

EQUITY TALK

4Q67 EARNING PREVIEW

น่าสนใจด้วยปันผลสูง 7%

4Q67 คาดกำไร 1.16 พันล้านบาท ลดลง 12% YOY เหตุหลักจากมาร์จินอ่อนตัว เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของ PRODUCT MIX และใช้กลยุทธ์ด้านราคา ขณะที่เชิง QOQ คาดกำไรลดลง 20% จาก 3Q67 เพราะการโอนกรรมสิทธิ์คอนโดฯ ลดลง เนื่องจากโครงการ JV ใหม่รับรู้รายได้ส่วนใหญ่ 3Q67 ทำให้ส่วนแบ่งกำไรบริษัท ร่วมลดลง ขณะที่แนวราบยังมีการโอนฯ ต่อเนื่อง และมาร์จินทรงตัวจากงวดก่อน

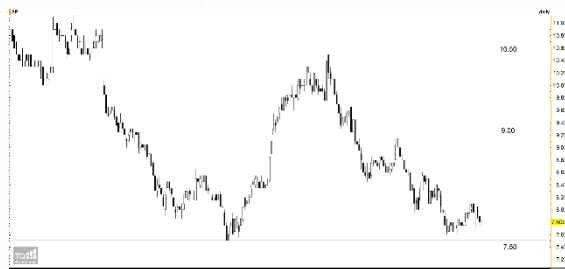
แนะนำ OUTPERFORM จากพื้นฐานธุรกิจที่มีความสมดุลของพอร์ตสินค้าทั้ง แนวราบและคอนโดฯ, การมี BACKLOG สูงมากพอที่จะรองรับรายได้ถึงปี 2570 และฐานะการเงินแข็งแกร่ง นำไปสู่การจ่ายปันผลสม่ำเสมอ โดยคาดปันผลปี 2567 หักละ 0.55 บาท (จ่ายปีละครั้ง) หรือจูงใจ 7% น่าสนใจสำหรับรับ DIV PLAY

ประมาณการตัวเลขสำคัญทางการเงิน

สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2565	2566	2567F	2568F	2569F
กำไรสุทธิ (ลบ)	5,877	6,054	4,891	5,032	5,259
Norm Profit (ลบ)	5,793	6,045	4,891	5,032	5,259
Norm EPS (บาท)	1.84	1.92	1.55	1.60	1.67
PER (เท่า)	4.2	4.1	5.0	4.9	4.7
DPS (บาท)	0.65	0.70	0.55	0.57	0.60
Dividend Yield (%)	8.3	9.0	7.1	7.3	7.7
BV (บาท)	11.7	13.0	13.9	14.9	16.0
PBV (เท่า)	0.7	0.6	0.6	0.5	0.5
EV/EBITDA (เท่า)	6.3	7.3	8.3	8.4	8.2
ROE (%)	17.0	15.6	11.6	11.1	10.8

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

TECHNICAL CHART/COMMENT



ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

แนวโน้มราคา : Sideways

แนวรับ : 7.50 บาท

แนวต้าน : 9.00/10.50 บาท

OUTPERFORM: กรณีที่นักวิเคราะห์พิจารณาปัจจัยแวดล้อมทางพื้นฐานแล้วเห็นว่าราคาหุ้นบริษัทที่ทำการวิเคราะห์มีโอกาสที่จะสร้างผลตอบแทนที่ชนะค่าเฉลี่ยของ SECTOR หรือชน: SET INDEX

NEUTRAL: กรณีที่นักวิเคราะห์พิจารณาปัจจัยแวดล้อมทางพื้นฐานแล้วเห็นว่าราคาหุ้นบริษัทที่ทำการวิเคราะห์มีโอกาสที่จะสร้างผลตอบแทนที่พอๆกับค่าเฉลี่ยของ SECTOR หรือพอๆกับ SET INDEX

UNDERPERFORM: กรณีที่นักวิเคราะห์พิจารณาปัจจัยแวดล้อมทางพื้นฐานแล้วเห็นว่าราคาหุ้นบริษัทที่ทำการวิเคราะห์มีโอกาสที่จะสร้างผลตอบแทนที่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของ SECTOR หรือต่ำกว่า SET INDEX



