

## 2Q68 Earning Preview

AP

Neutral

คาดการณ์ 2Q68 พ้น QoQ แต่ยังคง YoY

### Flash Points

- 2Q68 คาดกำไร 992 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 15% qoq มีแรงหนุนจากการส่งมอบต่อเนื่องของ Backlog แนวราบ และโอนฯ คอนโดฯ ใหม่ของบริษัทย่อย (Aspire Arun Prive) เข้ามาผลักดันยอดโอนฯ สูงขึ้น มากพอที่จะชดเชยกับการอ่อนตัวของมาร์จิ้น ผลจากการใช้โปรโมชัน และส่วนแบ่งกำไร JV ลดลงจากดีมานด์คอนโดฯ ชะลอตัวหลังแผ่นดินไหว
- หากเทียบกับ 2Q67 คาดกำไรลดลง 22% yoy ตามการโอนฯ ที่ลดลงของคอนโดฯ ทั้งของบริษัทย่อยและ JV เป็นหลัก จากเหตุแผ่นดินไหว (ยอดโอนฯ แนวราบยังเพิ่มขึ้น) บวกกับมาร์จิ้นลดลงจากการใช้กลยุทธ์ด้านราคา

### Impact Insight

- หากกำไร 2Q68 เป็นตามคาด กำไรปกติ 1H68 จะเท่ากับ 1.86 พันล้านบาท (-19% yoy) คิดเป็นสัดส่วน 40% ของกำไรปกติทั้งปีที่ผ่านมา 4.64 พันล้านบาท (-8% yoy)
- แผนเปิดโครงการใหม่จำนวนมาก 34 โครงการ มูลค่า 5.3 หมื่นล้านบาท (เทียบกับ 8 โครงการใน 1H68) ส่วนใหญ่เป็นแนวราบ, การส่งมอบต่อเนื่องของ Backlog แนวราบสิ้น 2Q68 ที่คาดการณ์รายได้ช่วงครึ่งปีหลัง 1-1.2 หมื่นล้านบาท และโอนกรรมสิทธิ์มากขึ้นของคอนโดฯ JV 2 โครงการที่เริ่มปลาย 2Q68 และอีก 1โครงการ JV ใหม่ใน 4Q68 ล้วนเป็นปัจจัยสนับสนุนการดำเนินงาน 2H68 จะเติบโตมากขึ้นจาก 1H68 เบื้องต้นคาดการณ์กำไรจะกลับมาขึ้นไม่ต่ำกว่า 1 พันล้านบาทไตรมาสในช่วงครึ่งหลังปีนี้

### Execution

- จากแนวโน้มกำไร 2Q68 (ประกาศงบช่วงกลางวัน 13 ส.ค. 2568) แม้ฟื้นตัวในเชิง QoQ แต่ยังไม่เด่น จากความท้าทายในเรื่องมาร์จิ้น ประกอบกับไม่มีปัจจัยสนับสนุนผลระหว่างกาล 1H (นโยบายจ่ายปันผล 1 ครั้ง) ทำให้ราคาหุ้นขาดแรงขับเคลื่อนเชิงบวกที่จะทะลุตลาดฯ ในระยะสั้น จึงคงแนะนำ Neutral

### Technical Chart



แนวโน้มราคา : Sideways

แนวรับ : 5.60/6.30 บาท

แนวต้าน : 8.50 บาท

ที่มา : สายงานวิจัย บล.เอเชียพลัส

ราคาปัจจุบัน (บาท)

7.00

Upside (%)

47.1

ราคาเป้าหมาย (บาท)

10.30

Dividend yield (%)

7.9

### Consensus Analysis

| EPS (บาท) | ASPS | IAA Cons | % diff |
|-----------|------|----------|--------|
| 2568F     | 1.47 | 1.51     | -2%    |
| 2569F     | 1.56 | 1.63     | -4%    |

