

EQUITY TALK

3Q67 RESULT NOTES

กำไร 3Q67 อ่อนตัวจาก FX Loss และที่อยู่อาศัย

3Q67 กำไรปกติ 4.12 พันล้านบาท สอดคล้องกับตลาดและฝ่ายวิจัยคาด โดยกำไรลดลง 6.5% QOQ และ 1% YOY จากผลกระทบของขาดทุนอัตราแลกเปลี่ยน และการชะลอตัวของธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย ไม่สามารถชดเชยกับศูนย์การค้าและโรงแรมที่ยังมีรายได้และมาร์จิ้นดีขึ้นได้

คงแนะนำ NEUTRAL เนื่องจากระยะสั้นทิศทางกำไร 4Q67 คาดประคองตัวหรืออาจลดลงจากงวดก่อน/งวดปีก่อน (แม้ปกติรายได้ดีสุดของปี แต่กำไรไม่ใช่จุดสูงสุดของปี เพราะต้องเจอกับค่าใช้จ่ายการตลาดสูงขึ้น) แต่ในเชิงระยะกลาง-ยาว ยังมองเป็นหุ้นที่น่าสนใจ เนื่องจากแผนการลงทุนโครงการใหม่ต่อเนื่อง โดยปัจจุบันมีหลายโครงการ MIXED USE ที่อยู่ระหว่างพัฒนาและยังไม่ได้เปิดเผยรายละเอียด จะช่วยผลักดันต่อผลประกอบการเติบโตมั่นคงในระยะยาว

ประมาณการตัวเลขสำคัญทางการเงิน

สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2565	2566	2567F	2568F	2569F
กำไรสุทธิ (ล้านบาท)	10,760	15,062	15,643	16,948	17,939
Norm Profit (ล้านบาท)	10,592	15,062	15,643	16,948	17,939
EPS (บาท)	2.40	3.36	3.49	3.78	4.00
Norm Eps (บาท)	2.36	3.36	3.49	3.78	4.00
PER (X)	25.0	17.9	17.2	15.9	15.0
DPS (บาท)	1.15	1.80	1.85	1.89	2.00
Dividend yield (%)	1.9	3.0	3.1	3.1	3.3
PBV (x)	3.3	2.9	2.7	2.5	2.3
Norm PER (x)	25.4	17.9	17.2	15.9	15.0
EVEBITDA (เท่า)	17.5	13.4	13.1	12.3	11.6
ROE (%)	13.7	17.3	16.3	16.3	15.8

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

TECHNICAL CHART/COMMENT



ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

แนวโน้มราคา : Sideway

แนวรับ : 53.25 บาท

แนวต้าน : 60.50/70.00 บาท

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



15 พฤศจิกายน 2567

CPN

Neutral

ราคาปัจจุบัน (บาท)	60.00
ราคาเป้าหมาย (บาท)	80.00
Upside (%)	27.5
Dividend yield (%)	3.0

CONSENSUS ANALYSIS

EPS (บาท)	ASPS	IAA Cons	% diff
2567F	3.49	3.64	-4%
2568F	3.78	3.93	-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

นักวิเคราะห์ปัจจัยพื้นฐานด้านตลาดทุน และทางเทคนิค

เลขทะเบียนนักวิเคราะห์: 019994

EQUITY TALK

กำไร 3Q67 ไกล่เคียงคาด ลดลง 6.5% qoq และ 1% yoy

งวด 3Q67 กำไรปกติ 4.12 พันล้านบาท ถือว่าใกล้เคียงตลาดและฝ่ายวิจัยคาด โดยกำไรลดลง 6.5% qoq และ 1% yoy จากผลกระทบทางบัญชีของอัตราแลกเปลี่ยน (เงินบาทแข็งค่า) ส่งผลให้เกิด FX Loss 340 ล้านบาท เทียบกับ FX Gain 63 ล้านบาทงวดก่อน และ 134 ล้านบาทงวดปีก่อน (จากการลงทุนในธุรกิจ Venture Capital และในมาเลเซีย) เป็นเหตุให้รายได้อื่นลดลง 90% qoq และ 89% yoy อยู่ที่ 41 ล้านบาท (เทียบกับ 424 ล้านบาทงวดก่อน และ 359 ล้านบาทงวดปีก่อน) กอปรกับการชะลอตัวของธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย (สัดส่วนรายได้ 8%) จากการโอนฯ Backlog ที่ลดลงและอัตราถูกปฏิเสธสินเชื่อจากรุนาคารถที่สูงขึ้น กดดันให้รายได้ธุรกิจดังกล่าวหดตัวในอัตราเดียวกัน 49% qoq และ yoy เป็นเหตุหลักที่บั่นทอนการเติบโตของกำไร และไม่สามารถชดเชยกับการดำเนินงานของธุรกิจหลักทั้งจากศูนย์การค้า (สัดส่วนรายได้ 86%) และ โรงแรม (สัดส่วน 4%) ที่ยังมีรายได้เติบโตเนื่องจากจำนวนศูนย์การค้าและโรงแรมที่เพิ่มขึ้น และประโยชน์จากการประหยัดต่อขนาดรวมถึงต้นทุนค่าไฟที่ลดลง หนุนต่อมาร์จิ้นดีขึ้นได้

