

EQUITY TALK

Analyst Meeting

BY RESEARCH DIVISION

23 พฤษภาคม 2565



กำไรจากนี้จะดีขึ้น แต่ upside ไม่ดึงดูดพอ

1Q65 กำไรปกติ 209 ล้านบาท (-46% yoy, -39% qoq) ตามยอดโอนฯ หดตัว 29% yoy และ 33% qoq จากคอนโตฯ ไม่มีการส่งมอบโครงการใหม่ และแนวราบมียอดขายลดลง และเลื่อนเปิดโครงการ 4 แนวราบใหม่ จากแผนเดิม แต่ Gross Margin ขยาย ดีขึ้นเป็น 34.8% เทียบกับ 29.8% งวดปีก่อน เนื่องจากปรับเพิ่มราคาขายและไม่ได้ใช้โปรฯ ด้านราคาหนักเหมือนปีก่อน

ปรับกำไรปกติปี 2565 ลงจากเดิม 5% มาที่ 2.19 พันล้านบาท แม้กำไรปกติ 2Q65 คาดฟื้น QoQ (แต่ลดลง YoY) และสูงขึ้น 2H65 ตามแผนเปิดแนวราบใหม่จำนวนมาก และโอนฯ คอนโตฯ ใหม่ โดยเฉพาะ XT พญาไทฯ 4Q65 แต่ FV ใหม่ที่ 1.18 บาท มี upside ไม่มาก คง SWITCH ไป ORI และ LH ที่มี upside สูงกว่าและแนวโน้มกำไรปกติ 2Q65 คาดเติบโตทั้ง YoY และ QoQ

SIRI

แนะนำ : Switch

| | |
|--------------------|------|
| ราคาปัจจุบัน (บาท) | 1.09 |
| ราคาเป้าหมาย (บาท) | 1.18 |
| Upside (%) | 8.20 |
| Dividend Yield (%) | 6.00 |

ประมาณการตัวเลขสำคัญทางการเงิน

| สิ้นสุด 31 ธ.ค. | 2563 | 2564 | 2565F | 2566F | 2567F |
|--------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| กำไรสุทธิ (ลบ) | 1,673 | 2,017 | 2,195 | 2,270 | 2,410 |
| Norm Profit (ลบ) | 1,569 | 2,017 | 2,195 | 2,270 | 2,410 |
| Norm EPS (บาท) | 0.11 | 0.14 | 0.15 | 0.15 | 0.16 |
| EPS (บาท) | 0.11 | 0.14 | 0.15 | 0.15 | 0.16 |
| Norm PER (เท่า) | 10.3 | 8.0 | 7.4 | 7.1 | 6.7 |
| DPS (บาท) | 0.04 | 0.06 | 0.06 | 0.07 | 0.07 |
| Dividend Yield (%) | 3.7 | 5.5 | 6.0 | 6.2 | 6.5 |
| BV (บาท) | 2.51 | 2.64 | 2.72 | 2.81 | 2.90 |
| PBV (เท่า) | 0.43 | 0.41 | 0.40 | 0.39 | 0.38 |
| EV/EBITDA (เท่า) | 20.2 | 18.7 | 17.1 | 17.0 | 16.5 |
| ROE (%) | 4.9 | 5.3 | 5.5 | 5.5 | 5.7 |

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

RESEARCH DIVISION

บริษัทหลักทรัพย์ เอเชีย พลัส

นงนพวรรณ น้อยรัชชกุล

นักวิเคราะห์ ปัจจัยพื้นฐานด้านตลาดทุน และด้านเทคนิค

เลขทะเบียนนักวิเคราะห์: 019994

Technical chart



ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

Technical comment

SIRI แนวโน้มของราคา : Downtrend

แนวรับ : 1.05 บาท

แนวต้าน : 1.22/1.41 บาท

Consensus Analysis

เปรียบเทียบประมาณการของ ASPS กับ IAA consensus

| EPS (บาท) | ASPS | IAA Cons | % diff |
|-----------|------|----------|--------|
| 2565F | 0.15 | 0.14 | 5% |
| 2566F | 0.15 | 0.15 | 2% |

