

EQUITY TALK

ANALYST MEETING

🕒 21 พฤศจิกายน 2567

การดำเนินงาน 4Q67 จะดีสุดของปี

การดำเนินงาน 4Q67 คาดดีสุดของปี หนุนจากเปิดคอนโดฯ ใหม่ REFERENCE เอกมัย ที่ได้รับตอบรับดีกว่าคาด, เปิดแนวราบใหม่ต่อเนื่อง และการจัดแคมเปญ/กิจกรรมการตลาดเชิงรุก คาดพลิกคืน PRESALE ไม่ต่ำกว่า 7 พันล้านบาท ขณะที่การส่งมอบคอนโดฯ ใหม่ 2 แห่ง จะเป็นแรงส่งสำคัญต่อทิศทางกำไร 4Q67

คงแนะนำ OUTPERFORM จากกำไร 4Q67 จะสูงสุดของปี และประมาณการทั้งปีมี โอกาสเปิด UPSIDE, การกลับมาเติบโตของกำไรปกติปี 2568 หนุนจากแนวราบ และการส่งมอบมากขึ้นของ 2 คอนโดฯ ใหม่ที่เกิดขึ้นปลายปี 2567 และแผนลงทุน ธุรกิจใหม่ (ENGINE 2) ในกลุ่มโรงแรม และคลังสินค้า คาดเข้ามาพลิกคืนการเติบโต ในระยะกลาง-ยาว (คาดเริ่มเห็นผลมากขึ้นตั้งแต่ปี 2569)

ประมาณการตัวเลขสำคัญทางการเงิน

สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2565	2566	2567F	2568F	2569F
กำไรสุทธิ (ลบ)	2,556	2,482	1,747	1,815	2,032
Norm Profit (ลบ)	2,597	2,502	1,597	1,815	2,032
Norm EPS (บาท)	0.62	0.59	0.38	0.43	0.48
Norm PER (เท่า)	4.6	4.8	7.5	6.6	5.9
DPS (บาท)	0.25	0.24	0.17	0.17	0.19
Dividend Yield (%)	8.8	8.5	5.9	6.1	6.6
BV (บาท)	5.1	5.4	5.6	5.9	6.2
PBV (เท่า)	0.6	0.5	0.5	0.5	0.5
EV/EBITDA (เท่า)	10.9	5.44	18.0	17.0	16.3

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

TECHNICAL CHART/COMMENT



แนวโน้มราคา : Sideways
 แนวรับ : 2.66 บาท
 แนวต้าน : 3.30/4.00 บาท

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

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

SC

Outperform

ราคาปัจจุบัน (บาท)	2.84
ราคาเป้าหมาย (บาท)	3.46
Upside (%)	21.8
Dividend yield (%)	6.1

CONSENSUS ANALYSIS

EPS (บาท)	ASPS	IAA Cons	% diff
2567F	0.38	0.46	-17%
2568F	0.43	0.51	-15%

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

แม่ Presale อาจต่ำเป้าบริษัททั้งปี แต่ 4Q67 จะดีสุดของปี

แม่ SC คงแผนเปิดโครงการใหม่ปี 2567 ตามเดิม 17 โครงการ มูลค่า 3.1 หมื่นล้านบาท แต่ด้วยรายละเอียดโครงการที่มีการปรับเปลี่ยนภายใน โดยเลื่อนเปิดคอนโดฯ ใหม่ Reference เกษตรฯ (มูลค่า 2 พันล้านบาท) เป็นปีหน้า (เนื่องจากรอความพร้อม EIA) และทดแทนด้วยโครงการบ้านเดี่ยวในมูลค่าใกล้เคียงกัน ก่อปรกัทยอดขาย 9M67 รวม 1.81 หมื่นล้านบาท ทำให้เป้า Presale ปี 2567 ที่บริษัทคาด 2.8 หมื่นล้านบาท (9M67 สัดส่วน 65%) มีโอกาสต่ำเป้าบ้าง คาดไม่เกิน 10% ในกรอบ 2.5-2.6 หมื่นล้านบาท (ฝ่ายวิจัยคาด 2.55 หมื่นล้านบาท)

