

SIRI

Neutral

มั้ยอดขาย 2Q68 หดตัว แต่ 1H68 ยังเติบโต

Flash Points

- 2Q68 Presale รวม 7.74 พันล้านบาท ลดลง 27% yoy และ 42% qoq ทั้งแนวราบและคอนโดฯ เหตุจากความต่างของการเปิดโครงการใหม่ โดย 2Q68 เปิดเพียง 3 โครงการ แนวราบใหม่ และไม่มีเปิดขายคอนโดฯ ตลอดจนผลกระทบจากเหตุแผ่นดินไหว และความกังวลต่อเศรษฐกิจโลก/ไทย ส่งผลต่อดีมานด์คอนโดฯ และแนวราบชะลอตัวลง
- เนื่องจาก 1Q68 ทำยอดขายได้สูง ทำให้ออด Presale สะสม 1H68 อยู่ที่ 2.11 หมื่นล้านบาท เพิ่มขึ้น 4% yoy คิดเป็น 46% ของเป้าหมาย และ 49% ของสมมติฐานฝ่ายวิจัย

Impact Insight

- คาดการณ์ไตรมาส/ครึ่งปี 2Q68 ในกรอบ 900-950 ล้านบาท พื้นตัว QoQ (แต่ยังลดลง YoY) จากการส่งมอบต่อเนื่องของ Backlog แนวราบ และโอนคอนโดฯ ใหม่เพิ่ม
- แนวโน้ม 2H68 คาดดีกว่า 1H68 เนื่องจากการเปิดแนวราบใหม่มากขึ้น และส่งมอบคอนโดฯ ใหม่เพิ่มอีก 8 โครงการ (เทียบกับ 1H68 มี 5 โครงการ)

Execution

- ราคาหุ้น YTD ปรับลงมา 27% และ 15% นับจากแผ่นดินไหว จนมี PER ซื้อขายเฉลี่ย 5 เท่า และ Div Yield สูงถึง 9% ต่อปี (คาด 1H68 ปีผลราว 3-4%)
- เพิ่มเป็น Neutral มูลค่าพื้นฐานปี 2568 ที่ 1.66 บาท (ปรับลด PER เป็น 7 เท่า จากเดิม 8 เท่า สะท้อนความระมัดระวังมากขึ้น ท่ามกลางความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจโลก/ไทย)



ที่มา : SIRI

Technical Chart



ที่มา : สายงานวิจัย บล.เอเชียพลัส

แนวโน้มราคา : Sideway
แนวรับ : 1.10/1.21 บาท
แนวต้าน : 1.50 บาท

ราคาปัจจุบัน (บาท)

1.32

Upside (%)

26.0

ราคาเป้าหมาย (บาท)

1.66

Dividend yield (%)

9.0

Consensus Analysis

EPS (บาท)	ASPS	IAA Cons	% diff
2568F	0.24	0.26	-9%
2569F	0.25	0.28	-11%

ที่มา : สายงานวิจัย บล.เอเชียพลัส

Sector Peers

(ราคา) บริษัท	Market Cap (M USD)	PE 2568F	PE 2569F	PBV 2568F	PBV 2569F	Div Yield 2568F	Div Yield 2569F
AP THAILAND PCL	20,920.23	4.40	4.15	0.45	0.42	8.2%	8.7%
SANSIRI PUB CO	22,793.57	5.18	4.76	0.45	0.43	9.5%	10.8%
LAND & HOUSES PC	43,496.96	10.17	9.33	0.82	0.80	7.5%	7.7%
SUPALAI PUB CO	28,673.56	5.66	5.34	0.52	0.49	8.1%	8.7%
SC ASSET CORP PC	6,843.62	4.53	3.70	0.27	0.26	8.8%	10.9%
ORIGIN PROPERTY	4,270.17	4.79	3.95	0.21	0.20	5.1%	6.4%
QUALITY HOUSES	14,464.28	6.68	6.22	0.48	0.46	8.0%	8.8%
LPN DEVELOPMENT	2,409.74	13.68	13.90	0.21	0.21	4.2%	4.5%
PRUKSA HOLDING P	9,935.81	13.84	11.52	0.23	0.23	5.4%	7.5%
ASSETWISE PCL	5,893.33	7.04	3.79	0.71	0.63	6.3%	10.5%