ที่มา : ประมาณการโดย ASPS, IAA consensus

CG Score : 5 = ดีเลิศ

Anti-corruption Indic. = ได้รับการรับรอง

ที่มา: IAA, สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส



กำไร 1Q65 อ่อนแอทั้ง YoY และ QoQ

งวด 1Q65 กำไรสุทธิ 303 ล้านบาท (-21% yoy, -12% qoq) หากไม่รวมกำไรขายที่ดินให้กับบริษัทร่วมทุน หรือ JV (หลังภาษี) 94 ล้านบาท มีกำไรปกติ 209 ล้านบาท (-46% yoy, -39% qoq) เหตุปัจจัยหลักจากยอดโอนฯ หดตัวลง 29% yoy และ 33% qoq เท่ากับ 4.29 พันล้านบาท จากทุกกลุ่มทั้งคอนโดฯ (สัดส่วน 20% ของยอดโอนฯ) ที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ลดลง เพราะไม่มีการส่งมอบโครงการใหม่ และแนวราบ (สัดส่วน 80%) ตามยอดขายลดลง และการเลื่อนเปิดโครงการแนวราบ 4 โครงการใหม่จากแผนเดิมใน 1Q65 นอกจากนี้ยอดโอนฯ ที่อ่อนแอ และค่าใช้จ่ายขายบริหารระดับสูง ทำให้ SG&A/Sales เพิ่มขึ้น 24% จาก 19% งวดปีก่อน (แต่ลดลงจาก 31% งวดก่อน ซึ่งมีการบันทึกค่าใช้จ่ายบริหารเกี่ยวกับพนักงานสูงกว่าปกติ) ไม่สามารถหักล้างกับ Gross margin ขายฯ สูงขึ้นสู่ระดับ 34.8% เทียบกับ 29.8% งวดปีก่อน ผลจากการปรับเพิ่มราคาขาย และไม่ได้ใช้กลยุทธ์ด้านราคาอย่างหนักเหมือนปีก่อน (แต่มาร์จิ้นลดลงจาก 36.8% งวด 4Q64 เหตุจาก Product Mix เป็นหลัก โดยงวดก่อนมีการโอนฯ คอนโดฯ ที่ขายให้กับชาวต่างชาติซึ่งมีมาร์จิ้นสูง) ด้านโครงสร้างการเงิน มี Net Gearing ที่ 1.69 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 1.61 เท่า ณ สิ้นปี 2564 จากภาระหนี้สินที่เพิ่มขึ้น เพื่อรองรับการเปิดโครงการใหม่จำนวนมากในปี

Presale ถึง 15 พ.ค. ทำได้ 9.11 พันล้านบาท คิดเป็น 30% ของเป้าทั้งปีฝ่ายวิจัย

Presale 1Q65 มียอดรวม 5.97 พันล้านบาท และล่าสุด 2Q65 (ถึง ณ 15 พ.ค. 2565) ทำได้เพิ่มอีก 3.14 พันล้านบาท ทำให้ Presale สะสมถึง 15 พ.ค. 2565 รวมทั้งสิ้น 9.11 พันล้านบาท คิดเป็น 30% ของเป้าทั้งปีที่ฝ่ายวิจัยประเมินไว้ 3.07 หมื่นล้านบาท (และ 26% ของเป้าบริษัทที่ 3.5 หมื่นล้านบาท) แม้อยู่ในระดับไม่สูงมากนัก แต่มีโอกาสเร่งตัวมากขึ้นตามแผนเปิดโครงการใหม่ปีนี้ตลอด 2Q-4Q65 อีก 40 โครงการ มูลค่า 4.03 หมื่นล้านบาท (เทียบกับ 1Q65 เปิดไป 6 โครงการ รวม 9.9 พันล้านบาท) โดย 2Q65 เตรียมเปิด 11 โครงการ มูลค่า 1.37 หมื่นล้านบาท เป็นคอนโดฯ 1 โครงการขนาดเล็ก คือ Hay Hua Hin มูลค่า 370 ล้านบาท (เปิด กลาง เม.ย. มียอดขาย 36%) ที่เหลืออีก 10 โครงการ กว่า 1.3 หมื่นล้านบาท เป็นแนวราบ มี Hi-Light อยู่ที่แบรนด์ใหม่ Demi สาธู 49 เป็น Luxury ทาวน์โฮม มูลค่า 1.6 พันล้านบาท (72 ยูนิต) เปิดปลาย เม.ย. มียอดขาย 14% และการกลับมาของ Burasiri กรุงเทพฯ-กรีธา มูลค่า 4.45 พันล้านบาท (โครงการแนวราบแรกที่เป็นโครงการร่วมทุน - JV กับ Tokyu ญี่ปุ่น สัดส่วน SIRI 70% และ Tokyu 30%)