แม้รายได้ 4Q67 จะดีขึ้น แต่กำไรคาดทรงตัว/ลดลง

ทุกธุรกิจหลักใน 4Q67 ยังมีสัญญาณบวกจากการเข้าสู่ช่วงฤดูกาลเฉลิมฉลองส่งท้ายปี และ High Season ท่อเกี่ยว เข้ามาผลักดันต่อปริมาณการผู้ใช้บริการ (Traffic), ยอดขายต่อร้านค้า และรายได้ค่าเช่ารูปแบบ Revenue Sharing เพิ่มขึ้น ในธุรกิจศูนย์การค้า ขณะที่ธุรกิจโรงแรมได้แรงหนุนจากการเข้าพักและปรับขึ้นค่าห้องพักตามฤดูกาลท่องเที่ยว รวมถึงการสร้างรายได้เพิ่มจากการเปิดโรงแรมใหม่อีก 1 แห่ง คือ Holiday Inn Garden ระยองที่เปิด 3Q67 ส่วนธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย คาดเห็นการฟื้นตัวของยอดโอนฯ เมื่อเทียบกับงวดก่อน เนื่องจากจะมีการส่งมอบคอนโดฯ ใหม่ 1 โครงการ (Escent ตรัง) และรองรับด้วย Backlog รอรับรู้รายได้ปีนี้อีกราว 1.1 พันล้านบาท โดยทั้งหมดคาดเป็นปัจจัยสนับสนุนต่อการเติบโตของรายได้ แต่อย่างไรก็ดีในส่วนของกำไร เนื่องจากปกติไตรมาสสุดท้าย จะมีค่าใช้จ่ายการตลาดสูงกว่าไตรมาสอื่น ทำให้ค่าใช้จ่ายขายบริหารสูงสุดของปี อาจกดดันต่อกำไรทำได้เพียงประคองตัว/ลดลงจากงวดก่อนและงวดปีก่อน เบื้องต้นประเมินในกรอบ (+/-) 4 พันล้านบาท (4Q66 ที่ 3.97 พันล้านบาท และ 3Q66 ที่ 4.12 พันล้านบาท)

EQUITY TALK

Neutral ระยะสั้น...แต่ระยะยาวยังมีมุมมองเชิงบวก

จากทิศทางกำไรรายไตรมาสที่ผ่านพ้นจุดสูงสุดของปีไปแล้ว และคาดการณ์ 4Q67 เพียงทรงตัวหรืออาจลดลง YoY/ QoQ (แม้ปกติรายได้ดีสุดของปี แต่กำไรไม่ใช่จุดสูงสุดของปี) จึงคงแนะนำ Neutral ภายใต้ประมาณการเดิมและมูลค่าพื้นฐานสิ้นปี 2568 ที่ 80.00 บาท แต่ในเชิงการลงทุนระยะกลาง-ยาว ยังมีมุมมองเชิงบวกต่อบริษัท เนื่องจากแผนการลงทุนโครงการใหม่ต่อเนื่อง ทั้งธุรกิจ Retail และ Non Retail ภายใต้กลยุทธ์ Retail Led Mixed Use Development โดยปัจจุบันมีหลายโครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนาและยังไม่ได้เปิดเผยรายละเอียด จะเข้ามาช่วยผลักดันให้ผลประกอบการเติบโตอย่างมั่นคง

โครงการภายใต้การบริหารของ CPN ณ สิ้น 3Q67

โครงการภายใต้การบริหารของ CPN ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2567

