

SYNOPSIS

SIRI

Neutral

ยอดขาย 3Q68 เติบโตจากคอนโดฯ

Flash Points

- Presale 3Q68 เท่ากับ 1.11 หมื่นล้านบาท เพิ่มขึ้น 8.5% yoy และ 43.5% qoq จากกลุ่มคอนโดฯ สัดส่วน 54% มียอดขายสูงถึง 37.5% yoy และ 136% จากฐานต่ำ 2Q68 ผลจากเปิดขายคอนโดฯ ใหม่ 4 โครงการ มูลค่า 1.3 หมื่นล้านบาท (ยอดจองเฉลี่ย 28%) ขณะที่แนวราบ (สัดส่วน 46%) ยอดขายอ่อนตัว 13% yoy และ 2% qoq จากเปิดแนวราบใหม่น้อยลง และดีมานด์ชะลอตัว โดยลูกค้าระดับบนใช้เวลาตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยนานขึ้น
- 9M68 มียอด Presale สะสม 3.23 หมื่นล้านบาท (คิดเป็นสัดส่วน 70% ของเป้าหมาย และ 74% ของประมาณการฝ่ายวิจัยทั้งปี) เพิ่มขึ้น 6% yoy จากยอดขายกลุ่มคอนโดฯ เป็นหลัก ส่วนทางกลุ่มแนวราบมียอดขายลดลง

Impact Insight

- บริษัทคงแผนเปิดโครงการใหม่ปี 2568 ตามเดิม ทำให้คาด 4Q68 จะเห็นการเปิดโครงการใหม่มากที่สุดของปี มูลค่ากว่า 1.8 หมื่นล้านบาท เน้นกลุ่มแนวราบเป็นหลักมูลค่ากว่า 1.6 หมื่นล้านบาท โดยมี 2 โครงการไฮไลต์ คือ นาราสิริ กรุงเทพมหานคร 2 และ นาราสิริ บรมราชชนนี รวมกัน 1.2 หมื่นล้านบาท เตรียม Soft Opening เดือน ส.ค.
- ภายใต้แผนเปิดโครงการใหม่ 4Q68 และการจัดกิจกรรมการตลาด/EVENT เพื่อกระตุ้นยอดขายส่งท้ายปี คาดช่วยผลักดันยอดขายไตรมาสสุดท้ายของปีไม่ต่ำกว่า 1 หมื่นล้านบาท และทั้งปี 2568 สูงกว่าปีก่อนที่ 4.1 หมื่นล้านบาท โดยมองเป้าทั้งปีที่ฝ่ายวิจัยคาด 4.35 หมื่นล้านบาท มีโอกาสบรรลุได้สูงกว่าของบริษัทที่ 4.6 หมื่นล้านบาท

Execution

- ฝ่ายวิจัยคงน้ำหนักลงทุน Neutral และปรับไปใช้ราคาเป้าหมายปี 2569 ที่ 1.74 บาท แม้ตัวเลข Presale 3Q68 จะออกมาดีและปรับตัวขึ้น แต่มาจากกลุ่มคอนโดฯ ใหม่ที่จะรับรู้รายได้อีก 2-3 ปีข้างหน้า ขณะที่การอ่อนตัวของยอดขายแนวราบ และการลดน้อยลงของ Backlog แนวราบ ณ สิ้น 2Q68 ทำให้คาดการณ์ 3Q68 ยังไม่เด่น โดยมีโอกาสอ่อนตัว yoy และ qoq อยู่ที่บริเวณ 1 พันล้านบาท (รวมกำไรสุทธิที่ต่ำกว่ากำไรค่าเฉลี่ยกว่า 90 ล้านบาท) ต่ำกว่าเดิมที่เคยมองกำไรไตรมาส 1.2-1.3 พันล้านบาท

Technical Chart



แนวโน้มราคา : Sideways

แนวรับ : 1.39 บาท

แนวต้าน : 1.53 บาท

ที่มา : สายงานวิจัย บล.เอเชียพลัส

ราคาปัจจุบัน (บาท)	1.45
ราคาเป้าหมาย (บาท)	1.74
Upside (%)	19.8
Dividend yield (%)	8.6

