

# SYNOPSIS

## FUNDAMENTAL

# AP

## Outperform

### ยอดขาย 3Q68 แฉงแกร่งจากเนวราบ

#### Flash Points

- Presale 3Q68 รวม 1.25 หมื่นล้านบาท (+52% qoq, -7% yoy) นับว่าสูงในมุมฝ่ายวิจัยจากเนวราบ (สัดส่วน 80%) มียอดขายทำจุดสูงสุดรายไตรมาส 1 หมื่นล้านบาท (+32% qoq, +10% yoy) จากเปิดโครงการใหม่มากขึ้น ส่วนคอนโดฯ (สัดส่วน 20%) ยอดขาย 2.5 พันล้านบาท พื้นตัวจากฐานต่ำ qoq จากเปิดโครงการใหม่ Life อุดมสุข แต่ในเชิง yoy ยอดขายคงลดลง จากสต็อกน้อยลง และดีมานด์ยังไม่กลับสู่ปกติหลังแผ่นดินไหว
- 9M68 ยอดขายสะสม 3.3 หมื่นล้านบาท สัดส่วน 60% ของเป้าหมาย และ 66% ของฝ่ายวิจัย ภายใต้เปิด 22 โครงการ มูลค่า 3.56 หมื่นล้านบาท (VS 9M67 มูลค่า 4 หมื่นล้านบาท) โดยยอดขายรวมลดลง 12.6% yoy จากกลุ่มคอนโดฯ ส่วนทางกลุ่มเนวราบยังโต

#### Impact Insight

- งวด 4Q68 คาดเห็นการเปิดโครงการใหม่มากที่สุดของปี มูลค่า 2.6 หมื่นล้านบาท (เป็นคอนโดฯ 1 หมื่นล้านบาท) ในการผลักดันยอดขายไตรมาสสุดท้ายของปีเพิ่มต่อเนื่องไม่ต่ำกว่า 1 หมื่นล้านบาท และทำให้ทั้งปี 2568 Presale มีโอกาสใกล้เคียงปีก่อนที่ 4.67 หมื่นล้านบาท แต่อาจเปิด Downside จากเป้าหมาย 5.5 หมื่นล้านบาท และเป้าหมายวิจัย 5 หมื่นล้านบาท
- ทิศทางกำไร 3Q68 เติบโต QoQ (แต่ยังลดลงจากฐานสูง YoY) หนุนจากการส่งมอบต่อเนื่องของ Backlog เนวราบ และโอนฯ เติบโตไตรมาสของคอนโดฯ JV 2 โครงการ (Aspire อ่อนบุษ สเตชั่น และ Aspire สุขุมวิท-พระราม 4) และต่อเนื่องงวด 4Q68 ซึ่งจะมีคอนโดฯ ใหม่สร้างเสร็จอีก 1 โครงการของ AP คือ Aspire วิทยา-วิคตอรี และการเปิดเนวราบใหม่เชิงรุก

#### Execution

- คงน้ำหนักลงทุน Outperform ราคาสิ้นปี 2569 ที่ 12.50 บาท จากความน่าสนใจดังนี้ 1) รับประทานจากธีมดอกเบ๊ไทยที่มีแนวโน้มลดลง และมาตรการผ่อนคลาย LTV /ลดค่าโอนฯ จดจำนอง เนื่องจากพอร์ตสินค้าโดยรวมสัดส่วน 52% อยู่ในกลุ่มราคาไม่เกิน 7 ล้านบาท 2) พอร์ตสินค้าหลากหลายทั้งเนวราบและคอนโดฯ ทำให้สามารถกระจายความเสี่ยงได้ดี และมี Backlog ระดับสูง โดยสิ้น ก.ย. รวม 4.64 หมื่นล้านบาท (ยังไม่หักรับรู้รายได้ 3Q68) และ 3) Valuation น่าสนใจด้วย PER ช้อยาง 6 เท่า, PBV 0.6 เท่า และเป็นผลสูงเกิน 6% ต่อปี (จ่ายปีละครั้ง)

