

EQUITY TALK

COMPANY UPDATE

มีหลายปัจจัยสนับสนุนการลงทุน

ยอดขาย 4Q67 ปรับตัวดีขึ้น ล่าสุด 4QTD รวม 8.8 พันล้านบาท (ณ 15 ธ.ค. 2567) หลังเปิดโครงการใหม่ครบตามแผนไตรมาส 4 รวม 15 โครงการ มูลค่า 1.53 หมื่นล้านบาท ทำให้ 4Q67 คาดปิดยอดขายรวม 1-1.1 หมื่นล้านบาท และทั้งปี 2567 จบอยู่ที่ 4.1-4.2 หมื่นล้านบาท เพิ่มราว 10% YOY แต่อาจต่ำกว่าเป้าฝ่ายวิจัยและบริษัท เนื่องจากมีการเลื่อนเปิดบางโครงการใหม่ไปเป็นปีหน้าแทน

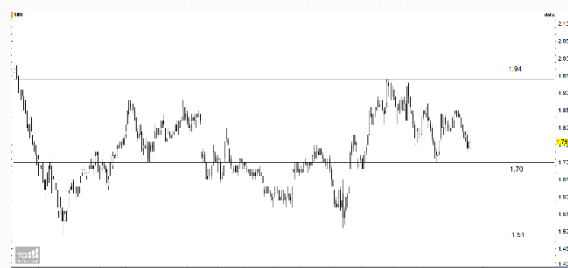
แนะนำ OUTPERFORM จาก 1) 4Q67 คาดกำไรสุทธิและกำไรปกติเพิ่มขึ้น YOY และ QOQ ในระดับเล็กน้อยถึงปานกลาง 2) ประมาณการกำไรปกติปี 2567 เปิด UPSIDE ราว 5% จากคาดการณ์ที่ 4.78 พันล้านบาท ส่วนปี 2568 คาดกำไรอนุรักษ์นิยม 4.86 พันล้านบาท ซึ่งยังไม่รวมกำไรพิเศษจากรูกรรรมต่าง ๆ 3) PER ซื้อขาย 6 เท่า และเป็นผลเกือบ 9% ต่อปี โดยคาด 2H67 ระดับ 4.7% และ 4) การเลื่อนลำดับของ SET ESG RATING ปี 2567 สู่ระดับสูงสุดที่ AAA (เดิม AA)

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)	6.3	5.6	6.2	6.2	6.1
DPS (บาท)	0.15	0.20	0.15	0.15	0.15
Dividend Yield (%)	8.7	11.6	8.7	8.7	8.7
BV (บาท)	2.8	2.8	2.8	2.9	3.0
PBV (เท่า)	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6
EV/EBITDA (เท่า)	15.6	14.9	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 : 1.51/1.70 บาท
 แนวต้าน : 1.94 บาท

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

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



23 ธันวาคม 2567

SIRI

Outperform

ราคาปัจจุบัน (บาท)	1.72
ราคาเป้าหมาย (บาท)	2.22
Upside (%)	29.2
Dividend yield (%)	8.7

CONSENSUS ANALYSIS

EPS (บาท)	ASPS	IAA Cons	% diff
2567F	0.28	0.30	-8%
2568F	0.28	0.30	-7%

ที่มา: IAA consensus, สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

ESG RATING

SET ESG Ratings	AAA
CG Score	ดีเลิศ
Anti-corruption ที่ผ่านการรับรอง	Yes

ที่มา: SET

RESEARCH DIVISION

บริษัทหลักทรัพย์ เอเชีย พลัส

นวลวรรณ น้อยรัชชกุล

นักวิเคราะห์ปัจจัยพื้นฐานด้านตลาดทุน และทางเทคนิค

เลขทะเบียนนักวิเคราะห์: 019994

EQUITY TALK

แนวโน้มยอดขาย 4Q67 รักษาระดับไม่ต่ำกว่า 1 หมื่นลบ.