6 กุมภาพันธ์ 2568

AP

Outperform

ราคาปัจจุบัน (บาท)	7.80
ราคาเป้าหมาย (บาท)	12.80
Upside (%)	64.1
Dividend yield (%)	7.3

CONSENSUS ANALYSIS

EPS (บาท)	ASPS	IAA Cons	% diff
2568F	1.60	1.78	-10%
2569F	1.67	1.75	-4%

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, CISA

นักวิเคราะห์ปัจจัยพื้นฐานด้านตลาดทุน และทางเทคนิค

เลขทะเบียนนักวิเคราะห์: 019994

EQUITY TALK

คาดการณ์ 4Q67 อ่อนตัว qoq และ yoy

งวด 4Q67 คาดกำไร 1.16 พันล้านบาท ลดลง 12% yoy และ 20% qoq โดยการลดลงของกำไรในเชิง qoq มาจากการโอนกรรมสิทธิ์ของคอนโดฯ ที่ลดลงเนื่องจากโครงการ JV เสร็จใหม่ส่วนใหญ่ส่งมอบ 3Q67 ขณะที่คอนโดฯ ใหม่ของ AP เกิดขึ้นเมื่อ 1H67 กอปรกับคอนโดฯ พร้อมอยู่ของ AP เหลือขายน้อยลงส่งผลให้ส่วนแบ่งกำไรบริษัทร่วมคาด 287 ล้านบาท อ่อนตัว 16% qoq และยอดโอนฯ ของบริษัทเอง ลดลง 6% qoq อยู่ที่ 9.03 พันล้านบาท (คอนโดฯ 250 ล้านบาท, -74% qoq แต่แนวราบ 8.78 พันล้านบาท เพิ่ม 1.4% qoq จากการส่งมอบต่อเนื่องของ Backlog) ด้าน Gross Margin ขายฯ ทรงตัวจากงวดก่อน 31.4%

สำหรับการลดลงของกำไร yoy มาจากมาร์จิ้นที่ลดลงเป็นหลักจากระดับสูง 35% งวด 4Q66 มาอยู่ 31.4% งวด 4Q67 เหตุจากการเปลี่ยนแปลงของ Product Mix ในการโอนกรรมสิทธิ์แนวราบ ซึ่งส่วนใหญ่มาจากกลุ่มทาวน์โฮมที่มีมาร์จิ้นน้อยกว่าบ้านเดี่ยว (ปี 2567 เปิดบ้านเดี่ยวน้อย) และการใช้กลยุทธ์ด้านราคา ไม่สามารถหักล้างกับยอดโอนฯ ไกลเคียงงวดปีก่อนที่ 9.03 พันล้านบาท (แนวราบเพิ่ม 4% yoy แต่คอนโดฯ ลดลง 56.5% yoy จากเหตุผลเดียวกับข้างต้น), ส่วนแบ่งกำไรบริษัทร่วมดีขึ้น และการคุมค่าใช้จ่ายขายบริหารได้ดี ทำให้ SG&A/Sales ลดลงจากงวดปีก่อนได้ โดยรวมทั้งปี 2567 คาดกำไรสุทธิสอดคล้องกับประมาณการอยู่ที่ 4.89 พันล้านบาท ลดลง 19% yoy จากมาร์จิ้นอ่อนตัวเป็นหลัก