ประเภทธุรกิจ	รวม		CPN		CPNREIT		CPNCG	
	จำนวน	'000 ตรม	จำนวน	'000 ตรม	จำนวน	'000 ตรม	จำนวน	'000 ตรม
ศูนย์การค้า								
ศูนย์การค้าในกรุงเทพฯ และปริมณฑล	17	929	17	788	3	152		
ศูนย์การค้าในต่างจังหวัด	23	937	23	823	4	100		
ศูนย์การค้าต่างประเทศ	1	84	1	84				
ศูนย์การค้าเมกา บางนา	1	169	1	169				
ศูนย์การค้าทั้งหมด	42	2,120	42	1,864	7	253		
Community Mall	15	173	17	173				
รวมธุรกิจค้าปลีก	57	2,293						
ธุรกิจอื่น								
อาคารสำนักงาน	7	170	4	53	2	34	1	82
โรงแรม	10	1,681 ห้อง	9	1,377 ห้อง	1	304 ห้อง		
อาคารสำหรับพักอาศัยสะสม (แนวสูง)	25							
อาคารสำหรับพักอาศัยสะสม (แนวราบ)	12							
สินทรัพย์ภายใต้บริษัท GLAND								
อาคารสำนักงาน	3	145	1	68	2	77		
อาคารสำหรับพักอาศัยสะสม (แนวสูง)	1							
อาคารสำหรับพักอาศัยสะสม (แนวราบ)	1							

ที่มา: CPN

EQUITY TALK

ESG

Environment (E)

- ส่งเสริมและดูแลสิ่งแวดล้อมภายใต้โครงการต่าง ๆ เช่น ติดตั้งระบบน้ำรีไซเคิลแบบสัมปทาน, Journey to Zero ในการคัดแยกขยะ และ ลด/งดใช้ถุงพลาสติกผ่าน Say No To Plastics ฯลฯ
- ตั้งเป้าหมายการเป็นองค์กรปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ในปี 2593, เพิ่มอัตราการใช้พลังงานทางเลือกให้ได้ร้อยละ 12% ของพลังงานทั้งหมด และเพิ่มปริมาณน้ำรีไซเคิลให้ได้ 20% ของปริมาณการใช้น้ำในศูนย์การค้า รวมถึงลดปริมาณขยะฝังกลบให้ได้ 50% เมื่อเทียบกับปริมาณขยะทั้งหมดภายในปี 2569

Social (S)

- สนับสนุนผู้ประกอบการร้านค้ารายย่อยและท้องถิ่นสามารถเปิดร้านค้าปลีกแบบ Modern Trade ได้จำนวน 4,876 ร้านในปี 2564 เพิ่ม 7% จากปี 2563 และตั้งเป้าเพิ่มสัดส่วนผู้ประกอบการร้านค้าท้องถิ่นและขนาดเล็กให้ได้ 10% จากผู้ประกอบการทั้งหมดภายในปี 2568 ขณะเดียวกันตั้งเป้าสนับสนุนพื้นที่ให้หน่วยงานภาครัฐและชุมชน โดยไม่คิดค่าใช้จ่ายสัดส่วนอย่างน้อย 10% ของกิจกรรมทั้งหมดในปี 2568 โดยปี 2564 มีการให้พื้นที่แก่หน่วยงานภาครัฐและชุมชน โดยไม่คิดค่าใช้จ่ายเป็นงบ 101 ล้านบาท และจัดกิจกรรมเพื่อชุมชนรวม 711 กิจกรรม มูลค่า 79 ล้านบาท

Governance (G)

- ยึดหลักบรรษัทภิบาล เน้นความโปร่งใส เป็นธรรม และให้ความสำคัญกับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม รวมถึงต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน โดยมีนโยบายงดรับของขวัญ (No Gift Policy) เป็นประจำทุกปี และจัดทำหลักสูตร e-learning “Ethics in Workplace” เพื่อสร้างความรู้ ความเข้าใจแก่บุคลากรเกี่ยวกับจรรยาบรรณทางธุรกิจ การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ตลอดจนการเคารพสิทธิมนุษยชนในภาคธุรกิจ

ESG Comment: การให้ความสำคัญและปฏิบัติตามแผนงานพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืนด้าน ESG นอกจากทำให้บริษัทได้รับ SET ESG Rating ที่ AA แล้ว ยังส่งผลดีต่อภาพลักษณ์องค์กร เสริมสร้างการยอมรับของผู้ถือหุ้น และนำไปสู่การเติบโตของการดำเนินงานอย่างยั่งยืนในอนาคต.

