

# EQUITY TALK

## ANALYST MEETING

🕒 21 พฤษภาคม 2567

### เส้นทางสู่เป้าหมาย มาจากเปิดโครงการใหม่

SIRI คงมั่นใจเป้า PRESALE ปีนี้ 4.5 หมื่นล้านบาท แม้อำสุดถึง 12 พ.ค. 2567 ทำได้ 1.41 หมื่นล้านบาท สัดส่วน 31% ของเป้าทั้งปี แต่เชื่อว่าด้วยจุดแข็งของแบรนด์, การเปิดโครงการใหม่ต่อเนื่องจำนวน 39 โครงการใน 2Q-4Q67 มูลค่า 5.2 หมื่นล้านบาท เป็น 2Q67 ที่ 1.22 หมื่นล้านบาท จะเป็นส่วนช่วยดันยอดขาย 2Q67 ไม่ต่ำกว่า 1Q67 ที่ 9.56 พันล้านบาท

ระยะสั้นด้วยผลประกอบการ 2Q67 ที่ยังไม่น่าตื่นเต้น โดยในเชิงกำไรปกติแม้คาดดีขึ้น QOQ แต่ใกล้เคียง YOY (แต่กำไรสุทธิคาดลดลงทั้ง YOY และ QOQ) โดยให้น้ำหนักผลประกอบการใน 2H67 เฉพาะอย่างยิ่ง 4Q67 จึงคงแนะนำ NEUTRAL เพื่อรอดูสถานการณ์อีกครั้งหลังผ่านพ้น 2Q67 ค่อยหาจังหวะเข้าลงทุนรอบใหม่

#### 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)	6.1	5.4	6.0	6.0	5.8
DPS (บาท)	0.15	0.20	0.15	0.15	0.15
Dividend Yield (%)	9.0	12.0	9.0	9.0	9.0
BV (บาท)	2.8	2.8	2.8	2.9	3.0
PBV (เท่า)	0.6	0.6	0.6	0.6	0.5
EVEBITDA (เท่า)	15.4	14.7	14.9	14.7	14.4
ROE (%)	10.5	13.7	10.1	9.7	9.5

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

#### TECHNICAL CHART/COMMENT



แนวโน้มราคา : Sideway  
 แนวรับ : 1.49/1.64 บาท  
 แนวต้าน : 1.88 บาท

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

**OUTPERFORM:** กรณีที่นักวิเคราะห์พิจารณาปัจจัยแวดล้อมทางพื้นฐานแล้วเห็นว่าราคาหุ้นบริษัทที่ทำการวิเคราะห์มีโอกาสที่จะสร้างผลตอบแทนที่ชนะค่าเฉลี่ยของ SECTOR หรือชนะ SET INDEX  
**NEUTRAL:** กรณีที่นักวิเคราะห์พิจารณาปัจจัยแวดล้อมทางพื้นฐานแล้วเห็นว่าราคาหุ้นบริษัทที่ทำการวิเคราะห์มีโอกาสที่จะสร้างผลตอบแทนที่พอกับค่าเฉลี่ยของ SECTOR หรือพอกับ SET INDEX  
**UNDERPERFORM:** กรณีที่นักวิเคราะห์พิจารณาปัจจัยแวดล้อมทางพื้นฐานแล้วเห็นว่าราคาหุ้นบริษัทที่ทำการวิเคราะห์มีโอกาสที่จะสร้างผลตอบแทนที่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของ SECTOR หรือต่ำกว่า SET INDEX

## SIRI

### Neutral

ราคาปัจจุบัน (บาท)	1.66
ราคาเป้าหมาย (บาท)	2.20
Upside (%)	32.7
Dividend yield (%)	9.0

#### CONSENSUS ANALYSIS

EPS (บาท)	ASPS	IAA Cons	% diff
<b>2567F</b>	0.28	0.28	-2%
<b>2568F</b>	0.28	0.28	-1%