รอติดตามแผนธุรกิจปี 2568 ในวันที่ 27 ก.พ. นี้

AP จะแถลงแผนธุรกิจปี 2568 อย่างเป็นทางการในวันที่ 27 ก.พ. นี้ (วันเดียวกับประกาศงบปี) โดยจากข้อมูลที่ได้รับเบื้องต้นจากบริษัท คาดเห็นการตั้งเป้าเติบโตของทุกส่วน ทั้งการเปิดโครงการใหม่คาดไม่น้อยกว่าปีก่อนที่มีมูลค่า 4.8 หมื่นล้านบาท เนื่องจากการเลื่อนเปิดโครงการใหม่จากปีก่อน (ส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยว) มาเปิดปีนี้รวม 1 หมื่นล้านบาท ประกอบกับแผนปีนี้คาดเปิดโครงการบ้านเดี่ยวเพิ่มมากขึ้น เช่นเดียวกับกลุ่มคอนโดฯ มีอย่างน้อย 6-7 โครงการทั้งหมดเป็น JV ซึ่งปกติมีมูลค่าเฉลี่ย 2-4 พันล้านบาท/โครงการ ทำให้มูลค่าคอนโดฯ เปิดใหม่จะเพิ่มมากกว่าเท่าตัวจากปีก่อนที่ 9.85 พันล้านบาท เป็นราว +/- 2 หมื่นล้านบาท ภายใต้แบรนด์หลักอย่าง Life และ Aspire ในระดับราคาเฉลี่ย 1-1.5 แสนบาท/ตร.ม. ตามบริเวณแนวรถไฟฟ้าสายสีเขียวและน้ำเงิน ภายใต้คาดการณ์แผนเปิดโครงการใหม่ต่อเนื่อง โดยเฉพาะคอนโดฯ ใหม่มากขึ้น คาดเป็นปัจจัยผลักดันต่อการเติบโตของยอดขาย และยอดโอนฯ ในปี 2568 ซึ่งคงต้องติดตามรายละเอียดชัดเจนอีกครั้ง

EQUITY TALK

ลงทุนรับ Dividend Play...รับปันผล 7%

ฝ่ายวิจัยคงประมาณการเดิมปี 2568 อย่างอนุรักษ์นิยม คาดกำไร 5 พันล้านบาท (+3% yoy) ภายใต้ Presale 5 หมื่นล้านบาท (+7% yoy), ยอดโอนฯ ของบริษัทเอง 3.67 หมื่นล้านบาท (+3% yoy) , มาร์จิ้นขายฯ 32.5% (ใกล้เคียงคาดการณ์ปี 2567) และส่วนแบ่งกำไรบริษัทร่วม 1 พันล้านบาท โดยแรงผลักดันปีนี้มาจาก แนวราบที่คาดมี Backlog รอส่งมอบปีนี้ราว 1.2 หมื่นล้านบาท และการส่งมอบ คอนโดฯ ใหม่ 4 โครงการ (เป็น JV 3 โครงการ) มูลค่า 1 หมื่นล้านบาท (ยอดขาย 76% ณ สิ้น 4Q67) อย่างไรก็ตามหากสมมติฐานข้างต้นมีความแตกต่างอย่างมีนัยฯ จากเป้าหมายบริษัท ก็มีโอกาสนำไปสู่การพิจารณาในเรื่องประมาณการอีกครั้ง

คงแนะนำ Outperform FV ปี 2568 เท่ากับ 12.80 บาท (PER 8 เท่า) จากการมี Backlog ระดับสูง โดย ณ ส.ค. 2567 (ยังไม่หักรับรู้รายได้ 4Q67) รวม 4.63 หมื่นล้านบาท ที่จะทยอยรับรู้รายได้ 4 ปีข้างหน้า ตั้งแต่ 4Q67-2570 คาดหนุนให้ผลประกอบการมีความสม่ำเสมอ โดยมีกำไรขึ้นได้อย่างน้อย 1 พันล้านบาท/ไตรมาส

นอกจากนี้โครงสร้างการเงินแข็งแกร่ง ด้วย Net Gearing สิ้น 3Q67 อยู่ที่ 0.74 เท่า ต่ำกว่า Covenant ที่ 2 เท่า และค่าเฉลี่ยกลุ่มฯ ที่ 1 เท่า เพิ่มโอกาสในการขยาย ธุรกิจ/เปิดโครงการใหม่ และจ่ายเงินปันผลต่อเนื่อง โดยคาดปี 2567 ปันผลหุ้นละ 0.55 บาท (จ่ายปีละครั้ง) คิดเป็น Div Yield จูงใจ 7% เหมาะสมสำหรับลงทุนรับ dividend Play

EQUITY TALK

ESG

Environment (E)