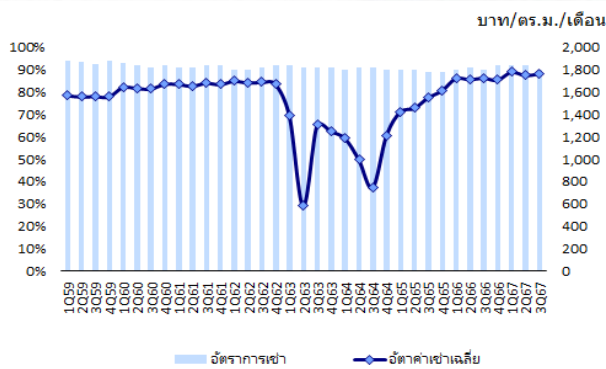
EQUITY TALK

ผลการดำเนินงานรายไตรมาส

(ล้านบาท)	1Q66	2Q66	3Q66	4Q66	1Q67	2Q67	3Q67	% YoY	% QoQ	9M67	9M66	%YoY
รายได้จากการดำเนินงาน	9,981	10,865	11,918	12,849	11,705	12,876	12,243	2.7%	-4.9%	36,824	32,764	12.4%
- ค่าเช่าและบริการ	8,751	9,229	9,358	9,965	9,659	10,179	10,511	12.3%	3.3%	30,349	27,338	11.0%
- อาหารและเครื่องดื่ม	207	245	229	240	249	289	268	17.0%	-7.3%	806	681	18.4%
- โรงแรม	353	368	384	449	491	452	472	22.8%	4.5%	1,415	1,105	28.0%
- อสังหาริมทรัพย์	670	1,023	1,947	2,195	1,306	1,957	991	-49.1%	-49.3%	4,254	3,640	16.9%
ต้นทุนรวม	4,755	5,274	5,764	5,716	5,308	5,916	5,292	-8.2%	-10.6%	16,516	15,793	4.6%
ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน	1,756	1,716	1,754	2,501	1,998	2,001	1,987	13.3%	-0.7%	5,986	5,225	14.6%
ส่วนแบ่งกำไรบริษัทร่วม	477	532	579	546	596	524	633	9.4%	20.8%	1,753	1,587	10.4%
กำไรปกติ	3,246	3,678	4,162	3,976	4,154	4,410	4,126	-0.9%	-6.5%	12,690	11,085	14.5%
กำไรสุทธิ	3,246	3,678	4,162	3,976	4,154	4,556	4,126	-0.9%	-9.4%	12,836	11,085	15.8%
EPS (บาท)	0.72	0.82	0.93	0.89	0.93	1.02	0.92	-0.9%	-9.4%	2.86	2.47	15.8%
Norm EPS (บาท)	0.72	0.82	0.93	0.89	0.93	0.98	0.92	-0.9%	-6.5%	2.83	2.47	14.5%
Gross margin เฉลี่ย (%)	52.4%	51.5%	51.6%	55.5%	54.6%	54.1%	56.8%			55.1%	51.8%	
SG&A/Sales (%)	17.6%	15.8%	14.7%	19.5%	17.1%	15.5%	16.2%			16.3%	15.9%	
Net Profit margin (%)	32.5%	33.9%	34.9%	30.9%	35.5%	35.4%	33.7%			34.9%	33.8%	
Norm Profit margin (%)	32.5%	33.9%	34.9%	30.9%	35.5%	34.3%	33.7%			34.5%	33.8%	

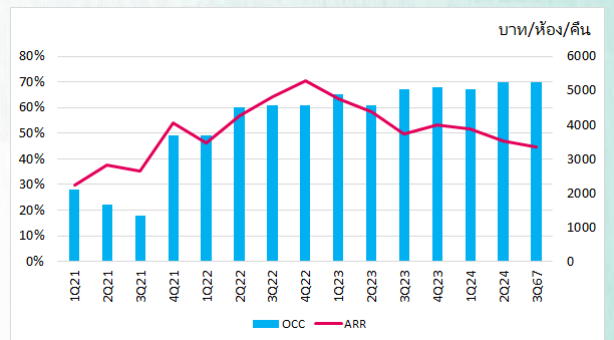
ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