โดยคาดยอดขาย 4Q67 ดีสุดของปี และไม่ต่ำกว่า 7 พันล้านบาท ซึ่งล่าสุด 4QTD ทำได้แล้ว 4.7 พันล้านบาท สัดส่วนเกือบ 40% มาจากยอดขายโครงการที่เพิ่งเปิดใหม่ นำโดย Reference เอกมัย มูลค่า 3 พันล้านบาท (เริ่มเปิดขายลูกค้า VVIP ปลาย 3Q67, ปัจจุบันขายได้ 35% หรือ 1.4 พันล้านบาท) และบ้านเดี่ยว 2 โครงการ แบนด์ Bangkok Boulevard (บางนา กม. 12 และ พระราม 2) มูลค่า 1.9 พันล้านบาท (เปิดขาย 8 พ.ย. มียอดขายเฉลี่ย 21%) ทำให้ยอดขายสะสม YTD รวม 2.28 หมื่นล้านบาท หรือ 89% ของสมมติฐานฝ่ายวิจัยทั้งปี)

คาดช่วงที่เหลือของปีนี้ยังมีแผนเพิ่มอีก 2 บ้านเดี่ยวใหม่แบรนด์ Bangkok Boulevard และ Grand Bangkok Boulevard รวม 3.1 พันล้านบาทในเดือน ส.ค. ทำให้สิ้นปีนี้บริษัทจะมีสินค้าพร้อมขายทั้งสิ้น 77 โครงการ มูลค่า 6.9 หมื่นล้านบาท) บวกกับการจัดแคมเปญ/กิจกรรมการตลาดส่งท้ายปีอย่างต่อเนื่อง คาดเข้ามาช่วยหนุนต่อยอดขายใหม่เพิ่มเติม

เบื้องต้นแผนปี 2568 คาดการเปิดโครงการใหม่ไม่ต่างจากปีนี้ด้วยจำนวน 15-16 โครงการ มูลค่า (+/-) 3 หมื่นล้านบาท (ปี 2567 มูลค่า 3.18 หมื่นล้านบาท) โดยคอนโดฯ คาดเปิดมากขึ้นไม่ต่ำกว่า 3 โครงการ (เทียบกับปีนี้ 1 โครงการ) ในทุก Segment ทั้งระดับล่าง-บน ภายใต้แบรนด์ COBE ราคาขายเฉลี่ย +/-1 แสนบาท/ตร.ม., Reference เกษตรฯ (ราคา +/-1.5 แสนบาท/ตร.ม.) ที่เลื่อนจากปีนี้ และโครงการระดับบนอีก 1 โครงการ (ราคา +/- 3 แสนบาท/ตร.ม.) บนทำเลต้นสุภูมิฯ ขณะที่แนวราบจะเปิดน้อยลงจากปีนี้ และ สัดส่วน 2/3 คงเป็นบ้านราคาเกิน 10 ล้านบาท นอกจากนี้ยังมุ่งเน้นบริหารจัดการต้นทุนและค่าใช้จ่ายผ่านการปรับกระบวนการภายในองค์กร เพื่อผลักดันประสิทธิภาพทำกำไรเพิ่มมากขึ้น คาดเห็นผลชัดเจนในปี 2569

