

2Q68 Result Notes & Analyst Meeting

AP

Outperform

กำไร 2Q68 ตามคาด พร้อมยับต่อ 3Q68

Flash Points

- 2Q68 กำไรตามคาด 1 พันล้านบาท เพิ่ม 16.5% qoq จากยอดโอนฯ สูงขึ้นทั้งแนวราบและคอนโดฯ ซึ่งมีการส่งมอบโครงการใหม่ (Aspire Arun Prive) เข้ามาชดเชยกับส่วนแบ่งกำไรบริษัทร่วมม่อนตัวจากดีมานด์คอนโดฯ ชะลอตัวหลังแผ่นดินไหว และมาร์จิ้นขายลดลงจากการใช้โปรโมชั่นด้านราคา
- หากเทียบกับ 2Q67 กำไรลดลง 21% yoy จากกลุ่มคอนโดฯ ทั้งโครงการของบริษัทเองและ JV เหตุหลักจากแผ่นดินไหว บวกกับคอนโดฯ เสร็จใหม่น้อยกว่าปีก่อน กระทั่งส่วนแบ่งกำไร และมาร์จิ้นถูกกดดันจากโปรโมชั่น และ Product Mix อย่างไรก็ดีกลุ่มแนวราบยังมียอดโอนฯ เติบโตต่อเนื่อง

Impact Insight

- ก.ค. 2568 ยอดขายแนวราบ 4.11 พันล้านบาท เพิ่มขึ้น 21% yoy ส่วนคอนโดฯ มียอดขายน้อย 172 ล้านบาท จากดีมานด์ยังไม่กลับสู่ปกติ และไม่มีเปิดคอนโดฯ ใหม่ โดยคาดยอดขายที่เหลือของปีมีแนวโน้มสูงขึ้น ตามแผนเปิดโครงการใหม่ 2H68 รวม 34 โครงการ มูลค่า 5.3 หมื่นล้านบาท (เทียบกับ 8 โครงการใน 1H68) ทอยเปิด 3Q68 มูลค่า 2.7 หมื่นล้านบาท และ 2.6 หมื่นล้านบาท เกิดขึ้น 4Q68
- คงประมาณการ คาดการดำเนินงาน 2H68 จะดีกว่า 1H68 จากรับรู้รายได้ของ Backlog แนวราบที่มีอยู่ 1.6 หมื่นล้านบาท, เปิดแนวราบใหม่จำนวนมาก, การโอนฯ มากขึ้นของคอนโดฯ JV 2 โครงการที่เริ่มปลาย 2Q68 และอีก 1 โครงการใหม่ใน 4Q68

Execution

- เพิ่มเป็น Outperform จาก 1) Sentiment เชิงบวกจากการปรับลดดอกเบี้ยไทย 2) กำไร 3Q68 คาดเติบโตต่อเนื่อง QoQ 3) การมีพอร์ตสินค้าหลากหลาย ช่วยกระจายความเสี่ยง และมี Backlog สูง 3.8 หมื่นล้านบาท 4) การเงินแข็งแกร่ง Net Gearing 0.7 เท่า พร้อมลงทุนและให้ปันผลสูงกว่า 7% ต่อปี และ 5) PER ซื้อขาย 5 เท่า และ PBV 0.5 เท่า

Technical Chart



แนวโน้มราคา : Sideways

แนวรับ : 6.30 บาท

แนวต้าน : 8.50/10.60 บาท

ที่มา : สายงานวิจัย บล.เอเชียพลัส

ราคาปัจจุบัน (บาท)

7.65

Upside (%)

34.6

ราคาเป้าหมาย (บาท)

10.30

Dividend yield (%)

7.2

Consensus Analysis

EPS (บาท)	ASPS	IAA Cons	% diff
2568F	1.47	1.50	-2%
2569F	1.56	1.61	-3%

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	23,279.66	4.99	4.67	0.50	0.47	7.3%	7.7%
SANSIRI PUB CO	26,295.25	5.97	5.49	0.53	0.49	8.7%	9.5%
LAND & HOUSES PC	47,081.87	11.32	10.34	0.89	0.87	6.8%	7.0%
SUPALAI PUB CO	29,380.97	6.11	5.71	0.54	0.51	7.4%	8.0%
SC ASSET CORP PC	7,827.39	5.21	4.22	0.31	0.30	7.7%	9.5%
ORIGIN PROPERTY	5,202.74	6.14	5.11	0.25	0.24	3.8%	4.2%
QUALITY HOUSES	15,535.71	7.32	6.74	0.51	0.49	7.4%	8.1%
LPN DEVELOPMENT	2,494.29	13.94	14.63	0.21	0.21	4.0%	4.4%
PRUKSA HOLDING P	9,760.73	13.60	11.21	0.23	0.23	5.7%	7.5%
ASSETWISE PCL	5,893.33	6.18	3.45	0.65	0.57	0.0%	12.7%