อัตราการเช่าและค่าเช่าเฉลี่ยธุรกิจศูนย์การค้า



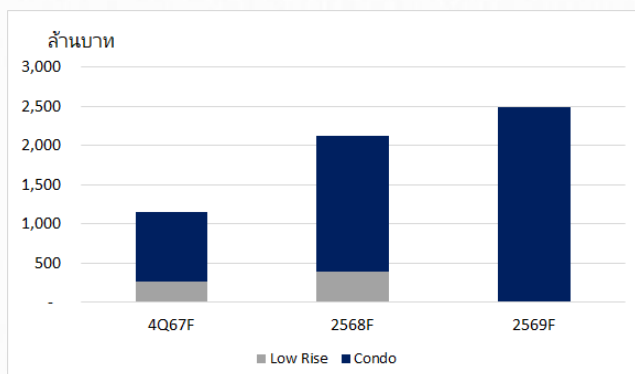
ที่มา: CPN และสายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

อัตราการเข้าพักและค่าห้องพักเฉลี่ยธุรกิจโรงแรม



ที่มา: CPN และสายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

BACKLOG สิ้น 3Q67 ที่จะรองรับรายได้



ที่มา: CPN และสายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

ประเด็นความเสี่ยง

1. การจับจ่ายใช้สอยของผู้บริโภคที่ยังไม่ฟื้นตัวมากนัก อาจส่งผลให้รายได้ค่าเช่าจากผู้เช่าในรูปแบบส่วนแบ่งรายได้ชะลอลง รวมถึงการให้ส่วนลดต่อเนื่อง ทำให้การปรับขึ้นอัตราค่าเช่าน้อยกว่าที่คาดไว้ได้
2. เนื่องจากค่าเช่าของศูนย์การค้าโครงการใหม่ ๆ โดยปกติจะต่ำกว่าค่าเฉลี่ย ดังนั้นเมื่อมีการเปิดศูนย์การค้าใหม่เพิ่ม อาจดึงให้อัตราค่าเช่าเฉลี่ยลดลงไปได้

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

EQUITY TALK

ประมาณการผลการดำเนินงานปี 2567-2569 ของ CPN

งบกำไรขาดทุน (ล้านบาท)				
<i>สิ้นสุด 31 ส.ค.</i>	2566	2567F	2568F	2569F
รายได้จากการดำเนินงาน	45,613	48,343	52,143	55,069
ต้นทุนขาย	(21,509)	(23,304)	(25,091)	(26,453)
กำไรขั้นต้น	24,104	25,039	27,052	28,616
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(7,726)	(8,218)	(8,864)	(9,086)
ดอกเบี้ยจ่าย	(2,613)	(2,695)	(2,817)	(2,887)
ค่าใช้จ่ายอื่น	71	-	-	-
รายได้อื่น	2,723	2,830	2,886	2,531
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	18,693	19,378	20,984	22,205
ภาษีเงินได้	(3,461)	(3,585)	(3,882)	(4,108)
กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	15,062	15,643	16,948	17,939
รายการพิเศษอื่น ๆ	-	-	-	-
กำไรสุทธิ	15,062	15,643	16,948	17,939
Norm EPS	3.36	3.49	3.78	4.00
EPS	3.36	3.49	3.78	4.00
การเติบโตของรายได้จากการดำเนินงาน (%)	28.2%	6.0%	7.9%	5.6%
การเติบโตของกำไรจากการดำเนินงาน (%)	42.2%	3.9%	8.3%	5.8%
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	52.8%	51.8%	51.9%	52.0%
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงาน	33.0%	32.4%	32.5%	32.6%
งบกำไรขาดทุนรายไตรมาส (ล้านบาท)				
	4Q66	1Q67	2Q67	3Q67
รายได้จากการดำเนินงาน	12,849	11,705	12,876	12,243
ต้นทุนขาย	(5,716)	(5,308)	(5,916)	(5,292)
กำไรขั้นต้น	7,134	6,396	6,960	6,951
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(2,501)	(1,998)	(2,001)	(1,987)
ดอกเบี้ยจ่าย	(693)	(888)	(961)	(969)
รายได้อื่น	527	999	940	550
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	5,017	5,107	5,461	5,179
ภาษีเงินได้	(986)	(899)	(1,006)	(980)
ผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	(55)	(54)	(45)	(73)
กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	3,976	4,154	4,410	4,126
รายการพิเศษอื่น ๆ	-	-	146	-
กำไรสุทธิ	3,976	4,154	4,556	4,126
Norm EPS	0.89	0.93	0.98	0.92
EPS	0.89	0.93	1.02	0.92
การเติบโตของรายได้จากการดำเนินงาน (%)	7.8%	-8.9%	10.0%	-4.9%
การเติบโตของกำไรจากการดำเนินงาน (%)	-4.5%	4.5%	6.2%	-6.5%
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	55.5%	54.6%	54.1%	56.8%
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงาน	30.9%	35.5%	34.3%	33.7%
อัตราส่วนทางการเงิน				
<i>สิ้นสุด 31 ส.ค.</i>	2566	2567F	2568F	2569F
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.47	0.54	0.52	0.50
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.17	0.18	0.17	0.17
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	20.57	19.82	19.44	18.66
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า (เท่า)	14.48	14.40	14.40	14.40
หนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.94	1.84	1.73	1.60
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.77	0.76	0.72	0.67
ผลตอบแทนจากสินทรัพย์เฉลี่ย (%)	5.5%	5.5%	5.7%	5.8%
ผลตอบแทนจากผู้ถือหุ้นเฉลี่ย (%)	17.3%	16.3%	16.3%	15.8%