ที่มา : สายงานวิจัย บล.เอเชียพลัส

### Sector Peers

| (ราคา)           | Market Cap | PE    |       | PBV   |       | Div Yield |       |
|------------------|------------|-------|-------|-------|-------|-----------|-------|
| บริษัท           | (M USD)    | 2568F | 2569F | 2568F | 2569F | 2568F     | 2569F |
| AP THAILAND PCL  | 22,021.30  | 4.68  | 4.38  | 0.47  | 0.44  | 7.8%      | 8.2%  |
| SANSIRI PUB CO   | 24,881.53  | 5.65  | 5.20  | 0.49  | 0.47  | 8.7%      | 9.9%  |
| LAND & HOUSES PC | 44,930.92  | 10.47 | 9.77  | 0.85  | 0.82  | 7.3%      | 7.4%  |
| SUPALAI PUB CO   | 28,449.53  | 5.91  | 5.52  | 0.52  | 0.49  | 7.6%      | 8.5%  |
| SC ASSET CORP PC | 7,314.12   | 4.84  | 3.95  | 0.29  | 0.28  | 8.2%      | 10.2% |
| ORIGIN PROPERTY  | 4,564.67   | 5.03  | 4.45  | 0.22  | 0.21  | 4.1%      | 5.3%  |
| QUALITY HOUSES   | 15,107.14  | 7.01  | 6.53  | 0.50  | 0.48  | 7.7%      | 8.4%  |
| LPN DEVELOPMENT  | 2,437.92   | 13.62 | 14.30 | 0.21  | 0.21  | 4.1%      | 4.5%  |
| PRUKSA HOLDING P | 9,454.34   | 13.09 | 10.85 | 0.22  | 0.22  | 5.6%      | 7.8%  |
| ASSETWISE PCL    | 5,803.35   | 6.94  | 3.73  | 0.69  | 0.62  | 6.4%      | 10.7% |

ที่มา : Bloomberg

### ประมาณการตัวเลขสำคัญทางการเงิน

| สิ้นสุด 31 ส.ค.    | 2566  | 2567  | 2568F | 2569F | 2570F |
|--------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| กำไรสุทธิ (ลบ)     | 6,054 | 5,020 | 4,639 | 4,913 | 5,025 |
| Norm Profit (ลบ)   | 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)         | 3.6   | 4.4   | 4.7   | 4.5   | 4.4   |
| DPS (บาท)          | 0.70  | 0.60  | 0.55  | 0.58  | 0.59  |
| Dividend Yield (%) | 10.0  | 8.6   | 7.9   | 8.3   | 8.4   |
| 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)   | 6.9   | 7.4   | 8.1   | 7.8   | 7.9   |
| ROE (%)            | 15.6  | 11.9  | 10.3  | 10.2  | 9.8   |

ที่มา : สายงานวิจัย บล.เอเชียพลัส

### ESG Assessment

SET ESG Ratings

CG Score

Anti-corruption ที่ผ่านการรับรอง

ที่มา : SET

AA

ดีเลิศ

Yes

Research  
Division

จัดทำโดย นวพลวรรณ น้อยรัชชกร

นักวิเคราะห์ปัจจัยพื้นฐานด้านตลาดทุนและทางเทคนิค

เลขทะเบียนนักวิเคราะห์: 019994

## คาดการณ์ 2Q68 พื้น QoQ หุ่นหลักจากแนวราบ แต่อ่อนตัว YoY กดดันจากมาร์จิน

งวด 2Q68 คาดกำไร 992 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 15% qoq ขับเคลื่อนจากการส่งมอบต่อเนื่องของ Backlog แนวราบ และคอนโดฯ ใหม่ของบริษัทเอง 1 โครงการ คือ Aspire Arun Prive มูลค่า 500 ล้านบาท (ขาย 100% คาดโอนฯ ราย 75%) หนุนให้การรับรู้รายได้ขายอสังหาฯ อยู่ที่ 9.55 พันล้านบาท (แนวราบ 9.15 พันล้านบาท +24% qoq และ คอนโดฯ 400 ล้านบาท เพิ่มจาก 38 ล้านบาทงวดก่อน) โดยเติบโต 28% qoq มากพอที่จะชดเชยกับผลกระทบเชิงลบจากส่วนแบ่งกำไรบริษัทร่วมคาดลดลง 37% qoq เท่ากับ 90 ล้านบาท จากดีมานด์คอนโดฯ ชะลอตัวหลังเกิดเหตุแผ่นดินไหว และแม้เริ่มมีการโอนกรรมสิทธิ์คอนโดฯ JV ใหม่ 2 โครงการ คือ Aspire อ่อนนุช สเตชั่น มูลค่า 3 พันล้านบาท (ขาย 84%) และ สุบุญวิท-พระราม 4 มูลค่า 4.6 พันล้านบาท (ขาย 79%) แต่เกิดขึ้นปลายไตรมาส ทำให้ยอดขายยังน้อยอยู่ที่ราว 10% นอกจากนี้การใช้กลยุทธ์ด้านราคา ผสมผสานกับการเปลี่ยนแปลงของ Product Mix ในการโอนกรรมสิทธิ์ คาดกดดัน Gross Margin ขายฯ ลงมาอยู่ที่ 29.6% เทียบกับเฉลี่ย 31.5% งวดก่อน