ยอดขาย 4Q67 ปรับตัวดีขึ้น จากข้อมูลตอนประชุมนักวิเคราะห์ครั้งล่าสุดทำได้ 4.9 พันล้านบาท (4QTD ถึง ณ 10 พ.ย. 2567) ก่อนเพิ่มเป็น 8.8 พันล้านบาท (ถึง ณ 15 ธ.ค. 2567) หลังมีการทยอยเปิดโครงการใหม่ครบตามแผนไตรมาส 4 รวม 15 โครงการ มูลค่า 1.53 หมื่นล้านบาท (เป็นแนวราบ 10 โครงการ รวม 1.15 หมื่นล้านบาท) และการขายต่อเนื่องของโครงการเดิม ทำให้ยอดขายแนวราบ 4QTD อยู่ที่ 6.2 พันล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นโครงการบ้านเดี่ยวระดับบน เช่น โครงการใหม่ ณรินสิริ กรุงเทพกรีฑา และพระราม 9 มียอดรวม 650 ล้านบาท และกลุ่มบ้านเศรษฐสิริ ฯลฯ สำหรับคอนโดฯ สร้างยอดขายล่าสุด 2.6 พันล้านบาท จากคอนโดฯ เปิดใหม่ The Base วงศ์สว่างและวอนแก่นรวม 640 ล้านบาท (เฉลี่ย Take up 21%), โครงการระหว่างก่อสร้าง Canvas เชียงทะเลราว 400 ล้านบาท และโครงการพร้อมอยู่ XT พญาไทอีกกว่า 400 ล้านบาท เป็นต้น

สำหรับยอดขายช่วง 2 สัปดาห์ที่เหลือของปี ซึ่งปกติทำได้อย่างน้อย 700-800 ล้านบาท/สัปดาห์ คาดเข้ามาผลักดันให้ยอดขาย 4Q67 ในกรอบ 1-1.1 หมื่นล้านบาท (9M67 รวม 3.05 หมื่นล้านบาท หรือ เฉลี่ย 1 หมื่นล้านบาท/ไตรมาส) และทั้งปี 2567 คาดปิดอยู่ที่ 4.1-4.2 หมื่นล้านบาท (YTD 3.94 หมื่นล้านบาท) เพิ่มราว 10% จากปีก่อนที่ 3.74 หมื่นล้านบาท แต่อาจต่ำกว่าเป้าหมายวิจัยเล็กน้อยที่คาดไว้ 4.3 หมื่นล้านบาท และบริษัท 4.5 หมื่นล้านบาท เนื่องจากเปิดโครงการใหม่ปีนี้ น้อยกว่าแผนตอนต้นปี โดยเลื่อนเปิดโครงการมูลค่า 1.5 หมื่นล้านบาท เป็นปีหน้า

แผนธุรกิจปี 2568 จะเปิดเผยอย่างเป็นทางการช่วง ม.ค.-ก.พ. เบื้องต้นคาดยังเห็นการตั้งเป้าเติบโตของยอดขาย และโอนฯ ในระดับปานกลาง (จากฐานสูงชัน) ขณะที่การเปิดโครงการใหม่ในเชิงมูลค่า คาดไม่ต่างอย่างมีนัยจากปีนี้ที่มีมูลค่า 4.65 หมื่นล้านบาท โดยประเมินราว (+/-) 5 หมื่นล้านบาท มีทั้งแนวราบครอบคลุมหลาย Segment แต่คงเน้นระดับกลางบน-บน ซึ่งเป็นจุดแข็งและเป็นกลุ่มสำคัญของบริษัท ขณะที่คอนโดฯ มีหลากหลายทั้งในเชิงทำเลและกลุ่มลูกค้า ทั้งในกรุงเทพ และต่างจังหวัดในหัวเมืองหลัก และแหล่งท่องเที่ยว เช่น วอนแก่น พัทยา และภูเก็ต ฯลฯ นอกจากนี้ยังมีพันธมิตรญี่ปุ่นรายใหม่เข้ามาร่วมลงทุนเพิ่ม (จากปัจจุบันมี 1 รายคือ Tokyo Corporation) โดยล่าสุดประกาศความร่วมมือกับ Mitsui Fudosan (บริษัทอสังหาริมทรัพย์ญี่ปุ่น) ในการพัฒนา 2 โครงการ แนวราบร่วมกัน (SIRI ถือ 55%) คือ บุราสิริ จตุโชติ และ นาราสิริ บางนา กม. 10 มูลค่ารวมกว่า 6 พันล้านบาท ที่จะเตรียมเปิดตัวในปีหน้า เพิ่มโอกาสในการรับรู้กำไรพิเศษจากการทำธุรกรรม JV เพิ่มเติม

EQUITY TALK

ทิศทางกำไร 4Q67 ยังดูดี + ปันผลเกือบ 9% ต่อปี

คงประมาณการ และ แนะนำ Outperform มูลค่าพื้นฐานปี 2568 ที่ 2.22 บาท (อิง PER 8 เท่า) จากความน่าสนใจดังนี้

