

# EQUITY TALK

## COMPANY UPDATE

### ยอดขาย 3QTD ยังทำได้

PRESALE 3Q67 มีแนวโน้มสูงกว่า 1.3 หมื่นล้านบาท หลังเดือน ก.ค.-ส.ค. ทำได้ราว 9.5 พันล้านบาท ขณะที่ ก.ย. จะมีแผนเปิดโครงการใหม่มากขึ้น เทียบกับ ก.ค.-ส.ค. เข้ามาช่วยผลักดันต่อยอดขาย 9M67 คาดมีสัดส่วน 74% ของฝ่ายวิจัยทั้งปี จากทิศทางกำไร 3Q67 คาดเติบโตต่อเนื่อง QOQ หนุนจากส่งมอบแนวราบและคอนโดฯ ใหม่ ขณะที่โครงสร้างพื้นฐานธุรกิจและการเงินคงแข็งแกร่ง, PER ซื้อขายต่ำกว่า 6 เท่า, ราคาหุ้น YTD ปรับลดลง 20% เทียบกับต้นปี และเป็นหนึ่งในหุ้นเป้าหมายกองทุนวายุภักษ์ ด้วยคุณสมบัติหุ้นที่มี ESG RATING ระดับ AA, ติดอยู่ในกลุ่ม SET 100 และเป็นหุ้นปันผลสูงด้วยระดับ DIV YIELD มากกว่า 6% จึงคงแนะนำ OUTPERFORM สำหรับ AP ที่ราคาสิ้นปี 2567 ที่ 13.30 บาท

#### ประมาณการตัวเลขสำคัญทางการเงิน

สิ้นสุด 31 ส.ค.	2565	2566	2567F	2568F	2569F
กำไรสุทธิ (ลบ)	5,877	6,054	5,229	5,586	5,765
Norm Profit (ลบ)	5,793	6,045	5,229	5,586	5,765
Norm EPS (บาท)	1.84	1.92	1.66	1.78	1.83
PER (เท่า)	5.1	4.8	5.6	5.2	5.1
DPS (บาท)	0.65	0.70	0.60	0.65	0.68
Dividend Yield (%)	7.0	7.5	6.5	7.0	7.3
BV (บาท)	11.7	13.0	14.0	15.1	16.3
PBV (เท่า)	0.8	0.7	0.7	0.6	0.6
EV/EBITDA (เท่า)	6.9	7.9	8.8	8.5	8.3

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

#### TECHNICAL CHART/COMMENT



ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

แนวโน้มราคา : Sideway

แนวรับ : 7.85/9.00 บาท

แนวต้าน : 10.00 20 บาท

**OUTPERFORM:** กรณีที่นักวิเคราะห์พิจารณาปัจจัยแวดล้อมทางพื้นฐานแล้วเห็นว่าราคาหุ้นบริษัทที่ทำการวิเคราะห์มีโอกาสที่จะสร้างผลตอบแทนที่ชนะค่าเฉลี่ยของ SECTOR หรือชนะ SET INDEX

**NEUTRAL:** กรณีที่นักวิเคราะห์พิจารณาปัจจัยแวดล้อมทางพื้นฐานแล้วเห็นว่าราคาหุ้นบริษัทที่ทำการวิเคราะห์มีโอกาสที่จะสร้างผลตอบแทนที่พอๆกับค่าเฉลี่ยของ SECTOR หรือพอๆกับ SET INDEX

**UNDERPERFORM:** กรณีที่นักวิเคราะห์พิจารณาปัจจัยแวดล้อมทางพื้นฐานแล้วเห็นว่าราคาหุ้นบริษัทที่ทำการวิเคราะห์มีโอกาสที่จะสร้างผลตอบแทนที่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของ SECTOR หรือต่ำกว่า SET INDEX



10 กันยายน 2567

# AP

## Outperform

ราคาปัจจุบัน (บาท)	9.30
ราคาเป้าหมาย (บาท)	13.30
Upside (%)	43.0
Dividend yield (%)	6.5