EQUITY TALK

แรงส่งมอบคอนโดฯ จะช่วยดันกำไร 4Q67

ทิศทางดำเนินงาน 4Q67 จะทำจุดสูงสุดของปี โดยมีแรงหนุนจากการส่งมอบต่อเนื่องของ Backlog แนวราบสิ้น 3Q67 ที่คาดการณ์รายได้ปีนี้สูงกว่า 3 พันล้านบาท, การโอนฯ เพิ่มจากยอดขายแนวราบใหม่ที่เกิดขึ้นระหว่างไตรมาส และการเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ 2 คอนโดฯ ใหม่ เป็นโครงการของบริษัทเอง คือ Scope ทงหล่อ (มูลค่า 2.8 พันล้านบาท) และ ทง JV คือ Reference วงเวียนใหญ่ มูลค่า 4 พันล้านบาท โดยทั้ง 2 โครงการมียอดขายเฉลี่ย 61% และบริษัทวางเป้าโอนฯ ปีนี้ราว 2 พันล้านบาท คาดเข้ามาผลักดันยอดโอนฯ และส่วนแบ่งกำไรบริษัทร่วมดีขึ้น QoQ ด้านประสิทธิภาพ แม้มีแรงกดดันจากการจัดแคมเปญและใช้กลยุทธ์ด้านราคาเพื่อกระตุ้นการขายและโอนฯ แต่ด้วยการโอนฯ ที่มีส่วนผสมของ Backlog โครงการใหม่ที่มีมาร์จิ้นปกติเกิน 30% ทำให้ทิศทางมาร์จิ้นขายฯ 4Q67 มีโอกาสดีขึ้นจาก 3Q67 ที่ระดับ 27.7% มาวรึเวณ 28-29% บวกกับการรับรู้กำไรพิเศษจากการทำธุรกรรม JV จำนวน 3 โครงการ (เป็นคอนโดฯ 2 โครงการ คือ Reference เอกมัยและเกษตรฯ) อีกราว 30-50 ล้านบาท คาดเป็นปัจจัยขับเคลื่อนกำไร 4Q67 ทำจุดสูงสุดของปี เบื้องต้นประเมินในรอบ (+/-) 700 ล้านบาท (แต่คาดยังต่ำกว่า 4Q66 ที่มีกำไรสุทธิ 851 ล้านบาท และกำไรปกติ 968 ล้านบาท)

Outperform ...FV ปี 2568 ที่ 3.46 บาท

คงแนะนำ Outperform FV ปี 2568 ที่ 3.46 บาท (อิง PER 8 เท่า) จาก

- การฟื้นตัวต่อเนื่องของทิศทางกำไรปกติ QoQ ตั้งแต่ 1Q67 ถึง 4Q67 ที่จะเป็นจุดสูงสุดของปี และประมาณการทั้งปีเชื่อว่ามีโอกาสเปิด Upside
- การกลับมาเติบโตของกำไรปกติปี 2568 ภายใต้ประมาณการเดิมคาดระดับ 14% เท่ากับ 1.8 พันล้านบาท หนุนจากการมีสินค้าพร้อมขายกลุ่มแนวราบต่อเนื่อง และการส่งมอบมากขึ้นของ 2 คอนโดฯ ใหม่ข้างต้นที่เกิดขึ้นปลายปี 2567
- แผนลงทุนในธุรกิจใหม่ (ENGINE 2) เพื่อสร้างรายได้ประจำยังเกิดขึ้นต่อเนื่อง ในกลุ่มโรงแรม และคลังสินค้า คาดเข้ามาผลักดันการเติบโตในระยะกลาง-ยาว (คาดเริ่มเห็นผลมากขึ้นตั้งแต่ปี 2569)

EQUITY TALK

ESG

Environment (E)

- SC มีนโยบายด้านสิ่งแวดล้อม โดยมีเป้าหมายการปล่อยก๊าซเรือนกระจกลง ในร้อยละ 25 ภายในปี 2573 และเป้าหมายระยะยาวที่จะปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ (Net Zero) ภายในสิ้นปี 2608
- ดำเนินมาตรการป้องกันเพื่อลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในการพัฒนาโครงการ เช่น ติดตั้งตาข่าย Mesh Sheet เพื่อป้องกันสิ่งก่อสร้าง และฝุ่นละอองฟุ้งกระจาย, จัดให้มีการเก็บกวาดเศษหินและดินให้เรียบร้อย ฯลฯ

Social (S)

- SC ให้ความสำคัญกับพนักงานในองค์กร โดยดูแลให้สมบูรณ์แข็งแรง 3 ด้านทั้งสุขภาพกาย ใจ และปัญญา ผ่านกิจกรรมตรวจสอบสุขภาพประจำปี รวมถึงกิจกรรม Meditation ฝึกสมาธิทุกวันพุธ เป็นต้น
- มุ่งเน้นให้เกิดการมีส่วนร่วมกันของภาคส่วนต่าง ๆ ทั้งพนักงาน ลูกค้า คู่ค้า และชุมชน เพื่อเชื่อมโยงสังคมและชุมชนให้มีคุณภาพชีวิตและความเป็นอยู่ที่ขึ้นอย่างยั่งยืน ผ่านการจัดกิจกรรม เช่น SC Run For Good Morning ฯลฯ

