

SYNOPSIS

AP

Outperform

คาดการณ์ 3Q68 เพิ่มขึ้น QoQ แต่ยังคง YoY

Flash Points

- 3Q68 คาดกำไร 1.13 พันล้านบาท สูงขึ้น 12% qoq หนุนจากการส่งมอบมากขึ้นของ คอนโดฯ JV ใหม่ 2 โครงการ ทำให้รับรู้ส่วนแบ่งกำไรเพิ่มอย่างมีนัยฯ อยู่ที่ 306 ล้านบาท จาก 86 ล้านบาทงวดก่อน ชดเชยกับยอดขาย อ่อนตัวจากทั้งแนวราบและคอนโดฯ
- หากเทียบกับ 3Q67 คาดกำไรลดลง 22% จากฐานสูงปีก่อน และการโอนฯ ลดลงของ คอนโดฯ ทั้ง AP และ JV เหตุจากคอนโดฯ สร้างเสร็จใหม่นี้มีมูลค่าน้อยกว่าปีก่อน ขณะที่คอนโดฯ แนวราบใกล้เคียงงวดปีก่อน นอกจากนี้การใช้กลยุทธ์ด้านราคา เป็นปัจจัยกดดันต่อมาร์จิ้นอัตรากำไร

Impact Insight

- ปรับลดกำไรปี 2568 และ 2569 ลงจากเดิมเฉลี่ย 9% และ 4% อยู่ที่ 4.24 พันล้านบาท และ 4.72 พันล้านบาท ตามลำดับ เพื่อสะท้อนความระมัดระวังมากขึ้น และการแข่งขันในตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่สูงขึ้น นำไปสู่การใช้กลยุทธ์ด้านราคา กดดันต่อมาร์จิ้นมากกว่าที่คาด
- การดำเนินงาน 4Q68 คาดเป็นจุดสูงสุดของปี และเติบโตต่อเนื่อง qoq หนุนหลักจากการมี Backlog แนวราบสิ้น 3Q68 รอส่งมอบราว 1.3 หมื่นล้านบาท, การเปิดแนวราบใหม่เชิงรุกมูลค่า 2 หมื่นล้านบาทในไตรมาสสุดท้ายของปี และการโอนกรรมสิทธิ์คอนโดฯ ใหม่ของ AP เดือน พ.ย. อย่าง Aspire วิภา-วิคตอรี มูลค่า 2.3 พันล้านบาท ขาย 77% จะเป็นส่วนช่วยผลักดันต่อการรับรู้รายได้ขายอสังหาริมทรัพย์ สูงขึ้นทั้งแนวราบและคอนโดฯ

Execution

- อิง PER 7 เท่า มูลค่าพื้นฐานใหม่ปี 2569 เท่ากับ 12.00 บาท (เดิม 12.50 บาท) คงแนะนำ Outperform และเลือกเป็นหุ้นเด่นของกลุ่มฯ จาก 1) ทิศทางกำไรเป็นขาขึ้น QoQ ใน 3Q68 และต่อเนื่อง 4Q68 2) คาดกำไรปี 2569 กลับมาเติบโต 11% yoy นอกจากฐานต่ำปีก่อน ยังมีแรงสนับสนุนจากกลุ่มแนวราบทั้งในส่วนของการส่งมอบ Backlog คงค้าง และเปิดแนวราบใหม่ ส่วนคอนโดฯ ปีนักษะมีโครงการสร้างเสร็จใหม่ 5 โครงการ มูลค่า 1.13 หมื่นล้านบาท (ขายเฉลี่ย 66%) เกิดขึ้นในทุกไตรมาส และ 3) ความน่าสนใจของเงินปันผล โดยคาดปี 2568 หุ้นละ 0.50 บาท คิดเป็น Div Yield ราว 6% ต่อปี

