

EQUITY TALK

1Q67 EARNING PREVIEW

ภาพ 1Q67 และต่อเนื่อง 2Q67 ยังไม่เด่น

1Q67 คาดกำไรปกติ 1.35 พันล้านบาท ลดลง 8% YOY จากอสังหาฯ เพื่อขายยังไม่ดี รวมถึงส่วนแบ่งกำไรลดลง และดอกเบี้ยจ่ายเพิ่ม เช่นเดียวกับในเชิง QOQ คาดกำไรอ่อนตัว 17% จากงวดก่อน นอกจากการลดลงของส่วนแบ่งกำไรแล้ว ยังมีค่าใช้จ่ายภาษีที่ 1Q67 กลับมาเสียปกติ เทียบกับงวดก่อนมีเครดิตบวกทางภาษี

จากแนวโน้มกำไร 1Q67 และต่อเนื่องจาก 2Q67 ยังไม่เด่น ทำให้ราคาหุ้นขาดปัจจัยขับเคลื่อนระยะสั้น ขณะที่ LH เป็นหนึ่งในผู้ประกอบการที่ไม่ได้ประโยชน์มากนัก จากมาตรการอสังหาฯ ภาครัฐ เนื่องจากพอร์ตสินค้าส่วนใหญ่อยู่ในกลุ่มบ้านระดับบน จึงปรับลดคำแนะนำเป็น NEUTRAL โดยต้องรอดูทิศทางยอดขายและโอนฯ 2Q67 อีกครั้ง หากเห็นสัญญาณดีขึ้น ค่อยเข้ามาลงทุนใหม่ รอรับแนวโน้ม 2H67 ที่จะดีกว่า 1H67 หนุนจากเปิดแนวราบใหม่และขาย TERMINAL 21 พัทยา เข้า LHSC

ประมาณการตัวเลขสำคัญทางการเงิน

สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2565	2566	2567F	2568F	2569F
กำไรสุทธิ (ลบ)	8,313	7,482	7,317	7,922	8,730
Norm Profit (ลบ)	8,061	5,789	7,317	7,922	8,730
Norm EPS (บาท)	0.67	0.48	0.61	0.66	0.73
EPS (บาท)	0.70	0.63	0.61	0.66	0.73
Norm PER (เท่า)	10.9	15.2	12.0	11.1	10.1
DPS (บาท)	0.60	0.50	0.53	0.56	0.62
Dividend Yield (%)	8.2	6.8	7.2	7.7	8.4
BV (บาท)	4.3	4.3	4.4	4.5	4.7
PBV (เท่า)	1.7	1.7	1.7	1.6	1.6
EVEBITDA (เท่า)	11.8	16.2	13.3	12.6	11.9
ROE (%)	16.4	14.5	14.0	14.8	15.9

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

TECHNICAL CHART/COMMENT



แนวโน้มราคา : Sideway
 แนวรับ : 6.90 บาท
 แนวต้าน : 7.75/8.20 บาท

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

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

🕒 29 เมษายน 2567

LH

Neutral

ราคาปัจจุบัน (บาท)	7.35
ราคาเป้าหมาย (บาท)	10.00
Upside (%)	36.1
Dividend yield (%)	7.2

CONSENSUS ANALYSIS

EPS (บาท)	ASPS	IAA Cons	% diff
2567F	0.61	0.60	2%
2568F	0.66	0.68	-3%

ที่มา: IAA consensus, สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

ESG RATING

SET ESG Ratings	A
ที่มา: Settrade	
CG Score	ดีมาก
Anti-corruption	ประกาศเจตนาชัดเจน
ที่มา: IAA CONSENSUS	

RESEARCH DIVISION

บริษัทหลักทรัพย์ เอเชีย พลัส

นวลพรรณ น้อยรัชชกุล
 นักวิเคราะห์ปัจจัยพื้นฐานด้านตลาดทุน และทางเทคนิค
 เลขทะเบียนนักวิเคราะห์: 019994



EQUITY TALK

คาดการณ์กำไรปกติ 1Q67 ลดลง 8% yoy และ 17% qoq

งวด 1Q67 กำไรปกติ 1.35 พันล้านบาท ลดลง 8% yoy เหตุจากส่วนแบ่งกำไรบริษัท (คิดเป็นสัดส่วน 59% ของกำไรปกติ) อ่อนตัว 5.9% yoy อยู่ที่ 798 ล้านบาท จากการดำเนินงานที่ลดลงของ LHFG และ QH เป็นหลัก รวมถึงดอกเบี้ยจ่ายที่สูงขึ้นจาก 288 ล้านบาทงวดปีก่อน มาอยู่ที่ 490 ล้านบาท ตามภาระหนี้ที่มีดอกเบี้ยจ่ายและทิศทางอัตราดอกเบี้ยไทยที่ปรับตัวสูงขึ้น

