอบแทนจากส่วนผู้ถือหุ้นเฉลี่ย	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	5,764
รายการเปลี่ยนแปลงที่ไม่กระทบเงินสด	1,845	1,705	1,790	1,839
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	1,859	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>(107)</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	2,258
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>98,278</b>
เจ้าหนี้การค้า	3,033	2,978	3,091	3,206
เงินกู้ยืมระยะสั้น/ครบกำหนดใน 1 ปี	13,428	14,619	16,288	18,059
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>47,071</b>
ทุนที่ชำระแล้ว	3,146	3,146	3,146	3,146
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	89	89	89	89
กำไรสะสม	37,522	40,706	44,326	47,998
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>40,757</b>	<b>43,941</b>	<b>47,561</b>	<b>51,233</b>
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	(20)	(22)	(24)	(26)
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>83,944</b>	<b>88,296</b>	<b>93,885</b>	<b>98,278</b>
สมมติฐานในการทำประมาณการ (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2566	2567F	2568F	2569F
Presale ระหว่างงวด (รวม JV)	51,390	50,085	52,454	54,177
การบันทึกขายได้จากการขาย	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