Consensus Analysis

EPS (บาท)	ASPS	IAA Cons	% diff
2568F	0.24	0.25	-5%
2569F	0.25	0.27	-8%

ที่มา : สายงานวิจัย บล.เอเชียพลัส

Global Peers

(รหัส)	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)	6,060	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)	4.7	5.2	6.1	5.8	5.5
DPS (บาท)	0.20	0.15	0.12	0.12	0.13
Dividend Yield (%)	13.8	10.3	8.2	8.6	9.0
BV (บาท)	2.8	2.8	2.9	3.0	3.1
PBV (เท่า)	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
EVEBITDA (เท่า)	14.2	14.4	16.0	15.5	16.2
ROE (%)	13.7	11.2	8.5	8.5	8.6

ที่มา : สายงานวิจัย บล.เอเชียพลัส

ESG Assessment

SET ESG Ratings	AAA
CG Score	ดีเลิศ
Anti-corruption ที่ผ่านการรับรอง	yes

ที่มา : SET

Presale 3Q68 เติบโตขึ้นจากกลุ่มคอนโดฯ เป็นหลัก

SIRI รายงาน Presale 3Q68 อยู่ที่ 1.11 หมื่นล้านบาท ตีกว่าคาดการณ์ฝ่ายวิจัยและเป้าหมายที่วางไว้ 1 หมื่นล้านบาท โดยเพิ่มขึ้น 8.5% yoy และ 43.5% qoq มีแรงหนุนจากยอดขายกลุ่มคอนโดฯ รวม 6 พันล้านบาท (สัดส่วน 54% ของยอดขายรวม) สูงขึ้น 37.5% yoy และ 136% จากฐานต่ำ 2Q68 ผลจากการเปิดขายคอนโดฯ ใหม่ 3Q68 รวม 4 โครงการ มูลค่า 1.3 หมื่นล้านบาท (เทียบกับ 3Q67 มูลค่า 6.45 พันล้านบาท และ 2Q68 ไม่มีเปิดคอนโดฯ ใหม่ รวมถึงเจอเหตุแผ่นดินไหว) และได้รับการตอบรับด้วยยอดจองเฉลี่ย 28% หรือสร้างยอดขายใหม่ราว 3.7 พันล้านบาท ที่เหลือจากการขายโครงการเดิมและโครงการพร้อมอยู่ ขณะที่ยอดขายกลุ่มแนวราบ (สัดส่วน 46%) หรือ 5.18 พันล้านบาท ลดลง 13% yoy และ 2% qoq ส่วนหนึ่งจากความต่างของการเปิดแนวราบใหม่มีเพียง 1 โครงการ คือ เศรษฐสิริ เกาะแก้ว ริทรีด มูลค่า 1.6 พันล้านบาท (ขายได้ 44%) เทียบกับงวดปีก่อน มูลค่า 2.3 พันล้านบาท และ งวดก่อนมูลค่า 4.64 พันล้านบาท ตลอดจนดีมานด์แนวราบชะลอตัวตามภาพรวมตลาดฯ โดยกลุ่มลูกค้าระดับบนใช้เวลาในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยนานขึ้น

สำหรับ 9M68 มียอด Presale สะสม 3.23 หมื่นล้านบาท (คิดเป็นสัดส่วน 70% ของเป้าหมาย และ 74% ของประมาณการฝ่ายวิจัยทั้งปี) เพิ่มขึ้น 6% yoy จากกลุ่มคอนโดฯ เป็นหลัก 1.65 หมื่นล้านบาท (สัดส่วน 51%, +38% yoy) ผลจากเปิดโครงการใหม่มากขึ้นรวมมูลค่า 2.46 หมื่นล้านบาท (+59% yoy) ส่วนทางกลุ่มแนวราบ (สัดส่วน 49%) มียอดขายอ่อนตัว 15% yoy จากเหตุเดียวกันข้างต้นทั้งเรื่องดีมานด์และเปิดแนวราบใหม่น้อยกว่าปีก่อน (9M68 เปิดรวม 8.7 พันล้านบาท VS 1.56 หมื่นล้านบาทใน 9M67)