#### Technical Chart



ที่มา : สายงานวิจัย บล.เอเชียพลัส

แนวโน้มราคา : Uptrend

แนวรับ : 8.10 บาท

แนวต้าน : 9.60 บาท

จัดทำโดย : นางสาววรรณ น้อยรัชชกุล, CISA  
นักวิเคราะห์ปัจจัยพื้นฐานด้านตลาดทุนและทางเทคนิค  
เลขทะเบียนนักวิเคราะห์: 019994

|                    |       |
|--------------------|-------|
| ราคาปัจจุบัน (บาท) | 8.90  |
| ราคาเป้าหมาย (บาท) | 12.50 |
| Upside (%)         | 40.5  |
| Dividend yield (%) | 6.5   |

#### Consensus Analysis

| EPS (บาท) | ASPS | IAA Cons | % diff |
|-----------|------|----------|--------|
| 2568F     | 1.47 | 1.47     | 0%     |
| 2569F     | 1.56 | 1.62     | -4%    |

ที่มา : สายงานวิจัย บล.เอเชียพลัส

#### Global Peers

| (เท่า)           | Market Cap | PE    |       | PBV   |       | Div Yield |       |
|------------------|------------|-------|-------|-------|-------|-----------|-------|
| บริษัท           | (M USD)    | 2568F | 2569F | 2568F | 2569F | 2568F     | 2569F |
| AP THAILAND PCL  | 27,841.21  | 6.02  | 5.57  | 0.60  | 0.56  | 6.1%      | 6.6%  |
| SANSIRI PUB CO   | 25,457.47  | 5.66  | 5.16  | 0.51  | 0.47  | 8.6%      | 9.2%  |
| LAND & HOUSES PC | 51,144.77  | 12.44 | 11.23 | 0.96  | 0.94  | 6.0%      | 6.4%  |
| SUPALAI PUB CO   | 33,991.34  | 7.31  | 6.82  | 0.63  | 0.60  | 6.2%      | 6.7%  |
| SC ASSET CORP PC | 8,041.26   | 5.31  | 4.38  | 0.32  | 0.31  | 7.5%      | 9.1%  |
| ORIGIN PROPERTY  | 6,527.97   | 6.26  | 5.83  | 0.32  | 0.31  | 2.8%      | 3.4%  |
| QUALITY HOUSES   | 14,464.28  | 8.05  | 7.07  | 0.48  | 0.46  | 7.3%      | 8.2%  |
| LPN DEVELOPMENT  | 2,452.01   | 14.62 | 14.26 | 0.21  | 0.21  | 4.1%      | 4.7%  |
| PRUKSA HOLDING P | 8,885.33   | 11.60 | 9.62  | 0.21  | 0.20  | 6.7%      | 8.5%  |

ที่มา : Bloomberg

#### ประมาณการตัวเลขสำคัญ ทางการเงิน

| 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)         | 4.6   | 5.6   | 6.0   | 5.7   | 5.6   |
| DPS (บาท)          | 0.70  | 0.60  | 0.55  | 0.58  | 0.59  |
| Dividend Yield (%) | 7.9   | 6.7   | 6.2   | 6.5   | 6.6   |
| BV (บาท)           | 13.0  | 13.9  | 14.8  | 15.8  | 16.8  |
| PBV (เท่า)         | 0.7   | 0.6   | 0.6   | 0.6   | 0.5   |
| EVEBITDA (เท่า)    | 7.7   | 8.2   | 9.0   | 8.6   | 8.7   |
| ROE (%)            | 15.6  | 11.9  | 10.3  | 10.2  | 9.8   |

ที่มา : สายงานวิจัย บล.เอเชียพลัส

#### ESG Assessment

|                                  |        |
|----------------------------------|--------|
| SET ESG Ratings                  | AA     |
| CG Score                         | ดีเลิศ |
| Anti-corruption ที่ผ่านการรับรอง | Yes    |

ที่มา : SET

#### คำเตือน

การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูล และทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทนและความเสี่ยง ก่อนตัดสินใจลงทุน

