

EQUITY TALK

FUNDAMENTAL UPDATE



ASPS FUNDAMENTAL UPDATE

🕒 5 มิถุนายน 2567

📌 AP (Outperform): แนวโน้มยอดขาย 2Q67 เติบโตอย่างแข็งแกร่ง

ASPS EXCLUSIVE

PORTFLIO CLINIC
บริการให้คำปรึกษาเรื่องการลงทุน

ให้คำปรึกษาเกี่ยวกับบริหารและจัดการพอร์ตลงทุน โดยเปิดโอกาสให้ผู้สนใจทุกราย สามารถส่งรายละเอียดพอร์ต พร้อมรับคำแนะนำโดยไม่คิดค่าใช้จ่าย

สนใจติดต่อพร้อมส่งรายละเอียดมาที่
research@asiaplus.co.th

คำจำกัดความ

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

EQUITY TALK

COMPANY UPDATE

แนวโน้มยอดขาย 2Q67 เติบโตอย่างแข็งแกร่ง

สถานการณ์การขายดีขึ้นชัดเจนเดือน พ.ค. หลังเปิดโครงการใหม่มากขึ้น และได้รับตอบรับที่ดี โดยเฉพาะคอนโดฯ ใหม่ และคาดต่อเนื่อง มี.ย. 2567 พลิกคืน PRESALE 2Q67 มีโอกาสแตะ 1.5-1.6 หมื่นล้านบาท และ 1H67 จะเพิ่มเป็น 2.5 หมื่นล้านบาท (+7% YOY) คิดเป็นสัดส่วน 44% ของเป้าหมายทั้งปี

BACKLOG สิ้น พ.ค. จะเพิ่มเป็น 4.4 หมื่นล้านบาท (ยังไม่หักรับรู้รายได้ 2Q67) ซึ่งเป็นแนวราบ 1.8 หมื่นล้านบาท ที่จะรับรู้รายได้ 2Q-4Q67 เมื่อบวกกับแผนเปิดโครงการใหม่มากขึ้น 2H67 และส่งมอบ 3 คอนโดฯ ใหม่ใน 2Q-3Q67 คาดพลิกคืนกำไร 2Q67 พื้นตัวสูง QOQ และเป็นงานขึ้น 2H67 แนะนำ OUTPERFORM สำหรับการลงทุนระยะกลาง-ยาว ด้วยพื้นฐานธุรกิจและการเงินแข็งแกร่ง, มี BACKLOG สูง, PER ช้อย่าง 4.5 เท่า และ DIV YIELD สูงเกือบ 8% ต่อปี

ประมาณการตัวเลขสำคัญทางการเงิน

สิ้นสุด 31 ส.ค.	2565	2566	2567F	2568F	2569F
กำไรสุทธิ (ลบ)	5,877	6,054	6,283	6,467	6,658
Norm Profit (ลบ)	5,793	6,045	6,283	6,467	6,658
Norm EPS (บาท)	1.84	1.92	2.00	2.06	2.12
PER (เท่า)	4.9	4.7	4.5	4.4	4.3
DPS (บาท)	0.65	0.70	0.71	0.72	0.73
Dividend Yield (%)	7.2	7.8	7.9	8.0	8.1
BV (บาท)	11.7	13.0	14.2	15.6	17.0
PBV (เท่า)	0.8	0.7	0.6	0.6	0.5
EV/EBITDA (เท่า)	6.8	7.7	7.5	7.4	7.1

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

TECHNICAL CHART/COMMENT



แนวโน้มราคา : Sideway
 แนวรับ : 9.00 บาท
 แนวต้าน : 10.00/11.80 บาท

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

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



5 มิถุนายน 2567

AP

Outperform

ราคาปัจจุบัน (บาท)	9.00
ราคาเป้าหมาย (บาท)	16.00
Upside (%)	77.8
Dividend yield (%)	7.9

CONSENSUS ANALYSIS

EPS (บาท)	ASPS	IAA Cons	% diff
2567F	2.00	1.95	2%
2568F	2.06	2.04	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