ขณะที่รายได้ดำเนินงานคาดเพิ่มเล็กน้อย 1.3% yoy เท่ากับ 6.8 พันล้านบาท หนุนหลักจากรายได้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (สัดส่วนรายได้ 32%) เติบโต 14.4% yoy จากเข้าสู่ Peak Season ท่องเที่ยว เป็นบวกต่อธุรกิจโรงแรมและศูนย์การค้า รวมถึงการสร้างรายได้เพิ่มจากเปิดโรงแรมใหม่ Grand Centre Point สุรวงศ์ (เปิดปลาย พ.ย. 2566) เข้ามาช่วยลดผลกระทบจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ยังไม่ดีมากนัก โดยแม้คาด Presale เพิ่มขึ้น 18.8% yoy อยู่ที่ 5.7 พันล้านบาท จากกลุ่มแนวราบ 4.9 พันล้านบาท (+9% yoy) และ คอนโดฯ 800 ล้านบาท (+154% yoy) ส่วนหนึ่งจากการขายต่อเนื่องของคอนโดฯ เปิดใหม่ปีก่อนอย่าง วันเวลา ณ เจ้าพระยา ราว 570 ล้านบาท และแนวราบจากโครงการใหม่ นันทวัน บางนา กม. 15 (มูลค่า 6.5 พันล้านบาท ยอดจองเฉลี่ย 12% หรือ 16 ยูนิต มูลค่า 800-900 ล้านบาท) แต่เนื่องจากเป็นบ้านเดี่ยวระดับบนที่ต้องใช้เวลาก่อสร้างและโอนฯ ทำให้ไม่สามารถโอนฯ กันได้หมดในไตรมาสเดียวกัน (คาดโอนฯ เพียง 2 หลัง) ส่งผลให้การรับรู้รายได้ขายอสังหาริมทรัพย์ (สัดส่วนรายได้ 68%) คาด 4.65 พันล้านบาท ลดลง 3.8% yoy ส่วน Gross Margin ขายๆ ประมาณครึ่งตัว 28.9%

หากเทียบกำไรปกติ 1Q67 กับ 4Q66 คาดลดลง 17% qoq นอกจากส่วนแบ่งกำไรบริษัทร่วมคาดลดลง 4% qoq จากบริษัทร่วม QH และ HMPRO เป็นหลัก ยังเกิดจากความต่างของค่าใช้จ่ายภาษี ซึ่ง 1Q67 จะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามปกติในระดับ 150 ล้านบาท (คิดเป็น Effective Tax Rate 10%) เทียบกับ 4Q66 ที่มีเครดิตกลับรายการภาษีเป็นบวก 189 ล้านบาท เนื่องจากผลกระทบของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี (Deferred Tax Asset) จากสินทรัพย์ในสหรัฐฯ ด้านรายได้ดำเนินงานคาดเพิ่ม 1% qoq จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเข้าเป็นหลัก ส่วนอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายคาดทรงตัว qoq