VALUE BEYOND WEALTH

คุณค่าที่เหนือกว่าความมั่งคั่ง

## Presale 3Q68 ยังแข็งแกร่งจากกลุ่มแนวราบ

AP รายงาน Presale 3Q68 เท่ากับ 1.25 หมื่นล้านบาท แม้ต่ำกว่าเป้าหมายวิจัยคาดที่ 1.3-1.4 หมื่นล้านบาท เหตุเพราะการเปิดโครงการใหม่รวม 14 โครงการ มูลค่า 2.4 หมื่นล้านบาท น้อยกว่าเป้าหมายเดิมที่วางไว้ 18 โครงการ มูลค่า 2.74 หมื่นล้านบาท หลังเลื่อนเปิด 4 โครงการแนวราบใหม่จากเดิม ก.ย. เป็น ต.ค. แทน รวมถึงมียอดยกเลิกจองสูงขึ้น แต่ระดับ Presale 3Q68 ยังถือว่าสูงในมุมมองของฝ่ายวิจัย (+52% qoq, -7% yoy) จับเคลื่อนจากกลุ่มแนวราบ (สัดส่วน 80%) มียอดขายแต่ละจุดสูงสุดรายไตรมาส 1 หมื่นล้านบาท (+32% qoq, +10% yoy) สนับสนุนจากการขายต่อเนื่องของโครงการเดิม และ การเปิดขายโครงการใหม่เชิงรุกรวม 13 โครงการ มูลค่า 1.93 หมื่นล้านบาท สามารถสร้างยอดขายใหม่ 4 พันล้านบาท (หรืออัตราการจองเฉลี่ย 21%)

ขณะที่กลุ่มคอนโดฯ มียอดขาย 2.5 พันล้านบาท พ้นตัวจากฐานต่ำ 630 ล้านบาทงวด 2Q68 หนุนหลักจากยอดจองคอนโดฯ ใหม่ Life อุดมสุข สดชื่น ที่เปิดตัวปลาย ส.ค. มูลค่า 4.6 พันล้านบาท (มียอดจอง 60%) อย่างไรก็ดีด้วยการเปิดคอนโดฯ ใหม่ 9M68 เพียง 1 โครงการข้างต้น เทียบกับ 9M67 เปิด 4 โครงการ มูลค่า 8.75 พันล้านบาท รวมถึงสต็อกสินค้าพร้อมขายลดน้อยลง และคิมาค้คอนโดฯ พร้อมอยู่ยังไม่กลับสู่ปกติหลังแผ่นดินไหว ทำให้อยอดขายคอนโดฯ 3Q68 ลดลง 43% yoy และเป็นเหตุให้ Presale โดยรวมไตรมาส 3 ลดลง yoy

ภาพรวม 9M68 มียอดขายสะสม 3.3 หมื่นล้านบาท คิดเป็นสัดส่วน 60% ของเป้าหมาย และ 66% ของฝ่ายวิจัย ภายใต้การเปิด 22 โครงการ มูลค่า 3.56 หมื่นล้านบาท (VS 9M67 มูลค่า 4 หมื่นล้านบาท) โดยยอดขายรวมลดลง 12.6% yoy จากกลุ่มคอนโดฯ 5.75 พันล้านบาท (สัดส่วน 18%, -56% yoy) จากเหตุผลเดียวกันข้างต้น ขณะที่กลุ่มแนวราบ (สัดส่วน 82%) มียอดขายเพิ่มขึ้น 11% yoy