หากเทียบกับ 2Q67 คาดกำไรอ่อนตัว 22% yoy มาจากการโอนกรรมสิทธิ์คอนโดฯ ที่ลดลงทั้งของบริษัทเองและ JV จากผลกระทบของเหตุแผ่นดินไหว, คอนโดฯ สร้างเสร็จใหม่มีมูลค่าน้อยกว่าปีก่อน (โครงการของ AP งวด 2Q67 ส่งมอบ Aspire รัชโยธิน มูลค่า 1.5 พันล้านบาท VS 500 ล้านบาท Aspire Arun Prive 2Q68) และ สต็อกคอนโดฯ เหลือขายน้อยลง บวกกับเจอแรงกดดันจากการใช้โปรโมชัน ส่งผลให้ส่วนแบ่งกำไรบริษัทร่วม (คอนโดฯ JV) อ่อนตัว 42% yoy และ Gross Margin ขายลดลง 3.5% จากงวดปีก่อนเฉลี่ยอยู่ที่ 33% ขณะที่การรับรู้รายได้ขายอสังหาฯ เพิ่ม 1% yoy (จากกลุ่มแนวราบ +19% yoy แต่คอนโดฯ หดตัว 77% yoy)

## เปิดแนวราบเพิ่ม และ โอนฯ คอนโดฯ ใหม่ จะหนุน 2H68 ดีกว่า 1H68

หากกำไรปกติ 2Q68 เป็นไปตามคาด จะทำให้ 1H68 รวม 1.86 พันล้านบาท (-19% yoy) คิดเป็นสัดส่วน 40% ของกำไรปกติทั้งปีที่คาดไว้ 4.64 พันล้านบาท (-8% yoy) โดยฝ่ายวิจัยคงประมาณการเดิมไว้ เนื่องจาก 2H68 จะเติบโตมากขึ้นในทุกองค์ประกอบทั้ง Presale, ยอดโอนฯ และกำไร ภายใต้แรงสนับสนุนจาก

- แผนเปิดโครงการใหม่จำนวนมาก 34 โครงการ มูลค่า 5.33 หมื่นล้านบาท (เทียบกับ 1H68 เปิด 8 โครงการ มูลค่า 1.16 หมื่นล้านบาท) แบ่งเป็น 3Q68 จำนวน 19 โครงการ มูลค่าเกือบ 3 หมื่นล้านบาท ในส่วนนี้เป็นคอนโดฯ มูลค่า 7.1 พันล้านบาท (Life จตุจักร อินเทอร์เน็ต – Low Rise มูลค่า 2.5 พันล้านบาท และ Life อุดมสุข -High Rise มูลค่า 4.6 พันล้านบาท) และที่เหลืออีก 15 โครงการ มูลค่า 2.34 หมื่นล้านบาท (เป็นคอนโดฯ 1.13 หมื่นล้านบาท) มีกำหนดเปิด 4Q68
- Backlog แนวราบสิ้น 2Q68 ที่คาดว่าจะรับรู้ได้ 2H68 อีกราว 1-1.2 หมื่นล้านบาท และการขายโอนฯ จากแนวราบใหม่ที่เปิดเพิ่ม 3Q68 มูลค่า 2.28 หมื่นล้านบาท และต่อเนื่องมูลค่า 1.2 หมื่นล้านบาทใน 4Q68
- การโอนกรรมสิทธิ์มากขึ้นของ 2 โครงการคอนโดฯ JV จ้างตัน ที่เริ่มปลาย 2Q68 และอีก 1 โครงการ JV ใหม่ คือ Aspire Vibha มูลค่า 2.3 พันล้านบาท (ขาย 76%) จะมีกำหนดโอนฯ 4Q68