ที่มา : Bloomberg

ประมาณการตัวเลขสำคัญทางการเงิน

สิ้นสุด 31 ธ.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)	4.0	4.8	5.2	4.9	4.8
DPS (บาท)	0.70	0.60	0.55	0.58	0.59
Dividend Yield (%)	9.2	7.8	7.2	7.6	7.7
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)	7.2	7.7	8.4	8.0	8.2
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

กำไร 2Q68 ตามคาด...ดีขึ้น QoQ แต่ลดลง YoY

งวด 2Q68 กำไรตามคาด 1 พันล้านบาท เพิ่มขึ้น 16.5% qoq จับเคสโอนจากรายได้ขายอสังหาฯ เติบโต 30% qoq เท่ากับ 9.7 พันล้านบาท จากแฉวราบ 9.3 พันล้านบาท (+25.5% qoq) เกิดจากการส่งมอบต่อเนื่องของ Backlog คงค้าง และคอนโดฯ 400 ล้านบาท (เทียบกับ 38 ล้านบาทงวดก่อน) โดยราว 380 ล้านบาท มาจากการโอนกรรมสิทธิ์คอนโดฯ ใหม่ Aspire Arun Prive มูลค่า 500 ล้านบาท (ขาย 100%) ทั้งนี้ปัจจัยบวกจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ สามารถชดเชยกับส่วนแบ่งกำไรบริษัทร่วมที่ลดลง 40% qoq เท่ากับ 86 ล้านบาท ตามการโอนกรรมสิทธิ์คอนโดฯ JV ลดลง จากไตรมาสละสองตัวหลังเกิดเหตุแผ่นดินไหว และแม้เริ่มมีการโอนกรรมสิทธิ์คอนโดฯ JV ใหม่ 2 โครงการ คือ Aspire อ่อนนุช สเตชั่น มูลค่า 3 พันล้านบาท (ขาย 84%) และ สุขุมวิท-พระราม 4 มูลค่า 4.6 พันล้านบาท (ขาย 79%) แต่เกิดขึ้นปลายไตรมาส ทำให้ยอดโอนฯ ยังน้อยอยู่ที่ราว 11-13% รวมถึง Gross Margin ขายฯ ลงมาอยู่ที่ 29.2% เทียบกับเฉลี่ย 31.5% งวดก่อน เหตุจากการใช้กลยุทธ์ด้านราคา

ในเชิง YoY กำไร 2Q68 ลดลง 21% จาก 2Q67 เหตุจากผลกระทบของเหตุแผ่นดินไหว, การมีมูลค่าคอนโดฯ สร้างเสร็จใหม่น้อยกว่าปีก่อน และสต็อกคอนโดฯ เหลือขายลดลง ส่งผลต่อการโอนกรรมสิทธิ์คอนโดฯ JV และทำให้ส่วนแบ่งกำไรบริษัทร่วม (คอนโดฯ JV) อ่อนตัว 44% yoy รวมถึง Gross Margin ขายฯ ลดลงจาก 33% งวดปีก่อน อยู่ที่ 29.6% จากการเปลี่ยนแปลงของ Product Mix และจัดโปรโมชั่นเพื่อกระตุ้นการขาย/โอนฯ อย่างไรก็ตามยอดขายโอนกรรมสิทธิ์ของบริษัทเองเพิ่มขึ้น 3% yoy (จากกลุ่มแฉวราบ +21% yoy แต่คอนโดฯ หดตัว 77% yoy)

Presale 7M68 คิดเป็น 49% ของเป้าหมายวิจัยทั้งปี

สถานการณ์การขายเดือน ก.ค. 2568 พบว่ากลุ่มแฉวราบยังมีโมเมนตัมที่ดี ด้วยยอดขาย 4.11 พันล้านบาท (+21% yoy) เทียบกับค่าเฉลี่ย 1H68 อยู่ที่ 2.8 พันล้านบาท/เดือน สนับสนุนจากการขายต่อเนื่องของโครงการแฉวราบที่เปิดใหม่ 1H68 รวม 8.35 พันล้านบาท และ ก.ค. เปิดเพิ่ม 4 โครงการ มูลค่า 5.3 พันล้านบาท (ยอดขายนำพอใจเฉลี่ย 23%) ขณะที่คอนโดฯ มียอดขายน้อย 172 ล้านบาท สะท้อนถึงดีมานด์ยังไม่กลับสู่ปกติ หลังแผ่นดินไหว และไม่มีเปิดโครงการใหม่ (เดือน ก.ค. 2567 ยอดขายคอนโดฯ 2 พันล้านบาท โดยครึ่งหนึ่งมาจากโครงการเปิดใหม่ปีก่อน Life เจริญนคร-สาทร) โดยภาพ 7M68 Presale รวม 2.45 หมื่นล้านบาท (-17% yoy)

คาดแนวโน้มยอดขายช่วงที่เหลือของปียังมีโอกาสเร่งตัวขึ้น ตามแผนเปิดโครงการใหม่ 2H68 รวม 34 โครงการ มูลค่า 5.3 หมื่นล้านบาท (เป็นคอนโดฯ 5 โครงการ รวม 1.84 หมื่นล้านบาท) โดยกรอบเวลาการเปิดโครงการใหม่จะเกิดขึ้นใน 3Q68 จำนวน 18 โครงการ มูลค่า 2.74 หมื่นล้านบาท (เป็นคอนโดฯ 1 โครงการ Life อุดมสุข สเตชั่น มูลค่า 4.6 พันล้านบาท มีเป้าหมาย 25-30% ในปีนี้) และอีก 16 โครงการ มูลค่า 2.6 หมื่นล้านบาท (เป็นคอนโดฯ 4 โครงการ มูลค่า 1.38 หมื่นล้านบาท) จะเกิดขึ้น 4Q68 ขณะเดียวกันยังมีโครงการเดิมที่มีมูลค่าคงเหลือขาย 1.09 แสนล้านบาท ณ สิ้น 2Q68 ในการจับเคสโอนยอดขายสู่ประมาณการของฝ่ายวิจัยที่ 5 หมื่นล้านบาท (Presale 7M68 คิดเป็น 49% ของเป้าหมายปีนี้) ภูมิภาคสุพรรณบุรีได้งายกว่าเป้าหมาย 5.5 หมื่นล้านบาท (7M68 คิดเป็น 45%)

คงประมาณการ....2H68 ระบุเปิดแฉวราบต่อเนื่อง + โอนฯ อีก 1 คอนโดฯ ใหม่

ปี 2568 ฝ่ายวิจัยคงเป้ารายได้ขายอสังหาฯ (ไม่รวม JV) ที่ 3.5 หมื่นล้านบาท (เป้าหมาย 3.86 หมื่นล้านบาท) โดยสิ้น ก.ค. มี Backlog (ไม่รวม JV) รอรับรายได้ 2H68 ทั้งสิ้น 1.7 หมื่นล้านบาท (รองรับเป้าโอนฯ ปีนี้ 98%) เป็นของแฉวราบ 1.6 หมื่นล้านบาท (ส่วนใหญ่รับรายได้ 3Q68) และคอนโดฯ 970 ล้านบาท นอกจากนี้ยังมีการโอนฯ ของคอนโดฯ JV ซึ่งมี Backlog รอรับรายได้ 2H68 อีก 7.5 พันล้านบาท โดยหลักเป็นการส่งมอบต่อเนื่องของ 2 คอนโดฯ ใหม่ที่เพิ่งสร้างเสร็จปลาย 2Q68 และ Aspire Vibha มูลค่า 2.3 พันล้านบาท (ขาย 76%) จะโอนฯ 4Q68 เข้ามาหนุนผลประกอบการ 2H68 ดีกว่า 1H68 ทั้งในส่วนยอดขายโอนฯ และส่วนแบ่งกำไร รวมถึงทิศทางมาร์จิ้นขายฯ คาดกลับมาขึ้นเหนือ 30-31% หลังมีส่วนผสมเพิ่มของโครงการใหม่ที่มีมาร์จิ้นดี และผลักดันกำไรปกติปี 4.6 พันล้านบาท (กำไร 1H68 คิดเป็นสัดส่วน 40% ของเป้าหมายทั้งปี)