#### CONSENSUS ANALYSIS

EPS (บาท)	ASPS	IAA Cons	% diff
2567F	1.66	1.75	-5%
2568F	1.78	1.85	-4%

ที่มา: IAA consensus, สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

#### ESG RATING

SET ESG Ratings	AA
CG Score	ดีเลิศ
Anti-corruption	ได้รับการรับรอง
ที่มา: SET, SEC	

#### RESEARCH DIVISION

บริษัทหลักทรัพย์ เอเชีย พลัส

นวลพรรณ น้อยรัชชกุล

นักวิเคราะห์พื้นฐานด้านตลาดทุน และทางเทคนิค

เลขทะเบียนนักวิเคราะห์: 019994

# EQUITY TALK

## คาดยอดขาย 3Q67 ไม่ต่ำกว่า 1.3 หมื่นล้านบาท เพิ่ม YoY

สถานการณ์การขายล่าสุด 3QTD (เดือน ก.ค.-ส.ค. 2567) ยังมีแนวโน้มที่ดี โดยมียอดขายรวม 9.5 พันล้านบาท แบ่งเป็นสัดส่วนคอนโดฯ 35% หรือ 3.3 พันล้านบาท หลัก ๆ มาจากยอดจองโครงการใหม่ Life เจริญนคร-สาทร ที่เพิ่งเปิดตัวเมื่อปลายไตรมาส 2 ที่ผ่านมา เข้ามาประมาณ 1 พันกว่าล้านบาท (สิ้น ส.ค. ยอดจองเฉลี่ย 55% จากมูลค่าโครงการ 2.5 พันล้านบาท) และที่เหลือจากการขายโครงการคอนโดฯ เดิมเฉลี่ย 1 พันล้านบาท/เดือน ขณะที่ยอดขายแนวราบ ก.ค.-ส.ค. มียอดรวม 6.2 พันล้านบาท (หรือสัดส่วน 65%) หรือเฉลี่ย 3 พันล้านบาท/เดือน ถือว่าดีขึ้นเมื่อเทียบกับค่าเฉลี่ย 1H67 ที่ 2.5 พันล้านบาท/เดือน สนับสนุนจากการขายต่อเนื่องของโครงการแนวราบเปิดใหม่ช่วงครึ่งปีแรก และการเปิดแนวราบใหม่เพิ่ม 5 โครงการ มูลค่า 4.15 พันล้านบาท เดือน ก.ค.-ส.ค. ที่ผ่านมา จากกำหนดการเปิดโครงการใหม่เดือน ก.ย. ที่จะมีมากขึ้นรวม 7 โครงการ มูลค่า 5.55 พันล้านบาท (เป็นคอนโดฯ 1 โครงการ คือ Aspire อีสราภาพ สดชื่น มูลค่า 800 ล้านบาท) เพื่อให้เป็นไปตามแผนไตรมาส 3 ที่วางเป้าเปิดโครงการใหม่ 12 โครงการ มูลค่า 9.7 พันล้านบาท คาดเป็นส่วนช่วยสนับสนุนต่อยอด Presale 3Q67 ยืนไม่ต่ำกว่า 1.3 หมื่นล้านบาท เพิ่มขึ้นกว่า 10% จาก 1.17 หมื่นล้านบาทงวดปีก่อน แต่ก่อนตัวจากระดับสูง 1.44 หมื่นล้านบาทงวดก่อน ซึ่งมีการเปิด 3 คอนโดฯ ใหม่เข้ามาหนุนยอดขายคอนโดฯ 2Q67 ทำได้ดี 3Q67 อย่างไรก็ตามก็ตีหากพิจารณาในส่วนยอดขายแนวราบ 3Q67 คาดฟื้นตัวขึ้นทั้งในเชิง QoQ และ YoY