## ESG

## Environment (E)

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

## Governance (G)

- มุ่งมั่นที่จะดำเนินธุรกิจด้วยความเป็นธรรม โปร่งใส ตามหลักการค้ากับคู่แฉกิจการ รวมถึงกำหนดนโยบายเกี่ยวกับการต่อต้านคอร์รัปชัน เช่น นโยบายแจ้งเบาะแสภายใน, นโยบายและแนวปฏิบัติการให้/รับของขวัญ เป็นต้น เพื่อให้ทุกคน ทุกระดับในบริษัท ปฏิบัติอย่างเคร่งครัด

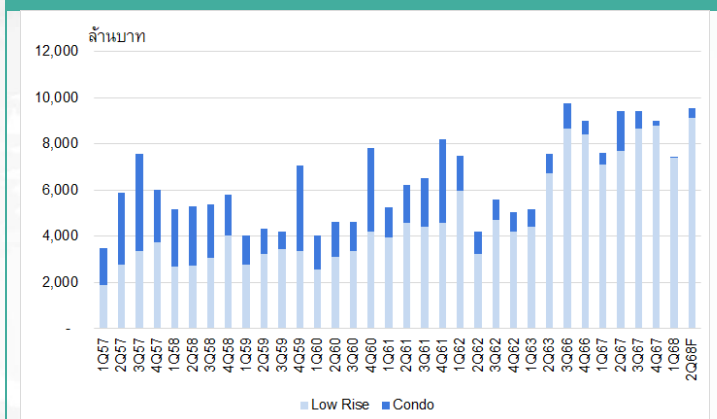
ESG Comment: การให้ความสำคัญและปฏิบัติตามแผนงานพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืนด้าน ESG นอกจากทำให้บริษัทได้รับ SET ESG Rating ที่ AA แล้ว ยังส่งผลดีต่อภาพลักษณ์องค์กร สร้างโอกาสต่อการเพิ่มขึ้นของยอดขาย และนำไปสู่การเติบโตของการดำเนินงานอย่างยั่งยืนในอนาคต.

## ผลการดำเนินงานรายไตรมาส

| Key Data (ล้านบาท)        | 4Q66  | 1Q67  | 2Q67  | 3Q67  | 4Q67  | 1Q68  | 2Q68F | % YoY  | % QoQ  | 1H68F  | 1H67   | % YoY  |
|---------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|
| รายได้จากธุรกิจหลัก       | 9,287 | 7,939 | 9,789 | 9,948 | 9,312 | 7,699 | 9,805 | 0.2%   | 27.4%  | 17,504 | 17,728 | -1.3%  |
| รายได้ขายอสังหาริมทรัพย์  | 9,009 | 7,607 | 9,444 | 9,620 | 9,018 | 7,436 | 9,550 | 1.1%   | 28.4%  | 16,986 | 17,050 | -0.4%  |
| ต้นทุนรวม                 | 5,893 | 5,102 | 6,374 | 6,647 | 6,193 | 5,114 | 6,748 | 5.9%   | 31.9%  | 11,862 | 11,476 | 3.4%   |
| ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์  | 5,841 | 5,041 | 6,318 | 6,601 | 6,164 | 5,092 | 6,723 | 6.4%   | 32.0%  | 11,815 | 11,360 | 4.0%   |
| กำไรขั้นต้น               | 3,394 | 2,837 | 3,415 | 3,301 | 3,119 | 2,584 | 3,057 | -10.5% | 18.3%  | 5,641  | 6,252  | -9.8%  |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย&บริหาร | 2,125 | 1,649 | 1,859 | 1,865 | 1,800 | 1,558 | 1,860 | 0.0%   | 19.4%  | 3,418  | 3,508  | -2.6%  |
| ส่วนแบ่งกำไรบริษัทร่วม    | 211   | 136   | 154   | 341   | 341   | 143   | 90    | -41.6% | -37.2% | 233    | 290    | -19.7% |
| กำไรสุทธิ                 | 1,335 | 1,008 | 1,269 | 1,450 | 1,293 | 864   | 992   | -21.8% | 14.9%  | 1,856  | 2,277  | -18.5% |
| Norm Profit (บาท)         | 1,326 | 1,008 | 1,269 | 1,450 | 1,288 | 864   | 992   | -21.8% | 14.9%  | 1,856  | 2,277  | -18.5% |
| Norm EPS (บาท)            | 0.42  | 0.32  | 0.40  | 0.46  | 0.41  | 0.27  | 0.32  | -21.8% | 14.9%  | 0.59   | 0.72   | -18.5% |
| Gross Margin เฉลี่ย (%)   | 36.5% | 35.7% | 34.9% | 33.2% | 33.5% | 33.6% | 31.2% |        |        | 32.2%  | 35.3%  |        |
| Gross Margin ขาย (%)      | 35.2% | 33.7% | 33.1% | 31.4% | 31.7% | 31.5% | 29.6% |        |        | 30.4%  | 33.4%  |        |
| Norm Profit Margin (%)    | 14.3% | 12.7% | 13.0% | 14.6% | 13.8% | 11.2% | 10.1% |        |        | 10.6%  | 12.8%  |        |