Technical Chart



ที่มา : สายงานวิจัย บล.เอเซียพลัส

แนวโน้มราคา : Uptrend

แนวรับ : 8.10 บาท

แนวต้าน : 9.60 บาท

ราคาปัจจุบัน (บาท) 8.40

ราคาเป้าหมาย (บาท) 12.00

Upside (%) 42.9

Dividend yield (%) 6.5

Consensus Analysis

EPS (บาท)	ASPS	IAA Cons	% diff
2568F	1.35	1.47	-8%
2569F	1.50	1.61	-7%

ที่มา : สายงานวิจัย บล.เอเซียพลัส

Global Peers

(฿ร.)	Market Cap	PE		PBV		Div Yield	
฿ร.	(M USD)	2568F	2569F	2568F	2569F	2568F	2569F
AP THAILAND PCL	26,425.56	5.69	5.27	0.57	0.53	6.5%	7.0%
SANSIRI PUB CO	24,062.54	5.45	4.96	0.48	0.45	9.0%	9.7%
LAND & HOUSES PC	46,125.89	11.25	10.08	0.87	0.85	6.6%	6.9%
SUPALAI PUB CO	32,100.12	6.91	6.44	0.59	0.56	6.5%	7.1%
SC ASSET CORP PC	7,356.89	4.86	4.01	0.29	0.28	8.2%	9.9%
ORIGIN PROPERTY	5,791.73	5.65	5.12	0.29	0.27	3.1%	3.9%
QUALITY HOUSES	13,285.71	7.43	6.46	0.44	0.42	8.1%	8.9%
LPN DEVELOPMENT	2,325.18	13.64	13.87	0.20	0.20	4.4%	4.9%
PRUKSA HOLDING P	8,491.40	13.86	9.39	0.20	0.19	5.7%	8.6%

ที่มา : Bloomberg

ประมาณการตัวเลขสำคัญ ทางการเงิน

สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2566	2567	2568F	2569F	2570F
กำไรสุทธิ (ลบ)	6,054	5,020	4,243	4,720	4,949
Norm Profit (ลบ)	6,045	5,015	4,243	4,720	4,949
Norm EPS (บาท)	1.92	1.59	1.35	1.50	1.57
PER (เท่า)	4.4	5.3	6.2	5.6	5.3
DPS (บาท)	0.70	0.60	0.50	0.55	0.60
Dividend Yield (%)	8.3	7.1	6.0	6.5	7.1
BV (บาท)	13.0	13.9	14.7	15.7	16.7
PBV (เท่า)	0.6	0.6	0.6	0.5	0.5
EVEBITDA (เท่า)	7.5	8.0	9.7	8.9	8.9
ROE (%)	15.6	11.9	9.4	9.9	9.7

ที่มา : สายงานวิจัย บล.เอเซียพลัส

ESG Assessment

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

ที่มา : SET

คาดการณ์ 3Q68 พื้น QoQ หนุนจากคอนโด JV แต่อ่อนตัว YoY ตามยอดโอนฯ และมาร์จิ้น

งวด 3Q68 คาดกำไร 1.13 พันล้านบาท เพิ่มขึ้น 12% qoq ขับเคลื่อนจากการส่งมอบมากขึ้นของคอนโด JV ใหม่ 2 โครงการ คือ Aspire อ่อนบุช สเตชั่น มูลค่า 3 พันล้านบาท (ขาย 77%) และ สุขุมวิท-พระราม 4 มูลค่า 4.6 พันล้านบาท (ขาย 74%) มีการโอนกรรมสิทธิ์เต็มไตรมาสเพิ่มจากเฉลี่ย 10-11% เมื่อปลาย 2Q68 เป็น 40% หนุนให้เกิดการรับรู้ส่วนแบ่งกำไรบริษัทร่วมเพิ่มอย่างมีนัยฯ จาก 86 ล้านบาท งวดก่อนเป็น 306 ล้านบาท มากพอที่จะชดเชยกับรายได้ขายอสังหาฯ ของบริษัทเอง อ่อนตัว 10% qoq อยู่ที่ 8.76 พันล้านบาท (แนวราบ 8.64 พันล้านบาท และคอนโด 125) จากยอดโอนฯ แนวราบลดลงจากสูงงวดก่อนฯ ละคอนโดฯ สร้างเสร็จพร้อมโอนฯ ของ AP มีจำนวนน้อยลงเหลือเพียง 2 โครงการ โดยหนึ่งในนั้นคือ Aspire Arun Prive มูลค่า 500 ล้านบาท (ขาย 100%) ที่มีการโอนฯ จำนวนมากตั้งแต่งวดก่อนฯ และเหลือส่งมอบเพียง 16% ใน 3Q68 ก่อนปิดโครงการ อย่างไรก็ตาม igit ส่วนผสมในการโอนกรรมสิทธิ์ (Product Mix) ที่มีโครงการแนวราบใหม่และมาร์จิ้นสูงกว่าโครงการเดิม มีสัดส่วนมากขึ้น คาดทำให้ Gross margin ขายฯ 3Q68 ปรับขึ้นเล็กน้อยจาก 29.2% งวดก่อน มาอยู่ที่ 30.5%