- 1) การรักษาฐานกำไรสม่ำเสมอเกิน 1 พันล้านบาท/ไตรมาสอย่างต่อเนื่อง โดย 4Q67 คาดกำไรปกติและกำไรสุทธิเพิ่มในระดับเล็กน้อยถึงปานกลาง YoY และ QoQ เบื้องต้นในกรอบ (+/-) 1.3-1.4 พันล้านบาท (กำไรสุทธิจะสูงกว่ากำไรปกติ เนื่องจากจะรับรู้กำไรพิเศษจากรูธรรม JV และ ผลตอบแทนจากการขายหุ้น The Standard ในส่วน Earnout (ค่าตอบแทนจากการดำเนินงาน) บางส่วน (ตามสัญญามูลค่ารวม 185 ล้าน USD ที่จะทยอยรับรู้ในอนาคต 3-5 ปีข้างหน้า)
- 2) ประมาณการกำไรปกติทั้งปี 2567 เปิด Upside ราว 5% จากคาดการณ์กำไรปกติปีนี้ที่ 4.78 พันล้านบาท (9M67 คิดเป็นสัดส่วน 76%ของทั้งปี) ส่วนปี 2568 คาดกำไรสุทธิและกำไรปกติอย่างอนุรักษ์นิยม 4.86 พันล้านบาท ซึ่งยังไม่รวมกำไรพิเศษจากรูธรรมต่าง ๆ
- 3) Valuation หุ้นมี PER ช้อย่าย 6 เท่า และ PBV 0.6 เท่า รวมถึงให้ผลตอบแทนเงินปันผลสูงเกือบ 9% ต่อปี (จ่ายปีละ 2 ครั้ง) โดย 2H67 คาดปันผลหุ้นละ 0.08 บาท หรือ 4.7% ช่วยจำกัด Downside ราคาหุ้น
- 4) การได้เลื่อนลำดับของ SET ESG Rating ประจำปี 2567 มาอยู่ที่ AAA (เดิม AA) ซึ่งเป็นระดับสูงสุด สะท้อนถึงความมุ่งมั่นสู่การดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน คำนึงถึงสิ่งแวดล้อม ให้ความสำคัญกับ Net Zero, รับผิดชอบต่อสังคม และบริหารงานตามหลักบรรษัทภิบาล

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.

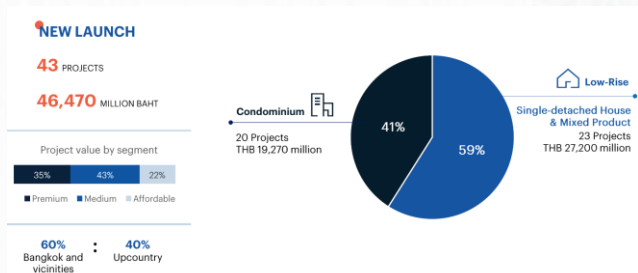
EQUITY TALK

ผลการดำเนินงานรายไตรมาส

Key Data (ล้านบาท)	1Q66	2Q66	3Q66	4Q66	1Q67	2Q67	3Q67	% YoY	% QoQ	9M67	9M66	% YoY
รายได้จากธุรกิจหลัก	7,648	9,185	9,332	10,801	9,734	9,295	9,067	-2.8%	-2.5%	28,096	26,164	7.4%
รายได้จากขายอสังหาริมทรัพย์	6,754	8,007	8,250	9,818	8,901	8,486	8,286	0.4%	-2.4%	25,673	23,012	11.6%
ต้นทุนรวม	5,180	6,295	6,405	7,245	6,582	6,416	6,254	-2.4%	-2.5%	19,251	17,880	7.7%
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	4,336	5,445	5,432	6,365	5,806	5,672	5,706	5.0%	0.6%	17,185	15,214	13.0%
กำไรขั้นต้น	2,468	2,890	2,927	3,556	3,153	2,879	2,813	-3.9%	-2.3%	8,845	8,284	6.8%
ค่าใช้จ่ายในการขาย&บริหาร	1,379	1,731	1,385	2,247	2,122	1,796	1,852	33.8%	3.1%	5,770	4,495	28.4%
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) บริษัทรวม	72	70	165	97	125	221	409	147.3%	84.9%	755	308	145.4%
กำไรสุทธิ	1,582	1,621	1,557	1,300	1,315	1,387	1,307	-16.0%	-5.7%	4,009	4,760	-15.8%
Norm Profit	1,083	1,219	1,551	1,255	1,092	1,315	1,252	-19.3%	-4.8%	3,659	3,853	-5.0%
Norm EPS	0.07	0.08	0.09	0.08	0.07	0.08	0.07	-23.0%	-5.1%	0.21	0.24	-11.1%
Gross Margin เฉลี่ย (%)	32.3%	31.5%	31.4%	32.9%	32.4%	31.0%	31.0%			31.5%	31.7%	
Gross Margin ขายอสังหาริมทรัพย์ (%)	35.8%	32.0%	34.2%	35.2%	34.8%	33.2%	31.1%			33.1%	33.9%	
SG&A/Sales (%)	18.0%	18.9%	14.8%	20.8%	21.8%	19.3%	20.4%			20.5%	17.2%	
Norm Profit Margin (%)	14.2%	13.3%	16.6%	11.6%	11.2%	14.1%	13.8%			13.0%	14.7%	

