



SYNOPSIS

SIRI

Outperform

เมื่อยอดขาย 4Q68 อ่อนตัว แต่ทั้งปียังโต

Flash Points

- Presale 4Q68 อยู่ที่ 9.3 พันล้านบาท ลดลง 16.7% qoq จากกลุ่มคอนโดฯ เนื่องจากงวดก่อนเปิด 4 คอนโดฯ ใหม่ มูลค่าสูง 1.3 หมื่นล้านบาท เทียบกับ 4Q68 เปิดเพียง 1 โครงการ มูลค่า 2 พันล้านบาท ส่วนแนวราบมียอดขายทรงตัวจากงวดก่อน
- หากเทียบในเชิง yoy พบว่ายอดขายลดลง 9% yoy จากกลุ่มแนวราบที่มีแรงกดดันจากกำลังซื้อชะลอตัว และการเปิดโครงการใหม่น้อยกว่าปีก่อน (4Q67 เปิด 10 โครงการ แนวราบ VS 5 โครงการใน 4Q68) ส่วนทางยอดขายคอนโดฯ เพิ่มขึ้น จากการขายต่อเนื่องของโครงการเปิดใหม่ที่มีมากขึ้น
- ปี 2568 ปิดยอด Presale รวม 4.16 หมื่นล้านบาท แม้ต่ำกว่าเป้าหมายวิจัย และบริษัทที่ 4.35 หมื่นล้านบาท และ 4.6 หมื่นล้านบาท แต่ยอดขายทั้งปียังเพิ่มขึ้น 2% yoy หนุนจากกลุ่มคอนโดฯ (สัดส่วน 50% หรือ 2.07 หมื่นล้านบาท) เติบโต 38% yoy ขณะที่ยอดขายแนวราบ (สัดส่วน 50% หรือ 2.1 หมื่นล้านบาท) หดตัว 19% yoy

Impact Insight

- คาดการณ์กำไรปี 4Q68 ราว 1.1-1.2 พันล้านบาท ดีขึ้น QoQ หนุนจากยอดโอนฯ ทั้งของ บริษัทและ JV รวมถึงมาร์จิ้นจากส่วนผสมของคอนโดฯ มากขึ้น ชดเชยกับค่าใช้จ่ายขายบริหารมีแนวโน้มสูงขึ้นตามฤดูกาล ขณะที่กำไรสุทธิมีโอกาสสูงกว่ากำไรปกติ เนื่องจากอาจมีการรับรู้กำไรพิเศษหลังภาษี 120 ล้านบาท (กำไรจากธุรกรรม JV) เข้ามาผลักดันให้กำไรสุทธิมีแนวโน้มใกล้เคียงปีก่อนที่ 1.24 พันล้านบาท โดยยังไม่รวมรายการดีล The Standard ถือว่าเป็น Upside เพิ่มต่อกำไรสุทธิ
- บริษัทจะประกาศแผนธุรกิจปี 2569 ในวันที่ 20 ม.ค. นี้ แต่ข้อมูลที่ได้รับเบื้องต้น คาดเห็นการเติบโตของยอดขาย และโอนฯ อย่างระมัดระวัง ท่ามกลางตลาดยังคงเผชิญกับความท้าทายจากปัจจัยทางเศรษฐกิจและการเมืองต่อเนื่อง โดยการเปิดโครงการใหม่ปีนี้ น่าจะมีมูลค่าไม่ต่างจากปีก่อนอย่างมีนัยฯ กรอบ (+/-) 5 หมื่นล้านบาท

Execution

- คงแนะนำ Outperform มูลค่าพื้นฐานปี 2569 ที่ 1.72 บาท (อิง PER 7 เท่า) จากความน่าสนใจของผลประกอบการ 4Q68 คาดกำไรสุทธิสูงสุดของปี และปี 2569 ประเมินกำไรปกติกลับมาเติบโต 11% อยู่ที่ 4.32 พันล้านบาท นอกจากนี้ยังมีความน่าสนใจของเงินปันผล คาด 2H68 หั่นละ 0.07 บาท หรือราว 5%