EQUITY TALK

Company Update

BY RESEARCH DIVISION



สำหรับโครงการใหม่ที่เหลืออีก 29 โครงการ มูลค่า 2.66 หมื่นล้านบาท มีกำหนดเปิด 2H65 เมื่อรวมกับสิ้น 1Q65 มีมูลค่าคงเหลือขายในโครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนา 5.6 หมื่นล้านบาท เพียงพอในการสนับสนุนต่อเป้า Presale ปีนี้

ทิศทาง 2Q65 จะฟื้น QoQ และสูงขึ้น 2H65

ณ 15 พ.ค. 2565 SIRI มี Backlog ของบริษัทรวม 1.75 หมื่นล้านบาท เป็นส่วนที่มีกำหนดรับรู้รายได้ 9M65 อยู่ที่ 1.2 หมื่นล้านบาท นับว่ารองรับเป้าไอโชน่า ฝ่ายวิจัยปีนี้ที่ 2.84 หมื่นล้านบาท (เป้าบริษัท 3.05 หมื่นล้านบาท) คิดเป็น 57% ของเป้าทั้งปี และที่เหลือจะถูกเติมเต็มจากการขายไอโชน่า โครงการแนวราบใหม่ที่จะเปิดจำนวนมากถึง 24 โครงการใน 9M65 และขายสต็อกคอนโดฯ พร้อมไอโชน่า ของ SIRI ที่มีมูลค่าเหลือขาย 6.3 พันล้านบาท เบื้องต้นจึงคงประมาณการยอดไอโชน่า เดิมไว้ แต่ในส่วนประสิทธิภาพการทำกำไร ได้มีการปรับให้สอดคล้องกับข้อมูลจริง โดยเพิ่ม Gross Margin ขายฯ ขึ้นจากเดิม 33% เป็น 34% เนื่องจาก 1Q65 ออกมาดีกว่าคาดทั้งปี หลังปรับเพิ่มราคาขาย ขณะเดียวกันปรับเพิ่ม SG&A/Sales ขึ้นจากเดิม 1% เป็น 22% เพื่อสะท้อนค่าใช้จ่ายที่อาจสูงขึ้น โดยเฉพาะค่าการตลาดจากการเปิดโครงการใหม่ปีนี้จำนวนมาก รวมถึงเพิ่มภาระดอกเบี้ย องค์กรประกอบรวมทำให้กำไรปกติปีนี้ลดลงจากเดิมนราว 5% อยู่ที่ 2.19 พันล้านบาท เติบโตในระดับปานกลาง 9% yoy

โดยทิศทางกำไรปกติ 2Q65 จะฟื้นตัวจากฐานต่ำ 1Q65 (แต่ลดลง YoY) และสูงขึ้นใน 2H65 หนุนจากเปิดแนวราบใหม่ และส่งมอบคอนโดฯ ใหม่ โดยเฉพาะ XT พญาไท มูลค่าราว 1 หมื่นล้านบาท (มียอดขาย 42%) ที่มีกำหนดสร้างเสร็จพร้อมไอโชน่า ใน 4Q65

แต่ Upside ไม่ดึงดูด...คง SWITCH ไป ORI และ LH

คง PER 8 เท่า ภายใต้ประมาณการใหม่ ให้ FV ปี 2565 ที่ 1.18 บาท (เดิม 1.24 บาท) มี upside ไม่มากระดับ 8% จึงคงแนะนำ SWITCH ไปหุ้นที่มี upside สูงกว่า และทิศทางกำไรปกติ 2Q65 เติบโตทั้ง YoY และ QoQ อย่าง ORI (FV@13.00) และ LH (FV@B11.00)