## 4Q68 เดินหน้าเปิดโครงการใหม่เชิงรุกต่อเนื่อง

แผนเปิดโครงการใหม่ปี 2568 ยังเป็นไปตามเดิมมูลค่า 6.5 หมื่นล้านบาท แม้อาจมีการเลื่อนเปิด 1 คอนโดฯ มูลค่า 3.5 พันล้านบาท เป็นต้นปี 2569 แต่จะถูกชดเชยด้วยการเปิดแนวราบเพิ่มขึ้น ทำให้มูลค่าโครงการใหม่ทั้งปีไม่ต่างจากเดิมอย่างมีนัยฯ และ 4Q68 คาดเห็นการเปิดโครงการใหม่มากที่สุดของปีด้วยมูลค่า 2.6 หมื่นล้านบาท (เป็นคอนโดฯ 1 หมื่นล้านบาท) ในการผลักดันยอดขายไตรมาสสุดท้ายของปีเพิ่มต่อเนื่องไม่ต่ำกว่า 1 หมื่นล้านบาท และทำให้ทั้งปี 2568 ยอด Presale มีโอกาสใกล้เคียงปีก่อนที่ 4.67 หมื่นล้านบาท แต่อาจเปิด Downside จากเป้าหมาย 5.5 หมื่นล้านบาท และเป้าหมายวิจัย 5 หมื่นล้านบาท

## แนะนำ Outperform...มูลค่าพื้นฐานปี 2569 ที่ 12.50 บาท

คงน้ำหนักลงทุน Outperform โดยให้ราคาเป้าหมายปี 2569 ที่ 12.50 บาท (อิง PER 7 เท่า) จากความน่าสนใจ

- ทิศทางกำไร 3Q68 เติบโต QoQ (แต่ยังลดลงจากฐานสูง YoY) หนุนจากการส่งมอบต่อเนื่องของ Backlog แนวราบ และโอนฯ เดิมไตรมาสของคอนโดฯ JV 2 โครงการ (Aspire อ่อนนุช สดชื่น และ Aspire สุขุมวิท-พระราม 4) และต่อเนื่องงวด 4Q68 ซึ่งมีคอนโดฯ ใหม่ สร้างเสร็จอีก 1 โครงการของ AP คือ Aspire วิภา-วิคตอรี มูลค่า 2.3 พันล้านบาท (ขาย 77%) และการเปิดแนวราบใหม่เชิงรุก
- รับประโยชน์จากริมดอกเบียไทยที่มีแนวโน้มลดลง และมาตรการผ่อนคลาย LTV /ลดค่าโอนฯ จดจำนอง เนื่องจากพอร์ตสัณค้ำโดยรวมสัดส่วน 52% อยู่ในกลุ่มราคาไม่เกิน 7 ล้านบาท
- พอร์ตสัณค้ำหลากหลายทั้งแนวราบและคอนโดฯ ทำให้สามารถกระจายความเสี่ยงได้ดี และมี Backlog ระดับสูง โดยสิ้น ก.ย. รวม 4.64 หมื่นล้านบาท (ยังไม่หักรับรู้รายได้ 3Q68)
- Valuation น่าสนใจด้วย PER ช้องขาย 6 เท่า, PBV 0.6 เท่า และปันผลสูงเกิน 6% ต่อปี (จ่ายปีละครั้ง)

## ESG

### Environment (E)

- ส่งเสริมให้มีการออกแบบโครงการภายใต้แนวคิดการอนุรักษ์พลังงานและสิ่งแวดล้อม โดยนำแนวคิดการก่อสร้างอาคารสีเขียวมาใช้ รวมถึงเลือกผลิตภัณฑ์ที่ได้มาตรฐานการประหยัดพลังงาน เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมมาใช้ในโครงการ เช่น ไม้ใช้/ไม้ผลิตภัณฑ์ก่อสร้างที่ใช้แร่ใยหิน (Asbestos)
- ตั้งเป้าในการจัดการมลพิษทางอากาศ โดยลดปริมาณฝุ่น PM2.5 ที่เกิดจากโครงการก่อสร้างให้ลดลงเท่ากับระดับปลอดภัย (20 microgram/cubic meter) และลดจอร์จเรียนจากชุมชนรอบเขตก่อสร้าง ด้านปัญหามลพิษทางอากาศเป็น 0