ภายใต้คาดการณ์ยอดขาย 3Q67 ชำงตัน ทำให้ 9M67 จะมียอด Presale สะสม 3.7 หมื่นล้านบาท เพิ่มขึ้น 6% yoy และคิดเป็น 74% ของเป้าทั้งปีที่ฝ่ายวิจัยประเมินไว้ 5 หมื่นล้านบาท เทียบกับมูลค่าเปิดโครงการใหม่ 9M67 คิดเป็นสัดส่วน 70% ของมูลค่าทั้งปีวางไว้ 5.8 หมื่นล้านบาท โดยหากอิงตามแผนบริษัทแล้ว งวด 4Q67 จะเดินหน้าเปิด 13 โครงการใหม่ มูลค่า 1.77 หมื่นล้านบาท ในส่วนนี้เป็นคอนโดฯ 2 โครงการ รวม 3.9 พันล้านบาท

## คาดกำไร 3Q67 สูงขึ้น QoQ แต่ลดลง YoY

จากการโอนกรรมสิทธิ์ต่อเนื่องของ Backlog (รวม JV) ที่มีกำหนดรับรู้รายได้ 2H67 รวม 2.37 หมื่นล้านบาท (เทียบกับยอดโอนฯ 1H67 ที่ 2.04 หมื่นล้านบาท แบ่งเป็นของบริษัท 1.7 หมื่นล้านบาท และของ JV 3.4 พันล้านบาท) โดยหลักเป็นของ Backlog แนวราบ 1.69 หมื่นล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่รับรู้รายได้ 3Q67 ขณะที่คอนโดฯ JV จะเป็นการส่งมอบต่อเนื่องของ Life พลซ-ลาดพร้าว ที่เพิ่งสร้างเสร็จปลาย 2Q67 (มูลค่า 3.5 พันล้านบาท ขายเกือบ 60% และสิ้น 2Q67 โอนฯ ไป

# EQUITY TALK

15%) และ Life ประสม 4-อโศก (มูลค่า 6.5 พันล้านบาท มียอดขาย 60%) เริ่มโอนกรรมสิทธิ์เดือน ส.ค. ที่ผ่านมา (สิ้น ส.ค. โอนฯ ไปได้ 10%) คาดเป็นปัจจัยสนับสนุนหลักต่อยอดโอนฯ ของบริษัทเองและส่วนแบ่งกำไรบริษัทเพิ่มขึ้น QoQ เบื้องต้นประเมินกำไรปกติ 3Q67 ในกรอบ (+/-) 1.4 พันล้านบาท สูงขึ้นจากงวดก่อนที่ 1.27 พันล้านบาท แต่จะลดลงจากฐานสูงเกือบ 1.7 พันล้านบาทงวด 3Q66 เหตุจากมาร์จิ้นขาดลดลง อันเป็นผลจาก Product Mix และการใช้กลยุทธ์การตลาดมากขึ้น ท่ามกลางภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์และการแข่งขันสูงขึ้น รวมถึงดอกเบี้ยจ่ายสูงขึ้นตามการปรับเพิ่มขึ้นของภาระหนี้และต้นทุนทางการเงิน

## Outperform...มีคุณสมบัติครบสำหรับหุ้นกองทุนวายุภักษ์

จากทิศทางผลประกอบการ 3Q67 ที่ยังเติบโตต่อเนื่อง QoQ และสามารถรักษาฐานกำไรสม่ำเสมอไม่ต่ำกว่า 1 พันล้านบาท/ไตรมาส ติดต่อกันมา 10 ไตรมาส (ตั้งแต่ 1Q65-2Q67) ขณะที่โครงสร้างพื้นฐานธุรกิจและการเงินแข็งแกร่ง, PER ช้อยางต่ำกว่า 6 เท่า, ราคาหุ้น YTD ยังลดลง 20% เทียบกับต้นปี และเป็นหนึ่งในหุ้นเป้าหมายกองทุนวายุภักษ์ ด้วยคุณสมบัติหุ้นที่มี ESG Rating ระดับ AA, ติดอยู่ในกลุ่ม SET 100 และเป็นหุ้นปันผลสูงด้วยระดับ Div Yield มากกว่า 6% จึงควรแนะนำ Outperform สำหรับ AP ที่ราคาสิ้นปี 2567 ที่ 13.30 บาท (อิง PER 8 เท่า)

# EQUITY TALK

## ESG

### Environment (E)

- ส่งเสริมให้มีการออกแบบโครงการภายใต้แนวความคิดการอนุรักษ์พลังงานและสิ่งแวดล้อม โดยนำแนวความคิดก่อสร้างอาคารสีเขียวมาใช้ 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.