EQUITY TALK

แนวโน้ม 2Q67 ยังดูทรง...ให้น้ำหนักไปยัง 2H67

แม้ 2Q67 จะเจอวันหยุดยาวในเดือน เม.ย. และการเปิดโครงการใหม่มีน้อยเพียง 1 โครงการแนวราบ มูลค่า 1.68 พันล้านบาท แต่การโอนฯ มากขึ้นของ Backlog คงค้างโครงการเปิดใหม่อย่าง นันทวัน บางนา กม. 15 คาดช่วยพยุง 2Q67 ใกล้เคียงงวดก่อน (โดยต้องติดตามแนวโน้มยอดขายเดือน พ.ค. และ มิ.ย. หากทำได้ดี มีโอกาสดีกว่า 1Q67 ได้เช่นกัน) ก่อนปรับตัวดีขึ้น 2H67 นอกจากแรงหนุนปัจจัยเศรษฐกิจมหภาคคาดหวังฟื้นตัว และดอกเบี้ยไทยลดลงแล้ว ในเชิงบริษัทยังมีการเปิดโครงการแนวราบใหม่มากขึ้น 8 โครงการ มูลค่า 1.95 หมื่นล้านบาท (เทียบกับ 1H67 เปิด 1.07 หมื่นล้านบาท), การดำเนินงานดีต่อเนื่องของอสังหาฯ เพื่อเช่าทั้งโรงแรมและศูนย์การค้าเดิม ตลอดจนการสร้างรายได้เต็มปีของโรงแรมใหม่ Grand Centre Point สุรวงศ์ นอกจากนี้แผนการขายสิทธิการเช่าศูนย์การค้า Terminal 21 พัทยา มูลค่าไม่เกิน 5.7 พันล้านบาท เข้ากอง LHSC ใน 4Q67 จะเข้ามาช่วยหนุนต่อกำไรสุทธิอีกทาง (เบื้องต้นประเมินกำไรพิเศษไม่ต่ำกว่า 1 พันล้านบาท)

ลดเป็น NEUTRAL...ขาดปัจจัยขับเคลื่อนระยะสั้น

ภายใต้ประมาณการเดิม และ FV ปี 2567 ที่ 10.00 บาท (อิง SOTP) แม้ราคาหุ้นมี upside แต่ด้วยแนวโน้มกำไร 1Q67 และต่อเนื่องจาก 2Q67 ยังไม่สดใส ทำให้ราคาหุ้นขาดปัจจัยขับเคลื่อนระยะสั้น ขณะที่ LH ถือเป็นหนึ่งในผู้ประกอบการที่ไม่ได้ประโยชน์มากนัก จากมาตรการอสังหาฯ ของภาครัฐ เนื่องจากพอร์ตสินค้าส่วนใหญ่มากกว่า 80% อยู่ในกลุ่มบ้านระดับบน จึงปรับลดคำแนะนำเป็น Neutral โดยต้องรอดูทิศทางยอดขายและโอนฯ 2Q67 อีกครั้ง หากเห็นสัญญาณดีขึ้น ค่อยเข้ามาลงทุนรอบใหม่ เพื่อรอรับแนวโน้ม 2H67 ที่จะดีกว่า 1H67 ตามเหตุผลข้างต้น

EQUITY TALK

ESG

Environment (E)

- LH ออกแบบและผลิตสินค้าที่คำนึงถึงสิ่งแวดล้อม ภายใต้แนวคิด LH SMART เช่น กระจกเขียวตัดแสง เพื่อป้องกันรังสี UV และลดการใช้แอร์ ช่วยประหยัดค่าไฟ รวมถึงใช้นวัตกรรมใหม่ AirPlus Square เพื่อช่วยควบคุมคุณภาพอากาศภายในบ้าน ด้วยการนำเข้าอากาศใหม่และถ่ายเทอากาศเสียออกจากบ้าน ตลอดจนเลือกใช้วัสดุทดแทนธรรมชาติ และติดตั้งอุปกรณ์ประหยัดพลังงานต่าง ๆ ภายในบ้าน

Social (S)

- มีนโยบายจ้างงานที่เป็นธรรมกับพนักงานทุกภาคส่วน โดยปี 2564 บริษัทมีอัตราการลาออกของพนักงานคิดเป็นร้อยละ 7% รวมถึงสนับสนุนการพัฒนาทักษะการทำงานของพนักงานต่อเนื่องทุกระดับชั้น โดยปี 2564 พนักงานได้รับการอบรมเฉลี่ย 14 ชม. ต่อคนต่อปี และใช้งบการฝึกอบรมพัฒนาบุคคล 16 ล้านบาท
- พัฒนาคุณภาพชีวิตและร่วมส่งเสริมการมีส่วนร่วมกับชุมชนและสังคม ผ่านกิจกรรมดังนี้ สร้างแคมป์คนงานแยกผู้ติดเชื้อและไม่ติดเชื้อ และสนับสนุนค่าอาหารระหว่างปิดแคมป์งานก่อสร้างช่วงเกิดโควิด-19, ให้ทุนการศึกษาแก่บุตร-ธิดาของพนักงานระดับปฏิบัติการทุกปี รวมถึงจัดทำถุงผ้าอ่อนกประสงค์เพื่อจำหน่ายแก่ลูกค้าและพนักงาน

Governance (G)