### Social (S)

- สนับสนุนให้ทุกคนมีชีวิตดี ๆ ที่เลือกเองได้ ผ่านการก่อตั้งสถาบัน AP Academy ส่งเสริมทักษะให้กับพนักงานในองค์กรกว่า 2 พันคน ให้มีความรู้ตรงกับทศวรรษที่ 21, โครงการ AP Open House ที่จัดขึ้นเพื่อส่งต่อความรู้จากประสบการณ์จริงให้กับนักศึกษา เพื่อสร้างแรงงานที่มีคุณภาพกลับสู่สังคม รวมถึงลงทุนก่อตั้ง SEAC ศูนย์พัฒนาและส่งเสริมการเรียนรู้ตลอดชีวิตแห่งภูมิภาคอาเซียน
- มุ่งมั่นที่จะนำความรู้ ความเชี่ยวชาญของบริษัทในการพัฒนาและออกแบบพื้นที่ว่างที่ไม่ได้ถูกใช้ประโยชน์ในชุมชน เปลี่ยนเป็นพื้นที่สาธารณะที่ช่วยเสริมคุณภาพชีวิตของชุมชน โดยที่ผ่านมามีการพัฒนาพื้นที่ชุมชนคลองเตย 2 และซอยพิพัฒน์ 2 เปลี่ยนเป็นลานกีฬาสาธารณะ สนามฟุตบอลเล่นกีฬา

### Governance (G)

- มุ่งมั่นที่จะดำเนินธุรกิจด้วยความเป็นธรรม โปร่งใส ตามหลักการกำกับดูแลกิจการ รวมถึงกำหนดนโยบายเกี่ยวกับการต่อต้านคอร์รัปชัน เช่น นโยบายแจ้งเบาะแสภายใน, นโยบายและแนวปฏิบัติการให้/รับของขวัญ เป็นต้น เพื่อให้ทุกคน ทุกระดับในบริษัท ปฏิบัติอย่างเคร่งครัด

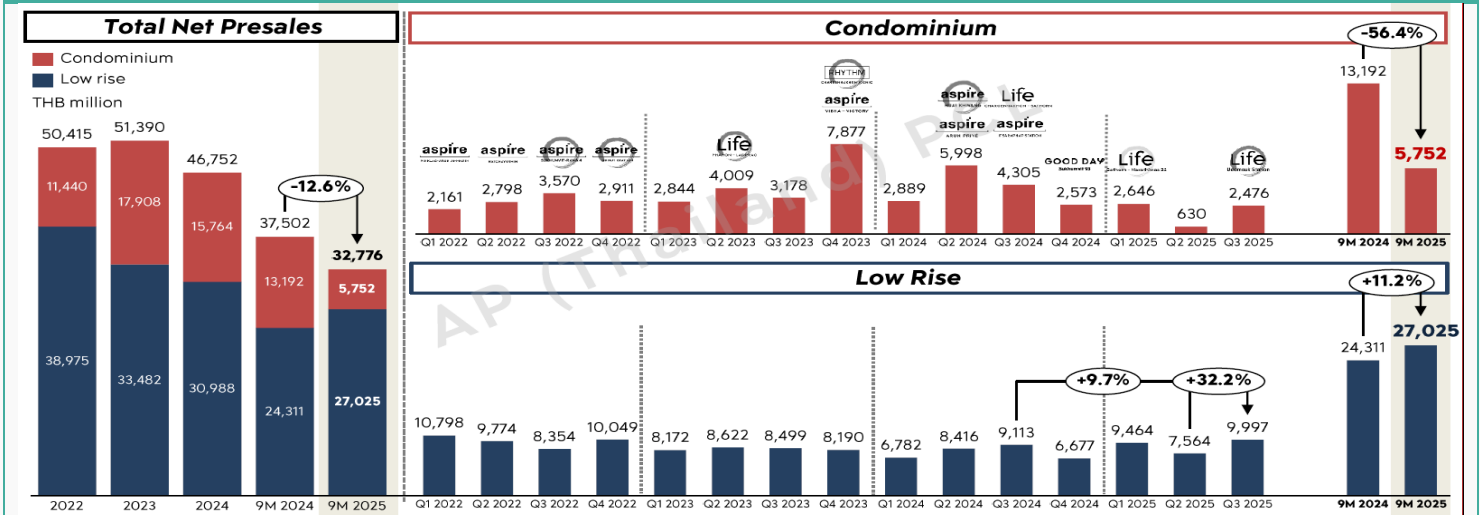
ESG Comment: การให้ความสำคัญและปฏิบัติตามแผนงานพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืนด้าน ESG นอกจากทำให้บริษัทได้รับ SET ESG Rating ที่ AA แล้ว ยังส่งผลดีต่อภาพลักษณ์องค์กร สร้างโอกาสต่อการเพิ่มขึ้นของยอดขาย และนำไปสู่การเติบโตของการดำเนินงานอย่างยั่งยืนในอนาคต.