Governance (G)

- กำหนดนโยบายให้มีการแบ่งแยกบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ และการมอบอำนาจจัดการกิจการให้แก่ฝ่ายบริหารเป็นลายลักษณ์อักษรอย่างชัดเจน เพื่อให้คณะกรรมการทำหน้าที่อย่างเป็นอิสระจากฝ่ายบริหาร
- กำหนดและเผยแพร่จรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจให้กับผู้เกี่ยวข้อง กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานทุกคนรับทราบเพื่อให้ยึดปฏิบัติโดยเคร่งครัด

ESG COMMENT: เนื่องจากธุรกิจ SC มีความเกี่ยวเนื่องกับงานก่อสร้าง จึงมีความเกี่ยวพันกับความปลอดภัยและสิ่งแวดล้อม ดังนั้นการดำเนินงานด้าน ESG ที่อยู่บนพื้นฐานของความรับผิดชอบต่อทั้งสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมชาติ นอกจากส่งผลดีต่อภาพลักษณ์องค์กร เสริมสร้างการยอมรับของผู้ถือหุ้น ยังหนุนต่อการเติบโตอย่างยั่งยืนของบริษัทในอนาคต

EQUITY TALK

ผลการดำเนินงานรายไตรมาส

Key Data (ล้านบาท)	1Q66	2Q66	3Q66	4Q66	1Q67	2Q67	3Q67	% YoY	%QoQ	9M67	9M66	% YoY
รายได้จากรธุรกิจหลัก	4,922	5,213	5,533	8,818	4,010	4,640	5,804	4.9%	25.1%	14,454	15,669	-7.8%
รายได้จากการขาย	4,673	4,948	5,235	8,513	3,704	4,313	5,461	4.3%	26.6%	13,478	14,856	-9.3%
รายได้ค่าเช่าและบริการ	250	265	298	305	306	327	343	15.2%	5.1%	975	813	20.0%
ต้นทุนขายรวม	3,265	3,510	3,719	6,107	2,747	3,220	4,081	9.7%	26.7%	10,048	10,494	-4.2%
กำไรขั้นต้น	1,657	1,704	1,814	2,712	1,263	1,420	1,722	-5.0%	21.3%	4,406	5,175	-14.9%
ค่าใช้จ่ายในการขาย&บริหาร	921	1,009	1,103	1,424	948	992	1,053	-4.5%	6.2%	2,993	3,033	-1.3%
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) บริษัทรวม	29	19	3	3	26	77	(9)	NA	NA	95	51	84.7%
กำไรสุทธิ	535	593	503	851	183	531	506	0.5%	-4.8%	1,220	1,631	-25.2%
Norm Profit	535	497	503	968	183	361	506	0.5%	40.1%	1,049	1,534	-31.6%
Norm EPS	0.13	0.12	0.12	0.23	0.04	0.08	0.12	0.3%	40.1%	0.25	0.36	-31.8%
Gross Margin เฉลี่ย (%)	33.7%	32.7%	32.8%	30.8%	31.5%	30.6%	29.7%			30.5%	33.0%	
Gross Margin ขายอสังหาริมทรัพย์ (%)	32.2%	31.3%	31.2%	29.6%	29.0%	28.2%	27.7%			28.2%	32.5%	
SG&A/Sales	18.7%	19.4%	19.9%	16.1%	23.6%	21.4%	18.2%			20.7%	19.4%	
Norm Profit Margin (%)	10.9%	9.5%	9.1%	11.0%	4.6%	7.8%	8.7%			7.3%	9.8%	

