

SYNOPSIS

AP

Outperform

มีโอกาสเติบโต ท่ามกลางตลาดที่ท้าทาย

Flash Points

- แม้ภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์กับความท้าทาย แต่ AP ยังมองโอกาสการเติบโตของธุรกิจผ่านตลาดทาวน์โฮมที่เป็นจุดแข็งของบริษัท , การขยายตลาดไปยังต่างจังหวัด เน้นตลาด Blue Ocean ที่มีต้นทุนต่ำ แต่ไม่มีคู่แข่งใหญ่ โดยมีเป้าหมายเพิ่มสัดส่วนยอดขายตลาดต่างจังหวัดจากราว 5% เป็น 10% ภายในอีก 2 ปีข้างหน้า นอกจากนี้ยังอยู่ระหว่างศึกษาเพื่อขยายธุรกิจใหม่ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย รวมถึงขยายธุรกิจ SMART Service (บริการนิติบุคคล) เพื่อก่อให้เกิดรายได้มากขึ้น
- ปี 2569 คาดการณ์เปิดโครงการใหม่ไม่ต่างจากปีนี้อย่างมีนัยยะ มูลค่ากรอบ 5-6 หมื่นล้านบาท (ปีนี้ 5.96 หมื่นล้านบาท) โดยกลุ่มแนวราบน่าจะใกล้เคียงปีนี้ราว 4-5 หมื่นล้านบาท ส่วนคอนโดฯ คาดมูลค่าไม่ต่ำกว่า 1 หมื่นล้านบาท เทียบกับปีนี้ที่มีมูลค่า 9.6 พันล้านบาท โดยมี 3 โครงการ มูลค่า 1.06 หมื่นล้านบาท ที่ถูกเลื่อนเปิดจากปีนี้ไปเป็นปีหน้า

Impact Insight

- ภาพรวม ต.ค.- พ.ย. 2568 เปิดโครงการใหม่ครบตามแผน 4Q68 ทั้งหมด 22 โครงการ มูลค่า 2.4 หมื่นล้านบาท และถึงปี 2568 รวมทั้งสิ้น 44 โครงการ มูลค่า 5.96 หมื่นล้านบาท โดยมี Presale 4QTD (ต.ค.-พ.ย.) รวม 9.7 พันล้านบาท เพิ่มขึ้นกว่า 30% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน
- ยอดขาย 11M68 อยู่ที่ 4.25 หมื่นล้านบาท (แนวราบ 3.57 หมื่นล้านบาท และคอนโดฯ 6.8 พันล้านบาท) เชื่อว่ายอดขายทั้งปีจะสามารถบรรลุประมาณการฝ่ายวิจัยที่ 4.52 หมื่นล้านบาท (สัดส่วน 94% ของเป้า) และมีโอกาสใกล้เคียงปีก่อนที่ 4.6 หมื่นล้านบาท

Execution

- คงแนะนำ Outperform ด้วยราคาเป้าหมายสิ้นปี 2569 ที่ 12.00 บาท จาก 1) ศักยภาพกำไรปกติ 4Q68 ทำจุดสูงสุดของปี โดยคาดเติบโต QoQ และใกล้เคียงปีก่อน 2) คาดกำไรปี 2569 จะพลิกกลับมาเติบโตเป็นบวกราว 11% yoy สนับสนุนจากการมีสินค้าพร้อมขายหลากหลาย, Backlog คงค้างแนวราบ และการส่งมอบของคอนโดฯ ใหม่ 5 โครงการ มูลค่า 1.13 หมื่นล้านบาท (ขายเฉลี่ย 66%) ที่จะเกิดขึ้นทุกไตรมาส 3) การเงินแข็งแกร่ง Net Gearing 0.7 เท่า เพิ่มโอกาสในการลงทุนต่อเนื่อง และ 4) PER ช้อยาง 6 เท่า และคาดหวัง Div Yield รอบปี 2568 เกือบ 6% ต่อปี (จ่ายปีละ 1 ครั้ง)

Technical Chart



แนวโน้มราคา : SIDEWAYS UP

แนวรับ : 8.25 บาท

แนวต้าน : 8.80 บาท

ที่มา : สายงานวิจัย บล.เอเชียพลัส

จัดทำโดย : นวพรรณ น้อยรัชกุล, CISA
นักวิเคราะห์ปัจจัยพื้นฐานด้านตลาดทุนและทางเทคนิค
เลขทะเบียนนักวิเคราะห์: 019994



ราคาปัจจุบัน (บาท)	8.60
ราคาเป้าหมาย (บาท)	12.00
Upside (%)	39.5
Dividend yield (%)	6.4

Consensus Analysis

EPS (บาท)	ASPS	IAA Cons	% diff
2569F	1.50	1.60	-6%
2570F	1.57	-	n/a

ที่มา : สายงานวิจัย บล.เอเชียพลัส

Global Peers

(ค่า)	PE		PBV		Div Yield	
	2568F	2569F	2568F	2569F	2568F	2569F
บริษัท						
AP THAILAND PCL	5.88	5.37	0.57	0.53	6.0%	6.6%
SANSIRI PUB CO	5.71	5.24	0.49	0.46	8.9%	9.4%
LAND & HOUSES PC	10.45	9.89	0.80	0.78	6.8%	7.1%
SUPALAI PUB CO	7.47	6.66	0.59	0.56	6.4%	6.9%
SC ASSET CORP PC	4.71	4.02	0.27	0.26	8.6%	10.1%
ORIGIN PROPERTY	4.80	4.24	0.24	0.23	3.3%	5.4%
QUALITY HOUSES	6.90	6.48	0.45	0.44	7.7%	8.4%
LPN DEVELOPMENT	13.06	13.50	0.19	0.19	5.2%	5.2%
PRUKSA HOLDING P	12.13	11.29	0.19	0.19	5.7%	7.3%

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)	4.5	5.4	6.4	5.7	5.5
DPS (บาท)	0.70	0.60	0.50	0.55	0.60
Dividend Yield (%)	8.1	7.0	5.9	6.4	7.0
BV (บาท)	13.0	13.9	14.7	15.7	16.7
PBV (เท่า)	0.7	0.6	0.6	0.5	0.5
EVEBITDA (เท่า)	7.6	8.1	9.8	9.0	9.0
ROE (%)	15.6	11.9	9.4	9.9	9.7

ที่มา : สายงานวิจัย บล.เอเชียพลัส

ESG Assessment

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

ที่มา : SET

คำเตือน

การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูล และทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทนและความเสี่ยง ก่อนตัดสินใจลงทุน

VALUE BEYOND WEALTH

คุณค่าที่เหนือกว่าความมั่งคั่ง

มองโอกาสการเติบโตของธุรกิจ ท่ามกลางตลาดที่ท้าทาย

วานนี้ ฝ่ายวิจัยได้รับโอกาสในการเข้าร่วมงาน AP Analyst Luncheon 2025 ร่วมกับผู้บริหารระดับสูงของบริษัท โดยผู้บริหารประเมิน แม้าภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์กับความท้าทาย จากแรงกดดันของภาวะเศรษฐกิจ, ปัญหาหนี้ครัวเรือนสูง และการปล่อยสินเชื่อเข้มงวด แต่ AP ยังมองโอกาสการเติบโตของธุรกิจ ไม่ว่าจะเป็นตลาดทาวน์โฮมที่เป็นจุดแข็งของบริษัท และสามารถครองส่วนแบ่งตลาดเป็นอันดับ 1, การขยายตลาดไปยังต่างจังหวัดมากขึ้น จากปัจจุบันที่มี 16 โครงการ ใน 14 จังหวัดทั่วไทย โดยเน้นตลาด Blue Ocean ที่มีดีมานด์สูง แต่ไม่มีคู่แข่งใหญ่ เช่น คอนโด และสุพรรณบุรี ฯลฯ มากกว่าเมืองท่องเที่ยว เช่น ภูเก็ต (เว้นแต่ได้ที่ดินราคาถูก) และมีเป้าหมายเพิ่มสัดส่วนยอดขายตลาดต่างจังหวัดจากราว 5% เป็น 10% ภายในอีก 2 ปีข้างหน้า นอกจากนี้ยังอยู่ระหว่างศึกษาเพื่อขยายธุรกิจใหม่ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย รวมถึงขยายธุรกิจ SMART Service (บริการนิติบุคคล) เพื่อก่อให้เกิดรายได้มากขึ้น

สำหรับปี 2569 อยู่ระหว่างการทำแผนธุรกิจ เบื้องต้นคาดการณ์เปิดโครงการใหม่ไม่ต่างจากปีนี้อย่างมีนัยยะ มูลค่าในกรอบ 5-6 หมื่นล้านบาท (ปีนี้ 5.96 หมื่นล้านบาท) โดยกลุ่มแนวรบน่าจะใกล้เคียงปีนี้อาจ 4-5 หมื่นล้านบาท เป็นการเปิดเพื่อทดแทนโครงการเดิมที่หมดไป มีทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม ทั้งกรุงเทพฯและต่างจังหวัด ส่วนคอนโดฯ คาดมูลค่าไม่ต่ำกว่า 1 หมื่นล้านบาท เทียบกับปีที่มีมูลค่า 9.6 พันล้านบาท โดยอย่างน้อยมี 3 โครงการ มูลค่า 1.06 หมื่นล้านบาท ที่ถูกเลื่อนเปิดจากปีนี้ไปเป็นปีหน้า และคงเน้นหลักกลุ่มกลาง-กลางบน ภายใต้แบรนด์ Life และ Aspire มีราคาขายเฉลี่ย +/- 1 แสนบาท/ตร.ม.

สถานการณ์การขาย 4QTD เป็นไปตามการเปิดโครงการใหม่

สถานการณ์การขาย 4Q68 มีโมเมนตัมตามการเปิดโครงการใหม่ สะท้อนจากเดือน ต.ค. เปิดไป 10 โครงการ แนวราบ (บ้านเดี่ยว 2 โครงการ และบ้านแฝด/ทาวน์โฮม 8 โครงการ) มูลค่า 9.66 พันล้านบาท (สิ้น ต.ค. ยอดจองเฉลี่ย 18%) บวกกับการขายต่อเนื่องของโครงการเดิม ทำให้ยอดขาย (Presale) เดือน ต.ค. อยู่ที่ 4.5 พันล้านบาท ก่อนเพิ่มเป็นราว 5.2 พันล้านบาทในเดือน พ.ย. ภายใต้การเปิดโครงการใหม่มากขึ้นอีก 11 โครงการ มูลค่า 1.4 หมื่นล้านบาท เป็นแนวราบ 10 โครงการ และคอนโดฯ 1 โครงการ JV คือ Aspire สุขุมวิท 103 มูลค่า 3.2 พันล้านบาท เปิด Presale เมื่อกลาง พ.ย. ที่ผ่านมา และเปิดขายบางส่วน 3 ตึก จากทั้งหมด 6 ตึก (หรือราว 561 ยูนิต จากทั้งหมด 1,260 ยูนิต) สร้างยอดจองเฉลี่ย 19% ของมูลค่าทั้งหมด (หรือ 37% ของมูลค่าส่วนที่เปิดขาย) มาจากคนไทยสัดส่วน 30% และต่างชาติ (พม่า) 70%