### ผลการดำเนินงานรายไตรมาส

| Key Data (ล้านบาท)        | 4Q66  | 1Q67  | 2Q67  | 3Q67  | 4Q67  | 1Q68  | 2Q68  | % YoY  | % QoQ  | 1H68   | 1H67   | % YoY  |
|---------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|
| รายได้จากธุรกิจหลัก       | 9,287 | 7,939 | 9,789 | 9,948 | 9,312 | 7,699 | 9,939 | 1.5%   | 29.1%  | 17,637 | 17,728 | -0.5%  |
| รายได้ขายอสังหาฯ          | 9,009 | 7,607 | 9,444 | 9,620 | 9,018 | 7,436 | 9,695 | 2.7%   | 30.4%  | 17,131 | 17,050 | 0.5%   |
| ต้นทุนรวม                 | 5,893 | 5,102 | 6,374 | 6,647 | 6,193 | 5,114 | 6,891 | 8.1%   | 34.7%  | 12,005 | 11,476 | 4.6%   |
| ต้นทุนขายอสังหาฯ          | 5,841 | 5,041 | 6,318 | 6,601 | 6,164 | 5,092 | 6,862 | 8.6%   | 34.8%  | 11,955 | 11,360 | 5.2%   |
| กำไรขั้นต้น               | 3,394 | 2,837 | 3,415 | 3,301 | 3,119 | 2,584 | 3,047 | -10.8% | 17.9%  | 5,632  | 6,252  | -9.9%  |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย&บริหาร | 2,125 | 1,649 | 1,859 | 1,865 | 1,800 | 1,558 | 1,842 | -0.9%  | 18.2%  | 3,399  | 3,508  | -3.1%  |
| ส่วนแบ่งกำไรบริษัทรวม     | 211   | 136   | 154   | 341   | 341   | 143   | 86    | -44.3% | -40.0% | 229    | 290    | -21.1% |
| กำไรสุทธิ                 | 1,335 | 1,008 | 1,269 | 1,450 | 1,293 | 864   | 1,006 | -20.7% | 16.5%  | 1,870  | 2,277  | -17.9% |
| Norm Profit (บาท)         | 1,326 | 1,008 | 1,269 | 1,450 | 1,288 | 864   | 1,006 | -20.7% | 16.5%  | 1,870  | 2,277  | -17.9% |
| Norm EPS (บาท)            | 0.42  | 0.32  | 0.40  | 0.46  | 0.41  | 0.27  | 0.32  | -20.7% | 16.5%  | 0.59   | 0.72   | -17.9% |
| Gross Margin เฉลี่ย (%)   | 36.5% | 35.7% | 34.9% | 33.2% | 33.5% | 33.6% | 30.7% |        |        | 31.9%  | 35.3%  |        |
| Gross Margin ขายฯ (%)     | 35.2% | 33.7% | 33.1% | 31.4% | 31.7% | 31.5% | 29.2% |        |        | 30.2%  | 33.4%  |        |
| Norm Profit Margin (%)    | 14.3% | 12.7% | 13.0% | 14.6% | 13.8% | 11.2% | 10.1% |        |        | 10.6%  | 12.8%  |        |