ที่มา: IAA consensus, สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

#### ESG RATING

SET ESG Ratings	AA
ที่มา: Settrade	
CG Score	ดีเลิศ
Anti-corruption	ได้รับการรับรอง
ที่มา: IAA CONSENSUS	

### RESEARCH DIVISION

บริษัทหลักทรัพย์ เอเชีย พลัส

นวลพรรณ น้อยรัชชกุล  
 นักวิเคราะห์ปัจจัยพื้นฐานด้านตลาดทุน และทางเทคนิค  
 เลขทะเบียนนักวิเคราะห์: 019994



# EQUITY TALK

## เป้า Presale ปีนี้...จะเร่งตัวขึ้นตามเปิดโครงการใหม่

Presale 1Q67 มียอดรวม 9.56 พันล้านบาท และล่าสุด 2Q67 (ถึง ณ 12 พ.ค. 2567) ทำได้ 4.58 พันล้านบาท ทำให้ยอดขายสะสมถึง 12 พ.ค. 2567 รวม 1.41 หมื่นล้านบาท คิดเป็น 31% ของเป้าบริษัทที่ 4.5 หมื่นล้านบาท (และ 33% ของเป้าทั้งปีที่ฝ่ายวิจัยประเมินไว้ 4.34 หมื่นล้านบาท) แม้เป็นระดับที่ไม่สูงเมื่อเทียบกับเป้าทั้งปี แต่บริษัทคงเชื่อว่าจะสามารถบรรลุเป้าหมายดังกล่าว ซึ่งเติบโต 20% yoy ส่วนทางกับภาพตลาดฯ ที่หลายบริษัทมียอดขายลดลงหรือเติบโตได้ไม่มากนัก เนื่องจากมั่นใจในเรื่องแบรนด์สินค้าที่เป็นจุดแข็งของบริษัท โดยเฉพาะกลุ่มระดับบน สะท้อนได้จากการเปิดตัวโครงการคอนโดฯ ที่เป็นไฮไลท์สำคัญใน 2Q67 ระดับ Branded Residences “The Standard หัวหิน” มูลค่า 4.7 พันล้านบาท จำนวน 251 ยูนิต (ราคาเฉลี่ย 2.7 แสนบาท/ตร.ม.) เมื่อช่วงปลาย เม.ย. ที่ผ่านมา สามารถสร้างยอดขายกว่า 30 ยูนิต เกินกว่าเป้าในช่วงแรกของการเปิดขายที่ 20 ยูนิต (เปิดการขาย 2 ห้อง Beachfront Pool Villa ที่มีราคาห้องละ 100 ล้านบาท) นอกจากนี้การมีสินค้าที่ตอบโจทย์กลุ่มลูกค้าหลากหลาย และการเปิดโครงการใหม่เชิงรุก ภายใต้แผนเปิด 39 โครงการ มูลค่า 5.2 หมื่นล้านบาท ที่จะถูกเปิดตัวใน 2Q-4Q67 เริ่มด้วยจำนวน 11 โครงการ มูลค่า 1.22 หมื่นล้านบาทใน 2Q67 (งวด 1Q67 เปิด 7 โครงการ มูลค่า 9 พันล้านบาท) ส่วนใหญ่เป็นคอนโดฯ 6 โครงการ มูลค่า 8 พันล้านบาท โดยมีไฮไลท์หลักคือคอนโดฯ The Standard จ้างต้นที่ล่าสุดมียอดจอง 15% รวมถึงแบรนด์ใหม่แนวราบ ELSE และคอนโดฯ PYNN คาดเป็นส่วนช่วยผลักดันต่อยอดขายต่อเนื่อง เบื้องต้นประเมิน Presale 2Q67 ไม่ต่ำกว่า 1 หมื่นล้านบาท (งวด 2Q66 อยู่ที่ 1 หมื่นล้านบาท) หากเป็นไปตามคาด ยอดขาย 1H67 จะอยู่ที่ราว 2 หมื่นล้านบาท มีสัดส่วนเพิ่มเป็น 44% และ 46% ของเป้าบริษัทและฝ่ายวิจัยตามลำดับ เทียบกับมูลค่าเปิดโครงการใหม่ 1H67 สัดส่วน 35% ของมูลค่าเปิดโครงการใหม่ทั้งปี