แนวโน้ม Presale 2Q67 เพิ่มขึ้นอย่างแข็งแกร่ง

การเปิดโครงการใหม่ที่เพิ่มขึ้นใน พ.ค. 2567 จำนวน 7 โครงการ (บ้านเดี่ยว 1 โครงการ, ทาวน์โฮม 4 โครงการ และคอนโดฯ 2 โครงการ) มูลค่า 1.12 หมื่นล้านบาท (เทียบกับ เม.ย. เปิด 2 โครงการทาวน์โฮม รวม 1.96 พันล้านบาท) และได้รับการตอบรับที่ดี โดยเฉพาะคอนโดฯ ใหม่ Aspire ห้วยขวาง (JV) มูลค่า 4.8 พันล้านบาท เปิดขาย 25-26 พ.ค. ที่ผ่านมา สามารถสร้างยอดขายสูงเกินเป้าหมายถึง 62% (เป้าหมายทั้งปีเฉลี่ย 30-40%) หรือ 3 พันล้านบาท โดยสัดส่วน 70% มาจากกลุ่มต่างชาติ เช่น พม่า จีน และไต้หวัน ขณะที่คอนโดฯ ใหม่อีกโครงการที่เปิดขายช่วงเวลาเดียวกัน Aspire Arun Prive มูลค่า 500 ล้านบาท ทำได้ยอดขายเฉลี่ย 28% หรือ 140 ล้านบาท (ลูกค้าคนไทยทั้งหมด) ด้านโครงการแนวราบ มีการตอบรับที่ดีจากโครงการใหม่เช่นกัน นำโดยบ้านเดี่ยว The City บางนา 2 มูลค่า 3.7 พันล้านบาท ปิดการขายเฟสแรกมูลค่า 1.5 พันล้านบาท (หรือยอดขายเฉลี่ย 41%) และทาวน์โฮมที่เปิด 4 โครงการ ยอดจองเฉลี่ย 20% ในช่วงเปิดขายช่วงแรก

ภาพรวมยอดขาย (Presale) เดือน พ.ค. อยู่ที่ราว 7.48 พันล้านบาท (+65% yoy, +185% mom) และ 2Q67TD (เม.ย.-พ.ค.) รวม 1.01 หมื่นล้านบาท ส่งผลให้ 5M67 เท่ากับ 1.98 หมื่นล้านบาท (สัดส่วนแนวราบ 55% และคอนโดฯ 45%) เพิ่มขึ้น 5% yoy (เทียบกับ 1Q67 ยอดขายลดลง 12% yoy)

เชื่อว่ายอดขายเดือน มิ.ย. ยังมีโมเมนตัมต่อเนื่อง สนับสนุนจากแผนเปิดโครงการใหม่ 13 โครงการ มูลค่า 1.45 หมื่นล้านบาท ในส่วนนี้เป็น 2 คอนโดฯ คือ Life เจริญนคร-สาทร มูลค่า 2.5 พันล้านบาท คาดหวังการตอบรับที่ดี จากจุดเด่นในเรื่องทำเล สิ้นค้า และราคาที่ตอบโจทย์ (เปิดขาย 22-23 มิ.ย.) และ Aspire อีสรภาพ สดชื่น มูลค่า 800 ล้านบาท ที่จะเปิดสัปดาห์สุดท้าย คาดเป็นส่วนช่วยผลักดันยอดขาย 2Q67 มีโอกาสแตะ 1.5-1.6 หมื่นล้านบาท (+24% yoy, +61% qoq) และ 1H67 เพิ่มขึ้นเป็น 2.5 หมื่นล้านบาท คิดเป็นสัดส่วน 44% และ 47% ของเป้าหมายทั้งปีของ AP และ ฝ่ายวิจัยที่คาดว่าจะปิด 5.7 หมื่นล้านบาท และ 5.33 หมื่นล้านบาท ตามลำดับ (เทียบกับยอดขาย 1Q67 มีสัดส่วน 15% ของเป้าหมายทั้งปี)

คาดการณ์ 2Q67 พันโตเด่น QoQ และสูงต่อเนื่อง 3Q-4Q67

จากยอดขายเดือน พ.ค. ที่เพิ่มขึ้นข้างต้น คาดทำให้ Backlog (รวม JV และยังไม่หักการรับรู้รายได้ 2Q67) ณ สิ้น พ.ค. ยับขึ้นมาอยู่ที่ 4.4 หมื่นล้านบาท (จาก 3.66 หมื่นล้านบาท ณ เม.ย.) ซึ่งส่วนใหญ่เป็นโครงการแนวราบ 1.8 หมื่นล้านบาท ที่จะทยอยรับรู้รายได้ตั้งแต่ 2Q-4Q67 เมื่อบวกกับแผนเปิดโครงการใหม่ที่จะมีมากขึ้นในช่วงครึ่งหลังของปี (แนวราบ 20 โครงการ มูลค่า 2.1 หมื่นล้านบาท)

EQUITY TALK

โดยเฉพาะแนวราบที่มีรอบธุรกิจสั้น และส่งมอบ 2 คอนโดฯ ใหม่ ใน 2Q67 ได้แก่ Aspire รัชโยธิน (มูลค่า 1.5 พันล้านบาท ขาย 97% ล่าสุดโอนฯ ได้ 50%) และ Life พลซ-ลาดพร้าว (JV) มูลค่า 3.5 พันล้านบาท (ขาย 58% โอนฯ พ.ค. รว 10%) ตามด้วย Life พระราม 4-อโศก (JV) มูลค่า 6.5 พันล้านบาท (ขาย 48%) มีกำหนดส่งมอบ ก.ค. เบื้องต้นคาดผลึกคืนกำไร 2Q67 เติบโตเด่นชัด QoQ (ในเชิง YoY ลุ้นทรงตัว หรือลดลงเล็กน้อย) และคาดมีแนวโน้มเป็นขาขึ้นใน 3Q-4Q67 ทำให้ฝ่ายวิจัยคงคาดการณ์ปี 2567 เท่ากับ 6.28 พันล้านบาท เพิ่มขึ้น 4% yoy