ที่มา : Bloomberg

ประมาณการตัวเลขสำคัญทางการเงิน

สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2566	2567	2568F	2569F	2570F
กำไรสุทธิ (ลบ)	6,060	5,253	4,160	4,370	4,606
Norm Profit (ลบ)	5,108	4,863	4,160	4,370	4,606
Norm EPS (บาท)	0.31	0.28	0.24	0.25	0.26
EPS (บาท)	0.37	0.30	0.24	0.25	0.26
Norm PER (เท่า)	4.3	4.7	5.6	5.3	5.0
DPS (บาท)	0.20	0.15	0.12	0.12	0.13
Dividend Yield (%)	15.2	11.4	9.0	9.4	9.9
BV (บาท)	2.8	2.8	2.9	3.0	3.1
PBV (เท่า)	0.5	0.5	0.5	0.4	0.4
EV/EBITDA (เท่า)	13.9	14.0	15.7	15.1	15.8
ROE (%)	13.7	11.2	8.5	8.5	8.6

ESG Assessment

SET ESG Ratings

CG Score

Anti-corruption ที่ผ่านการรับรอง

ที่มา : SET

AA

ดีเลิศ

Yes

Presale 2Q68 อ่อนตัว yoy และ qoq แต่ 1H68 ยังเพิ่ม 4.4% yoy

งวด 2Q68 รายงาน Presale รวม 7.74 พันล้านบาท ลดลง 27% yoy และ 42% qoq เหตุจากหลายปัจจัยทั้งความต่างของการเปิดโครงการใหม่ โดย 2Q68 เปิดเพียง 3 โครงการ เป็นบ้านเดี่ยวระดับ Luxury มูลค่า 4.64 พันล้านบาท และไม่มีเปิดคอนโดฯ ใหม่ (เนื่องจากเลื่อนเปิด 1 คอนโดฯ ใหม่ระดับบน คือ Via 34 ซึ่งเป็นโครงการสร้างเสร็จก่อนขาย เหตุเพราะต้องการตกแต่งเพื่อให้สอดคล้องความต้องการลูกค้า รวมถึงรอดูสถานการณ์กำลังซื้ออีกครั้ง) เทียบกับ 2Q67 เปิด 13 โครงการ มูลค่า 1.33 หมื่นล้านบาท (คอนโดฯ 7.5 พันล้านบาท) และ 1Q68 เปิด 10 โครงการ มูลค่า 1.41 หมื่นล้านบาท (คอนโดฯ 1.16 หมื่นล้านบาท) ตลอดจนผลกระทบจากวันหยุดยาวไตรมาส 2, เหตุแผ่นดินไหวเมื่อปลาย มี.ค. ที่ผ่านมา และความกังวลต่อสถานการณ์ไม่แน่นอนของเศรษฐกิจโลก/ไทย ส่งผลต่อคิมาณคอนโดฯ และแนวราบชะลอตัวลง ทำให้ออขายแนวราบ (สัดส่วน 68%) อยู่ที่ 5.24 พันล้านบาท (ราว 700 ล้านบาท มาจากขายโครงการเปิดใหม่ 2Q68 คิดเป็น Take up 13%) หดตัว 20% yoy และ 3% qoq ขณะที่ออขายคอนโดฯ 2.5 พันล้านบาท ลดลง 39% yoy และ 69% qoq

แม้ 2Q68 ออขายลดลงดังข้างต้น แต่ด้วยออขาย 1Q68 ที่ทำได้สูง ทำให้ 1H68 มี Presale 2.11 หมื่นล้านบาท (+4% yoy) สัดส่วน 46% ของเป้าหมาย และ 49% ของฝ่ายวิจัยทั้งปี แบ่งเป็นแนวราบ 1.06 หมื่นล้านบาท (-16% yoy) และคอนโดฯ 1.05 หมื่นล้านบาท (+38% yoy) ภายใต้เปิด 13 โครงการ มูลค่า 1.87 หมื่นล้านบาท ทั้งนี้หากอิงตามแผนทั้งปี จะเหลืออีก 16 โครงการ มูลค่า 3.3 หมื่นล้านบาท ที่มีกำหนดเปิด 2H68 ซึ่งคงต้องติดตามว่าจะเปิดได้ครบ หรือจะมีการเลื่อนเปิดบางโครงการออกไป แต่ทั้งนี้จากข้อมูลที่ได้รับเบื้องต้น คาด 3Q68 มีกำหนดเปิด 5 โครงการ มูลค่ากว่า 1.5 หมื่นล้านบาท เป็นคอนโดฯ 4 โครงการในกรุงเทพฯ รวม 1.3 หมื่นล้านบาท (Widen บางลิ้นจี่ 3.2 พันล้านบาท, The Base Urban พระราม 9 -คอนโดฯ สร้างเสร็จก่อนขาย 1.7 พันล้านบาท, Valles สุขุมวิท 77 มูลค่า 2.9 พันล้านบาท และ Xelf by Siri พระราม 4 มูลค่า 5 พันล้านบาท) ในการสนับสนุนต่อออขายกลับมาไม่น้อยต่ำกว่า 1 หมื่นล้านบาท/ไตรมาส อีกครั้ง

คาดการณ์ 2Q68 พันตัว QoQ และ 2H68 จะดีกว่า 1H68

การมี Backlog แนวราบสิ้น 1Q68 รอโอนฯ กว่า 5 พันล้านบาท, ขายโอนฯ บางส่วนจากแนวราบใหม่ 2Q68 และส่งมอบคอนโดฯ ใหม่มากขึ้น ทั้งโครงการต่อเนื่องจาก 1Q68 เช่น Cabanas หัวหิน / The Base Rise ภูเก็ต และอีก 2 คอนโดฯ ที่สร้างเสร็จใน 2Q68 (Dcondo Sense บางแสน และ The Base บุคิต ภูเก็ต) รวม 2.6 พันล้านบาท (ขายเฉลี่ย 60%) คาดผลัดกันยอดโอนฯ สูงขึ้น QoQ แต่บริเวณ 7-7.5 พันล้านบาท และทำไร 900-950 ล้านบาท ดึงขึ้นจาก 1Q68 ที่มีทำไรสุทธิ 814 ล้านบาท และทำไรปกติ 626 ล้านบาท (แต่ลงจาก 2Q67 ที่ทำไร 1.3 พันล้านบาท)

แนวโน้มทำไรปกติ 2H68 คาดดีกว่า 1H68 (เบื้องต้นประเมินกำไรกลับมาไม่น้อยต่ำกว่า 1 พันล้านบาท/ไตรมาส) หนุนจากการเปิดโครงการแนวราบใหม่มากขึ้น และการโอนกรรมสิทธิ์คอนโดฯ ใหม่เพิ่มอีก 8 โครงการ (เทียบกับ 1H68 มี 5 โครงการ) มูลค่า 9.4 พันล้านบาท (ขายเฉลี่ย 54%) จึงคงประมาณการเดิม คาดกำไรปกติเท่ากับ 4.16 พันล้านบาท (-14% yoy) มองว่ายังมีความเป็นไปได้ เนื่องจากสมมติฐานฝ่ายวิจัยอนุรักษ์นิยมกว่าเป้าหมายบริษัท

ปรับเพิ่มเป็น NEUTRAL....คาดปันผล 1H68 ราว 3-4%

จากทิศทางออขายจะดีขึ้นหลังจากจุดต่ำของปี 2Q68 เช่นเดียวกับทำไร 2Q68 จะฟื้นตัวจากจุดต่ำสุดของปีใน 1Q68 นอกจากนี้ราคาหุ้น YTD ปรับลงมา 27% และ 15% นับจากแผ่นดินไหว ทำให้ Valuation มีความน่าสนใจด้วย PER ซื้อขายเฉลี่ย 5 เท่า และ Div Yield สูงถึง 9% ต่อปี (คาด 1H68 ปันผลราว 3-4%) จึงเพิ่มคำแนะนำเป็น Neutral มูลค่าพื้นฐานปี 2568 ที่ 1.66 บาท (ปรับลด PER เป็น 7 เท่า จากเดิม 8 เท่า สะท้อนความระมัดระวังมากขึ้น ท่ามกลางความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจโลก/ไทย)

ESG

Environment (E)

- กำหนดนโยบายพัฒนารุขกิจและหน่วยงานในเครือให้เป็นธุรกิจสีเขียวและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม โดยมุ่งเน้นแนวทาง “Circular Economy” หรือระบบเศรษฐกิจหมุนเวียน มีการนำร่องและยกระดับเป็นนโยบายทั้งระบบ เริ่มตั้งแต่ในบริษัท จนถึงผู้บริโภค และขยายผลสู่การรับผิดชอบต่อสังคม
- ปฏิบัติตามกฎหมาย จ้อกำหนด จ้อบังคับ และมาตรฐานที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด โดยเฉพาะการทำ EIA เพื่อการก่อสร้างที่ต้องตามกฎหมาย นอกจากนี้ให้ความสำคัญกับการลดการใช้พลังงาน ลดปริมาณขยะ ควบคุมคุณภาพน้ำทิ้ง การส่งเสริมการใช้วัสดุและอุปกรณ์ที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม รวมถึงการลดการปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ที่เป็นสาเหตุการเกิดภาวะโลกร้อน

Social (S)

- ดำเนินกิจกรรมเพื่อช่วยเหลือสังคม โดยเฉพาะเด็กและเยาวชนผ่านการจัดตั้ง SIRI ACADEMY เพื่อฝึกสอนฟุตบอลให้กับเด็ก, ช่วยเหลือกลุ่มอ่อนไหว ภายใต้แนวคิด No One Left Behind เพื่อให้เข้าถึงวัคซีนอย่างเท่าเทียมกัน, ช่วยเหลือเกษตรกร ผู้ประกอบการ SME ด้วยการสั่งซื้อสินค้ามาบริจาควัฒนต่าง ๆ เป็นต้น
- มุ่งมั่นที่จะยกระดับคุณภาพชีวิตครอบครัวของผู้อยู่อาศัยอย่างยั่งยืน ผ่านการออกแบบ สภาพแวดล้อมและบริการต่าง ๆ ที่ตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคอย่างต่อเนื่อง

Governance (G)

- เปิดเผยข่าวสารข้อมูลด้านต่าง ๆ อย่างครบถ้วน ถูกต้อง และโปร่งใส โดยคำนึงถึงความเท่าเทียมกันในการรับรู้ข่าวสาร พร้อมทั้งปฏิบัติตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ กรณีกำหนดให้เรื่องสำคัญใดต้องผ่านการพิจารณา และ/หรือ การอนุมัติจากผู้ถือหุ้น โดยคณะกรรมการบริษัทจะบรรจุเรื่องสำคัญไว้เป็นวาระการประชุมผู้ถือหุ้น

ESG Comment: การให้ความสำคัญและปฏิบัติตามแผนงานพัฒนารุขกิจอย่างยั่งยืนด้าน ESG ทำให้ปี 2567 บริษัทได้รับการเลื่อนขึ้น SET ESG Rating เป็น AAA นอกจากส่งผลดีต่อภาพลักษณ์องค์กร สร้างโอกาสต่อการเพิ่มขึ้นของยอดขาย และนำไปสู่การเติบโตของการดำเนินงานอย่างยั่งยืนในอนาคต

ผลการดำเนินงานรายไตรมาส

Key Data (ล้านบาท)	1Q66	2Q66	3Q66	4Q66	1Q67	2Q67	3Q67	4Q67	1Q68	% YoY	% QoQ	2567	2566	% YoY
รายได้จากธุรกิจหลัก	7,648	9,185	9,332	10,801	9,734	9,295	9,067	9,690	6,437	-33.9%	-33.6%	37,786	36,965	2.2%
รายได้จากขายอสังหาริมทรัพย์	6,754	8,007	8,250	9,818	8,901	8,486	8,286	9,085	5,599	-37.1%	-38.4%	34,758	32,829	5.9%
ต้นทุนรวม	5,180	6,295	6,405	7,245	6,582	6,416	6,254	6,793	4,465	-32.2%	-34.3%	26,045	25,125	3.7%
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	4,336	5,445	5,432	6,365	5,806	5,672	5,706	6,566	3,911	-32.6%	-40.4%	23,751	21,579	10.1%
กำไรขั้นต้น	2,468	2,890	2,927	3,556	3,153	2,879	2,813	2,897	1,971	-37.5%	-31.9%	11,742	11,841	-0.8%
ค่าใช้จ่ายในการขาย&บริหาร	1,379	1,731	1,385	2,247	2,122	1,796	1,852	2,043	1,580	-25.6%	-22.7%	7,813	6,743	15.9%
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) บริษัทรวม	72	70	165	97	125	221	409	387	127	1.8%	-67.2%	1,142	404	182.3%
กำไรสุทธิ	1,582	1,621	1,557	1,300	1,315	1,387	1,307	1,243	814	-38.1%	-34.5%	5,253	6,060	-13.3%
Norm Profit	1,083	1,219	1,551	1,255	1,092	1,315	1,252	1,204	626	-42.7%	-48.0%	4,863	5,108	-4.8%
Norm EPS	0.07	0.08	0.09	0.08	0.07	0.08	0.07	0.07	0.04	-44.7%	-48.0%	0.28	0.31	-8.4%
Gross Margin เฉลี่ย (%)	32.3%	31.5%	31.4%	32.9%	32.4%	31.0%	31.0%	29.9%	30.6%			31.1%	32.0%	
Gross Margin ขายอสังหาริมทรัพย์ (%)	35.8%	32.0%	34.2%	35.2%	34.8%	33.2%	31.1%	27.7%	30.1%			31.7%	34.3%	
SG&A/Sales (%)	18.0%	18.9%	14.8%	20.8%	21.8%	19.3%	20.4%	21.1%	24.5%			20.7%	18.2%	
Norm Profit Margin (%)	14.2%	13.3%	16.6%	11.6%	11.2%	14.1%	13.8%	12.4%	9.7%			12.9%	13.8%	

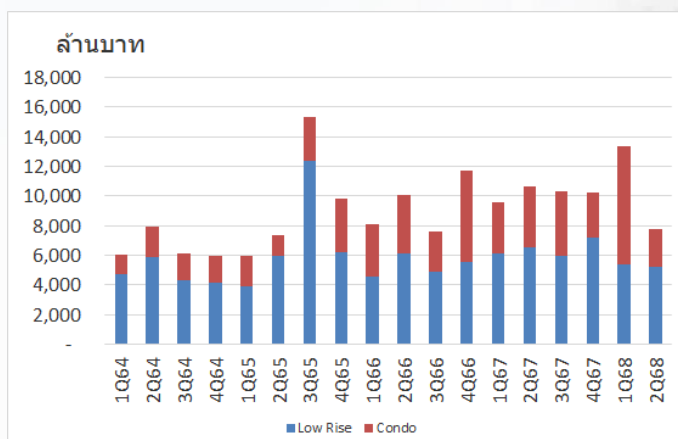
ที่มา : รายงานวิจัย บล.เอเชีย พลัส

แผนเปิดโครงการใหม่รายไตรมาส



ที่มา : SIRI และ รายงานวิจัย บล.เอเชีย พลัส

ยอด PRESALE รายไตรมาส



ที่มา : SIRI และ รายงานวิจัย บล.เอเชีย พลัส

คอนโดฯ ใหม่ที่มีกำหนดส่งมอบ 2H68

คอนโดฯ	มูลค่า (ลบ.)	Presale (%)	โอนฯ
dcondo sense (JV)	914	34%	3Q25
FLO by Sansiri	2,211	72%	3Q25
THE MUVE Sukhumvit 107	497	24%	3Q25
dcondo calm Ramkhamhaeng 40	855	49%	3Q25
THE MUVE Paw Bangkhuae	485	33%	4Q25
CANVAS Cherngtalay (JV)	1,790	57%	4Q25
mekin HAUS	1,261	69%	4Q25
dcondo campus Khonkaen	1,390	43%	4Q25

ที่มา : SIRI และ รายงานวิจัย บล.เอเชีย พลัส / หมายเหตุ : Presale อิงข้อมูล ณ 11 พ.ค. 2568

ประเด็นความเสี่ยง

1. ตัวแปรสำคัญที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยได้แก่ ความเชื่อมั่นต่อการสร้างรายได้ในอนาคตของผู้ซื้อ หากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไม่เป็นไปตามที่คาด ก็จะมีผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภคในการตัดสินใจซื้อโครงการ ส่งผลให้ยอดขายและยอดโอนไม่เป็นไปตามเป้าหมายได้
2. ระดับการแข่งขันในตลาดอสังหาริมทรัพย์รุนแรงขึ้นต่อเนื่อง อาจทำให้การควบคุมเรื่องประสิทธิภาพการดำเนินงานทำได้ยากขึ้น

ที่มา : รายงานวิจัย บล.เอเชีย พลัส

ประมาณการผลการดำเนินงานปี 2568-2570 ของ SIRI

งบกำไรขาดทุน (ล้านบาท)					งบกระแสเงินสด (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2567	2568F	2569F	2570F	สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2567	2568F	2569F	2570F
รายได้ธุรกิจหลัก	37,786	35,168	36,800	39,036	กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน				
ต้นทุนขาย	26,045	24,330	25,360	26,835	กำไรสุทธิ	5,253	4,160	4,370	4,606
กำไรขั้นต้น	11,742	10,838	11,440	12,200	รายการเปลี่ยนแปลงที่ไม่กระทบเงินสด	25,351	1,563	1,625	1,693
ค่าใช้จ่ายในการขาย	7,813	7,209	7,544	8,002	ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย	480	504	530	556
ดอกเบี้ยจ่าย	318	584	594	603	กำไร/ขาดทุนจาก Fx ที่ไม่ได้รับรู้	-	-	-	-
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม	1,142	921	911	902	ส่วนแบ่งผลกำไรจาก บ.ร่วม	(1,142)	-	-	-
รายได้อื่น	1,240	1,175	1,187	1,199	เพิ่ม/ลด จากกิจกรรมการดำเนินงาน	(17,599)	(5,023)	(4,278)	(4,393)
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	5,992	5,140	5,401	5,696	กระแสเงินสดจากการดำเนินงานสุทธิ	12,343	1,205	2,247	2,462
ภาษีเงินได้	1,172	1,079	1,134	1,196	กระแสเงินสดจากการลงทุน				
ส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย	154	100	103	106	เพิ่ม/ลด จากการลงทุนระยะสั้น	490	-	-	-
รายการพิเศษอื่น ๆ	279	-	-	-	เพิ่ม/ลด จากการลงทุนอื่น	(3,679)	-	-	-
กำไรสุทธิ	5,253	4,160	4,370	4,606	เพิ่ม/ลด จากสินทรัพย์ถาวร	3,873	(1,109)	(1,164)	(1,223)
EPS	0.30	0.24	0.25	0.26	กระแสเงินสดจากการลงทุนสุทธิ	683	(1,109)	(1,164)	(1,223)
กำไรจากการดำเนินงานปกติ	4,974	4,160	4,370	4,606	กระแสเงินสดจากการจัดหาเงิน				
Norm EPS	0.28	0.24	0.25	0.26	เพิ่ม/ลด เงินกู้	(3,607)	1,172	1,400	1,200
การเติบโตของยอดขาย	2.2%	-6.9%	4.6%	6.1%	เพิ่ม/ลด ทุนและส่วนเกินมูลค่าหุ้น	(410)	240	93	-
การเติบโตของกำไรจากการดำเนินงานปกติ	-2.6%	-16.4%	5.0%	5.4%	เพิ่ม/ลด ส่วนทุนอื่น ๆ	(4,087)	-	-	-
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	31.1%	30.8%	31.1%	31.3%	ลด จ่ายปันผล	(2,879)	(2,324)	(2,127)	(2,244)
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานปกติ	13.2%	11.8%	11.9%	11.8%	กระแสเงินสดจากการจัดหาเงินสุทธิ	(10,983)	(912)	(634)	(1,044)
งบกำไรขาดทุนรายไตรมาส (ล้านบาท)					เพิ่ม/ลด เงินสดสุทธิ	2,103	(816)	448	196
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2Q67	3Q67	4Q67	1Q68	งบดุล (ล้านบาท)				
รายได้ธุรกิจหลัก	9,295	9,067	9,690	6,437	สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2567	2568F	2569F	2570F