## Backlog ปีนี้รองรับเป้าโอนฯ 54%

ฝ่ายวิจัยคงประเมินยอดโอนฯ ของบริษัทปี 2567 อย่างอนุรักษ์นิยมที่ 3.57 หมื่นล้านบาท (เป้าบริษัท 3.8 หมื่นล้านบาท) โดยถึง 12 พ.ค. 2567 มี Backlog ของบริษัทที่รอรับรัฐรายได้ ช่วง 9M67 อยู่ที่ 8.3 พันล้านบาท เมื่อรวมกับยอดโอนฯ 1Q67 และ 2QTD นับว่ารองรับสัดส่วน 54% ของเป้าโอนฯ ปีนี้ ส่วนที่เหลือในการเติมเต็มเป้าหมาย ต้องมาจากการขายโอนฯ โครงการแนวราบใหม่ที่จะเปิด 20 โครงการใน 9M67 (ส่วนใหญ่เปิด 4Q67 มากถึง 11 โครงการ) และขายสต็อกคอนโดฯ พร้อมโอนฯ ขณะที่ประสิทธิภาพทำกำไรประเมิน Gross Margin ขายฯ

# EQUITY TALK

33% (เป้าหมายกรอบ 33-35%, ปีก่อน 34.3%) และ Norm Profit Margin 12% ทำให้ประเมินกำไรปกติปีนี้ 4.8 พันล้านบาท (-6% yoy) มอง Downside จำกัด เนื่องจาก 1Q67 คิดเป็นสัดส่วน 23% ของเป้าหมายทั้งปี

หากพิจารณาจากแผนเปิดโครงการใหม่ที่มีมากขึ้น 2Q67 และการส่งมอบต่อเนื่องของ Backlog แนวราบ รวมถึง โอนฯ 2 คอนโดฯ ใหม่ (JV 1 โครงการ) รวมมูลค่าเกือบ 6 พันล้านบาท (มียอดขายกว่า 60%) เริ่มเดือน พ.ค. และ มิ.ย. นี้ ทำให้บริษัทตั้งเป้าหมายโอน (รวม JV) 2Q67 อยู่ที่ 1 หมื่นล้านบาท (เทียบกับ 1Q67 ที่ 9.4 พันล้านบาท) กอปรกับการตั้งสำรองโบนัสพนักงานที่จะลดลงจาก 1Q67 คาดเป็นปัจจัยหนุนต่อกำไรปกติเพิ่มจาก 1Q67 ที่ 1 พันล้านบาท เบื้องต้นประเมินกำไรเฉลี่ยงวดปีก่อนที่ 1.2 -1.3 พันล้านบาท อย่างไรก็ตามในเชิงกำไรสุทธิ 2Q67 คาดลดลง YoY และ QoQ เนื่องจากมีความเป็นไปได้ที่จะรับรู้กำไรพิเศษลดลงเมื่อเทียบกับ 2Q66 ที่ 400 ล้านบาท และ 220 ล้านบาทใน 1Q67

## คงแนะนำ Neutral ...FV ที่ 2.20 บาท

อิง PER 8 เท่า มูลค่าพื้นฐานสิ้นปี 2567 ที่ 2.20 บาท แม้มี upside จากราคาปัจจุบัน แต่ระยะสั้นด้วยผลประกอบการ 2Q67 ที่ยังไม่ฟื้นตัวทั้งในเชิงกำไรปกติ (และกำไรสุทธิที่ลดลงทั้ง YOY และ QoQ) โดยให้น้ำหนักของผลประกอบการอยู่ใน 2H67 เฉพาะอย่างยิ่ง 4Q67 จึงคงแนะนำ NEUTRAL เพื่อรอดูสถานการณ์อีกครั้งหลังผ่านพ้น 2Q67 ค่อยหาจังหวะเข้าลงทุนรอบใหม่