แนะนำ Outperform...FV 16.00 บาท

คำแนะนำ Outperform ด้วย FV สิ้นปี 2567 ที่ 16.00 บาท (อิง PER 8 เท่า) จากความน่าสนใจ 1) ทิศทางการไต่ราคาจะเป็นขาขึ้น 2Q67 และต่อเนื่อง 2H67 จากปัจจัยสนับสนุนข้างต้น 2) Valuation ดึงดูดด้วย PER ซื้อขายเพียง 4.5 เท่า และให้ผลตอบแทนเงินปันผลสูงเกือบ 8% ต่อปี และ 3) ความแข็งแกร่งของโครงสร้างการเงินที่มี Net Gearing ต่ำกว่า 1 เท่า และ พื้นฐานธุรกิจที่มีการกระจายตัวของผลิตภัณฑ์ทั้งในเชิงทำเล ทำเล และรูปแบบสินค้าที่ตอบโจทย์ลูกค้า ตลอดจนพอร์ตสินเชื่อราว 50% อยู่ในกลุ่มราคาไม่เกิน 7 ล้านบาท ทำให้ได้รับประโยชน์จากมาตรการลดค่าโอนฯ-จดจำนองที่มีผลบังคับใช้ 9 เม.ย. -31 ธ.ค. 2567

แผนเปิดแนวราบใหม่ 2Q67



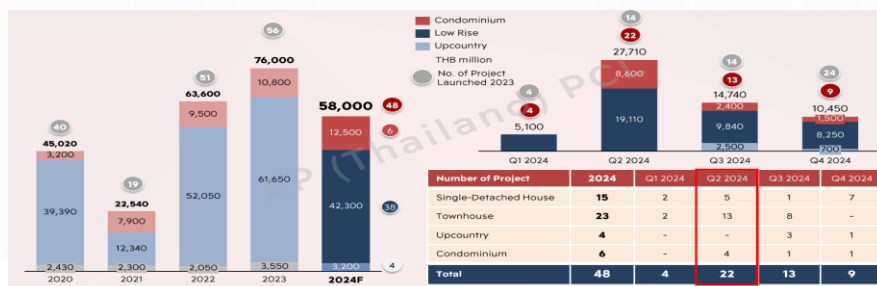
ที่มา: AP

แผนเปิดคอนโดฯ ใหม่ 2Q67



ที่มา: AP

แผนเปิดโครงการใหม่ปี 2567



ที่มา: AP

EQUITY TALK

ESG

Environment (E)

- ส่งเสริมให้มีการออกแบบโครงการภายใต้แนวคิดการอนุรักษ์พลังงานและสิ่งแวดล้อม โดยนำแนวคิดการก่อสร้างอาคารสีเขียวมาใช้ 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 ให้ความรู้ตั้งรับกับกฎกติกาโลกใหม่, 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)	3Q65	4Q65	1Q66	2Q66	3Q66	4Q66	1Q67	% YoY	% QoQ	2566	2565	% YoY
รายได้ขายอสังหาฯ	8,689	8,592	9,144	9,009	9,765	9,009	7,607	-16.8%	-15.6%	36,927	37,522	-1.6%
ต้นทุนรวม	5,937	5,756	5,964	5,796	6,495	5,893	5,102	-14.5%	-13.4%	24,148	25,475	-5.2%
ต้นทุนขายอสังหาฯ	5,876	5,696	5,899	5,739	6,429	5,841	5,041	-14.5%	-13.7%	23,908	25,260	-5.4%
กำไรขั้นต้น	3,046	3,090	3,445	3,486	3,572	3,394	2,837	-17.6%	-16.4%	13,897	13,064	6.4%
ค่าใช้จ่ายในการขาย&บริหาร	1,805	2,020	1,853	1,725	1,818	2,125	1,649	-11.0%	-22.4%	7,520	7,248	3.8%
ส่วนแบ่งกำไรบริษัทรวม	324	284	238	289	317	211	136	-42.8%	-35.3%	1,055	1,233	-14.4%
กำไรสุทธิ	1,419	1,155	1,478	1,544	1,696	1,335	1,008	-31.8%	-24.5%	6,054	5,877	3.0%
Norm Profit (บาท)	1,337	1,152	1,478	1,544	1,696	1,326	1,008	-31.8%	-23.9%	6,045	5,793	4.4%
Norm EPS (บาท)	0.43	0.37	0.47	0.49	0.54	0.42	0.32	-31.8%	-23.9%	1.92	1.84	4.4%
Gross Margin เฉลี่ย (%)	33.9%	34.9%	36.6%	37.6%	35.5%	36.5%	35.7%			36.5%	33.9%	
Gross Margin ขายฯ (%)	32.4%	33.7%	35.5%	36.3%	34.2%	35.2%	33.7%			35.3%	32.7%	
Norm Profit Margin (%)	14.9%	13.0%	15.7%	16.6%	16.9%	14.3%	12.7%			15.9%	15.0%	