EQUITY TALK

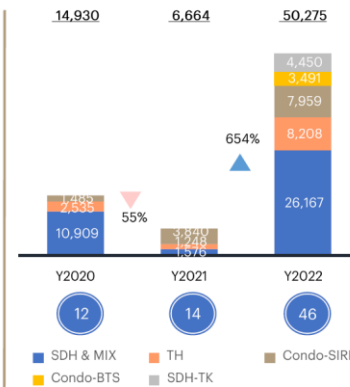
Company Update

BY RESEARCH DIVISION

แผนเปิดโครงการใหม่ปี 2565 รวม 46 โครงการ มูลค่า 5 หมื่นล้านบาท

Y2022 LAUNCH PLAN

| Y2022 | SDH & MIX | SDH-TK | TH | Condo-SIRI | Condo-BTS | No. of Project | Project Value (MB) |
|---------------------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|----------------|--------------------|
| 1Q2022 | 1 | - | 3 | 1 | 1 | 6 | 9,915 |
| 2Q2022 | 5 | 1 | 4 | 1 | - | 11 | 13,750 |
| 3Q2022 | 3 | - | 3 | 11 | - | 17 | 8,250 |
| 4Q2022 | 6 | - | 2 | 4 | - | 12 | 18,360 |
| No. of Project | 15 | 1 | 12 | 17 | 1 | 46 | |
| Project Value (MB) | 26,167 | 4,450 | 8,208 | 7,959 | 3,491 | | 50,275 |
| Proportion | 52% | 9% | 16% | 16% | 7% | | 100% |



ที่มา: SIRI

มูลค่าสินค้าพร้อมขาย ณ 15 พ.ค. 2565

As of 15th May 2022

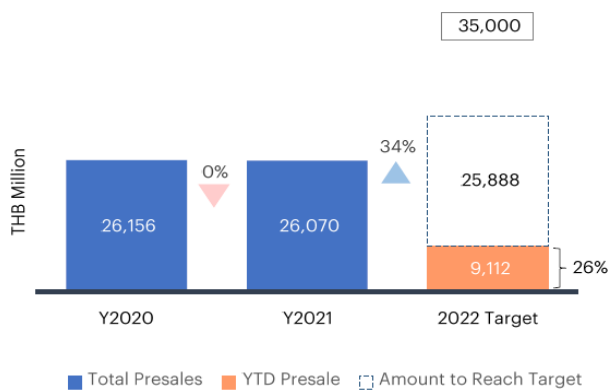
| Active Projects | No. of Projects | Project Value of Existing Project (MB) | % Available for Sale Value | Available for Sale (MB)* | Available for Sale (Units)* | Avg. Price per Unit (MB) |
|--------------------------------------|-----------------|--|----------------------------|--------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| Single-detached House & Mix Products | 39 | 71,757 | 28% | 19,801 | 3,311 | 6.0 |
| Townhome | 23 | 20,404 | 51% | 10,443 | 3,150 | 3.3 |
| Condominium | 27 | 66,516 | 39% | 25,820 | 6,115 | 4.2 |
| SIRI | 21 | 46,986 | 42% | 19,890 | 5,519 | 3.6 |
| SIRI-BTS (50 : 50) | 5 | 16,262 | 33% | 5,319 | 485 | 11.0 |
| SIRI-TK (70 : 30) | 1 | 3,267 | 19% | 611 | 111 | 5.5 |
| Total | 89 | 158,676 | 35% | 56,063 | 12,576 | 4.5 |