- ส่งเสริมให้มีการออกแบบโครงการภายใต้แนวคิดการอนุรักษ์พลังงานและสิ่งแวดล้อม โดยนำแนวคิดการก่อสร้างอาคารสีเขียวมาใช้ รวมถึงเลือกผลิตภัณฑ์ที่ได้มาตรฐานการประหยัดพลังงาน เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม มาใช้ในโครงการ เช่น ไม่ใช้/ไม่ผลิตวัสดุก่อสร้างที่ใช้แร่ใยหิน (Asbestos)
- ตั้งเป้าในการจัดการมลพิษทางอากาศ โดยลดปริมาณฝุ่น PM2.5 ที่เกิดจากโครงการก่อสร้างให้ลดลงเท่ากับระดับปลอดภัย (20 microgram/cubic meter) และลดข้อร้องเรียนจากชุมชนรอบเขตก่อสร้างด้านปัญหามลพิษทางอากาศเป็น 0

Social (S)

- สนับสนุนให้ทุกคนมีชีวิตดี ๆ ที่เลือกเองได้ ผ่านการก่อตั้งสถาบัน AP Academy ส่งเสริมทักษะให้กับพนักงานในองค์กรกว่า 2 พันคน ให้ความรู้ตั้งรับกับภาคการศึกษาโลกใหม่, โครงการ AP Open House ที่จัดขึ้นเพื่อส่งต่อความรู้จากประสบการณ์จริงให้กับนักศึกษา เพื่อสร้างแรงงานที่มีคุณภาพกลับสู่สังคม รวมถึงลงทุนก่อตั้ง SEAC ศูนย์พัฒนาและส่งเสริมการเรียนรู้ตลอดชีวิตแห่งภูมิภาคอาเซียน
- มุ่งมั่นที่จะนำความรู้ ความเชี่ยวชาญของบริษัทในการพัฒนาและออกแบบพื้นที่ว่างที่ไม่ได้ถูกใช้ประโยชน์ในชุมชน เปลี่ยนเป็นพื้นที่สาธารณะที่ช่วยเสริมคุณภาพชีวิตของชุมชน โดยที่ผ่านมาได้มีการพัฒนาพื้นที่ชุมชนคลองเตย 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.

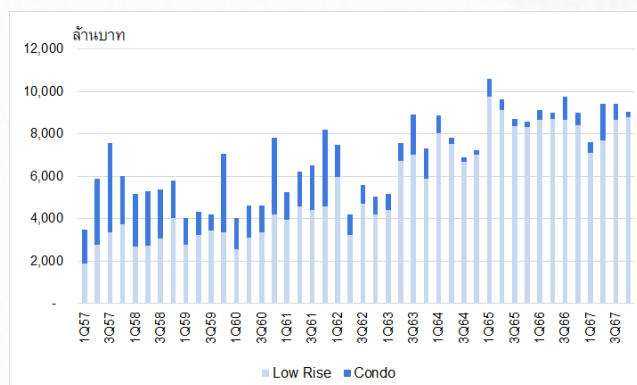
EQUITY TALK

ผลการดำเนินงานรายไตรมาส

Key Data (ล้านบาท)	1Q66	2Q66	3Q66	4Q66	1Q67	2Q67	3Q67	4Q67F	% YoY	% QoQ	2567F	2566	% YoY
รายได้จากธุรกิจหลัก	9,409	9,282	10,068	9,287	7,939	9,789	9,948	9,349	0.7%	-6.0%	37,025	38,045	-2.7%
รายได้ขายอสังหาฯ	9,144	9,009	9,765	9,009	7,607	9,444	9,620	9,031	0.3%	-6.1%	35,702	36,927	-3.3%
ต้นทุนรวม	5,964	5,796	6,495	5,893	5,102	6,374	6,647	6,238	5.9%	-6.1%	24,361	24,148	0.9%
ต้นทุนขายอสังหาฯ	5,899	5,739	6,429	5,841	5,041	6,318	6,601	6,192	6.0%	-6.2%	24,152	23,908	1.0%
กำไรขั้นต้น	3,445	3,486	3,572	3,394	2,837	3,415	3,301	3,111	-8.3%	-5.8%	12,664	13,897	-8.9%
ค่าใช้จ่ายในการขาย&บริหาร	1,853	1,725	1,818	2,125	1,649	1,859	1,865	1,846	-13.1%	-1.0%	7,220	7,520	-4.0%
ส่วนแบ่งกำไรบริษัทร่วม	238	289	317	211	136	154	341	287	36.2%	-15.8%	918	1,055	-13.0%
กำไรสุทธิ	1,478	1,544	1,696	1,335	1,008	1,269	1,450	1,164	-12.8%	-19.7%	4,891	6,054	-19.2%
Norm Profit (บาท)	1,478	1,544	1,696	1,326	1,008	1,269	1,450	1,164	-12.2%	-19.7%	4,891	6,045	-19.1%
Norm EPS (บาท)	0.47	0.49	0.54	0.42	0.32	0.40	0.46	0.37	-12.2%	-19.7%	1.55	1.92	-19.1%
Gross Margin เฉลี่ย (%)	36.6%	37.6%	35.5%	36.5%	35.7%	34.9%	33.2%	33.3%			34.2%	36.5%	
Gross Margin ขายฯ (%)	35.5%	36.3%	34.2%	35.2%	33.7%	33.1%	31.4%	31.4%			32.4%	35.3%	
Norm Profit Margin (%)	15.7%	16.6%	16.9%	14.3%	12.7%	13.0%	14.6%	12.5%			13.2%	15.9%	