Technical Chart



แนวโน้มราคา : SIDEWAYS

แนวรับ : 1.26 บาท

แนวต้าน : 1.38 บาท

ที่มา : สายงานวิจัย บล.เอเชียพลัส

จัดทำโดย : นวพรรณ น้อยริชชุกร, CISA
นักวิเคราะห์ปัจจัยพื้นฐานด้านตลาดทุนและทางเทคนิค
เลขทะเบียนนักวิเคราะห์: 019994

ราคาปัจจุบัน (บาท)	1.30
ราคาเป้าหมาย (บาท)	1.72
Upside (%)	32.3
Dividend yield (%)	9.4

Consensus Analysis

EPS (บาท)	ASPS	IAA Cons	% diff
2569F	0.25	0.26	-6%
2570F	0.26	-	n/a

ที่มา : สายงานวิจัย บล.เอเชียพลัส

Global Peers

(ราคา) บริษัท	Market Cap (M USD)	PE		PBV		Div Yield	
		2568F	2569F	2568F	2569F	2568F	2569F
AP THAILAND PCL	27,212.03	6.11	5.57	0.59	0.55	5.8%	6.6%
SANSIRI PUB CO	23,021.09	5.55	5.10	0.46	0.43	9.4%	10.0%
LAND & HOUSES PC	45,169.92	11.74	11.09	0.85	0.83	6.5%	6.3%
SUPALAI PUB CO	32,447.01	7.64	6.75	0.60	0.57	6.3%	6.8%
SC ASSET CORP PC	7,314.12	5.21	4.42	0.29	0.28	7.7%	9.0%
ORIGIN PROPERTY	4,147.47	4.19	3.93	0.20	0.19	3.3%	5.4%
QUALITY HOUSES	13,819.41	7.25	6.75	0.46	0.44	7.5%	8.1%
LPN DEVELOPMENT	2,139.38	15.20	13.69	0.19	0.19	5.4%	5.2%
PRUKSA HOLDING P	8,097.47	14.34	11.90	0.19	0.19	5.0%	7.0%

ที่มา : Bloomberg

ประมาณการตัวเลขสำคัญ ทางการเงิน

สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2566	2567	2568F	2569F	2570F
กำไรสุทธิ (ลบ)	6,060	5,253	4,148	4,327	4,630
Norm Profit (ลบ)	5,108	4,863	3,884	4,327	4,630
Norm EPS (บาท)	0.31	0.28	0.22	0.25	0.26
EPS (บาท)	0.37	0.30	0.24	0.25	0.26
Norm PER (เท่า)	4.2	4.6	5.8	5.3	4.9
DPS (บาท)	0.20	0.15	0.12	0.12	0.13
Dividend Yield (%)	15.4	11.5	9.1	9.4	10.1
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	17.2	15.8	16.4
ROE (%)	13.7	11.2	8.4	8.4	8.6

ที่มา : สายงานวิจัย บล.เอเชียพลัส

ESG Assessment

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

ที่มา : SET

คำเตือน

การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูล และทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทนและความเสี่ยง ก่อนตัดสินใจลงทุน