- มีนโยบายต่อต้านการทุจริตและห้ามจ่ายสินบน และเผยแพร่จรรยาบรรณทางธุรกิจให้พนักงานทราบอย่างทั่วถึงและปฏิบัติตามหน้าที่อย่างสม่ำเสมอ โดยปี 2564 บริษัทไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายเกี่ยวกับคดีทุจริตคอร์รัปชัน ทั้งที่อยู่ระหว่างถูกตรวจสอบ ดำเนินคดี หรือพิพากษาของศาล

ESG COMMENT: เนื่องจากธุรกิจ LH มีความเกี่ยวเนื่องกับงานก่อสร้าง จึงมีความเกี่ยวพันกับความปลอดภัยและสิ่งแวดล้อม ดังนั้นการดำเนินงานด้าน ESG ที่อยู่บนพื้นฐานของความรับผิดชอบต่อทั้งสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล นอกจากส่งผลดีต่อภาพลักษณ์องค์กร เสริมสร้างการยอมรับของผู้ถือหุ้น ยังหนุนต่อการเติบโตอย่างยั่งยืนของบริษัทในอนาคต

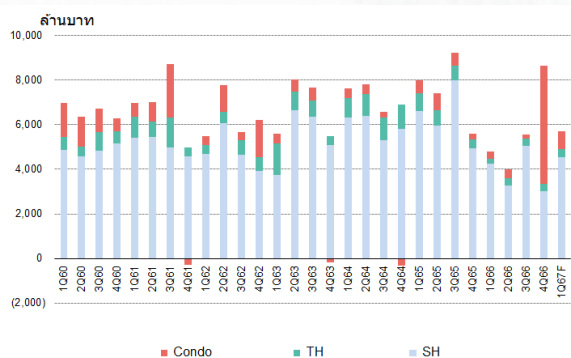
EQUITY TALK

ผลการดำเนินงานรายไตรมาส

Key Data (ล้านบาท)	1Q65	2Q65	3Q65	4Q65	1Q66	2Q66	3Q66	4Q66	1Q67F	% YoY	% QoQ	2566	2565	% YoY
รายได้ดำเนินงานรวม	7,627	9,280	8,865	9,825	6,707	6,888	6,423	6,726	6,795	1.3%	1.0%	26,745	35,597	-24.9%
รายได้ขายอสังหาฯ	6,966	8,360	7,505	7,921	4,832	5,010	4,451	4,672	4,650	-3.8%	-0.5%	18,966	30,752	-38.3%
ต้นทุนรวม	5,151	6,270	6,063	6,493	4,637	4,749	4,531	4,583	4,560	-1.7%	-0.5%	18,500	23,976	-22.8%
ต้นทุนขายอสังหาฯ	4,682	5,555	5,107	5,273	3,446	3,556	3,280	3,391	3,306	-4.1%	-2.5%	13,672	20,616	-33.7%
กำไรขั้นต้น	2,476	3,011	2,802	3,332	2,070	2,139	1,892	2,144	2,235	8.0%	4.3%	8,245	11,621	-29.0%
ค่าใช้จ่ายในการขาย&บริหาร	1,006	1,221	1,221	1,339	1,244	1,109	1,125	1,349	1,282	3.0%	-4.9%	4,827	4,787	0.8%
ส่วนแบ่งกำไรบริษัทร่วม	717	651	762	781	848	817	805	829	798	-5.9%	-3.8%	3,300	2,911	13.4%
กำไรสุทธิ	1,931	2,139	2,249	1,993	1,354	1,450	1,185	3,493	1,350	-0.3%	-61.4%	7,482	8,313	-10.0%
Norm Profit	1,856	1,938	1,860	2,407	1,472	1,461	1,226	1,629	1,350	-8.3%	-17.1%	5,789	8,061	-28.2%
Norm EPS	0.16	0.16	0.16	0.20	0.12	0.12	0.10	0.14	0.11	-8.3%	-17.1%	0.48	0.67	-28.2%
Gross Margin เฉลี่ย (%)	32.5%	32.4%	31.6%	33.9%	30.9%	31.0%	29.5%	31.9%	32.9%			30.8%	32.6%	
Gross Margin อสังหาฯ (%)	32.8%	33.6%	32.0%	33.4%	28.7%	29.0%	26.3%	27.4%	28.9%			27.9%	33.0%	
SGA/Sales(%)	13.2%	13.2%	13.8%	13.6%	18.6%	16.1%	17.5%	20.0%	18.9%			18.0%	13.4%	
Norm Profit Margin (%)	24.3%	20.9%	21.0%	24.5%	22.0%	21.2%	19.1%	24.2%	19.9%			21.6%	22.6%	