ที่มา: AP และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

ยอดโอนฯ รายไตรมาส



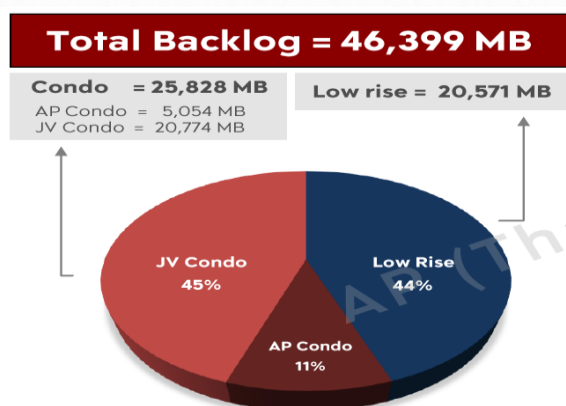
ที่มา: AP และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

คอนโดฯ ใหม่ที่มีกำหนดส่งมอบปี 2568

โครงการ	มูลค่า (ลบ.)	Presale	เริ่มโอนฯ
Aspire Arun Prive	500	56%	1Q68
Aspire Onnut Sation (JV)	3,000	82%	2Q68
Aspire Sukhumvit-Rama 4 (JV)	4,600	75%	2Q68
Aspire Vibha Victory	2,300	75%	4Q68

ที่มา: AP และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

BACKLOG ณ ร.ค. 2567 (ยังไม่หักรายได้ 4Q67)



ที่มา: AP และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

ประเด็นความเสี่ยง

1. ตัวแปรสำคัญที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยได้แก่ ความเชื่อมั่นต่อการสร้างรายได้ในอนาคตของผู้ซื้อ หากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไม่เป็นไปตามที่คาด ก็จะกระทบความเชื่อมั่นของผู้บริโภคในการตัดสินใจซื้อโครงการ 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	37,025	38,042	39,689
ต้นทุนขาย	24,148	24,361	25,044	26,137
กำไรขั้นต้น	13,897	12,664	12,998	13,553
ค่าใช้จ่ายในการขาย	7,520	7,220	7,570	7,898
ดอกเบี้ยจ่าย	258	714	723	730
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม	1,055	918	1,056	1,102
รายได้อื่น	342	471	452	466
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	7,348	6,076	6,212	6,492
ภาษีเงินได้	1,304	1,185	1,180	1,233
ส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย	0	-	0	0
รายการพิเศษอื่น ๆ	10	-	-	-
กำไรสุทธิ	6,054	4,891	5,032	5,259
EPS	1.92	1.55	1.60	1.67
กำไรจากการดำเนินงานปกติ	6,045	4,891	5,032	5,259
Norm EPS	1.92	1.55	1.60	1.67
การเติบโตของยอดขาย	-1.3%	-2.7%	2.7%	4.3%
การเติบโตของกำไรจากการดำเนินงานปกติ	4.4%	-19.1%	2.9%	4.5%
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	36.5%	34.2%	34.2%	34.1%
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานปกติ	15.9%	13.2%	13.2%	13.2%
งบกำไรขาดทุนรายไตรมาส (ล้านบาท)				
	4Q66	1Q67	2Q67	3Q67
รายได้ธุรกิจหลัก	9,287	7,939	9,789	9,948
ต้นทุนขาย	5,893	5,102	6,374	6,647
กำไรขั้นต้น	3,394	2,837	3,415	3,301
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	-	-	-
กำไรสุทธิ	1,335	1,008	1,269	1,450
กำไรจากการดำเนินงานปกติ	1,326	1,008	1,269	1,450
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	3.50	3.46	3.36
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.13	0.13	0.13	0.12
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	305.90	293.29	349.68	352.31
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	0.38	0.33	0.32	0.31
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า (เท่า)	7.73	8.07	8.22	8.28
หนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.06	1.02	1.00	0.96
หนี้สินที่มีดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.79	0.78	0.77	0.73
ผลตอบแทนจากสินทรัพย์เฉลี่ย	8.0%	5.7%	5.5%	5.5%
ผลตอบแทนจากผู้ถือหุ้นเฉลี่ย	15.6%	11.6%	11.1%	10.8%