ที่มา : รายงานวิจัย บล.เอเชีย พลัส

## ยอดโอนฯ ของบริษัทเองรายไตรมาส



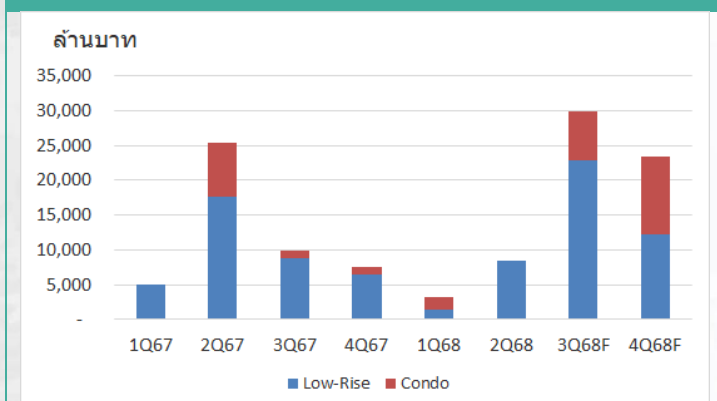
ที่มา : AP และ รายงานวิจัย บล.เอเชีย พลัส

## คอนโดฯ ใหม่ที่มีกำหนดส่งมอบปี 2568

| โครงการ                      | มูลค่า (ลบ.) | Presale | เริ่มโอนฯ |
|------------------------------|--------------|---------|-----------|
| Aspire Arun Prive            | 500          | 100%    | 2Q68      |
| Aspire Onnut Station (JV)    | 3,000        | 84%     | 2Q68      |
| Aspire Sukhumvit-Rama 4 (JV) | 4,600        | 79%     | 2Q68      |
| Aspire Vibha Victory         | 2,300        | 76%     | 4Q68      |

ที่มา : AP และ รายงานวิจัย บล.เอเชีย พลัส/หมายเหตุ : Presale ณ สิ้น 2Q68

## แผนเปิดโครงการใหม่รายไตรมาส



ที่มา : AP และ รายงานวิจัย บล.เอเชีย พลัส

## ประเด็นความเสี่ยง

- ตัวแปรสำคัญที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยได้แก่ ความเชื่อมั่นต่อการสร้างรายได้ในอนาคตของผู้ซื้อ หากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไม่เป็นไปตามที่คาด ก็จะกระทบความเชื่อมั่นของผู้บริโภคในการตัดสินใจซื้อโครงการ ส่งผลให้ยอดขายและยอดโอนไม่เป็นที่น่าพอใจ
- 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 ส่วนทุนอื่น ๆ             | (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  | เงินสุรณะยาว                       | 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  |
| อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้านี้การค้า (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 ขาย (%)               | 32.4%   | 32.0%   | 32.0%   | 32.0%   |
| หนี้ต่อส่วนผู้ถือหุ้น (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