ที่มา: AP และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

โครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนา ณ 1Q67 แยกตามราคา



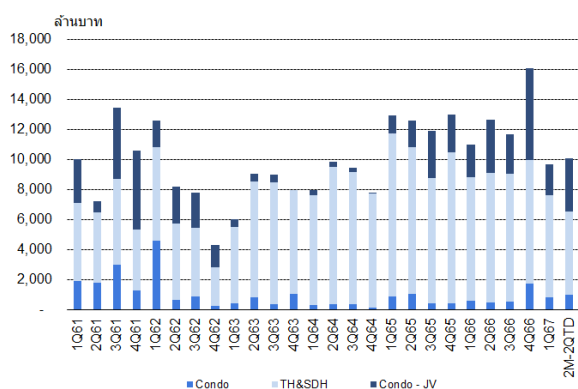
ที่มา: AP และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

คอนโดฯ ใหม่ที่มีกำหนดส่งมอบปี 2567

โครงการ	มูลค่า (ลบ.)	Presale	เริ่มโอนฯ
Aspire Ratchayothin	1,500	97%	เม.ย. 67
Life Phahon-Ladproa (JV)	3,500	58%	เม.ย. 67
Life Rama 4- Asoke (JV)	6,500	48%	ก.ค. 67

ที่มา: AP และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

ยอด PRESALE รายไตรมาส



ที่มา: AP 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 AP

งบกำไรขาดทุน (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2566	2567F	2568F	2569F
รายได้ธุรกิจหลัก	38,045	41,292	43,132	44,834
ต้นทุนขาย	24,148	26,663	27,858	28,962
กำไรขั้นต้น	13,897	14,629	15,274	15,872
ค่าใช้จ่ายในการขาย	7,520	7,845	8,195	8,518
ดอกเบี้ยจ่าย	258	291	294	301
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทรวม	1,055	1,038	965	928
รายได้อื่น	342	83	85	88
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	7,348	7,613	7,836	8,068
ภาษีเงินได้	1,304	1,332	1,371	1,412
ส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย	0	3	3	3
รายการพิเศษอื่น ๆ	10	-	-	-
กำไรสุทธิ	6,054	6,283	6,467	6,658
EPS	1.92	2.00	2.06	2.12
กำไรจากการดำเนินงานปกติ	6,045	6,283	6,467	6,658
Norm EPS	1.92	2.00	2.06	2.12
การเติบโตของยอดขาย	-1.3%	8.5%	4.5%	3.9%
การเติบโตของกำไรจากการดำเนินงานปกติ	4.4%	3.9%	2.9%	3.0%
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	36.5%	35.4%	35.4%	35.4%
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานปกติ	15.9%	15.2%	15.0%	14.9%
งบกำไรขาดทุนรายไตรมาส (ล้านบาท)				
	2Q66	3Q66	4Q66	1Q67
รายได้ธุรกิจหลัก	9,282	10,068	9,287	7,939
ต้นทุนขาย	5,796	6,495	5,893	5,102
กำไรขั้นต้น	3,486	3,572	3,394	2,837
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1,725	1,818	2,125	1,649
ดอกเบี้ยจ่าย	81	49	53	123
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทรวม	289	317	211	136
รายได้อื่น	108	22	179	29
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	1,897	2,034	1,630	1,231
ภาษีเงินได้	353	338	305	222
ส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย	0	(0)	0	(0)
รายการพิเศษอื่น ๆ	-	-	10	-
กำไรสุทธิ	1,544	1,696	1,335	1,008
กำไรจากการดำเนินงานปกติ	1,544	1,696	1,326	1,008
ยอดขาย (QoQ)	-1.3%	8.5%	-7.8%	-14.5%
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	37.6%	35.5%	36.5%	35.7%
กำไรจากการดำเนินงานปกติ (QoQ)	4.5%	9.8%	-21.9%	-23.9%
อัตราส่วนทางการเงิน				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2566	2567F	2568F	2569F
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	3.50	3.50	3.48	3.42
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว(เท่า)	0.13	0.13	0.12	0.12
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	305.90	311.81	352.52	351.67
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	0.38	0.36	0.35	0.35
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า (เท่า)	7.73	8.44	8.29	8.27
หนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.06	0.97	0.92	0.84
หนี้สินที่มีดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.79	0.72	0.68	0.62
ผลตอบแทนจากสินทรัพย์เฉลี่ย	8.0%	7.3%	7.1%	6.9%
ผลตอบแทนจากผู้ถือหุ้นเฉลี่ย	15.6%	14.7%	13.8%	13.0%