หากเทียบกับ 3Q67 คาดกำไรอ่อนตัว 22% จากฐานสูงปีก่อน จากยอดโอนฯ ลดลง 9% yoy และส่วนแบ่งกำไรบริษัทร่วมลดลง 10% yoy จากกลุ่มคอนโดฯ เป็นหลัก ทั้งของ AP และ JV เหตุจากคอนโดฯ สร้างเสร็จใหม่มีมูลค่าน้อยกว่าปีก่อน พิจารณาจากโครงการของ AP งวด 2Q67-3Q67 ส่งมอบ Aspire รัชโยธิน มูลค่า 1.5 พันล้านบาท VS 500 ล้านบาท Aspire Arun Prive 2Q-3Q68 เช่นเดียวกับของ JV งวด 2Q-3Q67 โอนฯ 2 โครงการ มูลค่า 1.15 หมื่นล้านบาท เทียบกับ 8.1 พันล้านบาทปีนี้ ขณะที่แนวราบมียอดโอนฯ ไกลเคียงปีก่อน นอกจากนี้การเร่งจับที่สูงขึ้นในตลาดอสังหาฯ ทำให้ต้องมีการใช้กลยุทธ์การตลาดเพิ่ม คาดกดดันต่อมาร์จิ้นขายฯ ลดลงจากเฉลี่ย 31.4% จากงวดปีก่อน เป็น 30.5%

แม้ปรับลดกำไรทั้งปี แต่ 4Q68 คาดเป็นจุดสูงสุดของปี

หากกำไร 3Q68 เป็นตามคาด จะทำให้ 9M68 มีกำไร 3 พันล้านบาท (-20% yoy) คิดเป็นสัดส่วน 65% ของกำไรปกติทั้งปีเดิมที่คาดไว้ ดังนั้นเพื่อสะท้อนความระมัดระวังมากขึ้น และการแข่งขันที่เพิ่มขึ้นในตลาดอสังหาฯ นำไปสู่การใช้กลยุทธ์ด้านราคา ซึ่งกดดันต่อมาร์จิ้นมากกว่าที่คาดไว้ ฝ่ายวิจัยจึงมีการปรับประมาณการ โดยหลักเป็นการปรับลดมาร์จิ้นขายฯ และส่วนแบ่งกำไรบริษัทร่วม ส่งผลให้กำไรปี 2568 และปี 2569 ลดจากเดิมเฉลี่ย 9% และ 4% มาอยู่ที่ 4.24 พันล้านบาท (-15% yoy) และ 4.72 พันล้านบาท (+11% yoy) ตามลำดับ

การดำเนินงาน 4Q68 คาดเป็นจุดสูงสุดของปี และเติบโตต่อเนื่อง qoq หนุนหลักจากการมี Backlog แนวราบสิ้น 3Q68 ที่จะรอส่งมอบราว 1.3 หมื่นล้านบาท, การเปิดแนวราบใหม่เชิงรุกมูลค่า 2 หมื่นล้านบาทในไตรมาสสุดท้ายของปี และการโอนกรรมสิทธิ์คอนโดฯ ใหม่ของ AP เดือน พ.ย. อย่าง Aspire วิภา-วิคตอรี มูลค่า 2.3 พันล้านบาท ขาย 77% และ ตั้งเป้าโอนฯ 20-30% คาดเป็นส่วนช่วยผลักดันต่อการรับรู้รายได้ขายอสังหาฯ สูงขึ้นทั้งแนวราบและคอนโดฯ

แนะนำ Outperform...คาดปันผลปี 2568 ที่ 0.50 บาท หรือ Div Yield 6%

อิง PER 7 เท่า มูลค่าพื้นฐานใหม่ปี 2569 เท่ากับ 12.00 บาท (เดิม 12.50 บาท) คงแนะนำ Outperform และเลือกเป็นหุ้นเด่นของกลุ่มฯ จาก 1) ทิศทางกำไรเป็นขาขึ้น QoQ ใน 3Q68 และต่อเนื่อง 4Q68 2) คาดกำไรปี 2569 กลับมาเติบโต 11% yoy นอกจากฐานต่ำปีก่อน ยังมีแรงสนับสนุนจากกลุ่มแนวราบทั้งในส่วนของการส่งมอบ Backlog คงค้าง และเปิดแนวราบใหม่ ส่วนคอนโดฯ ปีหน้าจะมีโครงการสร้างเสร็จใหม่ 5 โครงการ มูลค่า 1.13 หมื่นล้านบาท (ขายเฉลี่ย 66%) เกิดขึ้นในทุกไตรมาส และ 3) ความน่าสนใจของเงินปันผล โดยคาดปี 2568 หุ้นละ 0.50 บาท คิดเป็น Div Yield ราว 6% ต่อปี

ESG

Environment (E)

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

Social (S)

- สนับสนุนให้ทุกคนมีชีวิตดี ๆ ที่เลือกเองได้ ผ่านการก่อตั้งสถาบัน AP Academy ส่งเสริมทักษะให้กับพนักงานในองค์กรกว่า 2 พันคน ให้มีความรู้ตรงกับกฎกติกาโลกใหม่, 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, นโยบายและแนวปฏิบัติการใช้/รับของขวัญ เป็นต้น เพื่อให้ทุกคน ทุกระดับในบริษัท ปฏิบัติอย่างเคร่งครัด

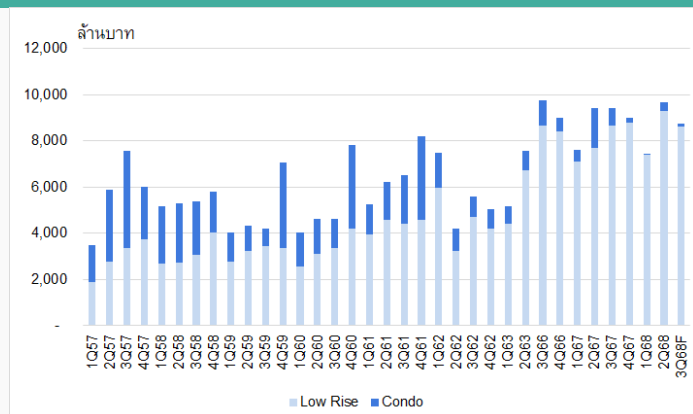
ESG Comment: การให้ความสำคัญและปฏิบัติตามแผนงานพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืนด้าน ESG นอกจากทำให้บริษัทได้รับ SET ESG Rating ที่ AA แล้ว ยังส่งผลต่อภาพลักษณ์องค์กร สร้างโอกาสต่อการเพิ่มขึ้นของยอดขาย และนำไปสู่การเติบโตของการดำเนินงานอย่างยั่งยืนในอนาคต.

ผลการดำเนินงานรายไตรมาส

Key Data (ล้านบาท)	1Q67	2Q67	3Q67	4Q67	1Q68	2Q68	3Q68F	% YoY	% QoQ	9M68F	9M67	% YoY
รายได้จากธุรกิจหลัก	7,939	9,789	9,948	9,312	7,699	9,939	9,015	-9.4%	-9.3%	26,652	27,676	-3.7%
รายได้ขายอสังหาฯ	7,607	9,444	9,620	9,018	7,436	9,695	8,765	-8.9%	-9.6%	25,896	26,671	-2.9%
ต้นทุนรวม	5,102	6,374	6,647	6,193	5,114	6,891	6,118	-8.0%	-11.2%	18,123	18,122	0.0%
ต้นทุนขายอสังหาฯ	5,041	6,318	6,601	6,164	5,092	6,862	6,092	-7.7%	-11.2%	18,046	17,960	0.5%
กำไรขั้นต้น	2,837	3,415	3,301	3,119	2,584	3,047	2,897	-12.2%	-4.9%	8,529	9,554	-10.7%
ค่าใช้จ่ายในการขาย&บริหาร	1,649	1,859	1,865	1,800	1,558	1,842	1,758	-5.8%	-4.5%	5,157	5,374	-4.0%
ส่วนแบ่งกำไรบริษัทรวม	136	154	341	341	143	86	306	-10.1%	256.6%	536	631	-15.1%
กำไรสุทธิ	1,008	1,269	1,450	1,293	864	1,006	1,131	-22.0%	12.3%	3,001	3,727	-19.5%
Norm Profit (บาท)	1,008	1,269	1,450	1,288	864	1,006	1,131	-22.0%	12.3%	3,001	3,727	-19.5%
Norm EPS (บาท)	0.32	0.40	0.46	0.41	0.27	0.32	0.36	-22.0%	12.3%	0.95	1.18	-19.5%
Gross Margin เฉลี่ย (%)	35.7%	34.9%	33.2%	33.5%	33.6%	30.7%	32.1%			32.0%	34.5%	
Gross Margin ขายฯ (%)	33.7%	33.1%	31.4%	31.7%	31.5%	29.2%	30.5%			30.3%	32.7%	
Norm Profit Margin (%)	12.7%	13.0%	14.6%	13.8%	11.2%	10.1%	12.5%			11.3%	13.5%	

ที่มา : รายงานวิจัย บล.เอเชีย พลัส

ยอดโอนฯ ของบริษัทรายไตรมาส



ที่มา : AP และ รายงานวิจัย บล.เอเชีย พลัส

คอนโดฯ ใหม่ที่กำหนดส่งมอบปี 2568-2569

โครงการ	มูลค่า (ลบ.)	Presale	เริ่มโอนฯ
Aspire Arun Prive	500	100%	2Q68
Aspire Onnut Station (JV)	3,000	77%	2Q68
Aspire Sukhumvit-Rama 4 (JV)	4,600	74%	2Q68
Aspire Vibha Victory	2,300	77%	4Q68
Aspire Itsaraphap Station	950	37%	1Q69
Good Day Sukhumvit 93	1,100	66%	2Q69
Rhythm Charoenkrung (JV)	5,000	85%	3Q69
Life Sathron-Narathiwas 22 (JV)	1,800	30%	3Q69
Life Charoennakorn-Sathorn	2,500	65%	4Q69

ที่มา : รายงานวิจัย บล.เอเชีย พลัส

สมมติฐานในการปรับประมาณการ

	ใหม่		เดิม		% เปลี่ยนแปลง	
	68F	69F	68F	69F	68F	69F
ประมาณการ						
Norm Profit (ลบ.)	4,243	4,720	4,639	4,913	-8.5%	-3.9%
Norm EPS (บาท)	1.35	1.50	1.47	1.56	-8.5%	-3.9%
Fair Value PER (X)		8.00		8.00		
Fair Value (บาท)		12.00		12.50		
สมมติฐาน						
รายได้จากการดำเนินงาน (ลบ.)	36,819	39,473	35,924	38,240	2.5%	3.2%
รายได้ขายอสังหาฯ (ลบ.)	35,724	38,360	34,700	36,996	3.0%	3.7%
ส่วนแบ่งกำไรบริษัทรวม (ลบ.)	670	765	997	1,040	-32.8%	-26.5%
Gross Margin ขายอสังหาฯ (%)	30.5%	30.8%	32.0%	32.0%	-1.5%	-1.2%
Gross Margin เฉลี่ยรวม (%)	32.3%	32.5%	33.8%	33.7%	-1.5%	-1.2%
SG&A/Sale (%)	19.2%	19.0%	19.5%	19.5%	-0.3%	-0.5%

ที่มา : รายงานวิจัย บล.เอเชีย พลัส

ประเด็นความเสี่ยง

1. ตัวแปรสำคัญที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยได้แก่ ความเชื่อมั่นต่อการสร้างรายได้ในอนาคตของผู้ซื้อ หากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไม่เป็นไปตามที่คาด ก็จะกระทบความเชื่อมั่นของผู้บริโภคในการตัดสินใจซื้อโครงการ ส่งผลให้ยอดขายและยอดโอนไม่เป็นไปตามเป้าหมายได้
2. ระดับการแข่งขันในตลาดสูงและรุนแรงขึ้นต่อเนื่อง 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	36,819	39,473	40,329	กำไรสุทธิ	5,020	4,243	4,720	4,949
ต้นทุนขาย	24,316	24,932	26,663	27,158	รายการเปลี่ยนแปลงที่ไม่กระทบเงินสด	1,656	1,586	1,706	1,788
กำไรขั้นต้น	12,673	11,887	12,810	13,172	ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย	235	247	259	272
ค่าใช้จ่ายในการขาย	7,174	7,069	7,500	7,663	กำไร/ขาดทุนจาก Fx ที่ไม่ได้รับรู้	-	-	-	-
ดอกเบี้ยจ่าย	709	623	635	665	ส่วนแบ่งผลกำไรจาก บ. รวม	(972)	-	-	-
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทรวม	972	670	765	867	เพิ่ม/ลด จากกิจกรรมการดำเนินงาน	(2,863)	(6,301)	(5,571)	(7,605)
รายได้อื่น	466	341	351	362	กระแสเงินสดจากการดำเนินงานสุทธิ	3,076	(225)	1,114	(595)
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	6,165	5,206	5,791	6,073	เพิ่ม/ลด จากการลงทุนระยะสั้น	-	-	-	-
ภาษีเงินได้	1,150	963	1,071	1,123	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	4,243	4,720	4,949	เพิ่ม/ลด เงินกู้	94	1,793	699	2,630
EPS	1.60	1.35	1.50	1.57	เพิ่ม/ลด ทุนและส่วนเกินมูลค่าหุ้น	-	-	-	-
กำไรจากการดำเนินงานปกติ	5,015	4,243	4,720	4,949	เพิ่ม/ลด ส่วนทุนอื่น ๆ	(137)	-	-	-
Norm EPS	1.59	1.35	1.50	1.57	ลด จ่ายปันผล	(2,200)	(1,737)	(1,655)	(1,802)
การเติบโตของยอดขาย	-2.8%	-0.5%	7.2%	2.2%	กระแสเงินสดจากการจัดหาเงินสด	(2,243)	55	(956)	828
การเติบโตของกำไรจากการดำเนินงานปกติ	-17.0%	-15.4%	11.2%	4.9%	เพิ่ม/ลด เงินสดสุทธิ	524	(296)	20	81
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	34.3%	32.3%	32.5%	32.7%	งบดุล (ล้านบาท)				
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานปกติ	13.6%	11.5%	12.0%	12.3%	สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2567	2568F	2569F	2570F
งบกำไรขาดทุนรายได้รวม (ล้านบาท)					เงินสดและเทียบเท่าเงินสด	2,565	2,269	2,289	2,370
	3Q67	4Q67	1Q68	2Q68	ลูกหนี้การค้า	193	107	114	117
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	89,624	93,601	99,439
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทรวม	341	341	143	86	เจ้าหนี้การค้า	2,641	3,074	3,287	3,348
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	43,473	44,386	47,077
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	42,935	46,000	49,148
ยอดขาย (QoQ)	1.6%	-6.4%	-17.3%	29.1%	ส่วนของผู้ถือหุ้น	43,664	46,170	49,235	52,383
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	89,624	93,601	99,439
อัตราส่วนทางการเงิน					สมมติฐานในการทำประมาณการ (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2567	2568F	2569F	2570F	สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2567	2568F	2569F	2570F
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	4.02	4.04	3.88	3.74	Presale ระหว่างงวด (รวม JV)	46,753	45,280	48,014	51,187
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว(เท่า)	0.20	0.17	0.15	0.14	การบันทึกรายได้จากการขาย	35,688	35,724	38,360	39,182
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	218.63	245.52	357.01	348.70	รายได้ค่าบริการและบริหารจัดการ	1,300	1,095	1,114	1,147
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	0.34	0.34	0.34	0.33	Gross Margin เฉลี่ย (%)	34.3%	32.3%	32.5%	32.7%
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า (เท่า)	8.57	8.72	8.38	8.19	Gross Margin ขายฯ (%)	32.4%	30.5%	30.8%	31.0%
หนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.94	0.94	0.90	0.90	Norm Profit Margin (%)	13.6%	11.5%	12.0%	12.3%
หนี้สินที่มีดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.70	0.71	0.68	0.69	SG&A/Sale (%)	19.4%	19.2%	19.0%	19.0%
ผลตอบแทนจากสินทรัพย์เฉลี่ย	5.9%	4.9%	5.2%	5.1%	Effective Tax Rate (%)	18.6%	18.5%	18.5%	18.5%

ที่มา : รายงานวิจัย บล.เอเชียพลัส