*Available for Sale include Inventory, To-be-developed, and Work in Progress

ที่มา: SIRI

Presale สะสมถึง 15 พ.ค. 2565

As of 15th May 2022



ที่มา: SIRI

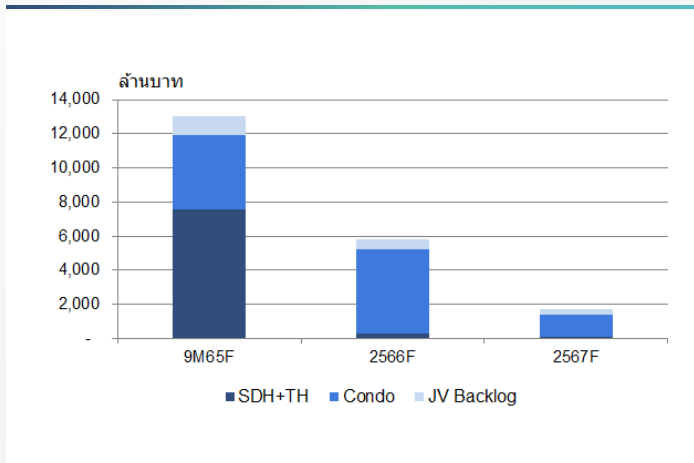


ผลการดำเนินงานรายไตรมาส

| Key Data (ล้านบาท) | 3Q63 | 4Q63 | 1Q64 | 2Q64 | 3Q64 | 4Q64 | 1Q65 | % QoQ | % YoY | 2564 | 2563 | % YoY |
|-----------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|
| รายได้จากธุรกิจหลัก | 8,408 | 8,035 | 6,694 | 7,845 | 7,016 | 7,087 | 4,939 | -30.3% | -26.2% | 28,642 | 33,833 | -15.3% |
| รายได้จากขายอสังหาฯ | 7,635 | 7,203 | 6,044 | 7,249 | 6,451 | 6,425 | 4,288 | -33.3% | -29.1% | 26,170 | 30,559 | -14.4% |
| ต้นทุนรวม | 6,008 | 5,586 | 4,797 | 5,289 | 4,766 | 4,755 | 3,376 | -29.0% | -29.6% | 19,607 | 25,768 | -23.9% |
| ต้นทุนขายอสังหาฯ | 5,438 | 4,885 | 4,240 | 4,723 | 4,293 | 4,062 | 2,796 | -31.2% | -34.1% | 17,319 | 22,910 | -24.4% |
| กำไรขั้นต้น | 2,400 | 2,449 | 1,897 | 2,556 | 2,250 | 2,333 | 1,564 | -33.0% | -17.6% | 9,035 | 8,065 | 12.0% |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย&บริหาร | 1,435 | 2,015 | 1,258 | 1,567 | 1,349 | 2,201 | 1,190 | -45.9% | -5.4% | 6,375 | 6,460 | -1.3% |
| ส่วนแบ่งกำไรบริษัทรวม | 54 | 83 | 10 | (27) | (1) | 94 | 26 | -72.8% | 160.2% | 75 | 475 | -84.2% |
| กำไรสุทธิ | 765 | 588 | 384 | 662 | 628 | 343 | 303 | -11.8% | -21.2% | 2,017 | 1,673 | 20.6% |
| Norm Profit | 765 | 558 | 384 | 662 | 628 | 343 | 209 | -39.1% | -45.6% | 2,017 | 1,569 | 28.5% |
| Norm EPS | 0.05 | 0.04 | 0.03 | 0.04 | 0.04 | 0.02 | 0.01 | -39.1% | -45.7% | 0.14 | 0.11 | 28.5% |
| Gross Margin เฉลี่ย (%) | 28.5% | 30.5% | 28.3% | 32.6% | 32.1% | 32.9% | 31.7% | | | 31.5% | 23.8% | |
| Gross Margin ขายอสังหาฯ (%) | 28.8% | 32.2% | 29.8% | 34.8% | 33.4% | 36.8% | 34.8% | | | 33.8% | 25.0% | |
| SG&A/Sales | 17.1% | 25.1% | 18.8% | 20.0% | 19.2% | 31.1% | 24.1% | | | 22.3% | 19.1% | |
| Norm Profit Margin (%) | 9.1% | 6.9% | 5.7% | 8.4% | 9.0% | 4.8% | 4.2% | | | 7.0% | 4.6% | |