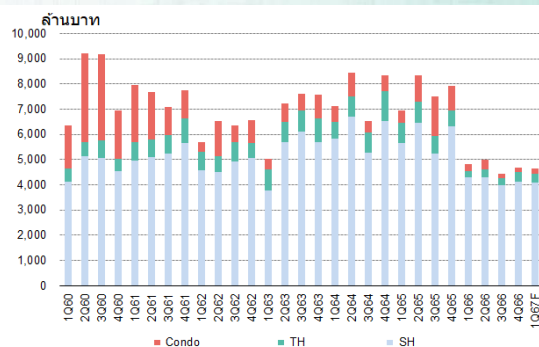
ที่มา: LH และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

ยอด PRESALE รายไตรมาส



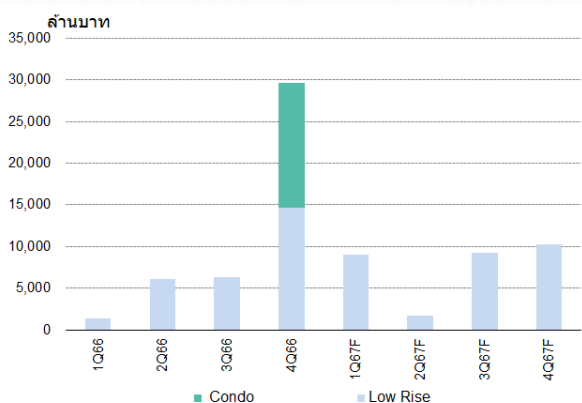
ที่มา: LH และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

ยอดโอนฯ รายไตรมาส



ที่มา: LH และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

แผนเปิดโครงการใหม่รายไตรมาสปี 2567



ที่มา: LH 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 LH

งบกำไรขาดทุน (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2566	2567F	2568F	2569F
รายได้ธุรกิจหลัก	26,745	32,245	35,441	40,447
ต้นทุนขาย	18,500	21,699	23,860	27,265
กำไรขั้นต้น	8,245	10,546	11,581	13,182
ค่าใช้จ่ายในการขาย	4,827	5,159	5,671	6,472
ดอกเบี้ยจ่าย	1,550	1,628	1,704	1,768
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทรวม	3,300	3,551	3,774	3,936
รายได้อื่น	925	927	936	946
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	6,093	8,237	8,917	9,824
ภาษีเงินได้	291	906	981	1,081
ส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย	(13)	(14)	(14)	(14)
รายการพิเศษอื่น ๆ	1,693	-	-	-
กำไรสุทธิ	7,482	7,317	7,922	8,730
EPS	0.63	0.61	0.66	0.73
กำไรจากการดำเนินงานปกติ	5,789	7,317	7,922	8,730
Norm EPS	0.48	0.61	0.66	0.73
การเติบโตของยอดขาย	-24.9%	20.6%	9.9%	14.1%
การเติบโตของกำไรจากการดำเนินงานปกติ	-28.2%	26.4%	8.3%	10.2%
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	30.8%	32.7%	32.7%	32.6%
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานปกติ	21.6%	22.7%	22.4%	21.6%
งบกำไรขาดทุนรายไตรมาส (ล้านบาท)				
	1Q66	2Q66	3Q66	4Q66
รายได้ธุรกิจหลัก	6,707	6,888	6,423	6,726
ต้นทุนขาย	4,637	4,749	4,531	4,583
กำไรขั้นต้น	2,070	2,139	1,892	2,144
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1,244	1,109	1,125	1,349
ดอกเบี้ยจ่าย	288	392	392	478
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทรวม	848	817	805	829
รายได้อื่น	236	205	191	293
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	1,621	1,660	1,372	1,439
ภาษีเงินได้	147	198	134	(189)
ส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย	(2)	(1)	(12)	1
รายการพิเศษอื่น ๆ	(118)	(12)	(41)	1,864
กำไรสุทธิ	1,354	1,450	1,185	3,493
กำไรจากการดำเนินงานปกติ	1,472	1,461	1,226	1,629
ยอดขาย (QoQ)	-31.7%	2.7%	-6.8%	4.7%
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	30.9%	31.0%	29.5%	31.9%
กำไรจากการดำเนินงานปกติ (QoQ)	-38.8%	-0.8%	-16.1%	32.9%
อัตราส่วนทางการเงิน				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2566	2567F	2568F	2569F
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	2.13	2.65	2.37	2.10
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.23	0.29	0.25	0.22
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	73.73	70.21	76.45	77.82
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	0.35	0.38	0.41	0.46
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า (เท่า)	5.24	5.72	5.46	5.56
หนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.55	1.58	1.61	1.63
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.29	1.32	1.34	1.36
ผลตอบแทนจากสินทรัพย์เฉลี่ย (%)	5.8%	5.4%	5.7%	6.0%
ผลตอบแทนจากผู้ถือหุ้นเฉลี่ย (%)	14.5%	14.0%	14.8%	15.9%