คงแผนเปิดโครงการใหม่ทั้งปี....4Q68 จะมีมูลค่ามากที่สุดของปี จากกลุ่มแนวราบ

SIRI ยังคงแผนเปิดโครงการใหม่ปี 2568 ตามเดิมจำนวน 25 โครงการ มูลค่า 5.2 หมื่นล้านบาท ทำให้คาด 4Q68 จะเห็นการเปิดโครงการใหม่มากที่สุดของปี มูลค่ากว่า 1.8 หมื่นล้านบาท ด้วยจำนวน 7 โครงการ เน้นกลุ่มแนวราบเป็นหลักมูลค่ากว่า 1.6 หมื่นล้านบาท โดยมี 2 โครงการไฮไลท์ คือ นาราสิริ กรุงเทพกรีฑา 2 และ นาราสิริ บรมราชชนนี รวมกัน 1.2 หมื่นล้านบาท ที่จะ Soft Opening เดือน ส.ค. นี้ รวมถึงโครงการ SANSIRI Community แห่งใหม่ฝั่งกรุงเทพตอนเหนืออย่างจุฑาโชติ กับ 2 โครงการแรก คือ บุราสิริ และสราญสิริ จุฑาโชติ เปิดต้นเดือน ต.ค.

ภายใต้แผนเปิดโครงการใหม่ 4Q68 และการจัดกิจกรรมการตลาด/EVENT เพื่อกระตุ้นยอดขายส่งท้ายปี คาดช่วยพลิกคืนยอดขายไตรมาสสุดท้ายของปีไม่ต่ำกว่า 1 หมื่นล้านบาท และทั้งปี 2568 สูงกว่าปีก่อนที่ 4.1 หมื่นล้านบาท โดยมองเป้าทั้งปีที่ฝ่ายวิจัยคาด 4.35 หมื่นล้านบาท มีโอกาสบรรลุได้ง่ายกว่าของบริษัท

คงแนะนำ Neutral.....คาดการณ์ 3Q68 มีโอกาสลดลง yoy และ qoq

แม้ตัวเลข Presale 3Q68 จะออกมาดีและปรับตัวดีขึ้น แต่มาจากกลุ่มคอนโดฯ ใหม่ที่จะรับรู้รายได้อีก 2-3 ปีข้างหน้า ขณะที่การอ่อนตัวของยอดขายแนวราบ และการลดน้อยลงของ Backlog แนวราบ ณ สิ้น 2Q68 ทำให้คาดผลประกอบการ 3Q68 ยังไม่เด่น โดยประเมินยอดโอนกรรมสิทธิ์ (รวม JV) ลดลง yoy และ qoq อยู่ที่ราว 8 พันล้านบาท ส่วนอัตรากำไรขั้นต้น (Gross margin ขายฯ) คาดทรงตัวไม่ต่างจาก 2Q68 ที่ 29% (ลดลงจาก 31% งวด 3Q67) เนื่องจากการแข่งขันในตลาดที่สูง ทำให้ต้องมีการใช้กลยุทธ์ด้านราคา/แคมเปญการตลาด ภาพรวมคาดส่งผลให้กำไร 3Q68 มีโอกาสอ่อนตัว yoy และ qoq อยู่ที่บริเวณ 1 พันล้านบาท (รวมกำไรขายที่ดินก่อนภาษีคาดกว่า 90 ล้านบาท) ต่ำกว่าเดิมที่เคยมองกำไรทรนตัวกรอบ 1.2-1.3 พันล้านบาท ทำให้ฝ่ายวิจัยคงน้ำหนักลงทุน Neutral โดยปรับไปใช้มูลค่าพื้นฐานปี 2569 ที่ 1.74 บาท (อิง PER 7 เท่า)

ESG

Environment (E)

- กำหนดนโยบายพัฒนาธุรกิจและหน่วยงานในเครือให้เป็นธุรกิจสีเขียวและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม โดยมุ่งเน้นแนวทาง “Circular Economy” หรือระบบเศรษฐกิจหมุนเวียน มีการนำร่องและยกระดับเป็นนโยบายทั้งระบบ เริ่มตั้งแต่ในบริษัท จนถึงผู้บริโภครวมถึงผู้รับผลกระทบ
- ปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อกำหนด มาตรฐานที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด โดยเฉพาะการทำ EIA เพื่อการก่อสร้างที่ถูกต้องตามกฎหมาย นอกจากนี้ให้ความสำคัญกับการลดการใช้พลังงาน ลดปริมาณขยะ ควบคุมคุณภาพน้ำทิ้ง การส่งเสริมการใช้วัสดุและอุปกรณ์ที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม รวมถึงการลดการปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ที่เป็นสาเหตุการเกิดภาวะโลกร้อน