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

Backlog (รวม JV) ณ 15 พ.ค. 2565 รวม 2 หมื่นล้านบาท



ที่มา: SIRI

สมมติฐานในการปรับประมาณการ

| | ใหม่ | | เดิม | | % เปลี่ยนแปลง | |
|------------------------------|--------|--------|--------|--------|---------------|-------|
| | 65F | 66F | 65F | 66F | 65F | 66F |
| ประมาณการ | | | | | | |
| Norm Profit (ลบ.) | 2,196 | 2,271 | 2,306 | 2,406 | -4.8% | -5.6% |
| Norm EPS (บาท) | 0.15 | 0.15 | 0.15 | 0.16 | -4.8% | -5.6% |
| Fair Value PER (X) | 8.0 | | 8.0 | | | |
| Fair Value (บาท) | 1.18 | | 1.24 | | | |
| สมมติฐาน | | | | | | |
| รายได้ (ลบ.) | 30,860 | 32,111 | 31,113 | 32,491 | -0.8% | -1.2% |
| รายได้ขายอสังหาฯ (ลบ.) | 28,400 | 29,440 | 28,400 | 29,440 | 0.0% | 0.0% |
| Gross Margin เฉลี่ยทุกธุรกิจ | 31.8% | 32.0% | 30.7% | 30.9% | 1.1% | 1.1% |
| Gross Margin ขายอสังหาฯ | 34.0% | 34.0% | 32.8% | 32.8% | 1.2% | 1.2% |
| SG&A/Sale | 22.0% | 22.0% | 21.0% | 21.0% | 1.0% | 1.0% |

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

ESG

Environment : ส่งเสริมและดูแลสิ่งแวดล้อมผ่านวาง Green Roadmap เพื่อลดการใช้พลังงานและปล่อยของเสียลงให้ได้ปีละมากกว่า 10% ในทุกโครงการต่อเนื่องนาน 3 ปี

Social : มุ่งมั่นที่จะยกระดับคุณภาพชีวิตครอบครัวของผู้อยู่อาศัยอย่างยั่งยืนผ่านการออกแบบ สภาพแวดล้อม และบริการต่าง ๆ ที่ตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคอย่างต่อเนื่อง

Governance : ปลูกฝังจรรยาบรรณ และจริยธรรมที่ดีของการดำเนินงานธุรกิจที่โปร่งใสและเป็นธรรม แก่ผู้บริหาร และพนักงานในบริษัท เพื่อต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ให้เป็นต้นแบบที่ดีในสังคม

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

ประเด็นความเสี่ยง

- ตัวแปรสำคัญที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยได้แก่ ความเชื่อมั่นต่อการสร้างรายได้ในอนาคตของผู้ซื้อ หากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไม่เป็นไปตามที่คาด ก็จะทำให้กระทบความเชื่อมั่นของผู้บริโภค และนำมาสู่การชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย
- ระดับการแข่งขันในอุตสาหกรรมรุนแรงขึ้นต่อเนื่อง อาจทำให้การควบคุมเรื่องประสิทธิภาพการทำการค้าทำได้ยากขึ้น

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส



ประมาณการผลการดำเนินงานปี 2565-67 ของ SIRI

งบกำไรขาดทุน (ล้านบาท)

| สิ้นสุด 31 ส.ค. | 2564 | 2565F | 2566F | 2567F |
|-------------------------------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
| รายได้ธุรกิจหลัก | 28,642 | 30,860 | 32,111 | 33,391 |
| ต้นทุนขาย | 19,607 | 21,038 | 21,851 | 22,582 |
| กำไรขั้นต้น | 9,035 | 9,823 | 10,260 | 10,810 |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย | 6,375 | 6,789 | 7,064 | 7,346 |
| ดอกเบี้ยจ่าย | 1,165 | 1,322 | 1,356 | 1,396 |
| ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทรวม | 75 | 150 | 120 | 80 |
| รายได้อื่น | 1,106 | 1,111 | 1,117 | 1,122 |
| กำไรสุทธิก่อนหักภาษี | 2,675 | 2,972 | 3,076 | 3,270 |
| ภาษีเงินได้ | 737 | 832 | 861 | 916 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย | 79 | 55 | 55 | 55 |
| รายการพิเศษอื่น ๆ | - | - | - | - |
| กำไรสุทธิ | 2,017 | 2,195 | 2,270 | 2,410 |
| EPS | 0.14 | 0.15 | 0.15 | 0.16 |
| กำไรจากการดำเนินงานปกติ | 2,017 | 2,195 | 2,270 | 2,410 |
| Norm EPS | 0.14 | 0.15 | 0.15 | 0.16 |
| การเติบโตของยอดขาย | -15.3% | 7.7% | 4.1% | 4.0% |
| การเติบโตของกำไรจากการดำเนินงานปกติ | 28.5% | 8.8% | 3.4% | 6.2% |
| อัตราส่วนกำไรขั้นต้น | 31.5% | 31.8% | 32.0% | 32.4% |
| อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานปกติ | 7.0% | 7.1% | 7.1% | 7.2% |