ที่มา: รายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

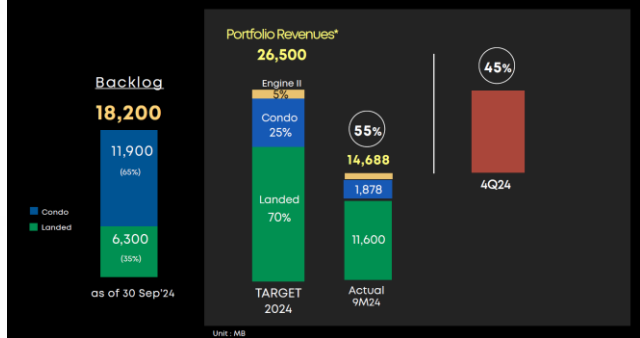
แผนเปิดโครงการใหม่ 4Q67

ที่มา: SC

คอนโดใหม่ที่มีกำหนดเสร็จ 4Q67

ที่มา: SC

BACKLOG รวม 1.82 หมื่นล้านบาท



ที่มา: SC

ประเด็นความเสี่ยง

- ระดับการแข่งขันในอุตสาหกรรมรุนแรงขึ้นต่อเนื่อง อาจทำให้การควบคุมเรื่องประสิทธิภาพการดำเนินงานทำได้ยากขึ้น
- ตัวแปรสำคัญที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยได้แก่ ความเชื่อมั่นต่อการสร้างรายได้ในอนาคตของผู้ซื้อ หากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไม่เป็นไปตามที่คาด กิจจะกระทบความเชื่อมั่นของผู้บริโภค และนำมาสู่การชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย

ที่มา: รายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

EQUITY TALK

ประมาณการผลการดำเนินงานปี 2567-2569 ของ SC

งบกำไรขาดทุน (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.				
	2566	2567F	2568F	2569F
รายได้ธุรกิจหลัก	24,487	20,042	21,805	23,770
ต้นทุนขาย	16,601	13,766	14,829	16,183
กำไรขั้นต้น	7,887	6,276	6,976	7,587
ค่าใช้จ่ายในการขาย	4,456	4,069	4,361	4,635
ดอกเบี้ยจ่าย	383	408	444	470
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม	54	185	94	61
รายได้อื่น	99	84	85	86
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	3,201	2,069	2,350	2,629
ภาษีเงินได้	656	455	517	578
ส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย	(43)	(17)	(18)	(18)
รายการพิเศษอื่น ๆ	(20)	150	-	-
กำไรสุทธิ	2,482	1,747	1,815	2,032
EPS	0.58	0.42	0.43	0.48
กำไรจากการดำเนินงานปกติ	2,502	1,597	1,815	2,032
Norm EPS	0.59	0.38	0.43	0.48
การเติบโตของยอดขาย	13.5%	-18.2%	8.8%	9.0%
การเติบโตของกำไรจากการดำเนินงานปกติ	-3.7%	-36.2%	13.7%	11.9%
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	32.2%	31.3%	32.0%	31.9%
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานปกติ	10.2%	8.0%	8.3%	8.5%
งบกำไรขาดทุนรายไตรมาส (ล้านบาท)				
	4Q66	1Q67	2Q67	3Q67
รายได้ธุรกิจหลัก	8,818	4,010	4,640	5,804
ต้นทุนขาย	6,107	2,747	3,220	4,081
กำไรขั้นต้น	2,712	1,263	1,420	1,722
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1,424	948	992	1,053
ดอกเบี้ยจ่าย	100	97	90	102
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม	3	26	77	(9)
รายได้อื่น	43	14	22	28
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	1,235	259	437	587
ภาษีเงินได้	231	68	82	76
ส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย	(35)	(8)	6	(5)
รายการพิเศษอื่น ๆ	(117)	-	170	-
กำไรสุทธิ	851	183	531	506
กำไรจากการดำเนินงานปกติ	968	183	361	506
ยอดขาย (QoQ)	59.4%	-54.5%	15.7%	25.1%
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	30.8%	31.5%	30.6%	29.7%
กำไรจากการดำเนินงานปกติ (QoQ)	92.3%	-81.1%	97.7%	40.1%
อัตราส่วนทางการเงิน				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.				
	2566	2567F	2568F	2569F
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	2.18	2.13	2.06	2.63
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.18	0.16	0.15	0.18
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	0.37	0.29	0.29	0.30
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า (เท่า)	10.20	10.05	10.82	10.88
หนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.75	1.80	1.84	1.87
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.36	1.43	1.48	1.52
ผลตอบแทนจากสินทรัพย์เฉลี่ย	4.1%	2.7%	2.6%	2.7%
ผลตอบแทนจากผู้ถือหุ้นเฉลี่ย	11.0%	7.4%	7.4%	7.9%