VALUE BEYOND WEALTH

คุณค่าที่เหนือกว่าความมั่งคั่ง

แม่ Presale 4Q68 อ่อนตัว แต่ทั้งปี 2568 เพิ่ม 2% yoy

SIRI รายงาน Presale 4Q68 อยู่ที่ 9.3 พันล้านบาท ลดลง 16.7% qoq และ 9% yoy แม้มีการเปิดโครงการใหม่ด้วยมูลค่ามากสุดของปีรวม 1.84 หมื่นล้านบาท แต่มูลค่าส่วนใหญ่ 1.65 หมื่นล้านบาท มาจากโครงการแนวราบ และนี่เป็นการเปิดตัวแบบไม่เป็นทางการของ 2 โครงการขนาดใหญ่ในกลุ่ม Sansiri Luxury Collection อย่าง นาราสิริ บรมราชชนนี และนาราสิริ วิทวัส กรุงเทพมหานคร รวมราว 1.2 หมื่นล้านบาท ช่วงปลายเดือน พ.ย. จึงยังไม่มียอดขายเข้ามา ขณะที่อีก 2 โครงการใหม่โซนจตุจักร (สราญสิริ และบุราสิริ) มูลค่ารวม 4.5 พันล้านบาท มียอดขายใหม่เข้ามาราว 400 ล้านบาท (ยอดขายเฉลี่ยเกือบ 10%) ทำให้การขายส่วนใหญ่มาจากโครงการเดิม โดยยอดขายแนวราบรวม (สัดส่วน 55%) ทำได้ทรงตัวจากงวดก่อนที่ 5.16 พันล้านบาท ขณะที่ยอดขายคอนโดฯ ลดลง 31% qoq อยู่ที่ 4.14 พันล้านบาท (สัดส่วน 45%) เนื่องจากงวดก่อนเปิด 4 คอนโดฯ ใหม่ มูลค่าสูง 1.3 หมื่นล้านบาท เทียบกับ 4Q68 เปิดเพียง 1 โครงการ มูลค่า 2 พันล้านบาท (D Condo โคฟ กระบี่ ภูเก็ต มียอดขายเกือบ 50%) จึงเป็นเหตุหลักที่ทำให้ยอดขายรวมลดลงจากงวดก่อน

ขณะที่การลดลงของยอดขายรวมในเชิง yoy มาจากกลุ่มแนวราบที่มีแรงกดดันจากกำลังซื้อชะลอตัว และการเปิดโครงการใหม่น้อยกว่าปีก่อน (4Q67 เปิด 10 โครงการแนวราบ VS 5 โครงการใน 4Q68) ส่งผลให้ยอดขายอ่อนตัว 9% yoy ส่วนทางยอดขายคอนโดฯ เพิ่มขึ้น 35% yoy จากการขายต่อเนื่องของโครงการเปิดใหม่ที่มีมากขึ้น

ทั้งปี 2568 ปิดยอด Presale รวม 4.16 หมื่นล้านบาท แม้ต่ำกว่าเป้าหมายวิจัย และบริษัทที่ 4.35 หมื่นล้านบาท และ 4.6 หมื่นล้านบาท ในระดับ 4% และ 9% ตามลำดับ จากสภาพตลาดชะลอตัว รวมถึงมีการปรับแผนเปิดตัวโครงการระหว่างปีเพื่อให้สอดคล้องกับภาวะตลาดในแต่ละไตรมาส ทำให้ทั้งปีเปิดโครงการใหม่รวม 24 โครงการ มูลค่า 5.2 หมื่นล้านบาท (VS ปี 2567 รวม 43 โครงการ มูลค่า 4.6 หมื่นล้านบาท) อย่างไรก็ตามยอดขายทั้งปียังเพิ่มขึ้น 2% yoy หนุนจากกลุ่มคอนโดฯ (สัดส่วน 50% หรือ 2.07 หมื่นล้านบาท) เติบโต 38% yoy ขณะที่ยอดขายแนวราบ (สัดส่วน 50% หรือ 2.1 หมื่นล้านบาท) หดตัว 19% yoy

สำหรับแผนปี 2569 บริษัทจะประกาศอย่างเป็นทางการในวันที่ 20 ม.ค. นี้ แต่ข้อมูลที่ได้รับเบื้องต้น คาดเห็นการตั้งเป้าเติบโตของยอดขาย และโอนฯ อย่างระมัดระวัง ท่ามกลางตลาดยังคงเผชิญกับความท้าทายจากปัจจัยทางเศรษฐกิจและการเมืองต่อเนื่อง โดยการเปิดโครงการใหม่ปีนี้น่าจะมีมูลค่าไม่ต่างจากปีก่อนอย่างมีนัยฯ ในกรอบ (+/-) 5 หมื่นล้านบาท โดยสัดส่วนแนวราบและคอนโดฯ น่าจะใกล้เคียงกันเหมือนปีที่ผ่านมา (สัดส่วน 50:50) โดยแนวราบ มีการกระจายในหลากหลายกลุ่ม โดยกลุ่มบนยังเป็นแบรนด์เศรษฐกิจ และบุราสิริ เป็นต้น ส่วนคอนโดฯ คงมีหลากหลายทำเลทั้งในกรุงเทพฯ (เช่น เจริญนคร และเอกมัย) และต่างจังหวัดในหัวเมืองหลัก และแหล่งท่องเที่ยว เช่น พัทยา และภูเก็ต ฯลฯ