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

EQUITY TALK

ประมาณการผลการดำเนินงานปี 2567-2569 ของ LH

งบกระแสเงินสด (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ส.ค.	2566	2567F	2568F	2569F
กำไรสุทธิ	7,482	7,317	7,922	8,730
รายการเปลี่ยนแปลงที่ไม่กระทบเงินสด	12,809	2,547	2,698	2,863
ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย	1,878	1,971	2,070	2,173
กำไร/ขาดทุนจาก Fx ที่ไม่ได้รับรู้	246	-	-	-
ส่วนแบ่งผลกำไรจาก บ.ร่วม	(3,300)	(3,551)	(3,774)	(3,936)
เพิ่ม/ลด จากกิจกรรมการดำเนินงาน	(22,760)	(4,856)	(5,530)	(5,607)
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานสุทธิ	(3,645)	3,430	3,386	4,222
เพิ่ม/ลด จากการลงทุนระยะสั้น	(1)	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากการลงทุนอื่น	7,672	1,775	1,887	1,968
เพิ่ม/ลด จากสินทรัพย์ถาวร	(448)	(1,837)	(2,021)	(2,223)
กระแสเงินสดจากการลงทุนสุทธิ	7,223	(62)	(134)	(254)
เพิ่ม/ลด เงินกู้	5,764	2,785	3,294	3,126
เพิ่ม/ลด ทุนและส่วนเกินมูลค่าหุ้น	(1,620)	-	-	-
เพิ่ม/ลด ส่วนทุนอื่นๆ	(1,477)	-	-	-
ลด จ่ายปันผล	(6,572)	(6,134)	(6,513)	(7,077)
กระแสเงินสดจากการจัดหาเงินสดสุทธิ	(3,905)	(3,349)	(3,220)	(3,951)
เพิ่ม/ลด เงินสดสุทธิ	(463)	19	33	16
งบดุล (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ส.ค.	2566	2567F	2568F	2569F
เงินสดและเทียบเท่าเงินสด	4,337	4,356	4,389	4,405
ลูกหนี้การค้า	477	442	485	554
สินค้าคงคลัง	56,194	57,317	58,464	59,633
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	2,145	2,145	2,145	2,145
เงินลงทุนระยะยาว	27,099	28,875	30,761	32,730
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ สุทธิ	18,370	20,207	22,227	24,450
สินทรัพย์รวม	131,920	136,640	141,770	147,215
เจ้าหนี้การค้า	3,423	4,161	4,576	5,229
เงินกู้ยืมระยะสั้น/ครบกำหนดใน 1 ปี	23,921	17,790	20,756	24,314
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	2,285	2,285	2,285	2,285
เงินกู้ยืมระยะยาว/หุ้นกู้	47,032	55,948	56,276	55,844
หนี้สินรวม	79,687	83,210	86,918	90,697
ทุนที่ชำระแล้ว	11,950	11,950	11,950	11,950
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	15,453	15,453	15,453	15,453
กำไรสะสม	25,869	27,052	28,461	30,114
ส่วนของผู้ถือหุ้น	51,513	52,696	54,105	55,758
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	720	734	747	761
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	131,920	136,640	141,770	147,215
สมบัติฐานในการทำประมาณการ (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ส.ค.	2566	2567F	2568F	2569F
Presale ระหว่างงวด	23,013	27,250	29,345	32,050
การบันทึกรายได้จากการขาย	18,966	23,168	25,765	30,267
รายได้ค่าเช่าและบริการ	7,779	9,077	9,676	10,180
Gross Margin ขายฯ (%)	27.9%	31.5%	31.5%	31.5%
Norm Profit Margin (%)	21.6%	22.7%	22.4%	21.6%
SG&A/Sale (%)	18.0%	16.0%	16.0%	16.0%

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส