

AP

Neutral

ยอดขาย 2Q68 อ่อนตัว YoY และ QoQ

Flash Points

- 2Q68 Presale รวม 8.2 พันล้านบาท ลดลง 43% yoy และ 32% qoq จากทั้งแนวราบและคอนโดฯ เหตุจากผลกระทบวันหยุดยาว, การเลื่อนเปิดบ้านเดี่ยวขนาดใหญ่ 1 โครงการ และเปิดแนวราบน้อยกว่างวดปีก่อน นอกจากนี้เหตุแผ่นดินไหว และไม่มีเปิดคอนโดฯ ใหม่ เป็นปัจจัยกดดันดีมานด์คอนโดฯ ชะลอตัวลงมากกว่าแนวราบ
- 1H68 ยอดขาย 2.03 หมื่นล้านบาท (- 16% yoy) จากคอนโดฯ หดตัว ขณะที่แนวราบยังเติบโต YoY โดยยอดขายคิดเป็น 37% ของเป้าบริษัท และ 41% ของฝ่ายวิจัยทั้งปี

Impact Insight

- ประเมินกำไร 2Q68 รอบ +/-900 ล้านบาท เทียบกับจาก 1Q68 ที่ 885 ล้านบาท (แต่ยังลดลง YoY) จากการส่งมอบต่อเนื่องของ Backlog แนวราบ และเริ่มทยอยส่งมอบ 3 คอนโดฯ ใหม่ (1 โครงการเป็นของบริษัตนเอง และอีก 2 โครงการ JV เริ่มปลาย มิ.ย.)
- การดำเนินงาน 2H68 จะดีขึ้น โดย Presale มีแรงหนุนจากเปิดโครงการใหม่จำนวนมากทั้งแนวราบ/คอนโดฯ เช่นเดียวกับการโอนฯ จะสูงขึ้น จากการรับรู้รายได้ต่อเนื่องของ Backlog แนวราบคงค้าง, ขายโอนฯ แนวราบเปิดใหม่ และส่งมอบคอนโดฯ ใหม่เพิ่ม

Execution

- ราคาหุ้น YTD ปรับลงมา 22% และ 26% นับตั้งแต่แผ่นดินไหว จนปัจจุบันมี PER ซื้อขายเพียง 4 เท่า และคาดหวัง Div Yield สูงถึง 9% ต่อปี
- เพิ่มเป็น Neutral มูลค่าพื้นฐานปี 2568 ที่ 10.30 บาท (ลด PER สอดคล้องกับกลุ่มฯ เป็น 7 เท่า สะท้อนความระมัดระวัง ท่ามกลางความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจโลก/ไทย)



ที่มา : AP

Technical Chart



แนวโน้มราคา : Sideway
แนวรับ : 5.60 บาท
แนวต้าน : 7.50 บาท

ที่มา : สายงานวิจัย บล.เอเซียพลัส

ราคาปัจจุบัน (บาท)

6.35

Upside (%)

62.2

ราคาเป้าหมาย (บาท)

10.30

Dividend yield (%)

8.7

Consensus Analysis

EPS (บาท)	ASPS	IAA Cons	% diff
2568F	1.47	1.53	-4%
2569F	1.56	1.64	-5%

ที่มา : สายงานวิจัย บล.เอเซียพลัส

Sector Peers

(ราคา)	Market Cap	PE		PBV		Div Yield	
บริษัท	(M USD)	2568F	2569F	2568F	2569F	2568F	2569F
AP THAILAND PCL	19,976.46	4.21	3.96	0.43	0.40	8.6%	9.1%
SANSIRI PUB CO	23,141.56	5.22	4.77	0.46	0.44	9.4%	10.7%
LAND & HOUSES PC	42,062.99	9.83	9.03	0.79	0.77	7.8%	8.0%
SUPALAI PUB CO	28,099.00	5.55	5.23	0.51	0.49	8.3%	8.9%
SC ASSET CORP PC	6,800.85	4.53	3.66	0.27	0.26	8.9%	10.9%
ORIGIN PROPERTY	4,221.09	4.74	3.91	0.21	0.20	5.2%	6.5%
QUALITY HOUSES	13,928.57	6.44	5.99	0.46	0.44	8.3%	9.2%
LPN DEVELOPMENT	2,381.55	13.52	13.74	0.21	0.20	4.2%	4.6%
PRUKSA HOLDING P	10,461.05	14.57	12.13	0.25	0.24	5.1%	7.1%
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)	6,054	5,020	4,639	4,913	5,025
Norm Profit (ลบ)	6,045	5,015	4,639	4,913	5,025
Norm EPS (บาท)	1.92	1.59	1.47	1.56	1.60
PER (เท่า)	3.3	4.0	4.3	4.1	4.0
DPS (บาท)	0.70	0.60	0.55	0.58	0.59
Dividend Yield (%)	11.0	9.4	8.7	9.1	9.3
BV (บาท)	13.0	13.9	14.8	15.8	16.8
PBV (เท่า)	0.5	0.5	0.4	0.4	0.4
EV/EBITDA (เท่า)	6.7	7.1	7.8	7.5	7.6

ESG Assessment

SET ESG Ratings

CG Score

Anti-corruption ที่ผ่านการรับรอง

ที่มา : SET

AA

ดีเลิศ

Yes

Presale 2Q68 อ่อนตัวจากกลุ่มคอนโดฯ มากกว่าแนวราบ

Presale 2Q68 เท่ากับ 8.2 พันล้านบาท (คาดยอดขายสูงสุดในกลุ่มฯ) ลดลง 43% yoy และ 32% qoq เหตุจากหลายปัจจัยทั้งผลกระทบวันหยุดยาวที่เกิดขึ้นเป็นปกติในไตรมาส 2, การเลื่อนเปิดบ้านเดี่ยวขนาดใหญ่ 1 โครงการ (The City พรวนบก) มูลค่า 4 พันล้านบาท ไปเป็น 3Q68 ทำให้ 2Q68 เปิดรวม 6 โครงการ มูลค่า 8.4 พันล้านบาท (มียอดขายเฉลี่ย 15% หรือ 1.25 พันล้านบาท) เทียบกับ 2Q67 เปิดแนวราบมากถึง 16 โครงการ มูลค่า 1.77 หมื่นล้านบาท ตลอดจนเหตุแผ่นดินไหวปลาย มี.ค. กระทบตีมันด์คอนโดฯ ชะลอตัวลง และการไม่มีเปิดคอนโดฯ ใหม่ เทียบกับ 1Q68 เปิด 1 โครงการ มูลค่า 1.8 พันล้านบาท และ 2Q67 เปิด 3 โครงการ รวม 7.8 พันล้านบาท ส่งผลให้ยอดขายแนวราบ 7.56 พันล้านบาท (-10% yoy, -20% qoq) และคอนโดฯ หดตัว 90% yoy และ 76% qoq อยู่ที่ 630 ล้านบาท (หากพิจารณารายเดือน พบว่าต่ำสุดในเดือน เม.ย. ก่อนฟื้นตัวขึ้นรายเดือนตามลำดับ)

ภาพรวม 1H68 มียอด Presale 2.03 หมื่นล้านบาท คิดเป็นสัดส่วน 37% ของเป้าหมาย และ 41% ของสมมติฝ่ายวิจัยทั้งปี โดยลดลง 16% yoy จากกลุ่มคอนโดฯ 3.3 พันล้านบาท (-63% yoy) ขณะที่แนวราบมียอดรวม 1.7 หมื่นล้านบาท ยังเติบโต 12% yoy ภายใต้การเปิด 8 โครงการใหม่ (เป็นคอนโดฯ 1 โครงการ) มูลค่า 1.16 หมื่นล้านบาท โดยจากข้อมูลเบื้องต้น บริษัทวางแผนเปิดโครงการใหม่ปีนี้ตามเดิม คาดเปิดมากขึ้น 34 โครงการ มูลค่า 5.33 หมื่นล้านบาท แบ่งเป็น 3Q68 19 โครงการ มูลค่าเกือบ 3 หมื่นล้านบาท ในส่วนนี้เป็นคอนโดฯ มูลค่า 7.1 พันล้านบาท (Life จตุจักร อินเทอร์เน็ต – Low Rise มูลค่า 2.5 พันล้านบาท และ Life อุดมสุข – High Rise มูลค่า 4.6 พันล้านบาท) และที่เหลืออีก 15 โครงการ มูลค่า 2.34 หมื่นล้านบาท (เป็นคอนโดฯ 1.13 หมื่นล้านบาท) มีกำหนดเปิด 4Q68 ภายใต้การเปิดโครงการใหม่ซึ่งรุกจ้างต้น คาดเป็นปัจจัยสนับสนุนต่อยอดขาย 2H68 สูงขึ้นจาก 1H68 (คาดกลับไปยืนไม่ต่ำกว่า 1 หมื่นล้านบาท/ไตรมาส) แต่จะถึงเป้าทั้งปีหรือไม่ ขึ้นอยู่กับการเปิดโครงการใหม่เป็นสำคัญ

Backlog รองรับเป้าโอนฯ บริษัทปีนี้ 87%

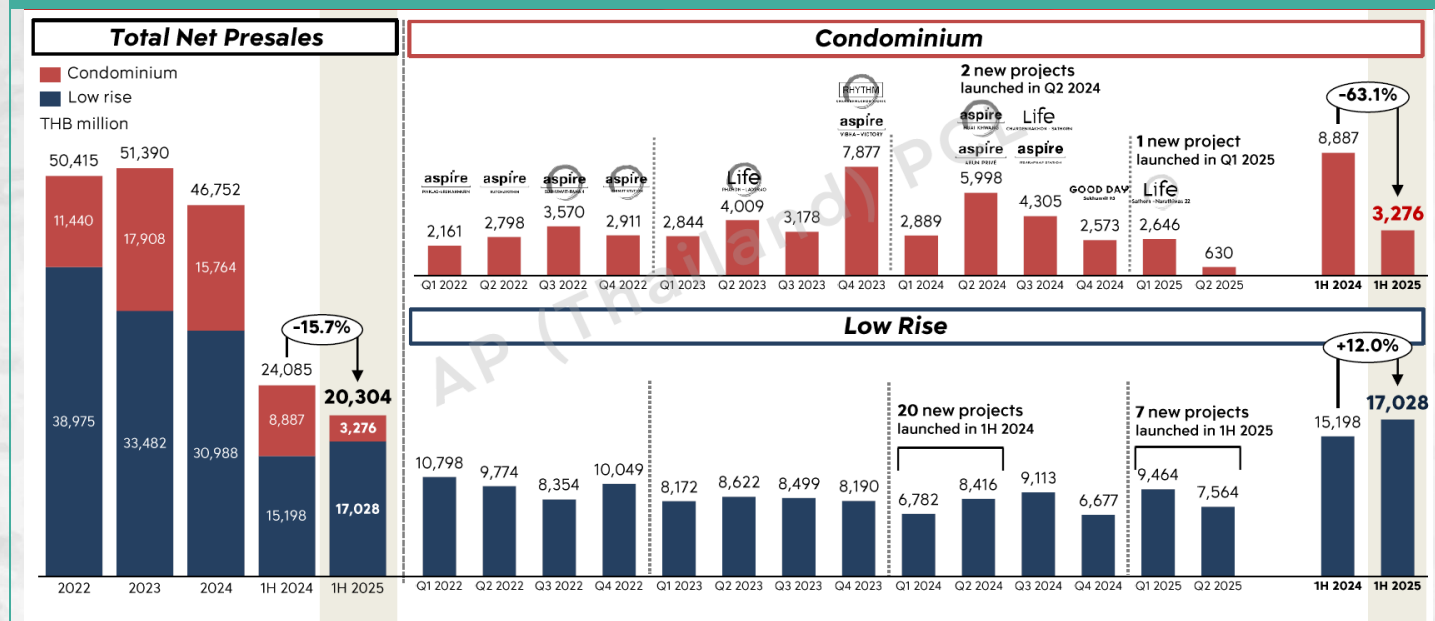
จาก Presale 2Q68 ทำให้ Backlog ณ มี.ย. 2568 (รวม JV และยังไม่หักรับรู้รายได้ 2Q68) อยู่ที่ 4.52 หมื่นล้านบาท เป็นของโครงการ JV 1.84 หมื่นล้านบาท และของบริษัทเอง 2.66 หมื่นล้านบาท (เมื่อบวกกับยอดโอนฯ 1Q68 นับว่ารองรับสมมติฐานเป้าโอนฯ ปีนี้ฝ่ายวิจัยสัดส่วน 87%) ซึ่งนับเป็นแนวราบ 2.1 หมื่นล้านบาท บางส่วนจะรับรู้รายได้ 2Q68 บวกกับการทยอยส่งมอบ 3 คอนโดฯ ใหม่ มูลค่า 8.1 พันล้านบาท (ขาย 82%) ได้แก่ Aspire Arun Prive มูลค่า 500 ล้านบาท (ขาย 100% คาดโอนฯ 80%) และอีก 2 โครงการ JV คือ Aspire อ่อนนุช สดชื่น มูลค่า 3 พันล้านบาท (ขายได้ 84%) และ Aspire สุขุมวิท-พระราม 4 มูลค่า 4.6 พันล้านบาท (ขาย 79%) คาดเริ่มโอนฯ ปลายมี.ย. เฉลี่ย 10% ต่อโครงการ คาดหนุนยอดโอนฯ ของบริษัทไม่ต่ำกว่า 8 พันล้านบาท และกำไรในรอบ +/- 900 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 1Q68 ที่มีกำไร 864 ล้านบาท แต่คาดลดลงเทียบกับ 2Q67 ที่มีกำไร 1.27 พันล้านบาท

เพิ่มเป็น NEUTRAL...คาดกำไรจะดีขึ้น 2H68 และราคาปรับฐานจน Valuation ดึงดูด

แม้ภาพรวม 2Q68 ยังไม่สดใส สะท้อนจากยอดขายอ่อนตัวตามกลุ่มฯ และทิศทางกำไรอาจทำได้เพียงทรงตัวหรือฟื้นตัวเล็กน้อย แต่แนวโน้มการดำเนินงานที่จะดีขึ้นในครึ่งปีหลัง โดยยอด Presale จะได้รับแรงหนุนจากการเปิดโครงการใหม่จำนวนมาก เช่นเดียวกับการโอนกรรมสิทธิ์จะสูงขึ้นตั้งแต่ 3Q68 จากการรับรู้รายได้ต่อเนื่องของ Backlog แนวราบที่ยังคงค้างกว่า 1 หมื่นล้านบาท (หากหักยอดโอนฯ แนวราบ 2Q68), การขายโอนฯ แนวราบใหม่ และส่งมอบเต็มไตรมาสของ 2 คอนโดฯ JV ที่เริ่มโอนฯ ปลาย มี.ย. ส่วนอีก 1 โครงการคอนโดฯ ใหม่ของบริษัทเอง (Aspire Vibha มูลค่า 2.3 พันล้านบาท ขาย 76%) จะมีกำหนดโอนฯ 4Q68

ราคาหุ้น YTD ปรับลง 22% และ 26% ตั้งแต่แผ่นดินไหว จนทำให้ Valuation ดึงดูดด้วย PER ซื้อขายเพียง 4 เท่า และ Div Yield เกือบ 9% ต่อปี จึงปรับเพิ่มเป็น NEUTRAL มูลค่าพื้นฐานปี 2568 ที่ 10.30 บาท (ปรับลด PER ตามกลุ่มฯ จากเดิม 8 เท่า เป็น 7 เท่า สะท้อนความระมัดระวังมากขึ้น ท่ามกลางความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจโลก/ไทย)

PRESALE 2Q68 และ 1H68



ที่มา : AP

โครงการใหม่ที่จะเปิด 2Q68



ที่มา : AP

ESG

Environment (E)

- ส่งเสริมให้มีการออกแบบโครงการภายใต้แนวคิดการอนุรักษ์พลังงานและสิ่งแวดล้อม โดยนำแนวคิดการก่อสร้างอาคารสีเขียวมาใช้ รวมถึงเลือกผลิตภัณฑ์ที่ได้มาตรฐานการประหยัดพลังงาน เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมมาใช้ในโครงการ เช่น ไม้ใช้/ไม้ผลิตภัณฑ์ก่อสร้างที่ใช้แร่ใยหิน (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: การให้ความสำคัญและปฏิบัติตามแผนงานพัฒนารุจก้อย่างยั่งยืนด้าน ESG นอกจากทำให้บริษัทได้รับ SET ESG Rating ที่ AA แล้ว ยังส่งผลดีต่อภาพลักษณ์องค์กร สร้างโอกาสต่อการเพิ่มขึ้นของยอดขาย และนำไปสู่การเติบโตของการดำเนินงานอย่างยั่งยืนในอนาคต.

ผลการดำเนินงานรายไตรมาส

Key Data (ล้านบาท)	1Q66	2Q66	3Q66	4Q66	1Q67	2Q67	3Q67	4Q67	1Q68	% YoY	% QoQ	2567	2566	% YoY
รายได้จากธุรกิจหลัก	9,409	9,282	10,068	9,287	7,939	9,789	9,948	9,312	7,699	-3.0%	-17.3%	36,988	38,045	-2.8%
รายได้ขายอสังหาริมทรัพย์	9,144	9,009	9,765	9,009	7,607	9,444	9,620	9,018	7,436	-2.2%	-17.5%	35,688	36,927	-3.4%
ต้นทุนรวม	5,964	5,796	6,495	5,893	5,102	6,374	6,647	6,193	5,114	0.2%	-17.4%	24,316	24,148	0.7%
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	5,899	5,739	6,429	5,841	5,041	6,318	6,601	6,164	5,092	1.0%	-17.4%	24,124	23,908	0.9%
กำไรขั้นต้น	3,445	3,486	3,572	3,394	2,837	3,415	3,301	3,119	2,584	-8.9%	-17.1%	12,673	13,897	-8.8%
ค่าใช้จ่ายในการขาย&บริหาร	1,853	1,725	1,818	2,125	1,649	1,859	1,865	1,800	1,558	-5.5%	-13.5%	7,174	7,520	-4.6%
ส่วนแบ่งกำไรบริษัทรวม	238	289	317	211	136	154	341	341	143	5.1%	-57.9%	972	1,055	-7.9%
กำไรสุทธิ	1,478	1,544	1,696	1,335	1,008	1,269	1,450	1,293	864	-14.3%	-33.2%	5,020	6,054	-17.1%
Norm Profit (บาท)	1,478	1,544	1,696	1,326	1,008	1,269	1,450	1,288	864	-14.3%	-32.9%	5,015	6,045	-17.0%
Norm EPS (บาท)	0.47	0.49	0.54	0.42	0.32	0.40	0.46	0.41	0.27	-14.3%	-32.9%	1.59	1.92	-17.0%
Gross Margin เฉลี่ย (%)	36.6%	37.6%	35.5%	36.5%	35.7%	34.9%	33.2%	33.5%	33.6%			34.3%	36.5%	
Gross Margin ขาย (%)	35.5%	36.3%	34.2%	35.2%	33.7%	33.1%	31.4%	31.7%	31.5%			32.4%	35.3%	
Norm Profit Margin (%)	15.7%	16.6%	16.9%	14.3%	12.7%	13.0%	14.6%	13.8%	11.2%			13.6%	15.9%	

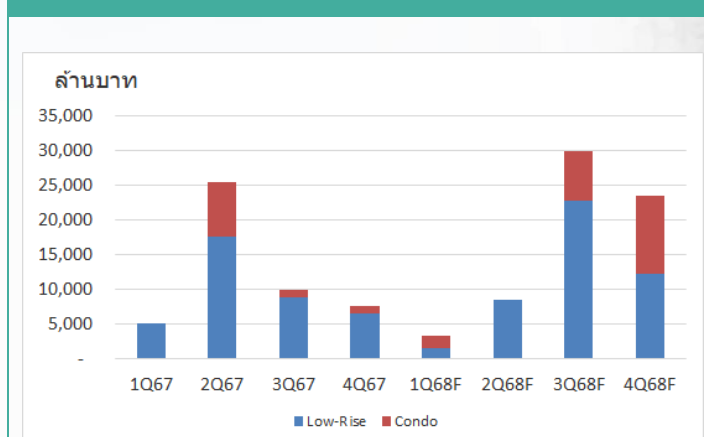
ที่มา : สายงานวิจัย บล.เอเชีย พลัส

แผนส่งมอบคอนโดฯ ใหม่ปี 2568

โครงการ	มูลค่า (ลบ.)	Presale	เริ่มโอนฯ
Aspire Arun Prive	500	100%	2Q68
Aspire Onnut Sation (JV)	3,000	84%	2Q68
Aspire Sukhumvit-Rama 4 (JV)	4,600	79%	2Q68
Aspire Vibha Victory	2,300	76%	4Q68

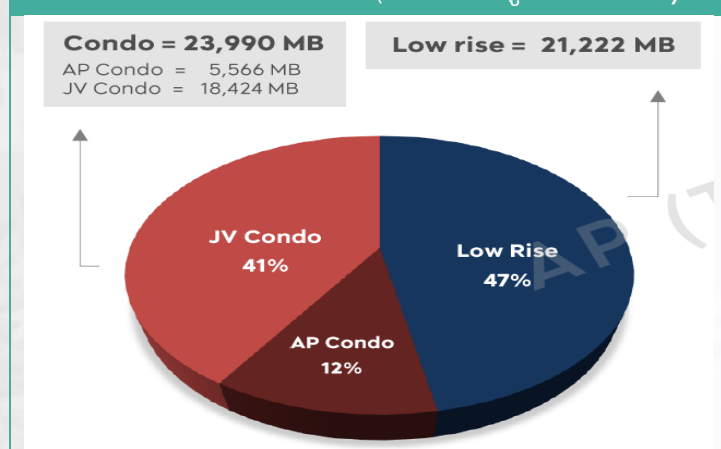
ที่มา : AP และ สายงานวิจัย บล.เอเชีย พลัส

แผนการเปิดโครงการใหม่รายไตรมาส



ที่มา : AP และ สายงานวิจัย บล.เอเชีย พลัส

BACKLOG สิ้น มิ.ย. 2568 (ยังไม่หักรับรู้รายได้ 2Q68)



ที่มา : AP และ สายงานวิจัย บล.เอเชีย พลัส

ประเด็นความเสี่ยง

1. ตัวแปรสำคัญที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยได้แก่ ความเชื่อมั่นต่อการสร้างรายได้ในอนาคตของผู้ซื้อ หากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไม่เป็นไปตามที่คาด ก็จะกระทบความเชื่อมั่นของผู้บริโภคในการตัดสินใจซื้อโครงการ ส่งผลให้ยอดขายและยอดโอนไม่เป็นไปตามเป้าหมายได้
2. ระดับการแข่งขันในอุตสาหกรรมรุนแรงขึ้นต่อเนื่อง อาจทำให้การควบคุมเรื่องประสิทธิภาพการดำเนินงานทำได้ยากขึ้น

ที่มา : สายงานวิจัย บล.เอเชีย พลัส

ประมาณการผลการดำเนินงานปี 2568-2570 ของ AP

งบกำไรขาดทุน (ล้านบาท)					งบกระแสเงินสด (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2567	2568F	2569F	2570F	สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2567	2568F	2569F	2570F
รายได้ธุรกิจหลัก	36,988	35,924	38,240	39,145	กำไรสุทธิ	5,020	4,639	4,913	5,025
ต้นทุนขาย	24,316	23,793	25,356	25,952	รายการเปลี่ยนแปลงที่ไม่กระทบเงินสด	1,656	1,852	1,934	1,983
กำไรขั้นต้น	12,673	12,131	12,884	13,193	ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย	235	247	259	272
ค่าใช้จ่ายในการขาย	7,174	7,005	7,457	7,633	กำไร/ขาดทุนจาก Fx ที่ไม่ได้รับรู้	-	-	-	-
ดอกเบี้ยจ่าย	709	800	819	842	ส่วนแบ่งผลกำไรจาก บ.ร่วม	(972)	-	-	-
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม	972	997	1,040	1,058	เพิ่ม/ลด จากกิจกรรมการดำเนินงาน	(2,863)	(6,705)	(5,818)	(7,787)
รายได้อื่น	466	368	379	390	กระแสเงินสดจากการดำเนินงานสุทธิ	3,076	33	1,288	(507)
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	6,165	5,691	6,028	6,166	เพิ่ม/ลด จากการลงทุนระยะสั้น	-	-	-	-
ภาษีเงินได้	1,150	1,053	1,115	1,141	เพิ่ม/ลด จากการลงทุนอื่น	(508)	-	-	-
ส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย	(0)	0	0	0	เพิ่ม/ลด จากสินทรัพย์ถาวร	199	(126)	(139)	(152)
รายการพิเศษอื่น ๆ	5	-	-	-	กระแสเงินสดจากการลงทุนสุทธิ	(309)	(126)	(139)	(152)
กำไรสุทธิ	5,020	4,639	4,913	5,025	เพิ่ม/ลด เงินกู้	94	1,793	699	2,630
EPS	1.60	1.47	1.56	1.60	เพิ่ม/ลด ทุนและส่วนเกินมูลค่าหุ้น	-	-	-	-
กำไรจากการดำเนินงานปกติ	5,015	4,639	4,913	5,025	เพิ่ม/ลด ส่วนทุนอื่นๆ	(137)	-	-	-
Norm EPS	1.59	1.47	1.56	1.60	ลด จ่ายปันผล	(2,200)	(1,814)	(1,779)	(1,839)
การเติบโตของยอดขาย	-2.8%	-2.9%	6.4%	2.4%	กระแสเงินสดจากการจัดหาเงินสดสุทธิ	(2,243)	(21)	(1,080)	791
การเติบโตของกำไรจากการดำเนินงานปกติ	-17.0%	-7.5%	5.9%	2.3%	เพิ่ม/ลด เงินสดสุทธิ	524	(114)	69	132
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	34.3%	33.8%	33.7%	33.7%	งบดุล (ล้านบาท)				
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานปกติ	13.6%	12.9%	12.8%	12.8%	สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2567	2568F	2569F	2570F
งบกำไรขาดทุนรายไตรมาส (ล้านบาท)					เงินสดและเทียบเท่าเงินสด	2,565	2,451	2,520	2,652
สิ้นสุด 2Q67	3Q67	4Q67	1Q68	ลูกหนี้การค้า	193	104	111	113	
รายได้ธุรกิจหลัก	9,789	9,948	9,312	7,699	สินค้าคงคลัง	71,240	76,227	80,038	85,641
ต้นทุนขาย	6,374	6,647	6,193	5,114	สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	899	899	899	899
กำไรขั้นต้น	3,415	3,301	3,119	2,584	เงินลงทุนระยะยาว	7,667	7,667	7,667	7,667
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1,859	1,865	1,800	1,558	ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ สุทธิ	1,259	1,385	1,524	1,676
ดอกเบี้ยจ่าย	173	210	204	175	สินทรัพย์รวม	84,893	89,803	93,828	99,718
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม	154	341	341	143	เจ้าหนี้การค้า	2,641	2,933	3,126	3,200
รายได้อื่น	89	255	93	60	เงินกู้ยืมระยะสั้น/ครบกำหนดใน 1 ปี	11,237	11,860	13,437	15,715
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	1,625	1,779	1,530	1,055	หนี้สินหมุนเวียนอื่น	4,730	4,730	4,730	4,730
ภาษีเงินได้	357	329	242	192	เงินกู้ยืมระยะยาว/หุ้นกู้	21,905	23,074	22,196	22,548
ส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย	0	(0)	0	0	หนี้สินรวม	41,248	43,333	44,225	46,928
รายการพิเศษอื่น ๆ	-	-	5	-	ทุนที่ชำระแล้ว	3,146	3,146	3,146	3,146
กำไรสุทธิ	1,269	1,450	1,293	864	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	89	89	89	89
กำไรจากการดำเนินงานปกติ	1,269	1,450	1,288	864	กำไรสะสม	40,429	43,254	46,389	49,575
ยอดขาย (QoQ)	23.3%	1.6%	-6.4%	-17.3%	ส่วนของผู้ถือหุ้น	43,664	46,489	49,624	52,811
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	34.9%	33.2%	33.5%	33.6%	ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	(20)	(20)	(20)	(21)
กำไรจากการดำเนินงานปกติ (QoQ)	25.8%	14.3%	-11.2%	-32.9%	หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	84,893	89,803	93,828	99,718
อัตราส่วนทางการเงิน					สมมติฐานในการทำประมาณการ (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2567	2568F	2569F	2570F	สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2567	2568F	2569F	2570F
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	4.02	4.08	3.92	3.78	Presale ระหว่างงวด (รวม JV)	46,753	50,037	52,209	54,073
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.20	0.18	0.17	0.15	การบันทึกรายได้จากการขาย	35,688	34,700	36,996	37,864
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	218.63	241.65	355.78	349.04	รายได้ค่าบริการและบริหารจัดการ	1,300	1,224	1,244	1,281
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	0.34	0.32	0.32	0.31	Gross Margin เฉลี่ย (%)	34.3%	33.8%	33.7%	33.7%
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า (เท่า)	8.57	8.54	8.37	8.21	Gross Margin ขาย (%)	32.4%	32.0%	32.0%	32.0%
หนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.94	0.93	0.89	0.89	Norm Profit Margin (%)	13.6%	12.9%	12.8%	12.8%
หนี้สินที่มีดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.70	0.70	0.67	0.67	SG&A/Sale (%)	19.4%	19.5%	19.5%	19.5%
ผลตอบแทนจากสินทรัพย์เฉลี่ย	5.9%	5.3%	5.4%	5.2%	Effective Tax Rate (%)	18.6%	18.5%	18.5%	18.5%

ที่มา : สายงานวิจัย บล.เอเชียพลัส