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

EQUITY TALK

ประมาณการผลการดำเนินงานปี 2567-2569 ของ SC

งบกระแสเงินสด (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ส.ค.	2566	2567F	2568F	2569F
กำไรสุทธิ	2,482	1,747	1,815	2,032
รายการเปลี่ยนแปลงที่ไม่กระทบเงินสด	1,257	880	979	1,067
ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย	120	120	120	120
กำไร/ขาดทุนจาก Fx ที่ไม่ได้รับรู้	(97)	-	-	-
ส่วนแบ่งผลกำไรจาก บ.ร่วม	(54)	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากกิจกรรมการดำเนินงาน	(5,779)	(4,269)	(4,454)	(4,757)
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานสุทธิ	(2,071)	(1,522)	(1,540)	(1,538)
เพิ่ม/ลด จากการลงทุนระยะสั้น	(31)	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากการลงทุนอื่น	(550)	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากสินทรัพย์ถาวร	(1,588)	(560)	(588)	(617)
กระแสเงินสดจากการลงทุนสุทธิ	(2,168)	(560)	(588)	(617)
เพิ่ม/ลด เงินกู้	5,078	2,818	3,029	2,940
เพิ่ม/ลด ทุนและส่วนเกินมูลค่าหุ้น	128	-	-	-
เพิ่ม/ลด ส่วนทุนอื่นๆ	-	-	-	-
ลด จ่ายปันผล	(1,067)	(868)	(725)	(773)
กระแสเงินสดจากการจัดหาเงินสุทธิ	4,139	1,949	2,304	2,167
เพิ่ม/ลด เงินสดสุทธิ	(100)	(132)	177	12
งบดุล (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ส.ค.	2566	2567F	2568F	2569F
เงินสดและเทียบเท่าเงินสด	2,038	1,905	2,082	2,094
ลูกหนี้การค้า	171	121	131	143
สินค้าคงคลัง	46,246	49,483	52,947	56,653
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1,957	1,957	1,957	1,957
เงินลงทุนระยะยาว	798	798	798	798
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ สุทธิ	11,192	11,752	12,339	12,956
สินทรัพย์รวม	63,888	67,502	71,741	76,088
เจ้าหนี้การค้า	1,419	1,320	1,422	1,552
เงินกู้ยืมระยะสั้น/ครบกำหนดใน 1 ปี	17,995	19,980	22,547	17,797
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	3,753	3,753	3,753	3,753
เงินกู้ยืมระยะยาว/หุ้นกู้	15,584	16,417	16,879	24,569
หนี้สินรวม	40,636	43,354	46,485	49,555
ทุนที่ชำระแล้ว	4,273	4,273	4,273	4,273
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	507	507	507	507
กำไรสะสม	18,286	19,165	20,255	21,515
ส่วนของผู้ถือหุ้น	23,228	24,106	25,197	26,456
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	24	41	59	77
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	63,888	67,502	71,741	76,088
สมบัติฐานในการทำประมาณการ (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ส.ค.	2566	2567F	2568F	2569F
Presale ระหว่างงวด	27,944	25,580	26,696	27,680
การบันทึกรายได้จากการขาย	23,370	18,785	20,485	22,384
รายได้ค่าเช่าและบริการ	977	1,075	1,129	1,185
Gross Margin เฉลี่ย (%)	32.2%	31.3%	32.0%	31.9%
Norm Profit Margin (%)	10.2%	8.0%	8.3%	8.5%
SG&A/Sale (%)	18.2%	20.3%	20.0%	19.5%
Effective Tax Rate (%)	20.5%	22.0%	22.0%	22.0%

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส