

AP

Underperform

กำไร 1Q68 อ่อนตัวตามคาด

Flash Points

- กำไร 1Q68 ตามคาด 864 ล้านบาท ลดลง 14% yoy และ 33% qoq ตามยอดโอนฯ จากกลุ่มคอนโดฯ ที่ไม่มีการส่งมอบโครงการใหม่ และแนวราบมีการเร่งโอนฯ เมื่อปลายปีที่ผ่านมา นอกจากนี้การใช้โปรโมชัน และการเปลี่ยนแปลง Product Mix ยังคงกดดันต่อมาร์จิ้นขายอ่อนตัว

Impact Insight

- เดือน เม.ย. ที่มีวันหยุดยาว บวกกับผลกระทบแผ่นดินไหว และมาตรการภาษีสหรัฐ ตลอดจนไม่มีเปิดโครงการใหม่ ทำให้ Presale ลดลง 9% yoy อยู่ที่ 2.38 พันล้านบาท แม้การเปิดโครงการใหม่จะเกิดขึ้น พ.ค. - มิ.ย. เป็นแนวราบทั้งหมด 7 โครงการ มูลค่า 1.2 หมื่นล้านบาท จะสนับสนุนยอดขายช่วงที่เหลือของไตรมาสดี้น แต่โดยรวมคงประเภียอดขาย 2Q68 ลดลง yoy และ qoq จากกลุ่มคอนโดฯ เป็นหลัก
- แม้ 2Q68 จะมีการส่งมอบ 3 คอนโดฯ ใหม่ คาดหนุนกำไรฟื้นตัวจาก 1Q68 (แต่ยังลงจาก 2Q67) แต่ 2 โครงการใหม่จะเกิดขึ้นกลาง มิ.ย. ทำให้การฟื้นตัวยังไม่เด่น โดยให้น้ำหนักไปยัง 3Q68 ที่จะมีการโอนเต็มไตรมาส และต่อเนื่อง 4Q68 จะมีส่งมอบอีก 1 คอนโดฯ ใหม่ ขณะที่การเปิดแนวราบใหม่ส่วนใหญ่จะเกิดขึ้นช่วงครึ่งหลังของปี

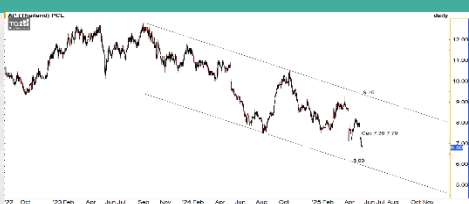
Execution

- เนื่องจากระยะสั้นยังไม่เห็นปัจจัยขับเคลื่อนราคาหุ้น หลังหมดเทศกาลจ่ายปันผล (จ่ายปีละครั้ง) และฝ่ายวิจัยยังมีความกังวลต่อสภาพตลาดอสังหาฯ 2Q68 จึงแนะนำ Wait and See เพื่อรอดูทิศทางยอดขายและการฟื้นตัวที่ชัดเจนขึ้นของผลประกอบการ จึงค่อยกลับมาพิจารณาการลงทุนรอบใหม่ โดยให้น้ำหนักไปยัง 2H68 มากกว่า 1H68



ที่มา : AP

Technical Chart



แนวโน้มราคา : Sideway

แนวรับ : 6.00 บาท

แนวต้าน : 7.70/9.40 บาท

ที่มา : สายงานวิจัย บล.เอเชียพลัส

ราคาปัจจุบัน (บาท)

6.70

Upside (%)

76.0

ราคาเป้าหมาย (บาท)

11.80

Dividend yield (%)

8.3

Consensus Analysis

EPS (บาท)	ASPS	IAA Cons	% diff
2568F	1.47	1.56	-5%
2569F	1.56	1.68	-7%

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	21,549.41	4.17	3.98	0.46	0.43	8.6%	9.0%
SANSIRI PUB CO	23,835.08	5.15	4.81	0.47	0.45	9.7%	10.2%
LAND & HOUSES PC	49,471.81	10.35	9.54	0.93	0.90	7.2%	7.8%
SUPALAI PUB CO	27,733.37	5.12	4.82	0.49	0.46	9.0%	9.5%
SC ASSET CORP PC	9,153.34	5.66	4.80	0.36	0.35	7.2%	9.0%
ORIGIN PROPERTY	4,613.75	4.31	4.03	0.22	0.21	5.4%	6.8%
QUALITY HOUSES	15,535.85	6.97	6.53	0.51	0.49	7.9%	8.6%
LPN DEVELOPMENT	2,906.94	16.89	17.17	0.25	0.25	3.6%	3.9%
PRUKSA HOLDING P	10,329.74	10.47	9.98	0.24	0.24	7.7%	8.9%
ASSETWISE PCL	6,208.24	7.42	3.99	0.74	0.67	5.9%	10.0%

ที่มา : Bloomberg

ประมาณการตัวเลขสำคัญทางการเงิน

สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2566	2567	2568F	2569F	2570F
กำไรสุทธิ (ล้านบาท)	6,054	5,020	4,639	4,913	5,025
Norm Profit (ล้านบาท)	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)	3.5	4.2	4.5	4.3	4.2
DPS (บาท)	0.70	0.60	0.55	0.58	0.59
Dividend Yield (%)	10.4	9.0	8.3	8.6	8.8
BV (บาท)	13.0	13.9	14.8	15.8	16.8
PBV (เท่า)	0.5	0.5	0.5	0.4	0.4
EV/EBITDA (เท่า)	6.8	7.3	7.9	7.6	7.8

ESG Assessment

SET ESG Ratings

CG Score

Anti-corruption ที่ผ่านการรับรอง

ที่มา : SET

AA

ดีเลิศ

Yes

กำไร 1Q68 อ่อนตัวตามคาด

งวด 1Q68 กำไรตามคาด 864 ล้านบาท ลดลง 14% yoy และ 33% qoq เหตุจากยอดโอนกรรมสิทธิ์ลดลง 2.2% yoy และ 17.5% qoq เท่ากับ 7.44 พันล้านบาท จากกลุ่มคอนโดฯ ซึ่งไม่มีการส่งมอบคอนโดฯ ใหม่ และโครงการเดิมที่เป็นคอนโดฯ พร้อมอยู่ของ AP เหลือเพียง 1 โครงการ ทำให้ยอดโอนฯ คอนโดฯ เหลือเพียง 38 ล้านบาท ลดลงจาก 519 ล้านบาทงวดปีก่อน และ 234 ล้านบาทงวดก่อน รวมถึงการเร่งโอนฯ เมื่อช่วงปลายปีที่ผ่านมา ก่อนสิ้นสุดมาตรการกระตุ้นอสังหาฯ ทำให้ยอดโอนฯ แนวราบลดลง 16% qoq อยู่ที่ 7.4 พันล้านบาท (แต่ดีขึ้น 4% yoy) และส่วนแบ่งกำไรบริษัทร่วม 143 ล้านบาท ลดลง 58% qoq ตามการโอนกรรมสิทธิ์โครงการ JV ลดลง (+5% yoy) นอกจากนี้การใช้กลยุทธ์ด้านราคา และการเปลี่ยนแปลงส่วนผสมของการโอนกรรมสิทธิ์แนวราบ ซึ่งส่วนใหญ่มาจากกลุ่มทาวน์โฮมที่มีมาร์จินน้อยกว่าบ้านเดี่ยว ส่งผลให้ Gross Margin ขายฯ อ่อนตัวอยู่ที่ 31.5% เทียบกับ 33.7% งวดปีก่อน และ 31.7% งวดก่อน อย่างไรก็ตามในเชิงโครงสร้างการเงินยังแข็งแกร่ง Net Gearing ต่ำ 0.68 เท่า

ให้น้ำหนักของการฟื้นตัว 2H68 มากกว่า 1H68

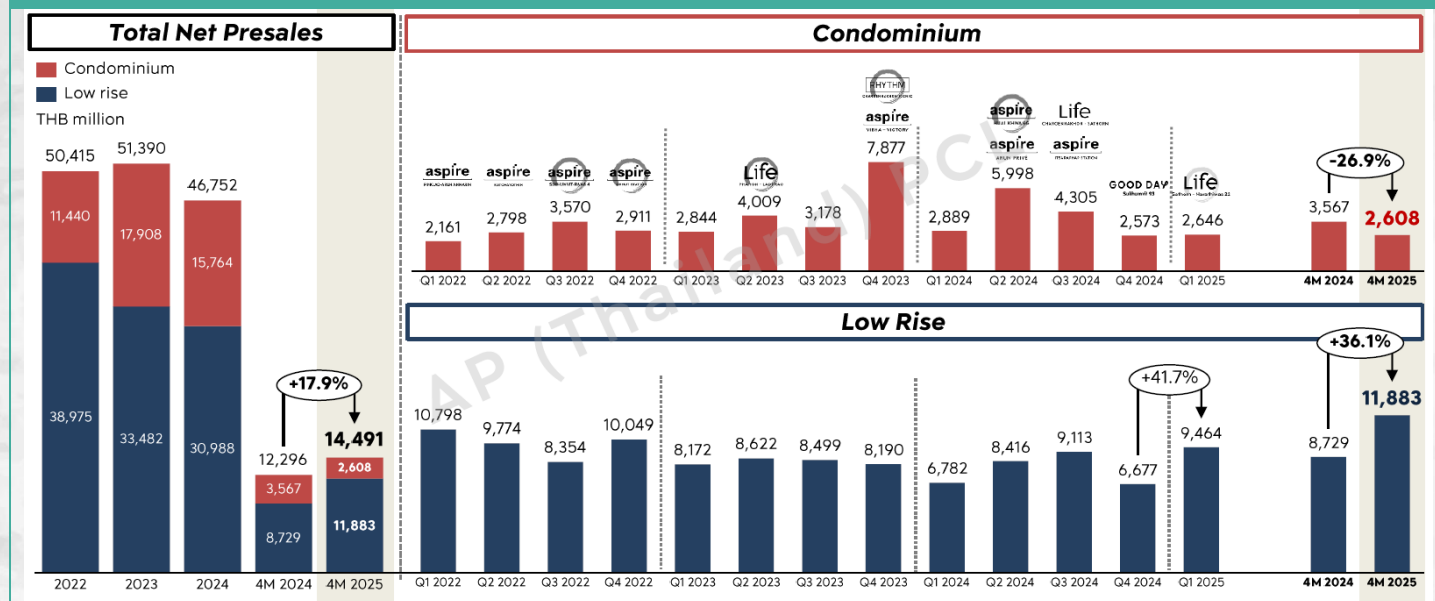
จากสถานการณ์เดือน เม.ย. 2568 ที่มีวันหยุดยาว บวกกับผลกระทบจากเหตุแผ่นดินไหวเมื่อปลาย มี.ค. และมาตรการภาษีสหรัฐ ตลอดจนไม่มีการเปิดโครงการใหม่ (เม.ย. 2567 เปิด 2 โครงการแนวราบรวม 1.86 พันล้านบาท) ส่งผลให้ Presale เดือน เม.ย. ลดลง 9% yoy อยู่ที่ 2.38 พันล้านบาท (แนวราบ 2.4 พันล้านบาท คอนโดฯ ติดลบ 38 ล้านบาท) อย่างไรก็ตามด้วย Presale 1Q68 ที่เพิ่มขึ้น 25% yoy เท่ากับ 1.21 หมื่นล้านบาท ยังคงทำให้ยอดสะสม 4M68 สูงขึ้น 18% เท่ากับ 1.44 หมื่นล้านบาท (แนวราบ 1.19 หมื่นล้านบาท และคอนโดฯ 2.6 หมื่นล้านบาท) คิดเป็น 29% ของเป้าหมายวิจัยที่ 5 หมื่นล้านบาท และ 26% ของเป้าหมายบริษัท 5.5 หมื่นล้านบาท

สำหรับแผนเปิดโครงการใหม่ทั้งปี 2568 ยังเป็นไปตามเดิมรวม 42 โครงการ มูลค่า 6.5 หมื่นล้านบาท แต่มีการทยอยเปิด 2 คอนโดฯ ใหม่ มูลค่า 7.1 พันล้านบาท จากเดิม 2Q68 เป็น 3Q68 ทำให้ภาพรวม 2Q68 เปิดรวม 7 โครงการ มูลค่า 1.2 หมื่นล้านบาท เป็นแนวราบทั้งหมด ซึ่งจะทยอยเปิด พ.ค. - มิ.ย. 2568 คาดช่วยสนับสนุนต่อยอดขายดีขึ้นจาก เม.ย. ที่ผ่านมา แต่ภาพรวมยอดขาย 2Q68 คาดยังคงต่ำกว่า 1.21 หมื่นล้านบาทงวด 1Q68 และ 1.44 หมื่นล้านบาทใน 2Q67 จากกลุ่มคอนโดฯ เป็นหลัก เหตุจากชะลอตัวหลังเกิดแผ่นดินไหว และไม่มีเปิดโครงการใหม่เทียบกับ 2Q67 เปิดขายคอนโดฯ 3 โครงการ มูลค่ารวม 7.8 พันล้านบาท

ขณะที่การโอนกรรมสิทธิ์คอนโดฯ ใหม่ปีนี้ 4 โครงการ ยังเป็นไปตามเดิม โดย 3 โครงการจะเกิดขึ้นใน 2Q68 ได้แก่ Aspire Arun Prive ของ AP เป็นโครงการ Low Rise มูลค่า 500 ล้านบาท (ขาย 88% เริ่มโอนฯ พ.ค.) ตามด้วย 2 JV คือ Aspire อ่อนนุช (มูลค่า 3 พันล้านบาท ขาย 84%) และสุขุมวิท-พระราม 4 (มูลค่า 4.6 พันล้านบาท ขาย 78%) จะส่งมอบกลาง มิ.ย. นี้ (เดิม พ.ค.) คาดเป็นปัจจัยผลักดันกำไร 2Q68 ฟื้นตัวดีขึ้นจากฐานต่ำ 1Q68 (แต่ยังลดลงจาก 2Q67) และยังไม่เด่น โดยให้น้ำหนักไปยัง 3Q68 ที่จะมีการโอนกรรมสิทธิ์เต็มไตรมาส เมื่อบวกกับอีก 1 โครงการคอนโดฯ JV ใหม่ (Aspire วิวาดี มูลค่า 2.3 พันล้านบาท ขาย 75%) จะเริ่มส่งมอบ 4Q68 ประกอบกับการเปิดโครงการแนวราบใหม่ส่วนใหญ่จะเกิดขึ้นในช่วงครึ่งหลังของปี (รวม 28 โครงการ) ย่อมสนับสนุนต่อการดำเนินงาน 2H68 ดีกว่า 1H68 โดยรวมคงประมาณการเดิม คาดรายได้ขายอสังหาฯ ปีนี้ 3.47 หมื่นล้านบาท (มี Backlog รองรับ 93%) และกำไร 4.64 พันล้านบาท (-7.5% yoy)

สำหรับกลยุทธ์การลงทุน เนื่องจากระยะสั้นยังไม่เห็นปัจจัยขับเคลื่อนราคาหุ้น หลังหมดเทศกาลจ่ายปันผล (จ่ายปีละครั้ง) และฝ่ายวิจัยยังมีความกังวลต่อภาพตลาดอสังหาฯ 2Q68 จึงแนะนำ Wait and See เพื่อรอดูทิศทางยอดขายและการฟื้นตัวที่ชัดเจนขึ้นของผลประกอบการ จึงค่อยกลับมาพิจารณาการลงทุนรอบใหม่ โดยให้น้ำหนักไปยัง 2H68 มากกว่า 1H68

PRESALE สัปดาห์ 4M68



ที่มา : AP

โครงการใหม่ที่จะเปิด 2Q68



ที่มา : AP

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 ความสำเร็จของธุรกิจในการพัฒนาและออกแบบพื้นที่ว่างที่ไม่ได้ถูกใช้ประโยชน์ในชุมชน เปลี่ยนเป็นพื้นที่สาธารณะที่ช่วยเสริมคุณภาพชีวิตของชุมชน โดยที่ผ่านมามีการพัฒนาพื้นที่ชุมชนคลองเตย 2 และซอยพิพัฒน์ 2 เปลี่ยนเป็นลานกีฬาสาธารณะ สนามฟุตบอลเล่นกีฬา

Governance (G)

- มุ่งมั่นที่จะดำเนินธุรกิจด้านความเป็นธรรม 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)	1Q66	2Q66	3Q66	4Q66	1Q67	2Q67	3Q67	4Q67	1Q68	% YoY	% QoQ	2567	2566	% YoY
รายได้จากรธุรกิจหลัก	9,409	9,282	10,068	9,287	7,939	9,789	9,948	9,312	7,699	-3.0%	-17.3%	36,988	38,045	-2.8%
รายได้ขายอสังหาริมทรัพย์	9,144	9,009	9,765	9,009	7,607	9,444	9,620	9,018	7,436	-2.2%	-17.5%	35,688	36,927	-3.4%
ต้นทุนรวม	5,964	5,796	6,495	5,893	5,102	6,374	6,647	6,193	5,114	0.2%	-17.4%	24,316	24,148	0.7%
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	5,899	5,739	6,429	5,841	5,041	6,318	6,601	6,164	5,092	1.0%	-17.4%	24,124	23,908	0.9%
กำไรขั้นต้น	3,445	3,486	3,572	3,394	2,837	3,415	3,301	3,119	2,584	-8.9%	-17.1%	12,673	13,897	-8.8%
ค่าใช้จ่ายในการขาย&บริหาร	1,853	1,725	1,818	2,125	1,649	1,859	1,865	1,800	1,558	-5.5%	-13.5%	7,174	7,520	-4.6%
ส่วนแบ่งกำไรบริษัทรวม	238	289	317	211	136	154	341	341	143	5.1%	-57.9%	972	1,055	-7.9%
กำไรสุทธิ	1,478	1,544	1,696	1,335	1,008	1,269	1,450	1,293	864	-14.3%	-33.2%	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	864	-14.3%	-32.9%	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	-14.3%	-32.9%	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%	33.6%			34.3%	36.5%	
Gross Margin ขาย (%)	35.5%	36.3%	34.2%	35.2%	33.7%	33.1%	31.4%	31.7%	31.5%			32.4%	35.3%	
Norm Profit Margin (%)	15.7%	16.6%	16.9%	14.3%	12.7%	13.0%	14.6%	13.8%	11.2%			13.6%	15.9%	

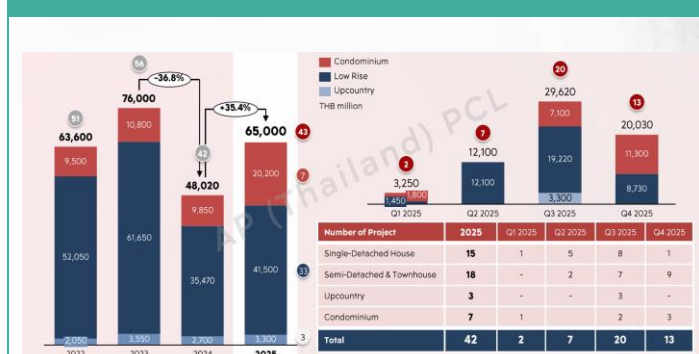
ที่มา : รายงานวิจัย บล.เอเชีย พลัส

แผนส่งมอบคอนโดฯ ใหม่ปี 2568



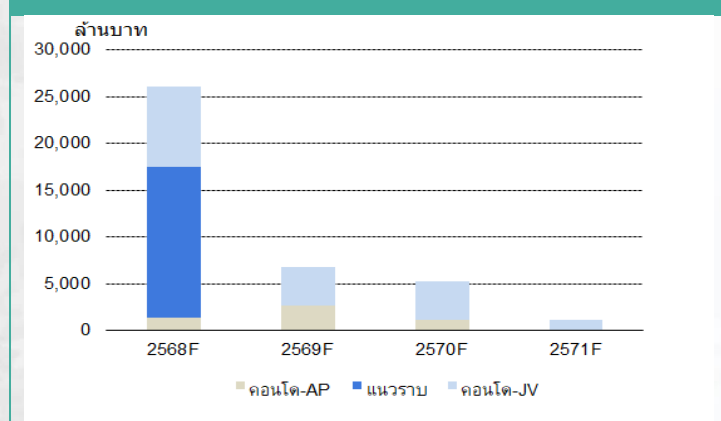
ที่มา : AP และ รายงานวิจัย บล.เอเชีย พลัส

แผนการเปิดโครงการใหม่รายไตรมาส



ที่มา : AP และ รายงานวิจัย บล.เอเชีย พลัส

BACKLOG สิ้น เม.ย. 2568 รวม 1.79 หมื่นล้านบาท



ที่มา : 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 ส่วนทุนอื่นๆ	(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
งบกำไรขาดทุนรายไตรมาส (ล้านบาท)					เงินสดและเทียบเท่าเงินสด	2,565	2,451	2,520	2,652
	2Q67	3Q67	4Q67	1Q68	ลูกหนี้การค้า	193	104	111	113
รายได้ธุรกิจหลัก	9,789	9,948	9,312	7,699	สินค้าคงคลัง	71,240	76,227	80,038	85,641
ต้นทุนขาย	6,374	6,647	6,193	5,114	สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	899	899	899	899
กำไรขั้นต้น	3,415	3,301	3,119	2,584	เงินลงทุนระยะยาว	7,667	7,667	7,667	7,667
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1,859	1,865	1,800	1,558	ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ สุทธิ	1,259	1,385	1,524	1,676
ดอกเบี้ยจ่าย	173	210	204	175	สินทรัพย์รวม	84,893	89,803	93,828	99,718
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม	154	341	341	143	เจ้าหนี้การค้า	2,641	2,933	3,126	3,200
รายได้อื่น	89	255	93	60	เงินกู้ยืมระยะสั้น/ครบกำหนดใน 1 ปี	11,237	11,860	13,437	15,715
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	1,625	1,779	1,530	1,055	หนี้สินหมุนเวียนอื่น	4,730	4,730	4,730	4,730
ภาษีเงินได้	357	329	242	192	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	1,269	1,450	1,293	864	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	89	89	89	89
กำไรจากการดำเนินงานปกติ	1,269	1,450	1,288	864	กำไรสะสม	40,429	43,254	46,389	49,575
ยอดขาย (QoQ)	23.3%	1.6%	-6.4%	-17.3%	ส่วนของผู้ถือหุ้น	43,664	46,489	49,624	52,811
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	34.9%	33.2%	33.5%	33.6%	ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	(20)	(20)	(20)	(21)
กำไรจากการดำเนินงานปกติ (QoQ)	25.8%	14.3%	-11.2%	-32.9%	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