ภาพรวม ต.ค.- พ.ย. 2568 เปิดโครงการใหม่ครบตามแผน 4Q68 ทั้งหมด 22 โครงการ มูลค่า 2.4 หมื่นล้านบาท และทั้งปี 2568 รวมทั้งสิ้น 44 โครงการ มูลค่า 5.96 หมื่นล้านบาท โดยมี Presale 4QTD (ต.ค.-พ.ย.) รวม 9.7 พันล้านบาท เพิ่มขึ้นกว่า 30% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ทำให้ยอดสะสม 11M68 อยู่ที่ 4.25 หมื่นล้านบาท (แนวราบ 3.57 หมื่นล้านบาท และคอนโดฯ 6.8 พันล้านบาท) เชื่อว่ายอดขายทั้งปีจะสามารถบรรลุประมาณการฝ่ายวิจัยที่ 4.52 หมื่นล้านบาท (สัดส่วน 94% ของเป้า) และมีโอกาสใกล้เคียงปีก่อนที่ 4.6 หมื่นล้านบาท

คำแนะนำ Outperform....เลือกเป็นหุ้นเด่นของกลุ่มฯ

คำแนะนำ Outperform ด้วยราคาเป้าหมายสิ้นปี 2569 ที่ 12.00 บาท (อิง PER 7 เท่า) และเลือกเป็นหุ้นเด่นจาก

- 1) กิจการทางไร 4Q68 จะทำจุดสูงสุดของปี โดยเติบโต QoQ และล้นใกล้เคียงปีก่อน จากยอดโอนฯ เพิ่มทั้งแนวราบที่มี Backlog รอรับรู้รายได้ และเปิดแนวราบใหม่จำนวนมาก ส่วนคอนโดฯ จะมีการส่งมอบคอนโดฯ ใหม่ของบริษัทเอง คือ Aspire วิภา-วิคตอรี มูลค่า 2.3 พันล้านบาท (ขาย 77%)

- 2) คาดกำไรปี 2569 จะพลิกกลับมาเติบโตเป็นบวกราว 11% yoy เท่ากับ 4.72 พันล้านบาท (เทียบกับปี 2568 ติดลบ 15% yoy) สนับสนุนจากการมีสินค้าพร้อมขายหลากหลาย, Backlog คงค้างแนวราบ และการส่งมอบ 5 คอนโดฯ ใหม่ มูลค่า 1.13 หมื่นล้านบาท (ขายเฉลี่ย 66%) ที่จะเกิดขึ้นทุกไตรมาส
- 3) ความแข็งแกร่งของพื้นฐานธุรกิจที่มีการกระจายตัวของพอร์ตสินค้า และฐานะการเงินแข็งแรงด้วย Net Gearing ระดับ 0.7 เท่า และมีเป้าหมายรักษาระดับไม่เกินนี้ เพิ่มโอกาสในการลงทุนขยายธุรกิจต่อเนื่อง
- 4) Valuation มี PER ซื้อขาย 6 เท่า, PBV 0.6 เท่า และเงินปันผลปีละ 1 ครั้ง โดยปี 2568 ประเมินจ่ายหุ้นละ 0.50 บาท หรือเกือบ 6%

แผนเปิดโครงการใหม่



ที่มา : AP และ สายงานวิจัย บล.เอเชียพลัส

ESG

Environment (E)

- ส่งเสริมให้มีการออกแบบโครงการภายใต้แนวคิดการอนุรักษ์พลังงานและสิ่งแวดล้อม โดยนำแนวคิดการก่อสร้างอาคารสีเขียวมาใช้ รวมถึงเลือกผลิตภัณฑ์ที่ได้มาตรฐานการประหยัดพลังงาน เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมมาใช้ในโครงการ เช่น ไม่ใช้/ไม่ผลิตวัสดุก่อสร้างที่ใช้แร่ใยหิน (Asbestos)
- ตั้งเป้าในการจัดการมลพิษทางอากาศ โดยลดปริมาณฝุ่น PM2.5 ที่เกิดจากโครงการก่อสร้างให้ลดลงต่ำกว่าระดับปลอดภัย (20 microgram/cubic meter) และลดจ้อร้องเรียนจากชุมชนรอบเขตก่อสร้าง ด้านปัญหามลพิษทางอากาศเป็น 0

Social (S)

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

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

ผลการดำเนินงานรายไตรมาส

Key Data (ล้านบาท)	1Q67	2Q67	3Q67	4Q67	1Q68	2Q68	3Q68	% YoY	% QoQ	9M68	9M67	% YoY
รายได้จากธุรกิจหลัก	7,939	9,789	9,948	9,312	7,699	9,939	9,124	-8.3%	-8.2%	26,761	27,676	-3.3%
รายได้ขายอสังหาฯ	7,607	9,444	9,620	9,018	7,436	9,695	8,871	-7.8%	-8.5%	26,002	26,671	-2.5%
ต้นทุนรวม	5,102	6,374	6,647	6,193	5,114	6,891	6,203	-6.7%	-10.0%	18,208	18,122	0.5%
ต้นทุนขายอสังหาฯ	5,041	6,318	6,601	6,164	5,092	6,862	6,172	-6.5%	-10.1%	18,126	17,960	0.9%
กำไรขั้นต้น	2,837	3,415	3,301	3,119	2,584	3,047	2,921	-11.5%	-4.2%	8,552	9,554	-10.5%
ค่าใช้จ่ายในการขาย&บริหาร	1,649	1,859	1,865	1,800	1,558	1,842	1,760	-5.7%	-4.4%	5,159	5,374	-4.0%
ส่วนแบ่งกำไรบริษัทรวม	136	154	341	341	143	86	315	-7.6%	266.2%	544	631	-13.8%
กำไรสุทธิ	1,008	1,269	1,450	1,293	864	1,006	1,155	-20.4%	14.8%	3,025	3,727	-18.8%
Norm Profit (บาท)	1,008	1,269	1,450	1,288	864	1,006	1,155	-20.4%	14.8%	3,025	3,727	-18.8%
Norm EPS (บาท)	0.32	0.40	0.46	0.41	0.27	0.32	0.37	-20.4%	14.8%	0.96	1.18	-18.8%
Gross Margin เฉลี่ย (%)	35.7%	34.9%	33.2%	33.5%	33.6%	30.7%	32.0%			32.0%	34.5%	
Gross Margin ขายฯ (%)	33.7%	33.1%	31.4%	31.7%	31.5%	29.2%	30.4%			30.3%	32.7%	
Norm Profit Margin (%)	12.7%	13.0%	14.6%	13.8%	11.2%	10.1%	12.7%			11.3%	13.5%	

ที่มา : รายงานวิจัย บล.เอเชีย พลัส



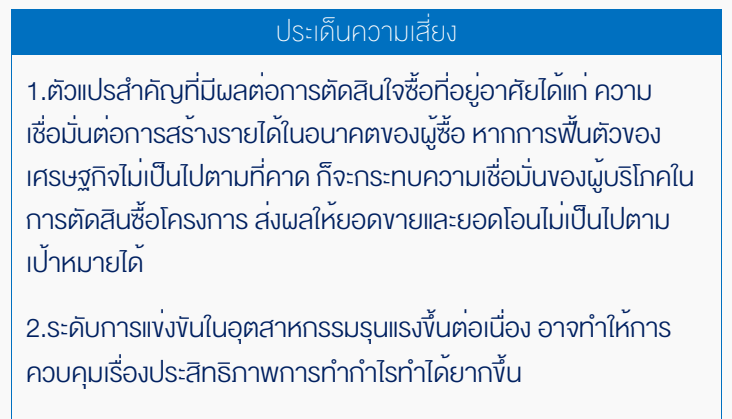
ที่มา : AP และ รายงานวิจัย บล.เอเชีย พลัส



ที่มา : AP และ รายงานวิจัย บล.เอเชีย พลัส



ที่มา : AP และ รายงานวิจัย บล.เอเชีย พลัส



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.ร่วม	(972)	-	-	-
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม	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					
ภาษีเงินได้	1,150	963	1,071	1,123	เพิ่ม/ลด จากการลงทุนระยะสั้น	-	-	-	-
ส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย	(0)	0	0	0	เพิ่ม/ลด จากการลงทุนอื่น	(508)	-	-	-
รายการพิเศษอื่น ๆ	5	-	-	-	เพิ่ม/ลด จากสินทรัพย์ถาวร	199	(126)	(139)	(152)
กำไรสุทธิ	5,020	4,243	4,720	4,949	กระแสเงินสดจากการลงทุนสุทธิ	(309)	(126)	(139)	(152)
EPS	1.60	1.35	1.50	1.57					
กำไรจากการดำเนินงานปกติ	5,015	4,243	4,720	4,949	เพิ่ม/ลด เงินกู้	94	1,793	699	2,630
Norm EPS	1.59	1.35	1.50	1.57	เพิ่ม/ลด ทุนและส่วนเกินมูลค่าหุ้น	-	-	-	-
					เพิ่ม/ลด ส่วนทุนอื่นๆ	(137)	-	-	-
การเติบโตของยอดขาย	-2.8%	-0.5%	7.2%	2.2%	ลด จ่ายปันผล	(2,200)	(1,737)	(1,655)	(1,802)
การเติบโตของกำไรจากการดำเนินงานปกติ	-17.0%	-15.4%	11.2%	4.9%	กระแสเงินสดจากการจัดหาเงินสุทธิ	(2,243)	55	(956)	828
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	34.3%	32.3%	32.5%	32.7%	เพิ่ม/ลด เงินสดสุทธิ	524	(296)	20	81
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานปกติ	13.6%	11.5%	12.0%	12.3%					
งบกำไรขาดทุนรายไตรมาส (ล้านบาท)					งบดุล (ล้านบาท)				
	4Q67	1Q68	2Q68	3Q68	สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2567	2568F	2569F	2570F
รายได้ธุรกิจหลัก	9,312	7,699	9,939	9,124	เงินสดและเทียบเท่าเงินสด	2,565	2,269	2,289	2,370
ต้นทุนขาย	6,193	5,114	6,891	6,203	ลูกหนี้การค้า	193	107	114	117
กำไรขั้นต้น	3,119	2,584	3,047	2,921	สินค้าคงคลัง	71,240	76,227	80,038	85,641
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1,800	1,558	1,842	1,760	สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	899	899	899	899
ดอกเบี้ยจ่าย	204	175	139	137	เงินลงทุนระยะยาว	7,667	7,667	7,667	7,667
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม	341	143	86	315	ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ สุทธิ	1,259	1,385	1,524	1,676
รายได้อื่น	93	60	89	59	สินทรัพย์รวม	84,893	89,624	93,601	99,439
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	1,530	1,055	1,239	1,384	เจ้าหนี้การค้า	2,641	3,074	3,287	3,348
ภาษีเงินได้	242	192	232	229	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	1,293	864	1,006	1,155	หนี้สินรวม	41,248	43,473	44,386	47,077
กำไรจากการดำเนินงานปกติ	1,288	864	1,006	1,155	ทุนที่ชำระแล้ว	3,146	3,146	3,146	3,146
					ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	89	89	89	89
					กำไรสะสม	40,429	42,935	46,000	49,148
ยอดขาย (QoQ)	-6.4%	-17.3%	29.1%	-8.2%	ส่วนของผู้ถือหุ้น	43,664	46,170	49,235	52,383
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	33.5%	33.6%	30.7%	32.0%	ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	(20)	(20)	(20)	(21)
กำไรจากการดำเนินงานปกติ (QoQ)	-11.2%	-32.9%	16.5%	14.8%	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
อัตราส่วนหนี้เงินลูกหนี้การค้า (เท่า)	218.63	245.52	357.01	348.70	รายได้ค่าบริการและบริหารจัดการ	1,300	1,095	1,114	1,147
อัตราส่วนหนี้เงินสินค้าคงเหลือ (เท่า)	0.34	0.34	0.34	0.33	Gross Margin เฉลี่ย (%)	34.3%	32.3%	32.5%	32.7%
อัตราส่วนหนี้เงินเจ้าหนี้การค้า (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