งบกำไรขาดทุนรายไตรมาส (ล้านบาท)

| สิ้นสุด 31 ส.ค. | 2Q64 | 3Q64 | 4Q64 | 1Q65 |
|--------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| รายได้ธุรกิจหลัก | 7,845 | 7,016 | 7,087 | 4,939 |
| ต้นทุนขาย | 5,289 | 4,766 | 4,755 | 3,376 |
| กำไรขั้นต้น | 2,556 | 2,250 | 2,333 | 1,564 |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย | 1,567 | 1,349 | 2,201 | 1,190 |
| ดอกเบี้ยจ่าย | 286 | 284 | 290 | 325 |
| ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทรวม | (35) | (4) | 106 | 14 |
| รายได้อื่น | 247 | 262 | 427 | 224 |
| กำไรสุทธิก่อนหักภาษี | 915 | 875 | 375 | 286 |
| ภาษีเงินได้ | 273 | 245 | 68 | 106 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย | 19 | (2) | 36 | 29 |
| รายการพิเศษอื่น ๆ | - | - | - | 94 |
| กำไรสุทธิ | 662 | 628 | 343 | 303 |
| กำไรจากการดำเนินงานปกติ | 662 | 628 | 343 | 209 |
| ยอดขาย (QoQ) | 17.2% | -10.6% | 1.0% | -30.3% |
| อัตราส่วนกำไรขั้นต้น | 32.6% | 32.1% | 32.9% | 31.7% |
| กำไรจากการดำเนินงานปกติ (QoQ) | 72.3% | -5.1% | -45.4% | -39.1% |

อัตราส่วนทางการเงิน

| สิ้นสุด 31 ส.ค. | 2564 | 2565F | 2566F | 2567F |
|---|-------|-------|-------|-------|
| อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า) | 1.75 | 1.76 | 1.61 | 2.21 |
| อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า) | 0.29 | 0.29 | 0.27 | 0.36 |
| อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า) | 18.77 | 20.06 | 18.61 | 18.61 |
| อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า) | 0.35 | 0.38 | 0.38 | 0.39 |
| อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า (เท่า) | 11.89 | 14.66 | 12.00 | 11.97 |
| หนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า) | 1.93 | 1.92 | 1.91 | 1.90 |
| หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า) | 1.61 | 1.60 | 1.59 | 1.58 |
| ผลตอบแทนจากสินทรัพย์เฉลี่ย | 1.8% | 1.9% | 1.9% | 1.9% |
| ผลตอบแทนจากผู้ถือหุ้นเฉลี่ย | 5.3% | 5.5% | 5.5% | 5.7% |



ประมาณการผลการดำเนินงานปี 2565-67 (ต่อ)