ที่มา: รายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

EQUITY TALK

ประมาณการผลการดำเนินงานปี 2567-2569 ของ AP

งบกระแสเงินสด (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2566	2567F	2568F	2569F
กำไรสุทธิ	6,054	6,283	6,467	6,658
รายการเปลี่ยนแปลงที่ไม่กระทบเงินสด	1,845	1,621	1,662	1,711
ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย	234	246	258	271
กำไร/ขาดทุนจาก Fx ที่ไม่ได้รับรู้	-	-	-	-
ส่วนแบ่งผลกำไรจาก บ.ร่วม	(1,055)	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากกิจกรรมการดำเนินงาน	(17,914)	(5,892)	(7,101)	(5,919)
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานสุทธิ	(10,836)	2,258	1,286	2,721
เพิ่ม/ลด จากการลงทุนระยะสั้น	1	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากการลงทุนอื่น	(170)	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากสินทรัพย์ถาวร	(59)	(138)	(152)	(167)
กระแสเงินสดจากการลงทุนสุทธิ	(228)	(138)	(152)	(167)
เพิ่ม/ลด เงินกู้	13,632	127	1,179	(193)
เพิ่ม/ลด ทุนและส่วนเกินมูลค่าหุ้น	-	-	-	-
เพิ่ม/ลด ส่วนทุนอื่นๆ	(133)	-	-	-
ลด จ่ายปันผล	(2,045)	(2,218)	(2,249)	(2,281)
กระแสเงินสดจากการจัดหาเงินสุทธิ	11,454	(2,091)	(1,070)	(2,473)
เพิ่ม/ลด เงินสดสุทธิ	391	28	64	80
งบดุล (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2566	2567F	2568F	2569F
เงินสดและเทียบเท่าเงินสด	2,041	2,069	2,133	2,213
ลูกหนี้การค้า	145	120	125	130
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
สินทรัพย์รวม	83,944	88,387	93,928	98,247
เจ้าหนี้การค้า	3,033	3,287	3,435	3,571
เงินกู้ยืมระยะสั้น/ครบกำหนดใน 1 ปี	13,428	14,399	15,888	17,419
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	4,868	4,868	4,868	4,868
เงินกู้ยืมระยะยาว/หุ้นกู้	20,964	20,119	19,809	18,086
หนี้สินรวม	43,206	43,587	44,913	44,857
ทุนที่ชำระแล้ว	3,146	3,146	3,146	3,146
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	89	89	89	89
กำไรสะสม	37,522	41,587	45,804	50,182
ส่วนของผู้ถือหุ้น	40,757	44,822	49,040	53,417
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	(20)	(22)	(25)	(27)
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	83,944	88,387	93,928	98,247
สมมติฐานในการทำประมาณการ (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2566	2567F	2568F	2569F
Presale ระหว่างงวด (รวม JV)	51,390	53,319	55,435	57,547
การบันทึกรายได้จากการขาย	36,927	40,157	41,963	43,630
รายได้ค่าบริการและบริหารจัดการ	1,118	1,135	1,169	1,204
Gross Margin เฉลี่ย (%)	36.5%	35.4%	35.4%	35.4%
Gross Margin ขายฯ (%)	35.3%	34.3%	34.3%	34.3%
Norm Profit Margin (%)	15.9%	15.2%	15.0%	14.9%
SG&A/Sale (%)	19.8%	19.0%	19.0%	19.0%
Effective Tax Rate (%)	17.7%	17.5%	17.5%	17.5%

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส


ANTI-CORRUPTION PROGRESS INDICATOR

คำอธิบายผลการประเมินแต่ละระดับ

- ระดับที่ 1 มั่นใจ (COMMITTED)
มีคำมั่นหรือทัศนคติในการดำเนินการดำเนินธุรกิจที่จะไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการทุจริตและการดูแลให้บริษัทปฏิบัติตามให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - ระดับที่ 2 ประกาศเจตนารมณ์ (DECLARED)
มีการประกาศเจตนารมณ์เข้าเป็นแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต (CAC) หรือโครงการต่อต้านการทุจริตที่กำหนดให้องค์กรต้องมีกระบวนการในตนเองเดียวกัน
 - ระดับที่ 3 มีมาตรการป้องกัน (ESTABLISHED)
มีมาตรการป้องกัน การประเมินความเสี่ยง การสื่อสารและฝึกอบรมแก่พนักงาน รวมทั้งการดูแลให้มีการดำเนินการและการทบทวนความเหมาะสมของมาตรการอย่างสม่ำเสมอ
 - ระดับที่ 4 ได้รับการรับรอง (CERTIFIED)
มีการสอบทานจากคณะกรรมการตรวจสอบหรือผู้สอบบัญชีที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ และได้รับการรับรองหรือผ่านการตรวจสอบเพื่อความเชื่อมั่นอย่างเป็นทางการจากหน่วยงานภายนอก (เช่น CAC)
 - ระดับที่ 5 ขยายผลผู้ที่เกี่ยวข้อง (EXTENDED)
มีการขยายผลการดำเนินนโยบายต่อต้านการทุจริตสู่ผู้ที่เกี่ยวข้องในห่วงโซ่อุปทาน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกรณีทุจริตที่เกิดขึ้น
- เปิดเผยบ้างแต่ไม่มั่นใจนโยบายที่ชัดเจน
- ไม่เปิดเผยหรือไม่มั่นใจนโยบาย

CG SCORE: การจัดอันดับบรรษัทภิบาล

คำอธิบายผลการประเมินแต่ละระดับ

- ระดับคะแนน 5 (90-100) : ดีเลิศ 
 - ระดับคะแนน 4 (80-89) : ดีมาก 
 - ระดับคะแนน 3 (70-79) : ดี 
- NR. : ไม่ปรากฏชื่อในรายงาน CGR