Social (S)

- ดำเนินกิจกรรมเพื่อช่วยเหลือสังคม โดยเฉพาะเด็กและเยาวชนผ่านการจัดตั้ง SIRI ACADEMY เพื่อฝึกสอนฟุตบอลให้กับเด็ก ช่วยเหลือกลุ่มอ่อนไหว ภายใต้แนวคิด No One Left Behind เพื่อให้เข้าถึงวัคซีนอย่างเท่าเทียมกัน ช่วยเหลือเกษตรกร ผู้ประกอบการ SME ด้วยการสั่งซื้อสินค้ามาบริจาคร่วมกับชุมชนต่าง ๆ เป็นต้น
- มุ่งมั่นที่จะยกระดับคุณภาพชีวิตครอบครัวของผู้อยู่อาศัยอย่างยั่งยืน ผ่านการออกแบบสภาพแวดล้อม และบริการต่าง ๆ ที่ตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคอย่างต่อเนื่อง

Governance (G)

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

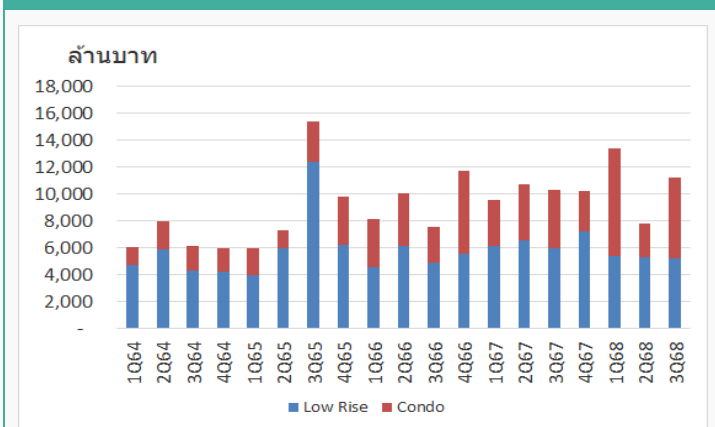
ESG Comment: การให้ความสำคัญและปฏิบัติตามแผนงานพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืนด้าน ESG ทำให้ปี 2567 บริษัทได้รับการเลื่อนขึ้น SET ESG Rating เป็น AAA นอกจากส่งผลดีต่อภาพลักษณ์องค์กร สร้างโอกาสต่อการเพิ่มขึ้นของยอดขาย และนำไปสู่การเติบโตของการดำเนินงานอย่างยั่งยืนในอนาคต

ผลการดำเนินงานรายไตรมาส

Key Data (ล้านบาท)	4Q66	1Q67	2Q67	3Q67	4Q67	1Q68	2Q68	% YoY	% QoQ	1H68	1H67	% YoY
รายได้จากรธุรกิจหลัก	10,801	9,734	9,295	9,067	9,690	6,437	8,504	-8.5%	32.1%	14,941	19,030	-21.5%
รายได้จากขายอสังหาริมทรัพย์	9,818	8,901	8,486	8,286	9,085	5,599	7,592	-10.5%	35.6%	13,191	17,387	-24.1%
ต้นทุนรวม	7,245	6,582	6,416	6,254	6,793	4,465	6,258	-2.5%	40.1%	10,723	12,998	-17.5%
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	6,365	5,806	5,672	5,706	6,566	3,911	5,376	-5.2%	37.5%	9,287	11,479	-19.1%
กำไรขั้นต้น	3,556	3,153	2,879	2,813	2,897	1,971	2,247	-22.0%	14.0%	4,218	6,032	-30.1%
ค่าใช้จ่ายในการขาย&บริหาร	2,247	2,122	1,796	1,852	2,043	1,580	1,310	-27.0%	-17.1%	2,890	3,918	-26.2%
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) บริษัทรวม	97	125	221	409	387	127	231	4.4%	82.0%	358	346	3.5%
กำไรสุทธิ	1,300	1,315	1,387	1,307	1,243	814	1,214	-12.5%	49.2%	2,028	2,702	-24.9%
Norm Profit	1,255	1,092	1,315	1,252	1,204	626	1,214	-7.7%	94.0%	1,840	2,408	-23.6%
Norm EPS	0.08	0.07	0.08	0.07	0.07	0.04	0.07	-8.6%	94.0%	0.11	0.14	-25.4%
Gross Margin เฉลี่ย (%)	32.9%	32.4%	31.0%	31.0%	29.9%	30.6%	26.4%			28.2%	31.7%	
Gross Margin ขายอสังหาริมทรัพย์ (%)	35.2%	34.8%	33.2%	31.1%	27.7%	30.1%	29.2%			29.6%	34.0%	
SG&A/Sales (%)	20.8%	21.8%	19.3%	20.4%	21.1%	24.5%	15.4%			19.3%	20.6%	
Norm Profit Margin (%)	11.6%	11.2%	14.1%	13.8%	12.4%	9.7%	14.3%			12.3%	12.7%	

ที่มา : รายงานวิจัย บล.เอเชีย พลัส

ยอด Presale รายไตรมาส



ที่มา : SIRI และ รายงานวิจัย บล.เอเชีย พลัส

คอนโด ใหม่ที่กำหนดส่งมอบ 2H68

คอนโด	มูลค่า (ลบ.)	Presale (%)	โอนฯ
dcondo sense (JV)	930	35%	3Q25
FLO by Sansiri	2,215	72%	3Q25
THE MUVE Sukhumvit 107	500	23%	3Q25
dcondo calm Ramkhamhaeng 40	860	53%	3Q25
THE MUVE Paw Bangkhuae	486	34%	4Q25
CANVAS Chemtatalay (JV)	1,787	54%	4Q25
mekin HAUS	1,260	71%	4Q25
dcondo campus Khonkaen	1,422	47%	4Q25

ที่มา : SIRI และ รายงานวิจัย บล.เอเชีย พลัส /หมายเหตุ : Presale ณ สิ้น 2Q68

แผนเปิดโครงการใหม่รายไตรมาส



ที่มา : SIRI และ รายงานวิจัย บล.เอเชีย พลัส

ประเด็นความเสี่ยง

- 1.ตัวแปรสำคัญที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยได้แก่ ความเชื่อมั่นต่อการสร้างรายได้ในอนาคตของผู้ซื้อ หากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไม่เป็นไปตามที่คาด ก็จะกระทบความเชื่อมั่นของผู้บริโภคในการตัดสินใจซื้อโครงการ ส่งผลให้ยอดขายและยอดโอนไม่เป็นไปตามเป้าหมายได้
- 2.ระดับการแข่งขันในอุตสาหกรรมรุนแรงขึ้นต่อเนื่อง อาจทำให้การควบคุมเรื่องประสิทธิภาพการดำเนินงานทำได้ยากขึ้น

ที่มา : รายงานวิจัย บล.เอเชีย พลัส

ประมาณการผลการดำเนินงานปี 2568-2570 ของ SIRI

งบกำไรขาดทุน (ล้านบาท)					งบกระแสเงินสด (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ส.ค.	2567	2568F	2569F	2570F	สิ้นสุด 31 ส.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	ส่วนแบ่งกำไรจาก 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				
ส่วนของผู้อถือหุ้นรายย่อย	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
					เพิ่ม/ลด ทุนและส่วนเกินมูลค่าหุ้น	(410)	240	93	-
การเติบโตของยอดขาย	2.2%	-6.9%	4.6%	6.1%	เพิ่ม/ลด ส่วนทุนอื่นๆ	(4,087)	-	-	-
การเติบโตของกำไรจากการดำเนินงานปกติ	-2.6%	-16.4%	5.0%	5.4%	ลด จ่ายปันผล	(2,879)	(2,324)	(2,127)	(2,244)
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	31.1%	30.8%	31.1%	31.3%	กระแสเงินสดจากการจัดหาเงินสุทธิ	(10,983)	(912)	(634)	(1,044)
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานปกติ	13.2%	11.8%	11.9%	11.8%	เพิ่ม/ลด เงินสดสุทธิ	2,103	(816)	448	196
งบกำไรขาดทุนรายไตรมาส (ล้านบาท)					งบดุล (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ส.ค.	3Q67	4Q67	1Q68	2Q68	สิ้นสุด 31 ส.ค.	2567	2568F	2569F	2570F
รายได้ธุรกิจหลัก	9,067	9,690	6,437	8,504	เงินสดและเทียบเท่าเงินสด	4,913	4,097	4,545	4,741
ต้นทุนขาย	6,254	6,793	4,465	6,258	ลูกหนี้การค้า	101	578	605	642
กำไรขั้นต้น	2,813	2,897	1,971	2,247	สินค้าคงคลัง	101,582	103,614	105,686	107,800
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1,852	2,043	1,580	1,310	สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	4,159	4,159	4,159	4,159
ดอกเบี้ยจ่าย	119	119	147	135	เงินลงทุนระยะยาว	8,844	8,844	8,844	8,844
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม	409	387	127	231	ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ สุทธิ	22,180	23,289	24,454	25,677
รายได้อื่น	343	366	336	415	สินทรัพย์รวม	149,399	152,201	155,913	159,482
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	1,593	1,488	708	1,447	เจ้าหนี้การค้า	2,212	1,866	1,945	2,059
ภาษีเงินได้	289	259	131	271	เงินกู้ยืมระยะสั้น/ครบกำหนดใน 1 ปี	41,562	28,084	30,883	34,201
ส่วนของผู้อถือหุ้นรายย่อย	70	(37)	49	38	หนี้สินหมุนเวียนอื่น	7,135	7,135	7,135	7,135
รายการพิเศษอื่น ๆ	(67)	51	188	-	เงินกู้ยืมระยะยาว/หุ้นกู้	35,719	50,369	48,971	46,853
กำไรสุทธิ	1,307	1,243	814	1,214	หนี้สินรวม	100,409	101,235	102,714	104,027
กำไรจากการดำเนินงานปกติ	1,374	1,193	626	1,214	ทุนที่ชำระแล้ว	18,513	18,753	18,846	18,846
					ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	2,561	2,561	2,561	2,561
					กำไรสะสม	21,957	23,793	26,035	28,397
ยอดขาย (QoQ)	-2.5%	6.9%	-33.6%	32.1%	ส่วนของผู้อถือหุ้น	48,178	50,254	52,589	54,951
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	31.0%	29.9%	30.6%	26.4%	ส่วนของผู้อถือหุ้นส่วนน้อย	812	712	609	503
กำไรจากการดำเนินงานปกติ (QoQ)	4.5%	-13.2%	-47.5%	94.0%	หนี้สินและส่วนของผู้อถือหุ้น	149,399	152,201	155,913	159,482
อัตราส่วนทางการเงิน					สมมติฐานในการประมาณการ (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ส.ค.	2567	2568F	2569F	2570F	สิ้นสุด 31 ส.ค.	2567	2568F	2569F	2570F
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	2.18	3.03	2.88	2.70	Presale ระหว่างงวด (รวม JV)	40,794	43,544	45,280	47,039
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.18	0.24	0.23	0.22	การบันทึกรายได้จากการขาย	34,758	31,830	33,363	35,531
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	66.84	103.64	62.21	62.63	รายได้ค่าเช่าบริการและรับบริหารโครงการ	3,028	3,338	3,438	3,505
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงคลัง (เท่า)	0.26	0.24	0.24	0.25	Gross Margin เฉลี่ย (%)	31.1%	30.8%	31.1%	31.3%
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า (เท่า)	13.26	11.93	13.31	13.40	Norm Profit Margin (%)	12.9%	11.8%	11.9%	11.8%
หนี้สินต่อส่วนผู้อถือหุ้น (เท่า)	2.08	2.01	1.95	1.89	SG&A/Sales (%)	20.7%	20.5%	20.5%	20.5%
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนผู้อถือหุ้น (เท่า)	1.50	1.48	1.43	1.39	Effective Tax Rate (%)	19.6%	21.0%	21.0%	21.0%

ที่มา : รายงานวิจัย บล.เอเชียพลัส