# 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)	3Q65	4Q65	1Q66	2Q66	3Q66	4Q66	1Q67	% YoY	% QoQ	2566	2565	% YoY
รายได้จากธุรกิจหลัก	8,669	12,835	7,648	9,185	9,332	10,801	9,734	27.3%	-9.9%	36,965	33,712	9.7%
รายได้จากขายอสังหาริมทรัพย์	7,869	11,964	6,754	8,007	8,250	9,818	8,901	31.8%	-9.3%	32,829	30,716	6.9%
ต้นทุนรวม	5,829	8,334	5,180	6,295	6,405	7,245	6,582	27.1%	-9.2%	25,125	22,591	11.2%
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	5,102	7,505	4,336	5,445	5,432	6,365	5,806	33.9%	-8.8%	21,579	19,834	8.8%
กำไรขั้นต้น	2,841	4,501	2,468	2,890	2,927	3,556	3,153	27.8%	-11.3%	11,841	11,122	6.5%
ค่าใช้จ่ายในการขาย&บริหาร	1,553	2,926	1,379	1,731	1,385	2,247	2,122	53.8%	-5.6%	6,743	7,165	-5.9%
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) บริษัทรวม	153	266	72	70	165	97	125	73.7%	29.0%	404	473	-14.5%
กำไรสุทธิ	1,268	1,791	1,582	1,621	1,557	1,300	1,315	-16.9%	1.1%	6,060	4,280	41.6%
Norm Profit	1,260	1,751	1,083	1,219	1,551	1,255	1,092	0.8%	-12.9%	5,108	4,088	24.9%
Norm EPS	0.08	0.12	0.07	0.08	0.09	0.08	0.07	-6.6%	-14.1%	0.31	0.27	12.9%
Gross Margin เฉลี่ย (%)	32.8%	35.1%	32.3%	31.5%	31.4%	32.9%	32.4%			32.0%	33.0%	
Gross Margin ขายอสังหาริมทรัพย์ (%)	35.2%	37.3%	35.8%	32.0%	34.2%	35.2%	34.8%			34.3%	35.4%	
SG&A/Sales (%)	17.9%	22.8%	18.0%	18.9%	14.8%	20.8%	21.8%			18.2%	21.3%	
Norm Profit Margin (%)	14.5%	13.6%	14.2%	13.3%	16.6%	11.6%	11.2%			13.8%	12.1%	

ที่มา: SIRI และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

## แผนเปิดโครงการใหม่ปี 2567

LAUNCH BREAKDOWN BY QUARTER

	SDH & MIX	TH	Condo	No. of Project	Project Value (MB)
1Q	5	-	2	7	9,040
2Q	5	-	6	11	12,260
3Q	5	-	8	13	16,040
4Q	11	-	4	15	23,660
No. of Project	26	-	20	46	
Project Value (MB)	34,200	-	26,800		61,000
Proportion	56%	0%	44%	100%	

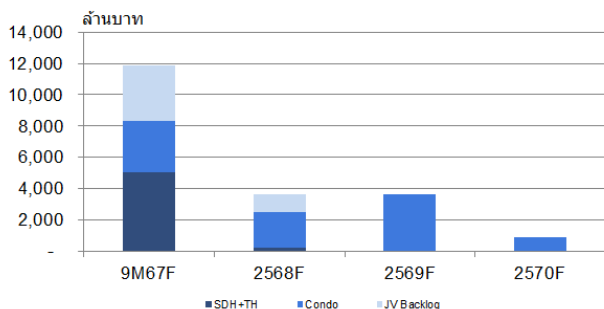
ที่มา: SIRI และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

## เป้า PRESALE และ โอนฯ (รวม JV) ของบริษัท



ที่มา: SIRI และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

## BACKLOG รวม 2 หมื่นล้านบาท (ณ 12 พ.ค. 2567)



ที่มา: SIRI 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 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
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>11,841</b>	<b>12,567</b>	<b>13,180</b>	<b>13,857</b>
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	-	-	-
<b>กำไรสุทธิ</b>	<b>6,060</b>	<b>4,787</b>	<b>4,859</b>	<b>5,003</b>
EPS	0.37	0.28	0.28	0.28
<b>กำไรจากการดำเนินงานปกติ</b>	<b>5,108</b>	<b>4,787</b>	<b>4,859</b>	<b>5,003</b>
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.	2Q66	3Q66	4Q66	1Q67
รายได้ธุรกิจหลัก	9,185	9,332	10,801	9,734
ต้นทุนขาย	6,295	6,405	7,245	6,582
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>2,890</b>	<b>2,927</b>	<b>3,556</b>	<b>3,153</b>
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1,731	1,385	2,247	2,122
ดอกเบี้ยจ่าย	116	114	143	48
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม	70	165	97	125
รายได้อื่น	361	280	242	213
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	1,473	1,874	1,506	1,320
ภาษีเงินได้	301	378	318	289
ส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย	47	56	67	61
รายการพิเศษอื่น ๆ	402	6	46	223
<b>กำไรสุทธิ</b>	<b>1,621</b>	<b>1,557</b>	<b>1,300</b>	<b>1,315</b>
<b>กำไรจากการดำเนินงานปกติ</b>	<b>1,219</b>	<b>1,551</b>	<b>1,255</b>	<b>1,092</b>
ยอดขาย (QoQ)	20.1%	1.6%	15.7%	-9.9%
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	31.5%	31.4%	32.9%	32.4%
กำไรจากการดำเนินงานปกติ (QoQ)	12.5%	27.3%	-19.1%	-12.9%

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
<b>กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน</b>				
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)
<b>กระแสเงินสดจากการดำเนินงานสุทธิ</b>	<b>2,796</b>	<b>2,439</b>	<b>2,697</b>	<b>2,807</b>
<b>กระแสเงินสดจากการลงทุน</b>				
เพิ่ม/ลด จากการลงทุนระยะสั้น	(611)	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากการลงทุนอื่น	(4,901)	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากสินทรัพย์ถาวร	(194)	(962)	(1,010)	(1,061)
<b>กระแสเงินสดจากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>(5,707)</b>	<b>(962)</b>	<b>(1,010)</b>	<b>(1,061)</b>
<b>กระแสเงินสดจากการจัดหาเงิน</b>				
เพิ่ม/ลด เงินกู้	9,219	437	801	798
เพิ่ม/ลด ทุนและส่วนเกินมูลค่าหุ้น	(409)	956	125	125
เพิ่ม/ลด ส่วนทุนอื่นๆ	(2,532)	-	-	-
ลด จ่ายปันผล	(3,348)	(2,885)	(2,607)	(2,624)
<b>กระแสเงินสดจากการจัดหาเงินสุทธิ</b>	<b>2,929</b>	<b>(1,493)</b>	<b>(1,681)</b>	<b>(1,702)</b>
<b>เพิ่ม/ลด เงินสดสุทธิ</b>	<b>150</b>	<b>(16)</b>	<b>5</b>	<b>44</b>
<b>งบดุล (ล้านบาท)</b>				
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
<b>สินทรัพย์รวม</b>	<b>147,303</b>	<b>150,309</b>	<b>153,411</b>	<b>156,653</b>
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
<b>หนี้สินรวม</b>	<b>99,895</b>	<b>100,178</b>	<b>101,040</b>	<b>101,915</b>
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
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>45,949</b>	<b>48,807</b>	<b>51,184</b>	<b>53,687</b>
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	1,459	1,323	1,187	1,051
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>147,303</b>	<b>150,309</b>	<b>153,411</b>	<b>156,653</b>
<b>สมมติฐานในการทำประมาณการ (ล้านบาท)</b>				
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