"DISCLAIMER: การเปิดเผย (ก) ผลสำรวจในเรื่องการกำกับดูแลกิจการ (CORPORATE GOVERNANCE REPORT) ที่จัดทำโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) และ (ข) ผลการประเมินดัชนีชี้วัดความคืบหน้าการป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชัน (ANTI-CORRUPTION PROGRESS INDICATORS) ที่จัดทำโดยสถาบันที่เกี่ยวข้อง ซึ่งมีการเปิดเผยโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์นี้ เป็นการสำรวจและประเมินโดยสมาคมหรือสถาบันที่เกี่ยวข้องจากข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจดทะเบียนตามต้นสังกัดจดทะเบียนได้ระบุใน (ก) แบบแสดงข้อมูลตามหลักเกณฑ์ CORPORATE GOVERNANCE REPORT OF THAI LISTED COMPANIES (CGR) ประจำปี และ (ข) แบบแสดงข้อมูลเพื่อการประเมิน ANTI-CORRUPTION ซึ่งได้อ้างอิงข้อมูลมาจากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) รายงานประจำปี (แบบ 56-2) หรือในเอกสารและหรือรายงานอื่นที่เกี่ยวข้องของบริษัทจดทะเบียนนั้น แล้วแต่กรณี โดยเป็นการสำรวจและประเมินจากข้อมูลของบริษัทจดทะเบียนที่มีการเปิดเผยต่อสาธารณะ และเป็นข้อมูลที่ผู้ลงทุนทั่วไปสามารถเข้าถึงได้ และเป็นการดำเนินการตามนโยบายของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ทั้งนี้ ผลการสำรวจหรือผลการประเมินดังกล่าวเป็นการนำเสนอในมุมมองของ IOD หรือสถาบันที่เกี่ยวข้องซึ่งเป็นบุคคลภายนอก โดยมิได้เป็นการประเมินการปฏิบัติตามของบรรษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และมีได้ข้อมูลภายในเพื่อการประเมินแต่อย่างใด

เนื่องจากผลสำรวจหรือผลการประเมินดังกล่าวเป็นเพียงผลสำรวจหรือผลการประเมิน ณ วันที่ปรากฏในผลสำรวจหรือผลการประเมินเท่านั้น ดังนั้น ผลสำรวจหรือผลการประเมินจึงอาจเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังวันดังกล่าว หรือเมื่อข้อมูลที่เกี่ยวข้องมีการเปลี่ยนแปลง ทั้งนี้ บริษัทหลักทรัพย์ [มี] มิได้ยืนยัน ตรวจสอบ หรือรับรองความถูกต้องครบถ้วนของผลสำรวจหรือผลการประเมินดังกล่าวแต่อย่างใด"

CG SCORE: การจัดอันดับบริษัทกิตติบาท



AAV	ASP	BKI	COMAN	EE	GRAMMY	JTS	MAJOR	NVD	PRG	SABINA	SENX	STA	THIP	TSTE	WHA
ADVANC	ASW	BOL	COTTO	EGCO	GULF	K	MALEE	NYT	PRM	SAMART	SGF	STEC	THRE	TSST	WHAUP
AF	AUCT	BPP	CPALL	EPG	GUNKUL	KBANK	MBK	OR	PSH	SAMTEL	SHR	STGT	THREL	TTA	WICE
AH	AWC	BRR	CPAXT	ETC	HANA	KCE	MC	ORI	PSL	SAT	SICT	STI	TIPCO	TTB	WINNER
AIRA	AYUD	BTS	CPF	ETE	HARN	KEX	MCOT	OSP	PTG	SBNEXT	SIRI	SUN	TISCO	TTCL	XPG
AJ	BAFS	BTW	CPI	FN	HENG	KGI	METCO	OTO	PTT	SC	SIS	SUSCO	TK	TTW	ZEN
AKP	BAM	BWG	CPN	FNS	HMPRO	KKP	MFEC	PAP	PTTEP	SCB	SITHAI	SUTHA	TKN	TU	
AKR	BANPU	CENTEL	CRC	FPI	ICC	KSL	MINT	PCSGH	PTTGC	SCC	SJWD	SVI	TKS	TVDH	
ALLA	BAY	CFRESH	CSS	FPT	ICHI	KTB	MONO	PDG	PYLON	SCCC	SMPC	SYMC	TKT	TVO	
ALT	BBIK	CGH	DDD	FSMART	III	KTC	MOONG	PDJ	Q-CON	SCG	SNC	SYNTEC	TMILL	TWPC	
AMA	BBL	CHEWA	DELTA	FVC	ILINK	LALIN	MSC	PG	QH	SCGP	SONIC	TACC	TMT	UAC	
AMARIN	BCP	CHO	DEMCO	GC	ILM	LANNA	MST	PHOL	QTC	SCM	SORKON	TASCO	TNDT	UBIS	
AMATA	BCPG	CIMBT	DOHOME	GEL	IND	LHFG	MTC	PLANB	RABBIT	SCN	SPALI	TCAP	TNITY	UPOIC	
AMATAV	BDMS	CK	DRT	GFPT	INTUCH	LIT	MVP	PLANET	RATCH	SDC	SPI	TEAMG	TOA	UV	
ANAN	BEM	CKP	DUSIT	GCC	IP	LOXLEY	NCL	PLAT	RBFB	SEAFECO	SPRC	TFMAMA	TOP	VCOM	
AOT	BEYOND	CM	EA	GLAND	IRC	LPN	NEP	PORT	RS	SEAOIL	SPVI	THANA	TPBI	VGI	
AP	BGC	CNT	EASTW	GLOBAL	IRPC	LRH	NER	PPS	S	SE-ED	SSC	THANI	TPM	VIH	
APURE	BGRIM	COLOR	ECF	GPI	ITEL	LST	NKI	PR9	S&J	SELIC	SSSC	THCOM	TRC	WACOAL	
ARIP	BIZ	COM7	ECL	GPSC	IVL	MACO	NOBLE	PREB	SAAM	SENA	SST	THG	TSC	WAVE	