มองกำไรสุทธิ 4Q68 มีโอกาสทำจุดสูงสุดของปี

จากยอดขาย 4Q68 ข้างต้น คาดทำให้ Backlog (ยังไม่หักการรับรู้รายได้ 4Q68 และรวม JV) เพิ่มขึ้น 3.13 หมื่นล้านบาท และเป็นส่วนที่จะรับรู้รายได้ 4Q68 ราว 1.15 หมื่นล้านบาท (แบ่งเป็นของบริษัตนเอง 9.4 พันล้านบาท และ JV 2.1 พันล้านบาท) สะท้อนถึงยอดโอนฯ ของบริษัท และส่วนแบ่งกำไร JV งวด 4Q68 คาดดีขึ้นจาก 3Q68 ที่มียอดโอนฯ 6.9 พันล้านบาท และส่วนแบ่งกำไรสุทธิ 40 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้แม้ยังมีการทำโปรโมชันเพื่อกระตุ้นขายและโอนฯ ส่งท้ายปี แต่ด้วยส่วนผสมของการโอนฯ คอนโดฯ ใหม่ที่มีมากขึ้น และมีมาร์จิ้นดี คาดทำให้มาร์จิ้นขาย 4Q68 มีโอกาสดีกว่า 3Q68 ที่เฉลี่ย 30% และชดเชยกับค่าใช้จ่ายขายบริหารที่มีแนวโน้มสูงขึ้นตามฤดูกาลในไตรมาสสุดท้ายของปี เบื้องต้นประเมินกำไรปกติราว 1.1-1.2 พันล้านบาท ดีกว่า 3Q68 ที่ 920 ล้านบาท เมื่อบวกกับกำไรพิเศษจากรัฐธรรม JV ที่อาจเกิดขึ้น 120 ล้านบาท (หลังภาษี) จะทำให้กำไรสุทธิมีโอกาสใกล้เคียงงวดปีก่อนที่ระดับ 1.24 พันล้านบาท ยังไม่รวมกรณี หากรับรู้ผลตอบแทนจากการขายหุ้น The Standard ในส่วน Earnout (ค่าตอบแทนจากการดำเนินงาน) อีกราว 3 ล้านเหรียญสหรัฐ หรือ 90 ล้านบาท ถือเป็น Upside เพิ่มต่อกำไรสุทธิ

ESG

Environment (E)

- กำหนดนโยบายพัฒนาธุรกิจและหน่วยงานในเครือให้เป็นธุรกิจสีเขียวและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม โดยมุ่งเน้นแนวทาง “Circular Economy” หรือระบบเศรษฐกิจหมุนเวียน มีการนำร่องและยกระดับเป็นนโยบายทั้งระบบ เริ่มตั้งแต่ในบริษัท จนถึงผู้บริโภครวมถึงผู้รับผลกระทบ
- ปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อกำหนด ข้อบังคับ และมาตรฐานที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด 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 ด้วยการสั่งซื้อสินค้ามาบริจาควัสดุชุมชนต่าง ๆ เป็นต้น
- มุ่งมั่นที่จะยกระดับคุณภาพชีวิตครอบครัวของผู้อยู่อาศัยอย่างยั่งยืน ผ่านการออกแบบสภาพแวดล้อม และบริการต่าง ๆ ที่ตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคอย่างต่อเนื่อง

Governance (G)

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

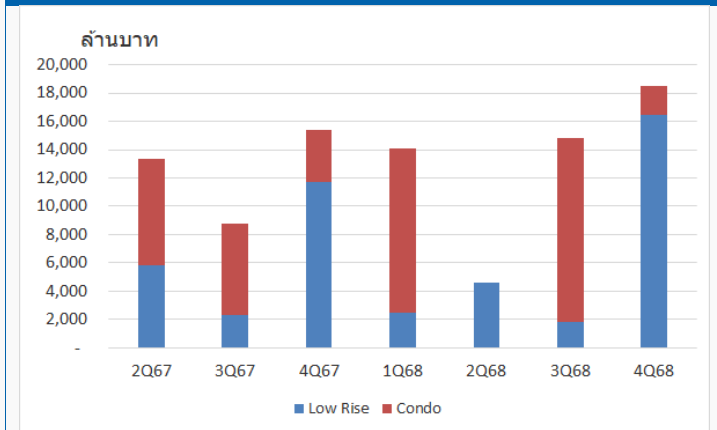
ESG Comment: การให้ความสำคัญและปฏิบัติตามแผนงานพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืนด้าน ESG ทำให้บริษัทได้รับการจัดอันดับ SET ESG Rating อยู่ในระดับ AAA ซึ่งนอกจากส่งผลดีต่อภาพลักษณ์องค์กรแล้ว ยังสร้างโอกาสต่อการเพิ่มขึ้นของยอดขาย และนำไปสู่การเติบโตของการดำเนินงานอย่างยั่งยืนในอนาคต

ผลการดำเนินงานรายไตรมาส

Key Data (ล้านบาท)	1Q67	2Q67	3Q67	4Q67	1Q68	2Q68	3Q68	% YoY	% QoQ	9M68	9M67	% YoY
รายได้จากธุรกิจหลัก	9,734	9,295	9,067	9,690	6,437	8,504	7,709	-15.0%	-9.4%	22,650	28,096	-19.4%
รายได้จากขายอสังหาฯ	8,901	8,486	8,286	9,085	5,599	7,592	6,900	-16.7%	-9.1%	20,090	25,673	-21.7%
ต้นทุนรวม	6,582	6,416	6,254	6,793	4,465	6,258	5,510	-11.9%	-12.0%	16,233	19,251	-15.7%
ต้นทุนขายอสังหาฯ	5,806	5,672	5,706	6,566	3,911	5,376	4,842	-15.1%	-9.9%	14,129	17,185	-17.8%
กำไรขั้นต้น	3,153	2,879	2,813	2,897	1,971	2,247	2,199	-21.8%	-2.1%	6,417	8,845	-27.4%
ค่าใช้จ่ายในการขาย&บริหาร	2,122	1,796	1,852	2,043	1,580	1,310	1,315	-29.0%	0.4%	4,205	5,770	-27.1%
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) บริษัทรวม	125	221	409	387	127	231	58	-85.7%	-74.8%	416	755	-44.9%
กำไรสุทธิ	1,315	1,387	1,307	1,243	814	1,214	1,001	-23.4%	-17.6%	3,029	4,009	-24.5%
Norm Profit	1,092	1,315	1,252	1,204	626	1,214	920	-26.5%	-24.2%	2,760	3,659	-24.6%
Norm EPS	0.07	0.08	0.07	0.07	0.04	0.07	0.05	-27.2%	-24.4%	0.16	0.21	-26.0%
Gross Margin เฉลี่ย (%)	32.4%	31.0%	31.0%	29.9%	30.6%	26.4%	28.5%			28.3%	31.5%	
Gross Margin ขายอสังหาฯ (%)	34.8%	33.2%	31.1%	27.7%	30.1%	29.2%	29.8%			29.7%	33.1%	
SG&A/Sales (%)	21.8%	19.3%	20.4%	21.1%	24.5%	15.4%	17.1%			18.6%	20.5%	
Norm Profit Margin (%)	11.2%	14.1%	13.8%	12.4%	9.7%	14.3%	11.9%			12.2%	13.0%	

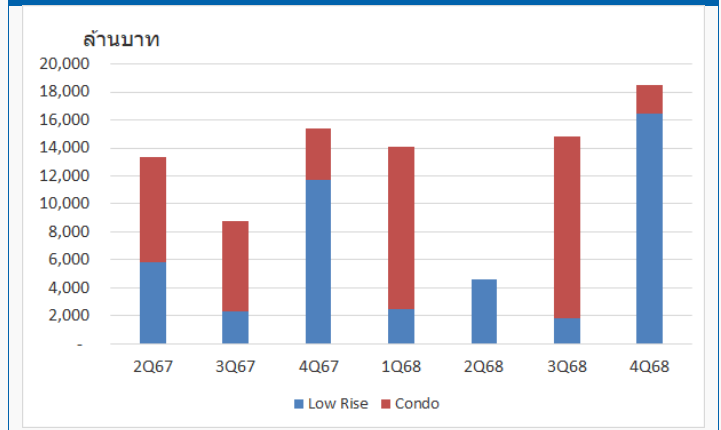
ที่มา : รายงานวิจัย บล.เอเชีย พลัส

ยอด Presale รายไตรมาส



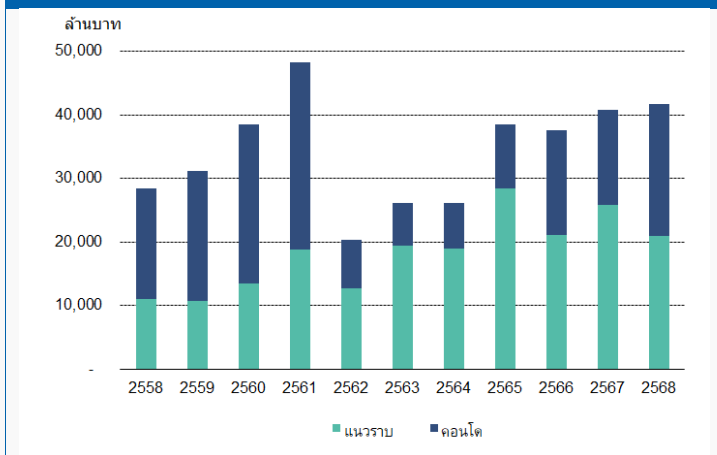
ที่มา : SIRI และ รายงานวิจัย บล.เอเชีย พลัส

แผนเปิดโครงการใหม่รายไตรมาส



ที่มา : SIRI และ รายงานวิจัย บล.เอเชีย พลัส

ยอด Presale รายปี



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	32,777	35,391	37,022	กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน				
ต้นทุนขาย	26,045	23,496	25,058	26,012	กำไรสุทธิ	5,253	4,148	4,327	4,630
กำไรขั้นต้น	11,742	9,281	10,332	11,010	รายการเปลี่ยนแปลงที่ไม่กระทบเงินสด	25,351	1,274	1,371	1,445
ค่าใช้จ่ายในการขาย	7,813	6,228	6,724	7,034	ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย	480	504	530	556
ดอกเบี้ยจ่าย	318	561	578	587	กำไร/ขาดทุนจาก Fx ที่ไม่ได้รับรู้	-	-	-	-
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม	1,142	630	600	594	ส่วนแบ่งกำไรจาก บ.ร่วม	(1,142)	-	-	-
รายได้อื่น	1,240	1,475	1,490	1,505	เพิ่ม/ลด จากกิจกรรมการดำเนินงาน	(17,599)	(4,818)	(4,076)	(4,253)
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	5,992	4,598	5,120	5,487	กระแสเงินสดจากการดำเนินงานสุทธิ	12,343	1,108	2,152	2,377
ภาษีเงินได้	1,172	874	973	1,043	กระแสเงินสดจากการลงทุน				
ส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย	154	160	180	185	เพิ่ม/ลด จากการลงทุนระยะสั้น	490	-	-	-
รายการพิเศษอื่น ๆ	279	264	-	-	เพิ่ม/ลด จากการลงทุนอื่น	(3,679)	-	-	-
กำไรสุทธิ	5,253	4,148	4,327	4,630	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	3,884	4,327	4,630	กระแสเงินสดจากการจัดหาเงิน				
Norm EPS	0.28	0.22	0.25	0.26	เพิ่ม/ลด เงินกู้	(3,607)	1,172	1,400	1,200
					เพิ่ม/ลด ทุนและส่วนเกินมูลค่าหุ้น	(410)	177	156	-
การเติบโตของยอดขาย	2.2%	-13.3%	8.0%	4.6%	เพิ่ม/ลด ส่วนทุนอื่นๆ	(4,087)	-	-	-
การเติบโตของกำไรจากการดำเนินงานปกติ	-2.6%	-21.9%	11.4%	7.0%	ลด จ่ายปันผล	(2,879)	(2,325)	(2,110)	(2,239)
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	31.1%	28.3%	29.2%	29.7%	กระแสเงินสดจากการจัดหาเงินสุทธิ	(10,983)	(976)	(553)	(1,039)
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานปกติ	13.2%	11.8%	12.2%	12.5%	เพิ่ม/ลด เงินสดสุทธิ	2,103	(977)	434	116
งบกำไรขาดทุนรายไตรมาส (ล้านบาท)					งบดุล (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ส.ค.	4Q67	1Q68	2Q68	3Q68	สิ้นสุด 31 ส.ค.	2567	2568F	2569F	2570F
รายได้ธุรกิจหลัก	9,690	6,437	8,504	7,709	เงินสดและเทียบเท่าเงินสด	4,913	3,936	4,370	4,486
ต้นทุนขาย	6,793	4,465	6,258	5,510	ลูกหนี้การค้า	101	539	582	609
กำไรขั้นต้น	2,897	1,971	2,247	2,199	สินค้าคงคลัง	101,582	103,614	105,686	107,800
ค่าใช้จ่ายในการขาย	2,043	1,580	1,310	1,315	สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	4,159	4,159	4,159	4,159
ดอกเบี้ยจ่าย	119	147	135	98	เงินลงทุนระยะยาว	8,844	8,844	8,844	8,844
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม	387	127	231	58	ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์สุทธิ	22,180	23,289	24,454	25,677
รายได้อื่น	366	336	415	310	สินทรัพย์รวม	149,399	152,001	155,715	159,193
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	1,488	708	1,447	1,154	เจ้าหนี้การค้า	2,212	1,802	1,922	1,995
ภาษีเงินได้	259	131	271	277	เงินกู้ยืมระยะสั้น/ครบกำหนดใน 1 ปี	41,562	28,084	30,883	34,201
ส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย	(37)	49	38	43	หนี้สินหมุนเวียนอื่น	7,135	7,135	7,135	7,135
รายการพิเศษอื่น ๆ	51	188	-	81	เงินกู้ยืมระยะยาว/หุ้นกู้	35,719	50,369	48,971	46,853
กำไรสุทธิ	1,243	814	1,214	1,001	หนี้สินรวม	100,409	101,171	102,691	103,964
กำไรจากการดำเนินงานปกติ	1,193	626	1,214	920	ทุนที่ชำระแล้ว	18,513	18,689	18,846	18,846
					ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	2,561	2,561	2,561	2,561
					กำไรสะสม	21,957	23,780	25,997	28,388
ยอดขาย (QoQ)	6.9%	-33.6%	32.1%	-9.4%	ส่วนของผู้ถือหุ้น	48,178	50,178	52,551	54,942
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	29.9%	30.6%	26.4%	28.5%	ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	812	652	472	287
กำไรจากการดำเนินงานปกติ (QoQ)	-13.2%	-47.5%	94.0%	-24.2%	หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	149,399	152,001	155,715	159,193
อัตราส่วนทางการเงิน					สมมติฐานในการทำประมาณการ (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ส.ค.	2567	2568F	2569F	2570F	สิ้นสุด 31 ส.ค.	2567	2568F	2569F	2570F
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	2.18	3.03	2.87	2.70	Presale ระหว่างงวด (รวม JV)	40,794	41,660	45,280	47,038
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.18	0.23	0.23	0.21	การบันทึกรายได้จากการขาย	34,758	29,205	31,701	33,211
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	66.84	102.53	63.17	62.20	รายได้ค่าเช่าบริการและรับบริหารโครงการ	3,028	3,572	3,689	3,811
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	0.26	0.23	0.24	0.24	Gross Margin เฉลี่ย (%)	31.1%	28.3%	29.2%	29.7%
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า (เท่า)	13.26	11.71	13.46	13.28	Norm Profit Margin (%)	12.9%	11.8%	12.2%	12.5%
หนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.08	2.02	1.95	1.89	SG&A/Sales (%)	20.7%	19.0%	19.0%	19.0%
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.50	1.49	1.44	1.39	Effective Tax Rate (%)	19.6%	19.0%	19.0%	19.0%
ผลตอบแทนจากสินทรัพย์เฉลี่ย	3.5%	2.8%	2.8%	2.9%					

ที่มา : รายงานวิจัย บล.เอเชียพลัส