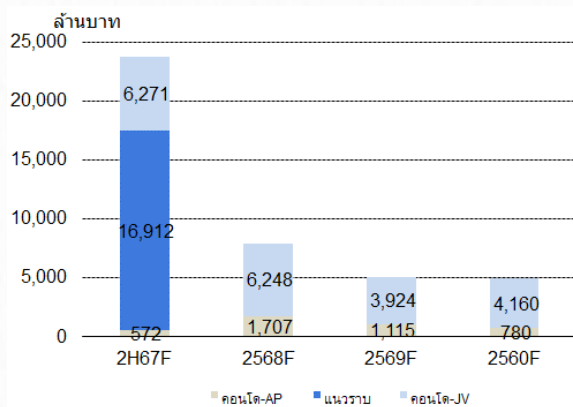
# EQUITY TALK

## ผลการดำเนินงานรายไตรมาส

Key Data (ล้านบาท)	4Q65	1Q66	2Q66	3Q66	4Q66	1Q67	2Q67	% YoY	% QoQ	1H67	1H66	% YoY
รายได้จากธุรกิจหลัก	8,846	9,409	9,282	10,068	9,287	7,939	9,789	5.5%	23.3%	17,728	18,691	-5.2%
รายได้ขายอสังหาริมทรัพย์	8,592	9,144	9,009	9,765	9,009	7,607	9,444	4.8%	24.2%	17,050	18,153	-6.1%
ต้นทุนรวม	5,756	5,964	5,796	6,495	5,893	5,102	6,374	10.0%	24.9%	11,476	11,760	-2.4%
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	5,696	5,899	5,739	6,429	5,841	5,041	6,318	10.1%	25.3%	11,360	11,638	-2.4%
กำไรขั้นต้น	3,090	3,445	3,486	3,572	3,394	2,837	3,415	-2.0%	20.4%	6,252	6,931	-9.8%
ค่าใช้จ่ายในการขาย&บริหาร	2,020	1,853	1,725	1,818	2,125	1,649	1,859	7.8%	12.8%	3,508	3,577	-1.9%
ส่วนแบ่งกำไรบริษัทร่วม	284	238	289	317	211	136	154	-46.6%	13.2%	290	527	-44.9%
กำไรสุทธิ	1,155	1,478	1,544	1,696	1,335	1,008	1,269	-17.8%	25.8%	2,277	3,023	-24.7%
Norm Profit (บาท)	1,152	1,478	1,544	1,696	1,326	1,008	1,269	-17.8%	25.8%	2,277	3,023	-24.7%
Norm EPS (บาท)	0.37	0.47	0.49	0.54	0.42	0.32	0.40	-17.8%	25.8%	0.72	0.96	-24.7%
Gross Margin เฉลี่ย (%)	34.9%	36.6%	37.6%	35.5%	36.5%	35.7%	34.9%			35.3%	37.1%	
Gross Margin ขาย (%)	33.7%	35.5%	36.3%	34.2%	35.2%	33.7%	33.1%			33.4%	35.9%	
Norm Profit Margin (%)	13.0%	15.7%	16.6%	16.9%	14.3%	12.7%	13.0%			12.8%	16.2%	