2S	ARROW	BJCHI	CPL	ESTAR	IMH	KK	MICRO	OCC	PRIN	SABUY	SKR	STPI	TMC	TSE	WINMED
7UP	AS	BLA	CPW	FE	INET	KOOL	MILL	OGC	PRINC	SAK	SKY	SUC	TMD	TURTLE	WORK
ABM	ASAP	BR	CRANE	FLOYD	INGRS	KTIS	MITSIB	ONEE	PROEN	SALEE	SLP	SVOA	TMI	TVT	WP
ACE	ASEFA	BRI	CRD	FORTH	INSET	KUMWEL	MK	PACO	PROS	SAMCO	SMART	SVT	TNL	TWP	XO
ACG	ASIA	BROOK	CSC	FTE	INSURE	KUN	MODERN	PATO	PROUD	SANKO	SMD	SWC	TNP	UBE	YUASA
ADB	ASIAN	BSM	CSP	GBX	IRCP	KWC	MTI	PB	PSG	SAPPE	SMIT	SYNEX	TNR	UEC	ZIGA
ADD	ASIMAR	BYD	CV	GCAP	IT	KWM	NATION	PICO	PSTC	SAWAD	SMT	TAE	TOG	UKEM	
AEONTS	ASK	CBG	CWT	GENCO	ITD	L&E	NCAP	PIMO	PT	SCAP	SNNP	TAKUNI	TPA	UMI	
AGE	ASN	CEN	DCC	GUS	J	LDC	NGH	PIN	PTC	SCI	SNP	TCC	TPAC	UOBKH	
AHC	ATP30	CHARAN	DHOUSE	GTB	JAS	LEO	NDR	PJW	QLT	SCP	SO	TCMC	TPCS	UP	
AIE	B	CHAYO	DITTO	GYT	JCK	LH	NETBAY	PL	RCL	SE	SPA	TFG	TIPL	UPF	
AIT	BA	CHG	DMT	HEALTH	JCHK	LHK	NEX	PLE	RICHY	SECURE	SPC	TFI	TIPIP	UTP	
ALUCON	BC	CHOTI	DOD	HPT	JMT	M	NNCL	PM	RJH	SFLEX	SPCG	TFM	TPLAS	VIBHA	
AMANAH	BCH	CHOW	DPAIN	HTC	JR	MATCH	NOVA	PMTA	ROJNA	SFT	SR	TGH	TPS	VL	
AMR	BE8	CI	DV8	HUMAN	KBS	MBAX	NPK	PPP	RPC	SGP	SRICHA	TIDLOR	TOR	VPO	
APCO	BEC	CIG	EASON	HYDRO	KCAR	MEGA	NRF	PPPM	RT	SIAM	SSF	TIGER	TRITN	VRANDA	
APCS	BH	CITY	EFORL	ICN	KGEM	META	NTV	PRAPAT	RWI	SINGER	SSP	TIPH	TRT	WGE	
AQUA	BIG	CIVIL	ERW	IFS	KIAT	MFC	NUSA	PRECHA	S11	SKE	STANLY	TITLE	TRU	WIK	
ARIN	BJC	CMC	ESSO	IIG	KISS	MGT	NWR	PRIME	SA	SKN	STC	TM	TRV	WIN	