ที่มา : รายงานวิจัย บล.เอเชีย พลัส

### ยอด Presale รายไตรมาส



ที่มา : AP และ รายงานวิจัย บล.เอเชีย พลัส

### แผนเปิดโครงการใหม่รายไตรมาส



ที่มา : AP และ รายงานวิจัย บล.เอเชีย พลัส

### ประเด็นความเสี่ยง

- ตัวแปรสำคัญที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยได้แก่ ความเชื่อมั่นต่อการสร้างรายได้ในอนาคตของผู้ซื้อ หากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไม่เป็นไปตามที่คาด ก็จะกระทบความเชื่อมั่นของผู้บริโภคในการตัดสินใจซื้อโครงการ ส่งผลให้ยอดขายและยอดโอนไม่เป็นไปตามเป้าหมายได้
- ระดับการแข่งขันในอุตสาหกรรมรุนแรงขึ้นต่อเนื่อง อาจทำให้การควบคุมเรื่องประสิทธิภาพการดำเนินงานทำได้ยากขึ้น

ที่มา : รายงานวิจัย 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 ส่วนทุนอื่น ๆ             | (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%   | กระแสเงินสดจากการจัดหาเงินสุทธิ    | (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   |
| งบกำไรขาดทุนรายได้รวม (ล้านบาท)                   |        |        |        |        | เงินสดและเทียบเท่าเงินสด           | 2,565   | 2,451   | 2,520   | 2,652   |
|                                                   | 3Q67   | 4Q67   | 1Q68   | 2Q68   | ลูกหนี้การค้า                      | 193     | 104     | 111     | 113     |
| รายได้ธุรกิจหลัก                                  | 9,948  | 9,312  | 7,699  | 9,939  | สินค้าคงคลัง                       | 71,240  | 76,227  | 80,038  | 85,641  |
| ต้นทุนขาย                                         | 6,647  | 6,193  | 5,114  | 6,891  | สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น             | 899     | 899     | 899     | 899     |
| กำไรขั้นต้น                                       | 3,301  | 3,119  | 2,584  | 3,047  | เงินลงทุนระยะยาว                   | 7,667   | 7,667   | 7,667   | 7,667   |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย                                | 1,865  | 1,800  | 1,558  | 1,842  | ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ สุทธิ      | 1,259   | 1,385   | 1,524   | 1,676   |
| ดอกเบี้ยจ่าย                                      | 210    | 204    | 175    | 139    | สินทรัพย์รวม                       | 84,893  | 89,803  | 93,828  | 99,718  |
| ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม                         | 341    | 341    | 143    | 86     | เจ้าหนี้การค้า                     | 2,641   | 2,933   | 3,126   | 3,200   |
| รายได้อื่น                                        | 255    | 93     | 60     | 89     | เงินกู้ยืมระยะสั้น/ครบกำหนดใน 1 ปี | 11,237  | 11,860  | 13,437  | 15,715  |
| กำไรสุทธิก่อนหักภาษี                              | 1,779  | 1,530  | 1,055  | 1,239  | หนี้สินหมุนเวียนอื่น               | 4,730   | 4,730   | 4,730   | 4,730   |
| ภาษีเงินได้                                       | 329    | 242    | 192    | 232    | 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                                         | 1,450  | 1,293  | 864    | 1,006  | ส่วนเกินมูลค่าหุ้น                 | 89      | 89      | 89      | 89      |
| กำไรจากการดำเนินงานปกติ                           | 1,450  | 1,288  | 864    | 1,006  | กำไรสะสม                           | 40,429  | 43,254  | 46,389  | 49,575  |
| ยอดขาย (QoQ)                                      | 1.6%   | -6.4%  | -17.3% | 29.1%  | ส่วนของผู้ถือหุ้น                  | 43,664  | 46,489  | 49,624  | 52,811  |
| อัตราส่วนกำไรขั้นต้น                              | 33.2%  | 33.5%  | 33.6%  | 30.7%  | ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย          | (20)    | (20)    | (20)    | (21)    |
| กำไรจากการดำเนินงานปกติ (QoQ)                     | 14.3%  | -11.2% | -32.9% | 16.5%  | 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 ขายฯ (%)              | 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 : รายงานวิจัย บล.เอเชียพลัส