ต้นทุนขาย	6,416	6,254	6,793	4,465	เงินสดและเทียบเท่าเงินสด	4,913	4,097	4,545	4,741
กำไรขั้นต้น	2,879	2,813	2,897	1,971	ลูกหนี้การค้า	101	578	605	642
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1,796	1,852	2,043	1,580	สินค้าคงคลัง	101,582	103,614	105,686	107,800
ดอกเบี้ยจ่าย	31	119	119	147	สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	4,159	4,159	4,159	4,159
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม	221	409	387	127	เงินลงทุนระยะยาว	8,844	8,844	8,844	8,844
รายได้อื่น	318	343	366	336	ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ สุทธิ	22,180	23,289	24,454	25,677
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	1,590	1,593	1,488	708	สินทรัพย์รวม	149,399	152,201	155,913	159,482
ภาษีเงินได้	335	289	259	131	เจ้าหนี้การค้า	2,212	1,866	1,945	2,059
ส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย	60	70	(37)	49	เงินกู้ยืมระยะสั้น/ครบบกำหนดใน 1 ปี	41,562	28,084	30,883	34,201
รายการพิเศษอื่น ๆ	72	(67)	51	188	หนี้สินหมุนเวียนอื่น	7,135	7,135	7,135	7,135
กำไรสุทธิ	1,387	1,307	1,243	814	เงินกู้ยืมระยะยาว/หุ้นกู้	35,719	50,369	48,971	46,853
กำไรจากการดำเนินงานปกติ	1,315	1,374	1,193	626	หนี้สินรวม	100,409	101,235	102,714	104,027
					ทุนที่ชำระแล้ว	18,513	18,753	18,846	18,846
					ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	2,561	2,561	2,561	2,561
ยอดขาย (QoQ)	-4.5%	-2.5%	6.9%	-33.6%	กำไรสะสม	21,957	23,793	26,035	28,397
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	31.0%	31.0%	29.9%	30.6%	ส่วนของผู้ถือหุ้น	48,178	50,254	52,589	54,951
กำไรจากการดำเนินงานปกติ (QoQ)	20.4%	4.5%	-13.2%	-47.5%	ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	812	712	609	503
อัตราส่วนทางการเงิน					หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	149,399	152,201	155,913	159,482
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2567	2568F	2569F	2570F	สมมติฐานในการทำประมาณการ (ล้านบาท)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	2.18	3.03	2.88	2.70	สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2567	2568F	2569F	2570F
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.18	0.24	0.23	0.22	Presale ระหว่างงวด (รวม JV)	40,794	43,544	45,280	47,039
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	66.84	103.64	62.21	62.63	การบันทึกรายได้จากการขาย	34,758	31,830	33,363	35,531
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	0.26	0.24	0.24	0.25	รายได้ค่าเช่าบริการและบริหารจัดการโครงการ	3,028	3,338	3,438	3,505
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า (เท่า)	13.26	11.93	13.31	13.40	Gross Margin เฉลี่ย (%)	31.1%	30.8%	31.1%	31.3%
หนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.08	2.01	1.95	1.89	Norm Profit Margin (%)	12.9%	11.8%	11.9%	11.8%
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.50	1.48	1.43	1.39	SG&A/Sales (%)	20.7%	20.5%	20.5%	20.5%
					Effective Tax Rate (%)	19.6%	21.0%	21.0%	21.0%

ที่มา : รายงานวิจัย บล.เอเชียพลัส