A	AU	BTNC	CPT	EVER	GTV	JUBILE	M-CHAI	NEWS	PPM	RSP	STARK	TKC	TYCN	YGG	
A5	B52	CAZ	CSR	F&D	HL	KASET	MCS	NFC	PRAKIT	SIMAT	STECH	TNH	UMS	ZAA	
A1	BEAUTY	CCP	CTW	FMT	HTECH	KCM	MDX	NSL	PTECH	SISB	SUPER	TNPC	UNIO		
AKS	BGT	CGD	D	GIFT	IHL	KWI	MENA	NV	PTL	SK	TC	TOPP	UREKA		
ALL	BLAND	CMAN	DCON	GLOCON	INOX	KYE	MJD	PAF	RAM	SOLAR	TCJ	TPCH	VARO		
ALPHAX	BM	CMO	EKH	GLOXY	JAK	LEE	MORE	PEACE	ROCK	SPACK	TEAM	TPOLY	W		
AMC	BROCK	CMR	EMC	GREEN	JMART	LPH	MUD	PF	RP	SPG	THE	TRUBB	WFX		
APP	BSBM	CPANEL	EP	GSC	JSP	MATI	NC	PK	RPH	SQ	THMUI	TTI	WPH		

ANTI-CORRUPTION PROGRESS INDICATOR มี 2 กลุ่ม

ได้รับการรับรอง

2S	AWC	BSBM	CPN	FPI	ICC	KCC	MCOT	OGC	PR9	RATCH	SGC	SST	THREL	TSI	WHAUP
7UP	AYUD	BTS	CPW	FPT	ICHI	KCE	META	OR	PREB	RML	SGP	STA	TIDLOR	TSTE	WICE
AAI	B	BWG	CRC	FSMART	IFS	KGEN	MFC	ORI	PRG	RS	SINGER	STGT	TIPCO	TSST	WIJK
ADVANC	BAFS	CEN	CSC	FTE	III	KGI	MFEC	PAP	PRINC	RWI	SIRI	STOWER	TISCO	TTA	XO
AF	BAM	CENTEL	DCC	GBX	ILINK	KKP	MILL	PATO	PRM	S&J	SITHAI	SUSCO	TKS	TTB	YUASA
AH	BANPU	CFRESH	DELTA	GC	ILM	KSL	MINT	PB	PROS	SAAM	SKR	SVI	TKT	TTCL	ZEN
AI	BAY	CGH	DEMCO	GCAP	INET	KTB	MONO	PCSGH	PSH	SABINA	SMIT	SYMC	TMD	TU	ZIGA
AIE	BBL	CHEWA	DIMET	GEL	INOX	KTC	MOONG	PDG	PSL	SAK	SMK	SYNTEC	TMILL	TVDH	
AIRA	BCH	CHOTI	DRT	GFPT	INSURE	L&E	MSC	PDJ	PSTC	SAPPE	SMPC	TAE	TMT	TVO	
AJ	BCP	CHOW	GCC	INTUCH	INSURE	LANNA	MST	PG	PT	SAT	SNC	TAKUNI	TNITY	TWPC	
AKP	BCPG	CIG	EA	GUS	IRPC	LHFG	MTC	PHOL	PTECH	SC	SNP	TASCO	TNL	UBE	
AMA	BE8	CIMBT	EASTW	GPI	ITEL	LHK	MTI	PIMO	PTG	SCC	SORKON	TCAP	TNP	UBIS	
AMANAH	BEC	CM	ECF	GPSC	IVL	LPN	NATION	PK	PTT	SCCC	SPACK	TCMC	TNR	UEC	
AMATA	BEYOND	CMC	EGCO	GSTEEL	JAS	LRH	NCAP	PL	PTTEP	SCG	SPALI	TFG	TOG	UKEM	
AMATAV	BGC	COM7	EP	GULF	JKN	M	NEP	PLANB	PTTGC	SCGP	SPC	TFI	TOP	UOBKH	
AP	BGRIM	COTTO	EPG	GUNKUL	JR	MAJOR	NKI	PLANET	PYLON	SCM	SPI	TFMAMA	TOPP	UV	
APCS	BKI	CPALL	ERW	HANA	JTS	MALEE	NOBLE	PLAT	Q-CON	SCN	SPRC	TGH	TPA	VCOM	
AS	BLA	CPAXT	ESTAR	HARN	KASET	MATCH	NOK	PM	QH	SEAOIL	SRICHA	THANI	TPCS	VGI	
ASIAN	BPP	CPF	ETC	HENG	KBANK	MBAX	NRF	PPP	QLT	SE-ED	SSF	THCOM	TRT	VIH	
ASK	BROOK	CPI	ETE	HMPRO	KBS	MBK	NWR	PPPM	QTC	SELIC	SSP	THIP	TRU	WACOAL	
ASP	BRR	CPL	FNS	HTC	KCAR	MC	OCC	PPS	RABBIT	SENA	SSSC	THRE	TSC	WHA	

ประกาศเจตนา

ACE	BRI	CBG	DMT	GLOBAL	J	LH	MODERN	POLY	PRTR	SANKO	SKE	SVT	TIPH	TRUE	WIN
ADB	BTG	CI	DOHOME	GREEN	JMART	MEGA	NER	POS	RBF	SENK	SM	TBN	TKN	VARO	WPH
ASW	BYD	CV	EKH	ICN	JMT	MENA	OSP	PRIME	RT	SFLEX	SUPER	TEGH	TPLAS	VIBHA	XPG
BBGI	CAZ	DEXON	EVER	ITC	LEO	MITSIB	OTO	PROEN	SA	SIS	SVOA	TGE	TQM	W	