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

EQUITY TALK

ประมาณการผลการดำเนินงานปี 2567-2569 ของ CPN

งบกระแสเงินสด (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ส.ค.	2566	2567F	2568F	2569F
กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน				
กำไรสุทธิ	15,062	15,643	16,948	17,939
รายการเปลี่ยนแปลงที่ไม่กระทบเงินสด				
ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย	8,546	9,550	10,050	10,550
กำไร/ขาดทุนจาก Fx ที่ไม่ได้รับรู้				
อื่นๆ	(356)	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากกิจกรรมการดำเนินงาน	(3,764)	(1,275)	(1,361)	(1,120)
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานสุทธิ	21,188	23,918	25,637	27,369
กระแสเงินสดจากการลงทุน				
เพิ่ม/ลด จากการลงทุนระยะสั้น	-	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากการลงทุนที่เกี่ยวข้อง	1,863	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากสินทรัพย์ถาวร	(10,827)	(20,000)	(20,000)	(20,000)
กระแสเงินสดจากการลงทุนสุทธิ	(9,687)	(20,000)	(20,000)	(20,000)
กระแสเงินสดจากการจัดหาเงิน				
เพิ่ม/ลด เงินกู้	(1,920)	4,205	2,805	1,217
เพิ่ม/ลด ทุนและส่วนเกินมูลค่าหุ้น	-	-	-	-
ลด จ่ายปันผล	(5,182)	(8,078)	(8,291)	(8,474)
กระแสเงินสดจากการจัดหาเงินสุทธิ	(11,676)	(3,873)	(5,487)	(7,257)
เพิ่ม/ลด เงินสดสุทธิ	(175)	44	150	112
งบดุล (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ส.ค.	2566	2567F	2568F	2569F
เงินสด & เงินฝาก	5,059	5,104	5,254	5,366
ลูกหนี้การค้า	2,217	2,439	2,683	2,951
สินค้าคงเหลือ	16,432	18,125	19,515	20,575
สินทรัพย์หมุนเวียน	25,546	27,505	29,289	30,729
สินทรัพย์รวม	279,873	292,282	304,016	314,906
เจ้าหนี้การค้า	1,485	1,618	1,742	1,837
หนี้สินหมุนเวียน	53,868	51,336	56,152	61,512
หนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ย	36,527	33,355	37,899	43,051
หนี้สินระยะยาวที่มีภาระดอกเบี้ย	39,762	47,139	45,400	41,465
หนี้สินรวม	179,291	184,136	187,213	188,637
ทุนที่ชำระแล้ว	2,244	2,244	2,244	2,244
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	8,559	8,559	8,559	8,559
กำไรสะสม	80,911	88,476	97,133	106,598
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	224	224	224	224
ยังไม่ได้จัดสรร	80,687	88,252	96,909	106,374
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	8,309	8,309	8,309	8,309
ส่วนของผู้ถือหุ้นทั้งหมด	92,273	99,838	108,494	117,960
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	279,873	292,282	304,016	314,906
สมมติฐานในการทำประมาณการ				
สิ้นสุด 31 ส.ค.	2566	2567F	2568F	2569F
สัดส่วนรายได้				
- รายได้ค่าเช่าและบริการ	81.8%	82.0%	82.2%	82.3%
- รายได้ศูนย์อาหาร	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
- รายได้โรงแรม	3.4%	3.7%	3.9%	4.0%
- รายได้โครงการที่พักอาศัย	12.8%	12.3%	11.9%	11.6%
Gross Margin เฉลี่ย (%)	52.8%	51.8%	51.9%	52.0%
SG&A/Sales (%)	16.9%	17.0%	17.0%	16.5%
Norm Profit Margin (%)	33.0%	32.4%	32.5%	32.6%

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส