

AP

Underperform

คาดการณ์ 1Q68 อ่อนตัว yoy และ qoq

Flash Points

- 1Q68 คาดกำไร 851 ล้านบาท ลดลง 16% yoy จากการโอนกรรมสิทธิ์คอนโดฯ ลดลงเนื่องจากไม่มีส่งมอบคอนโดฯ ใหม่ และโครงการเดิมเหลือขายน้อยมาก รวมถึงมาร์จินอ่อนตัวจากการใช้โปรโมชั่น และการเปลี่ยนแปลง Product Mix โดยรวมไม่สามารถชดเชยกับการโอนฯ แนวราบดีขึ้น, SG&A/Sales ลดลง และส่วนแบ่งกำไรสูงขึ้นได้
- หากเทียบกับ 4Q67 คาดกำไรหดตัว 34% qoq ตามปัจจัยฤดูกาลที่มีการเร่งโอนฯ ปลายปีที่ผ่านมา ส่งผลให้ยอดโอนฯ 1Q68 จะลดลงทั้งแนวราบและคอนโดฯ รวมถึงส่วนแบ่งกำไร JV อ่อนตัวตามการโอนกรรมสิทธิ์ JV

Impact Insight

- เพื่อสะท้อนทิศทางผลประกอบการ 1Q68 อ่อนตัว และมุมมองระยะยาวมากขึ้นต่อการดำเนินงาน หลังมีปัจจัยลบจากแผ่นดินไหว และมาตรการภาษีตอบโต้สหรัฐ เข้ามากดดันต่อการเติบโตของ GDP ไทย และกำลังซื้อที่อยู่อาศัยชะลอตัว จึงปรับกำไรปกติปี 2568 ลงจากเดิม 8% อยู่ที่ 4.64 พันล้านบาท โดยลดลง 7.5% yoy

Execution

- แนะนำ Underperform จากผลประกอบการ 1Q68 ที่ไม่สดใส และยังมีความกังวลต่อภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์ 2Q68 จากผลกระทบทั้งแผ่นดินไหวและภาษีสหรัฐ โดยเพียง Wait and See จนกว่าเห็นทิศทางยอดขายที่ชัดเจน ค่อยพิจารณาการลงทุนใหม่อีกครั้ง
- ให้น้ำหนักการดำเนินงาน 2H68 จากการโอนกรรมสิทธิ์คอนโดฯ ใหม่ (3 โครงการ) และการเปิดโครงการแนวราบใหม่ส่วนใหญ่จะเกิดขึ้นในช่วงครึ่งหลังของปี



ที่มา : AP

Technical Chart



แนวโน้มราคา : Sideway

แนวรับ : 7.00 บาท

แนวต้าน : 8.20/9.30 บาท

ที่มา : สายงานวิจัย บล.เอเชียพลัส

ราคาปัจจุบัน (บาท)

7.90

Upside (%)

49.3

ราคาเป้าหมาย (บาท)

11.80

Dividend yield (%)

7.0

Consensus Analysis

EPS (บาท)	ASPS	IAA Cons	% diff
2568F	1.47	1.65	-11%
2569F	1.56	1.75	-11%

ที่มา : สายงานวิจัย บล.เอเชียพลัส

Sector Peers

(ล้านบาท)	Market Cap	PE		PBV		Div Yield	
บริษัท	(M USD)	2568F	2569F	2568F	2569F	2568F	2569F
AP THAILAND PCL	24,852.61	4.68	4.48	0.53	0.49	7.7%	8.0%
SANSIRI PUB CO	24,353.87	4.98	4.68	0.48	0.46	9.8%	10.1%
LAND & HOUSES PC	52,100.75	10.87	9.89	0.97	0.94	6.9%	7.6%
SUPALAI PUB CO	32,030.09	5.51	5.38	0.56	0.53	8.3%	8.5%
SC ASSET CORP PC	9,752.16	5.28	4.58	0.39	0.37	7.8%	9.2%
ORIGIN PROPERTY	4,957.33	4.68	4.27	0.24	0.23	5.4%	6.4%
QUALITY HOUSES	17,357.30	7.57	7.30	0.57	0.55	7.5%	8.1%
LPN DEVELOPMENT	2,882.29	13.51	13.25	0.25	0.25	4.1%	4.3%
PRUKSA HOLDING P	11,161.38	11.36	10.87	0.26	0.26	7.1%	8.2%
ASSETWISE PCL	5,803.35	5.42	3.62	0.69	0.62	7.4%	11.0%

ที่มา : Bloomberg

ประมาณการตัวเลขสำคัญทางการเงิน

สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2566	2567	2568F	2569F	2570F
กำไรสุทธิ (ล้านบาท)	6,054	5,020	4,639	4,913	5,024
Norm Profit (ล้านบาท)	6,045	5,015	4,639	4,913	5,024
Norm EPS (บาท)	1.92	1.59	1.47	1.56	1.60
PER (เท่า)	4.1	5.0	5.4	5.1	4.9
DPS (บาท)	0.70	0.60	0.55	0.58	0.59
Dividend Yield (%)	8.9	7.6	7.0	7.3	7.5
BV (บาท)	13.0	13.9	14.8	15.8	16.8
PBV (เท่า)	0.6	0.6	0.5	0.5	0.5
EV/EBITDA (เท่า)	7.3	7.8	8.5	8.2	8.3

ESG Assessment

SET ESG Ratings

CG Score

Anti-corruption ที่ผ่านการรับรอง

ที่มา : SET

AA

ดีเลิศ

Yes

คาดการณ์ 1Q68 อ่อนตัว yoy และ qoq

งวด 1Q68 คาดกำไร 851 ล้านบาท ลดลง 16% yoy และ 34% qoq เกิดจากการโอนกรรมสิทธิ์รวม 7.47 พันล้านบาท (-2% yoy, -17% qoq) จากกลุ่มคอนโดฯ ซึ่งไม่มีการส่งมอบคอนโดฯ ใหม่ และโครงการเดิมที่เป็นคอนโดฯ พร้อมอยู่ของ AP เหลือเพียง 1 โครงการ ทำให้ยอดโอนฯ คอนโดฯ เหลือเพียง 70 ล้านบาท ลดลงจาก 519 ล้านบาทงวดปีก่อน และ 234 ล้านบาทงวดก่อน ไม่สามารถชดเชยกับยอดโอนฯ แนวราบประเมิน 7.4 พันล้านบาท เพิ่ม 4.4% qoq หนุนจากการส่งมอบต่อเนื่องของ Backlog แต่ในเชิง qoq ลดลง 16% จากงวด 4Q67 ตามปัจจัยฤดูกาลที่มีการเร่งโอนฯ ช่วงปลายปี ก่อนหมดอายุมาตรการลดค่าโอนฯ-จดจำนอง นอกจากนี้การทำการกำไรถูกกดดันจาก Gross Margin รายๆ ประเมินอ่อนตัวอยู่ที่ 31.4% เทียบกับ 33.7% งวดปีก่อน และ 31.7% งวดก่อน เหตุจากการใช้กลยุทธ์ด้านราคา และการเปลี่ยนแปลงส่วนผสมของการโอนกรรมสิทธิ์แนวราบ ซึ่งส่วนใหญ่มาจากกลุ่มทาวน์โฮมที่มีมาร์จิ้นน้อยกว่าบ้านเดี่ยว ไม่สามารถหักล้างกับการคุมค่าใช้จ่ายขายบริหารอย่างรัดกุม โดย SGA ลดลง 4% yoy และ 12% qoq ทำให้ SGA/Sales คาดที่ 20.4% ลดลงจาก 20.8% งวดปีก่อน (แต่เพิ่มจาก 19.3% งวดก่อน) และส่วนแบ่งกำไรบริษัทร่วมดีขึ้น 10% yoy อยู่ที่ 150 ล้านบาท ตามการโอนกรรมสิทธิ์คอนโดฯ JV เพิ่มขึ้นจากงวดปีก่อน (แต่ลดลง 56% QoQ ซึ่งเป็นช่วงที่มีการโอนฯ JV ใหม่จำนวนมาก)

ปรับลดกำไรสะท้อนความเสี่ยง และคงแนะนำ Underperform สอดูสถานการณ์ 2Q68

ฝ่ายวิจัยปรับลดกำไรปี 2568-2569 ลงจากเดิมเฉลี่ย 8% และ 7% ตามลำดับ เพื่อสะท้อนการดำเนินงาน 1Q68 อ่อนตัว และมุมมองอนุรักษ์นิยมมากขึ้นต่อการดำเนินงาน หลังเกิดเหตุแผ่นดินไหวที่จะส่งผลกระทบต่อดีมานด์คอนโดฯ และมาตรการภาษีตอบโต้สหรัฐต่อประเทศทั่วโลก รวมถึงไทย คาดกดดันต่อการเติบโตของ GDP ไทยอ่อนตัวลง ย่อกระทบต่อกำลังซื้อที่อยู่อาศัย จึงนำไปสู่การปรับลดการรับรู้รายได้รายๆ และมาร์จิ้น ส่งผลให้กำไรปกติปีนี้เท่ากับ 4.64 พันล้านบาท (-7.5% yoy) และปี 2569 ที่ 4.9 พันล้านบาท (+6% yoy)

อิง PER 8 เท่า FV ใหม่ปี 2568 ลงมาอยู่ที่ 11.80 บาท (เดิม 12.80 บาท) และ แนะนำ Underperform จากผลการประกอบการ 1Q68 ที่ไม่สดใส และฝ่ายวิจัยยังคงมีความกังวลต่อสภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์ 2Q68 จากผลกระทบทั้งแผ่นดินไหวและภาษีสหรัฐ คาดมีโอกาสกระทบต่อกิจทางยอดขาย จึงแนะนำให้ Wait and See จนกว่าเห็นสถานการณ์ยอดขายที่ชัดเจน ค่อยพิจารณาลงทุนอีกครั้ง โดยบริษัทคงแผนเปิดโครงการใหม่ปีนี้ตามเดิม แต่มีการขยับเปิด 2 คอนโดฯ ใหม่ มูลค่า 7.1 พันล้านบาท จากเดิม 2Q68 เป็น 3Q68 ขณะที่การโอนกรรมสิทธิ์คอนโดฯ ใหม่ ปีนี้ 4 โครงการ ยังเป็นไปตามเดิม โดย 3 โครงการจะเกิดขึ้นใน 2Q68 ได้แก่ Aspire Arun Prive ของ AP เป็นโครงการ Low Rise มูลค่า 500 ล้านบาท (ขาย 90% เริ่มโอนฯ พ.ค.) ตามด้วย 2 JV คือ Aspire อ่อนนุช (มูลค่า 3 พันล้านบาท ขาย 84%) และสุวิทย์-พระราม 4 (มูลค่า 4.6 พันล้านบาท ขาย 78%) จะส่งมอบกลาง มี.ย. นี้ (เดิม พ.ค.) คาดเป็นปัจจัยผลักดันกำไร 2Q68 พ้นตัวดีขึ้นจากฐานต่ำ 1Q68 แต่ยังไม่เด่น โดยให้ไปยังน้ำหนัก 2H68 จากโอนกรรมสิทธิ์โครงการใหม่เต็มไตรมาส รวมถึง 4Q68 จะมีการโอนฯ คอนโดฯ JV ใหม่อีก 1 โครงการ (Aspire วิกาวดี มูลค่า 2.3 พันล้านบาท ขาย 75%) กอปรกับการเปิดโครงการแนวราบใหม่ส่วนใหญ่จะเกิดขึ้นในช่วงครึ่งหลังของปี

ESG

Environment (E)

- ส่งเสริมให้มีการออกแบบโครงการภายใต้แนวคิดการอนุรักษ์พลังงานและสิ่งแวดล้อม โดยนำแนวคิดการก่อสร้างอาคารสีเขียวมาใช้ รวมถึงเลือกผลิตภัณฑ์ที่ได้มาตรฐานการประหยัดพลังงาน เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมมาใช้ในโครงการ เช่น ไม้ใช้/ไม้ผลิตภัณฑ์ก่อสร้างที่ใช้แร่ใยหิน (Asbestos)
- ตั้งเป้าในการจัดการมลพิษทางอากาศ โดยลดปริมาณฝุ่น PM2.5 ที่เกิดจากโครงการก่อสร้างให้ลดลงเท่ากับระดับปลอดภัย (20 microgram/cubic meter) และลดข้อร้องเรียนจากชุมชนรอบเขตก่อสร้างด้านปัญหาทางอากาศเป็น 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 โดยที่ผ่านมาได้มีการพัฒนาพื้นที่ชุมชนคลองเตย 2 และซอยพิพัฒน์ 2 เปลี่ยนเป็นลานกีฬาสาธารณะ สนามฟุตบอลเล่นกีฬา

Governance (G)

- มุ่งมั่นที่จะดำเนินธุรกิจด้านความเป็นธรรม โปร่งใส ตามหลักการค้ากับดูแลกิจการ รวมถึงกำหนดนโยบายเกี่ยวกับการต่อต้านคอร์รัปชัน เช่น นโยบายแจ้งเบาะแสภายใน, นโยบายและแนวปฏิบัติการให้/รับของขวัญ เป็นต้น เพื่อให้ทุกคน ทุกระดับในบริษัท ปฏิบัติอย่างเคร่งครัด

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

ผลการดำเนินงานรายไตรมาส

Key Data (ล้านบาท)	1Q66	2Q66	3Q66	4Q66	1Q67	2Q67	3Q67	4Q67	1Q68F	% YoY	% QoQ	2567	2566	% YoY
รายได้จากธุรกิจหลัก	9,409	9,282	10,068	9,287	7,939	9,789	9,948	9,312	7,777	-2.0%	-16.5%	36,988	38,045	-2.8%
รายได้ขายอสังหาริมทรัพย์	9,144	9,009	9,765	9,009	7,607	9,444	9,620	9,018	7,470	-1.8%	-17.2%	35,688	36,927	-3.4%
ต้นทุนรวม	5,964	5,796	6,495	5,893	5,102	6,374	6,647	6,193	5,157	1.1%	-16.7%	24,316	24,148	0.7%
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	5,899	5,739	6,429	5,841	5,041	6,318	6,601	6,164	5,124	1.6%	-16.9%	24,124	23,908	0.9%
กำไรขั้นต้น	3,445	3,486	3,572	3,394	2,837	3,415	3,301	3,119	2,620	-7.6%	-16.0%	12,673	13,897	-8.8%
ค่าใช้จ่ายในการขาย&บริหาร	1,853	1,725	1,818	2,125	1,649	1,859	1,865	1,800	1,583	-4.0%	-12.1%	7,174	7,520	-4.6%
ส่วนแบ่งกำไรบริษัทรวม	238	289	317	211	136	154	341	341	150	10.1%	-56.0%	972	1,055	-7.9%
กำไรสุทธิ	1,478	1,544	1,696	1,335	1,008	1,269	1,450	1,293	851	-15.6%	-34.2%	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	851	-15.6%	-33.9%	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	-15.6%	-33.9%	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%	33.7%			34.3%	36.5%	
Gross Margin ขาย (%)	35.5%	36.3%	34.2%	35.2%	33.7%	33.1%	31.4%	31.7%	31.4%			32.4%	35.3%	
Norm Profit Margin (%)	15.7%	16.6%	16.9%	14.3%	12.7%	13.0%	14.6%	13.8%	10.9%			13.6%	15.9%	

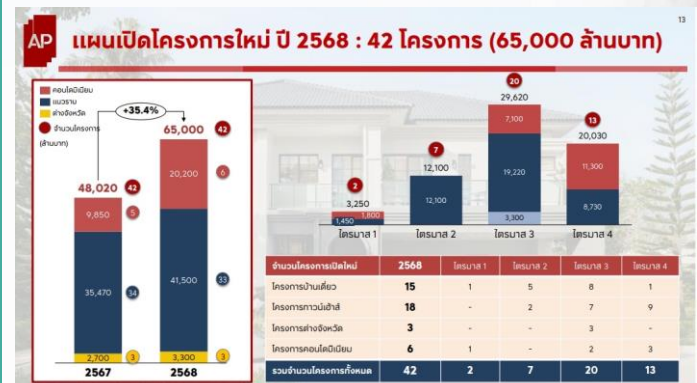
ที่มา : รายงานวิจัย บล.เอเชีย พลัส

แผนส่งมอบคอนโดฯ ใหม่ปี 2568

โครงการ	มูลค่า (ลบ.)	Presale	เริ่มโอนฯ
Aspire Arun Prive	500	90%	2Q68
Aspire Onnut Sation (JV)	3,000	84%	2Q68
Aspire Sukhumvit-Rama 4 (JV)	4,600	78%	2Q68
Aspire Vibha Victory	2,300	75%	4Q68

ที่มา : AP และ รายงานวิจัย บล.เอเชีย พลัส

แผนการเปิดโครงการใหม่รายไตรมาส



ที่มา : AP และ รายงานวิจัย บล.เอเชีย พลัส

สมมติฐานประมาณการ

	ใหม่		เดิม		% เปลี่ยนแปลง	
	68F	69F	68F	69F	68F	69F
ประมาณการ						
Norm Profit (ลบ.)	4,639	4,913	5,032	5,259	-7.8%	-6.6%
Norm EPS (บาท)	1.47	1.56	1.60	1.67	-7.8%	-6.6%
Fair Value PER (X)	8.00		8.00			
Fair Value (บาท)	11.80		12.80			
สมมติฐาน						
รายได้จากการดำเนินงาน (ลบ.)	35,924	38,240	38,042	39,689	-5.6%	-3.7%
รายได้ขายอสังหาริมทรัพย์ (ลบ.)	34,700	36,996	36,787	38,396	-5.7%	-3.6%
ส่วนแบ่งกำไรบริษัทรวม (ลบ.)	997	1,040	1,056	1,102	-5.6%	-5.6%
Gross Margin ขายอสังหาริมทรัพย์ (%)	32.0%	32.0%	32.5%	32.5%	-0.5%	-0.5%
Gross Margin เฉลี่ยรวม (%)	33.8%	33.7%	34.2%	34.1%	-0.4%	-0.5%
SG&A/Sale (%)	19.5%	19.5%	19.5%	19.5%	0.0%	0.0%

ที่มา : รายงานวิจัย บล.เอเชีย พลัส

ประเด็นความเสี่ยง

1. ตัวแปรสำคัญที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยได้แก่ ความเชื่อมั่นต่อการสร้างรายได้ในอนาคตของผู้ซื้อ หากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไม่เป็นไปตามที่คาด ก็จะกระทบความเชื่อมั่นของผู้บริโภคในการตัดสินใจซื้อโครงการ ส่งผลให้ยอดขายและยอดโอนไม่เป็นไปตามเป้าหมายได้
2. ระดับการแข่งขันในตลาดอสังหาริมทรัพย์รุนแรงขึ้นต่อเนื่อง 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					
ต้นทุนขาย	24,316	23,793	25,356	25,952	กำไรสุทธิ	5,020	4,639	4,913	5,025
กำไรขั้นต้น	12,673	12,131	12,884	13,193	รายการเปลี่ยนแปลงที่ไม่กระทบเงินสด	1,656	1,852	1,934	1,983
ค่าใช้จ่ายในการขาย	7,174	7,005	7,457	7,633	ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย	235	247	259	272
ดอกเบี้ยจ่าย	709	800	819	842	กำไร/ขาดทุนจาก Fx ที่ไม่ได้รับรู้	-	-	-	-
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม	972	997	1,040	1,058	ส่วนแบ่งผลกำไรจาก บ.ร่วม	(972)	-	-	-
รายได้อื่น	466	368	379	390	เพิ่ม/ลด จากกิจกรรมการดำเนินงาน	(2,863)	(6,705)	(5,818)	(7,787)
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	6,165	5,691	6,028	6,166	กระแสเงินสดจากการดำเนินงานสุทธิ	3,076	33	1,288	(507)
ภาษีเงินได้	1,150	1,053	1,115	1,141					
ส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย	(0)	0	0	0	เพิ่ม/ลด จากการลงทุนระยะสั้น	-	-	-	-
รายการพิเศษอื่น ๆ	5	-	-	-	เพิ่ม/ลด จากการลงทุนอื่น	(508)	-	-	-
กำไรสุทธิ	5,020	4,639	4,913	5,025	เพิ่ม/ลด จากสินทรัพย์ถาวร	199	(126)	(139)	(152)
EPS	1.60	1.47	1.56	1.60	กระแสเงินสดจากการลงทุนสุทธิ	(309)	(126)	(139)	(152)
กำไรจากการดำเนินงานปกติ	5,015	4,639	4,913	5,025					
Norm EPS	1.59	1.47	1.56	1.60	เพิ่ม/ลด เงินกู้	94	1,793	699	2,630
					เพิ่ม/ลด ทุนและส่วนเกินมูลค่าหุ้น	-	-	-	-
การเติบโตของยอดขาย	-2.8%	-2.9%	6.4%	2.4%	เพิ่ม/ลด ส่วนทุนอื่นๆ	(137)	-	-	-
การเติบโตของกำไรจากการดำเนินงานปกติ	-17.0%	-7.5%	5.9%	2.3%	ลด จ่ายปันผล	(2,200)	(1,814)	(1,779)	(1,839)
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	34.3%	33.8%	33.7%	33.7%	กระแสเงินสดจากการจัดหาเงินสุทธิ	(2,243)	(21)	(1,080)	791
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานปกติ	13.6%	12.9%	12.8%	12.8%	เพิ่ม/ลด เงินสดสุทธิ	524	(114)	69	132
งบกำไรขาดทุนรายไตรมาส (ล้านบาท)					งบดุล (ล้านบาท)				
	1Q67	2Q67	3Q67	4Q67	สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2567	2568F	2569F	2570F
รายได้ธุรกิจหลัก	7,939	9,789	9,948	9,312	เงินสดและเทียบเท่าเงินสด	2,565	2,451	2,520	2,652
ต้นทุนขาย	5,102	6,374	6,647	6,193	ลูกหนี้การค้า	193	104	111	113
กำไรขั้นต้น	2,837	3,415	3,301	3,119	สินค้าคงคลัง	71,240	76,227	80,038	85,641
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1,649	1,859	1,865	1,800	สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	899	899	899	899
ดอกเบี้ยจ่าย	123	173	210	204	เงินลงทุนระยะยาว	7,667	7,667	7,667	7,667
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม	136	154	341	341	ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ สุทธิ	1,259	1,385	1,524	1,676
รายได้อื่น	29	89	255	93	สินทรัพย์รวม	84,893	89,803	93,828	99,718
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	1,231	1,625	1,779	1,530	เจ้าหนี้การค้า	2,641	2,933	3,126	3,200
ภาษีเงินได้	222	357	329	242	เงินกู้ยืมระยะสั้น/ครบกำหนดใน 1 ปี	11,237	11,860	13,437	15,715
ส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย	(0)	0	(0)	0	หนี้สินหมุนเวียนอื่น	4,730	4,730	4,730	4,730
รายการพิเศษอื่น ๆ	-	-	-	5	เงินกู้ยืมระยะยาว/หุ้นกู้	21,905	23,074	22,196	22,548
กำไรสุทธิ	1,008	1,269	1,450	1,293	หนี้สินรวม	41,248	43,333	44,225	46,928
กำไรจากการดำเนินงานปกติ	1,008	1,269	1,450	1,288	ทุนที่ชำระแล้ว	3,146	3,146	3,146	3,146
					ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	89	89	89	89
					กำไรสะสม	40,429	43,254	46,389	49,575
ยอดขาย (QoQ)	-14.5%	23.3%	1.6%	-6.4%	ส่วนของผู้ถือหุ้น	43,664	46,489	49,624	52,811
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	35.7%	34.9%	33.2%	33.5%	ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	(20)	(20)	(20)	(21)
กำไรจากการดำเนินงานปกติ (QoQ)	-23.9%	25.8%	14.3%	-11.2%	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	การบันทึกการขายได้จากการขาย	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