ที่มา: SIRI และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

แผนเปิดโครงการใหม่ปี 2567



ที่มา: SIRI และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

แผนเปิดโครงการใหม่รายไตรมาสปี 2567

	SDH & MIX	TH	Condo	No. of Project	Project Value (MB)
1Q	5	-	2	7	9,040
2Q	7	-	6	13	13,310
3Q	1	-	7	8	8,750
4Q	10	-	5	15	15,370
No. of Project	23	-	20	43	
Project Value (MB)	27,200	-	19,270		46,470
Proportion	59%	0%	41%	100%	

ที่มา: SIRI และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

คอนโดฯ ใหม่ที่มีกำหนดสร้างเสร็จ 4Q67



ที่มา: SIRI และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

ประเด็นความเสี่ยง

1. ตัวแปรสำคัญที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยได้แก่ ความเชื่อมั่นต่อการสร้างรายได้ในอนาคตของผู้ซื้อ หากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไม่เป็นไปตามที่คาด ก็กระทบความเชื่อมั่นของผู้บริโภคในการตัดสินใจซื้อโครงการ 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
กำไรขั้นต้น	11,841	12,567	13,180	13,857
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	-	-	-
กำไรสุทธิ	6,060	4,787	4,859	5,003
EPS	0.37	0.28	0.28	0.28
กำไรจากการดำเนินงานปกติ	5,108	4,787	4,859	5,003
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.	4Q66	1Q67	2Q67	3Q67
รายได้ธุรกิจหลัก	10,801	9,734	9,295	9,067
ต้นทุนขาย	7,245	6,582	6,416	6,254
กำไรขั้นต้น	3,556	3,153	2,879	2,813
ค่าใช้จ่ายในการขาย	2,247	2,122	1,796	1,852
ดอกเบี้ยจ่าย	143	48	31	119
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม	97	125	221	409
รายได้อื่น	242	213	318	343
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	1,506	1,320	1,590	1,593
ภาษีเงินได้	318	289	335	289
ส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย	67	61	60	70
รายการพิเศษอื่น ๆ	46	223	72	(67)
กำไรสุทธิ	1,300	1,315	1,387	1,307
กำไรจากการดำเนินงานปกติ	1,255	1,092	1,315	1,374
ยอดขาย (QoQ)	15.7%	-9.9%	-4.5%	-2.5%
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	32.9%	32.4%	31.0%	31.0%
กำไรจากการดำเนินงานปกติ (QoQ)	-19.1%	-12.9%	20.4%	4.5%
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
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน				
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)
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานสุทธิ	2,796	2,439	2,697	2,807
กระแสเงินสดจากการลงทุน				
เพิ่ม/ลด จากการลงทุนระยะสั้น	(611)	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากการลงทุนอื่น	(4,901)	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากสินทรัพย์ถาวร	(194)	(962)	(1,010)	(1,061)
กระแสเงินสดจากการลงทุนสุทธิ	(5,707)	(962)	(1,010)	(1,061)
กระแสเงินสดจากการจัดหาเงิน				
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)
กระแสเงินสดจากการจัดหาเงินสุทธิ	2,929	(1,493)	(1,681)	(1,702)
เพิ่ม/ลด เงินสดสุทธิ	150	(16)	5	44
งบดุล (ล้านบาท)				
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
สินทรัพย์รวม	147,303	150,309	153,411	156,653
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
หนี้สินรวม	99,895	100,178	101,040	101,915
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
ส่วนของผู้ถือหุ้น	45,949	48,807	51,184	53,687
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	1,459	1,323	1,187	1,051
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	147,303	150,309	153,411	156,653
สมมติฐานในการทำประมาณการ (ล้านบาท)				
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