เพิ่มเป็น Outperform....ทิศทางกำไร 3Q68 จะสูงขึ้น QoQ

ฝ่ายวิจัยปรับเพิ่มน้ำหนักลงทุนเป็น Outperform สำหรับ AP ที่ราคาสิ้นปี 2568 ที่ 10.30 บาท (อิง PER 7 เท่า) จากความน่าสนใจดังนี้

- กำไร 3Q68 คาดเติบโตต่อเนื่อง QoQ หลุดจากการมี Backlog แนวราบที่รอส่งมอบ 1.6 หมื่นล้านบาท และเปิดแนวราบใหม่จำนวนมูลค่า 2.28 หมื่นล้านบาท รวมถึงการโอนกรรมสิทธิ์เต็มไตรมาสของ 2 คอนโดฯ JV ที่เสร็จตั้งแต่ปลายไตรมาส 2
- พอร์ตสินค้าหลากหลายทั้งแนวราบและคอนโดฯ ทำให้สามารถกระจายความเสี่ยงได้ดี และมี Backlog ระดับสูง 3.8 หมื่นล้านบาท รองรับการบริหารรายได้ต่อเนื่อง
- โครงสร้างการเงินแข็งแกร่ง สิ้น 2Q68 Net Gearing ต่ำ 0.7 เท่า ทำให้มีความพร้อมในการลงทุน และจ่ายเงินปันผลปีสูงกว่า 7% ต่อปี (นโยบายจ่ายปีละ 1 ครั้ง)
- Valuation น่าสนใจสำหรับการลงทุนระยะกลาง-ยาว ด้วย PER ช้อย่ายเพียง 5 เท่า และ PBV 0.5 เท่า

โครงการเปิดใหม่ 3Q68

Q3 2025 NEW PROJECTS LAUNCH
TOTAL 18 PROJECTS | THB 27,400 MILLION

SINGLE - DETACHED HOUSE 6 PROJECTS THB 12,200 MILLION						UPCOUNTRY 2 PROJECTS THB 2,300 MILLION	
							
BAAN KLANG KRUNG Sathepradit 57 THB 600 million 9 units	THE CITY ถนน 3 THB 3,100 million 197 units	THE CITY พหลโยธิน 3 THB 1,600 million 94 units	THE CITY ราชพฤกษ์ - พหลโยธิน THB 3,800 million 169 units	CENTRO เทพารักษ์ - ศรีนครินทร์ THB 1,900 million 211 units	MODEN บางนา - สุขุมวิท THB 1,200 million 173 units	อภินันท์ สาทรบุรี THB 1,100 million 293 units	อภินันท์ ขอนแก่น 2 THB 1,200 million 137 units
SEMI - DETACHED HOUSE & TOWNHOUSE 9 PROJECTS THB 8,300 MILLION							
							
บ้านกลางเมือง THE EDITION Srinakharinwirot THB 1,100 million 71 units	บ้านกลางเมือง THE EDITION สุขุมวิท - อนุสาวรีย์ THB 1,500 million 144 units	Pleno วัฒนา - งามวงศ์มา THB 50 million 8 units	Pleno สีลม THB 1,700 million 240 units	Pleno สุขุมวิท - บางนา 4 THB 700 million 130 units	Pleno ราชพฤกษ์ 2 THB 700 million 175 units	Pleno แจ้งวัฒนะ THB 300 million 85 units	Pleno สุขุมวิท - งามวงศ์มา 2 THB 1,350 million 497 units

ที่มา : AP และ สายงานวิจัย บล.เอเชียพลัส

คอนโดฯ เปิดใหม่ 3Q68

CONDOMINIUM
1 PROJECTS | THB 4,600 MILLION



Life
Udomsuk Station
THB 4,600 million
1,004 units
TF 2H 2028











ที่มา : AP และ สายงานวิจัย บล.เอเชียพลัส

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 ความเชี่ยวชาญของบริษัทในการพัฒนาและออกแบบพื้นที่ว่างที่ไม่ได้ถูกใช้ประโยชน์ในชุมชน เปลี่ยนเป็นพื้นที่สาธารณะที่ช่วยเสริมคุณภาพชีวิตของชุมชน โดยที่ผ่านมาได้มีการพัฒนาพื้นที่ชุมชนคลองเตย 2 และซอยพิพัฒน์ 2 เปลี่ยนเป็นลานกีฬาสาธารณะ สนามฟุตบอลเล่นกีฬา