| งบกระแสเงินสด (ล้านบาท) | | | | |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|
| สิ้นสุด 31 ธ.ค. | 2564 | 2565F | 2566F | 2567F |
| กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน | | | | |
| กำไรสุทธิ | 2,017 | 2,195 | 2,270 | 2,410 |
| รายการเปลี่ยนแปลงที่ไม่กระทบเงินสด | 20,258 | 2,099 | 2,162 | 2,256 |
| ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย | 404 | 424 | 445 | 467 |
| กำไร/ขาดทุนจาก Fx ที่ไม่ได้รับรู้ | (10) | - | - | - |
| ส่วนแบ่งผลกำไรจาก บ.ร่วม | (75) | - | - | - |
| เพิ่ม/ลด จากกิจกรรมการดำเนินงาน | (24,967) | (3,284) | (3,787) | (3,934) |
| กระแสเงินสดจากการดำเนินงานสุทธิ | (2,374) | 1,434 | 1,090 | 1,199 |
| กระแสเงินสดจากการลงทุน | | | | |
| เพิ่ม/ลด จากการลงทุนระยะสั้น | 628 | - | - | - |
| เพิ่ม/ลด จากการลงทุนอื่น | (3,997) | - | - | - |
| เพิ่ม/ลด จากสินทรัพย์ถาวร | (61) | (1,893) | (1,988) | (2,087) |
| กระแสเงินสดจากการลงทุนสุทธิ | (3,430) | (1,893) | (1,988) | (2,087) |
| กระแสเงินสดจากการจัดหาเงิน | | | | |
| เพิ่ม/ลด เงินกู้ | 8,128 | 1,423 | 1,975 | 1,959 |
| เพิ่ม/ลด ทุนและส่วนเกินมูลค่าหุ้น | (409) | 3 | - | - |
| เพิ่ม/ลด ส่วนทุนอื่นๆ | (2,281) | - | - | - |
| ลด จ่ายปันผล | (594) | (929) | (982) | (1,029) |
| กระแสเงินสดจากการจัดหาเงินสุทธิ | 4,844 | 497 | 993 | 930 |
| เพิ่ม/ลด เงินสดสุทธิ | (826) | 37 | 95 | 41 |
| งบดุล (ล้านบาท) | | | | |
| สิ้นสุด 31 ธ.ค. | 2564 | 2565F | 2566F | 2567F |
| เงินสดและเทียบเท่าเงินสด | 2,181 | 2,218 | 2,314 | 2,355 |
| ลูกหนี้การค้า | 1,385 | 1,691 | 1,760 | 1,830 |
| สินค้าคงคลัง | 55,143 | 56,245 | 57,370 | 58,518 |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | 7,330 | 7,330 | 7,330 | 7,330 |
| เงินลงทุนระยะยาว | 2,752 | 2,752 | 2,752 | 2,752 |
| ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ สุทธิ | 37,866 | 39,760 | 41,748 | 43,835 |
| สินทรัพย์รวม | 116,632 | 119,971 | 123,248 | 126,594 |
| เจ้าหนี้การค้า | 1,084 | 1,787 | 1,856 | 1,918 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้น/ครบกำหนดใน 1 ปี | 29,341 | 29,387 | 33,601 | 22,519 |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | 7,220 | 7,220 | 7,220 | 7,220 |
| เงินกู้ยืมระยะยาว/หุ้นกู้ | 36,063 | 37,440 | 35,202 | 48,243 |
| หนี้สินรวม | 75,665 | 77,791 | 79,835 | 81,857 |
| ทุนที่ชำระแล้ว | 15,925 | 15,928 | 15,928 | 15,928 |
| ส่วนเกินมูลค่าหุ้น | 2,359 | 2,359 | 2,359 | 2,359 |
| กำไรสะสม | 15,597 | 16,863 | 18,150 | 19,530 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น | 39,225 | 40,494 | 41,782 | 43,162 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย | 1,741 | 1,686 | 1,631 | 1,576 |
| หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น | 116,632 | 119,971 | 123,248 | 126,594 |
| สมมติฐานในการทำประมาณการ (ล้านบาท) | | | | |
| สิ้นสุด 31 ธ.ค. | 2564 | 2565F | 2566F | 2567F |
| Presale ระหว่างงวด (รวม JV) | 26,071 | 30,700 | 32,687 | 34,329 |
| การบันทึกรายได้จากการขาย | 26,170 | 28,400 | 29,440 | 30,616 |
| รายได้ค่าเช่าบริการและค่าบริการโครงการ | 2,472 | 2,460 | 2,671 | 2,776 |
| Gross Margin เฉลี่ย (%) | 31.5% | 31.8% | 32.0% | 32.4% |
| Norm Profit Margin (%) | 7.0% | 7.1% | 7.1% | 7.2% |
| SG&A/Sale (%) | 22.3% | 43.0% | 43.0% | 43.0% |
| Effective Tax Rate (%) | 27.5% | 28.0% | 28.0% | 28.0% |