ที่มา: AP และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

## BACKLOG ณ ก.ค. 2567 (รวม JV) ที่ 4.3 หมื่นลบ.



ที่มา: AP และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

## แผนเปิดโครงการใหม่ 3Q67

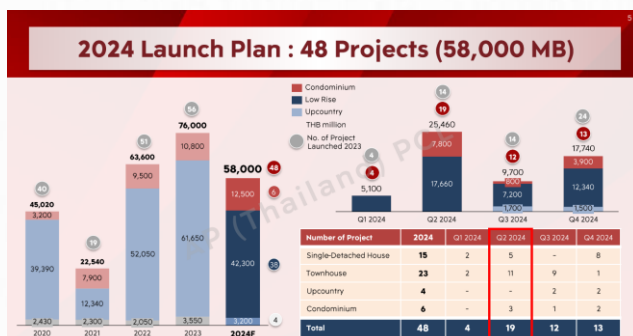
**Q3 2024 NEW PROJECTS LAUNCHED**

**12 PROJECTS (THB 9,700 million)**

SEMI DETACHED & TOWNHOUSE (9 PROJECTS THB 2,200 million)	UPCOUNTRY (2 PROJECTS THB 1,200 million)	CONDOMINIUM (1 AP-PROJECT THB 800 million)

ที่มา: AP และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

## แผนเปิดโครงการใหม่รายไตรมาส



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	37,279	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	3	3
รายการพิเศษอื่น ๆ	10	-	-	-
<b>กำไรสุทธิ</b>	<b>6,054</b>	<b>5,229</b>	<b>5,586</b>	<b>5,765</b>
<b>EPS</b>	<b>1.92</b>	<b>1.66</b>	<b>1.78</b>	<b>1.83</b>
<b>กำไรจากการดำเนินงานปกติ</b>	<b>6,045</b>	<b>5,229</b>	<b>5,586</b>	<b>5,765</b>
<b>Norm EPS</b>	<b>1.92</b>	<b>1.66</b>	<b>1.78</b>	<b>1.83</b>
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)

	3Q66	4Q66	1Q67	2Q67
รายได้ธุรกิจหลัก	10,068	9,287	7,939	9,789
ต้นทุนขาย	6,495	5,893	5,102	6,374
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>3,572</b>	<b>3,394</b>	<b>2,837</b>	<b>3,415</b>
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1,818	2,125	1,649	1,859
ดอกเบี้ยจ่าย	49	53	123	173
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม	317	211	136	154
รายได้อื่น	22	179	29	89
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	2,034	1,630	1,231	1,625
ภาษีเงินได้	338	305	222	357
ส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย	(0)	0	(0)	0
รายการพิเศษอื่น ๆ	-	10	-	-
<b>กำไรสุทธิ</b>	<b>1,696</b>	<b>1,335</b>	<b>1,008</b>	<b>1,269</b>
<b>กำไรจากการดำเนินงานปกติ</b>	<b>1,696</b>	<b>1,326</b>	<b>1,008</b>	<b>1,269</b>
ยอดขาย (QoQ)	8.5%	-7.8%	-14.5%	23.3%
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	35.5%	36.5%	35.7%	34.9%
กำไรจากการดำเนินงานปกติ (QoQ)	9.8%	-21.9%	-23.9%	25.8%

### 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%
ผลตอบแทนจากผู้ถือหุ้นเฉลี่ย	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	5,765
รายการเปลี่ยนแปลงที่ไม่กระทบเงินสด	1,845	1,705	1,790	1,838
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	1,858	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>(108)</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	2,257
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>98,277</b>
เจ้าหนี้การค้า	3,033	2,978	3,091	3,206
เงินกู้ยืมระยะสั้น/ครบกำหนดใน 1 ปี	13,428	14,619	16,288	18,058
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>47,070</b>
ทุนที่ชำระแล้ว	3,146	3,146	3,146	3,146
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	89	89	89	89
กำไรสะสม	37,522	40,706	44,326	47,999
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>40,757</b>	<b>43,941</b>	<b>47,561</b>	<b>51,234</b>
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	(20)	(22)	(25)	(27)
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>83,944</b>	<b>88,296</b>	<b>93,885</b>	<b>98,277</b>
สมมติฐานในการทำประมาณการ (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2566	2567F	2568F	2569F
Presale ระหว่างงวด (รวม JV)	51,390	50,085	52,454	54,177
การบันทึกรายได้จากการขาย	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