Governance (G)

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

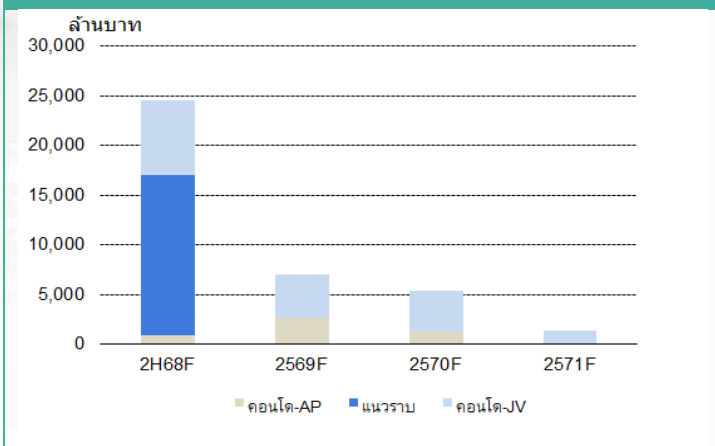
ESG Comment: การให้ความสำคัญและปฏิบัติตามแผนงานพัฒนารุรกิจอย่างยั่งยืนด้าน ESG นอกจากทำให้บริษัทได้รับ SET ESG Rating ที่ AA แล้ว ยังส่งผลต่อภาพลักษณ์องค์กร สร้างโอกาสต่อการเพิ่มขึ้นของยอดขาย และนำไปสู่การเติบโตของการดำเนินงานอย่างยั่งยืนในอนาคต.

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	9,939	1.5%	29.1%	17,637	17,728	-0.5%
รายได้ขายอสังหาริมทรัพย์	9,009	7,607	9,444	9,620	9,018	7,436	9,695	2.7%	30.4%	17,131	17,050	0.5%
ต้นทุนรวม	5,893	5,102	6,374	6,647	6,193	5,114	6,891	8.1%	34.7%	12,005	11,476	4.6%
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	5,841	5,041	6,318	6,601	6,164	5,092	6,862	8.6%	34.8%	11,955	11,360	5.2%
กำไรขั้นต้น	3,394	2,837	3,415	3,301	3,119	2,584	3,047	-10.8%	17.9%	5,632	6,252	-9.9%
ค่าใช้จ่ายในการขาย&บริหาร	2,125	1,649	1,859	1,865	1,800	1,558	1,842	-0.9%	18.2%	3,399	3,508	-3.1%
ส่วนแบ่งกำไรบริษัทร่วม	211	136	154	341	341	143	86	-44.3%	-40.0%	229	290	-21.1%
กำไรสุทธิ	1,335	1,008	1,269	1,450	1,293	864	1,006	-20.7%	16.5%	1,870	2,277	-17.9%
Norm Profit (บาท)	1,326	1,008	1,269	1,450	1,288	864	1,006	-20.7%	16.5%	1,870	2,277	-17.9%
Norm EPS (บาท)	0.42	0.32	0.40	0.46	0.41	0.27	0.32	-20.7%	16.5%	0.59	0.72	-17.9%
Gross Margin เฉลี่ย (%)	36.5%	35.7%	34.9%	33.2%	33.5%	33.6%	30.7%			31.9%	35.3%	
Gross Margin ขาย (%)	35.2%	33.7%	33.1%	31.4%	31.7%	31.5%	29.2%			30.2%	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

Backlog ณ ก.ค. 2568 (รวม JV) ที่ 3.8 หมื่นล้านบาท



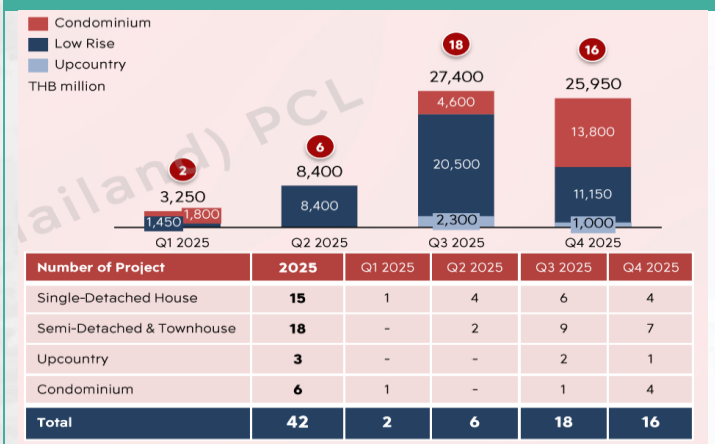
ที่มา : AP และ รายงานวิจัย บล.เอเชีย พลัส

คอนโดฯ ใหม่ที่กำหนดส่งมอบปี 2568



ที่มา : AP และ รายงานวิจัย บล.เอเชีย พลัส

แผนเปิดโครงการใหม่รายไตรมาส



ที่มา : AP และ รายงานวิจัย บล.เอเชีย พลัส

ประเด็นความเสี่ยง

1. ตัวแปรสำคัญที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยได้แก่ ความเชื่อมั่นต่อการสร้างรายได้ในอนาคตของผู้ซื้อ หากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไม่เป็นไปตามที่คาด ก็จะกระทบความเชื่อมั่นของผู้บริโภคในการตัดสินใจซื้อโครงการ ส่งผลให้ยอดขายและยอดโอนไม่เป็นไปตามเป้าหมายได้
2. 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					
ภาษีเงินได้	1,150	1,053	1,115	1,141	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	4,639	4,913	5,025	กระแสเงินสดจากการลงทุนสุทธิ	(309)	(126)	(139)	(152)
EPS	1.60	1.47	1.56	1.60					
กำไรจากการดำเนินงานปกติ	5,015	4,639	4,913	5,025	เพิ่ม/ลด เงินกู้	94	1,793	699	2,630
Norm EPS	1.59	1.47	1.56	1.60	เพิ่ม/ลด ทุนและส่วนเกินมูลค่าหุ้น	-	-	-	-
					เพิ่ม/ลด ส่วนทุนอื่นๆ	(137)	-	-	-
การเติบโตของยอดขาย	-2.8%	-2.9%	6.4%	2.4%	ลด จ่ายปันผล	(2,200)	(1,814)	(1,779)	(1,839)
การเติบโตของกำไรจากการดำเนินงานปกติ	-17.0%	-7.5%	5.9%	2.3%	กระแสเงินสดจากการจัดหาเงินสุทธิ	(2,243)	(21)	(1,080)	791
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	34.3%	33.8%	33.7%	33.7%	เพิ่ม/ลด เงินสดสุทธิ	524	(114)	69	132
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานปกติ	13.6%	12.9%	12.8%	12.8%					
งบกำไรขาดทุนรายไตรมาส (ล้านบาท)					งบดุล (ล้านบาท)				
	3Q67	4Q67	1Q68	2Q68	สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2567	2568F	2569F	2570F
รายได้ธุรกิจหลัก	9,948	9,312	7,699	9,939	เงินสดและเทียบเท่าเงินสด	2,565	2,451	2,520	2,652
ต้นทุนขาย	6,647	6,193	5,114	6,891	ลูกหนี้การค้า	193	104	111	113
กำไรขั้นต้น	3,301	3,119	2,584	3,047	สินค้าคงคลัง	71,240	76,227	80,038	85,641
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1,865	1,800	1,558	1,842	สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	899	899	899	899
ดอกเบี้ยจ่าย	210	204	175	139	เงินสุทธระยะยาว	7,667	7,667	7,667	7,667
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม	341	341	143	86	ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ สุทธิ	1,259	1,385	1,524	1,676
รายได้อื่น	255	93	60	89	สินทรัพย์รวม	84,893	89,803	93,828	99,718
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	1,779	1,530	1,055	1,239	เจ้าหนี้การค้า	2,641	2,933	3,126	3,200
ภาษีเงินได้	329	242	192	232	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	1,450	1,293	864	1,006	หนี้สินรวม	41,248	43,333	44,225	46,928
กำไรจากการดำเนินงานปกติ	1,450	1,288	864	1,006	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)	1.6%	-6.4%	-17.3%	29.1%	ส่วนของผู้ถือหุ้น	43,664	46,489	49,624	52,811
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	33.2%	33.5%	33.6%	30.7%	ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	(20)	(20)	(20)	(21)
กำไรจากการดำเนินงานปกติ (QoQ)	14.3%	-11.2%	-32.9%	16.5%	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