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	4,891	5,032	5,259
รายการเปลี่ยนแปลงที่ไม่กระทบเงินสด	1,845	1,898	1,903	1,963
ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย	234	246	258	271
กำไร/ขาดทุนจาก Fx ที่ไม่ได้รับรู้	-	-	-	-
ส่วนแบ่งผลกำไรจาก บ.ร่วม	(1,055)	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากกิจกรรมการดำเนินงาน	(17,914)	(6,439)	(7,401)	(6,170)
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานสุทธิ	(10,836)	597	(207)	1,322
เพิ่ม/ลด จากการลงทุนระยะสั้น	1	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากการลงทุนอื่น	(170)	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากสินทรัพย์ถาวร	(59)	(138)	(152)	(167)
กระแสเงินสดจากการลงทุนสุทธิ	(228)	(138)	(152)	(167)
เพิ่ม/ลด เงินกู้	13,632	1,528	2,340	841
เพิ่ม/ลด ทุนและส่วนเกินมูลค่าหุ้น	-	-	-	-
เพิ่ม/ลด ส่วนทุนอื่นๆ	(133)	-	-	-
ลด จ่ายปันผล	(2,045)	(1,966)	(1,762)	(1,840)
กระแสเงินสดจากการจัดหาเงินสุทธิ	11,454	(438)	578	(999)
เพิ่ม/ลด เงินสดสุทธิ	391	21	219	156
งบดุล (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2566	2567F	2568F	2569F
เงินสดและเทียบเท่าเงินสด	2,041	2,061	2,281	2,436
ลูกหนี้การค้า	145	107	110	115
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
สินทรัพย์รวม	83,944	88,367	94,061	98,455
เจ้าหนี้การค้า	3,033	3,003	3,088	3,222
เงินกู้ยืมระยะสั้น/ครบกำหนดใน 1 ปี	13,428	14,682	16,460	18,313
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	4,868	4,868	4,868	4,868
เงินกู้ยืมระยะยาว/หุ้นกู้	20,964	21,238	21,800	20,788
หนี้สินรวม	43,206	44,705	47,129	48,105
ทุนที่ชำระแล้ว	3,146	3,146	3,146	3,146
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	89	89	89	89
กำไรสะสม	37,522	40,447	43,717	47,136
ส่วนของผู้ถือหุ้น	40,757	43,682	46,952	50,371
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	(20)	(20)	(20)	(20)
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	83,944	88,367	94,061	98,455
สมมติฐานในการทำประมาณการ (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2566	2567F	2568F	2569F
Presale ระหว่างงวด (รวม JV)	51,390	46,753	50,037	52,209
การบันทึกรายได้จากการขาย	36,927	35,702	36,787	38,396
รายได้ค่าบริการและบริหารจัดการ	1,118	1,323	1,255	1,293
Gross Margin เฉลี่ย (%)	36.5%	34.2%	34.2%	34.1%
Gross Margin ขยาย (%)	35.3%	32.4%	32.5%	32.5%
Norm Profit Margin (%)	15.9%	13.2%	13.2%	13.2%
SG&A/Sale (%)	19.8%	19.5%	19.9%	19.9%
Effective Tax Rate (%)	17.7%	19.5%	19.0%	19.0%

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส