

SIRI

Neutral

2H68 จะดีกว่า 1H68ให้น้ำหนัก 4Q68

Flash Points

- SIRI คงเป้า Presale ปี 2568 ตามเดิม 4.6 หมื่นล้านบาท (ฝ่ายวิจัยคาดไว้ 4.35 หมื่นล้านบาท) ภายใต้เปิดโครงการใหม่มูลค่า 5.2 หมื่นล้านบาท โดยยอดขาย YTD (ถึง 17 ส.ค. 2568) รวม 2.6 หมื่นล้านบาท คิดเป็น 58% ของเป้าบริษัท และ 60% ของฝ่ายวิจัย
- ตั้งเป้าหมายยอดขาย 3Q68 ในกรอบ 9,000-10,000 ล้านบาท (ดีกว่า 2Q68 ที่ 7.8 พันล้านบาท และใกล้เคียงงวดปีก่อน) ล่าสุด 3QTD ทำได้แล้ว 5 พันล้านบาท คาดมีโอกาสเร่งตัวขึ้นตามแผนเปิดโครงการใหม่ 3Q68 มูลค่า 1.49 หมื่นล้านบาท เน้นคอนโดฯ 4 โครงการ รวม 1.25 หมื่นล้านบาท ที่จะทยอยเปิดจนถึง ก.ย.

Impact Insight

- ฝ่ายวิจัยคงประมาณการเดิม คาดยอดโอนฯ ของบริษัทเอง 3.2 หมื่นล้านบาท (Backlog รองรับ 67%), Gross Margin ทยอย 30.5% และ Norm profit 11.8% คาดกำไรปกติ 4.16 พันล้านบาท (-14% yoy) โดย 1H68 คิดเป็น 44% ของทั้งปี
- การดำเนินงาน 2H68 จะดีกว่า 1H68 สนับสนุนจากการส่งมอบคอนโดฯ ใหม่เพิ่มอีก 8 โครงการ (แบ่งเป็น 4 โครงการไตรมาสใน 3Q-4Q68) มูลค่า 9.4 พันล้านบาท (ขายเฉลี่ย 55%) ต่อเนื่องจาก 1H68 ที่มีการโอนกรรมสิทธิ์คอนโดฯ ใหม่ไปแล้ว 5 โครงการ รวมถึงการเปิดแนวราบใหม่เพิ่ม
- นอกจากนี้ 3Q68 คาดรับรู้กำไรพิเศษจากการทำธุรกรรม JV ระดับหลัก 100 ล้านบาท และแผนการขาย Warehouse ของบริษัทร่วมทุน เข้ากอง REIT หากเกิดขึ้นกัน 4Q68 คาดรับรู้กำไรราว 50-100 ล้านบาท (ยังไม่รวมในประมาณการ)

Execution

- ราคาหุ้นมี upside 10% และแนวโน้มกำไรปกติ 3Q68 คาดทรงตัว QoQ และ YoY โดยให้น้ำหนักกำไร 4Q68 คาดสูงสุดของปี จึงคงน้ำหนักลงทุน Neutral และรับเงินปันผล 1H68 หัก 0.05 บาท หรือ 3.3% ขึ้นเครื่องหมาย XD วันที่ 28 ส.ค. 2568

Technical Chart



แนวโน้มราคา : Sideways

แนวรับ : 1.30 บาท

แนวต้าน : 1.72/1.90 บาท

ที่มา : สายงานวิจัย บล.เอเชียพลัส

Research
Division

จัดทำโดย นวพลวรรณ น้อยรัชชกุล

นักวิเคราะห์ปัจจัยพื้นฐานด้านตลาดทุนและทางเทคนิค

เลขทะเบียนนักวิเคราะห์: 019994

ราคาปัจจุบัน (บาท)

1.51

Upside (%)

10.0

ราคาเป้าหมาย (บาท)

1.66

Dividend yield (%)

7.9

Consensus Analysis

EPS (บาท)	ASPS	IAA Cons	% diff
2568F	0.24	0.25	-5%
2569F	0.25	0.27	-8%

ที่มา : สายงานวิจัย บล.เอเชียพลัส

Sector Peers

(เท่า) บริษัท	Market Cap (M USD)	PE 2568F	2569F	PBV 2568F	2569F	Div Yield 2568F	2569F
AP THAILAND PCL	23,908.84	5.15	4.80	0.51	0.48	7.0%	7.6%
SANSIRI PUB CO	26,121.11	5.86	5.45	0.51	0.49	9.4%	10.1%
LAND & HOUSES PC	47,320.86	11.41	10.39	0.89	0.87	6.6%	7.0%
SUPALAI PUB CO	29,897.98	6.27	5.88	0.55	0.52	7.2%	7.8%
SC ASSET CORP PC	7,955.71	5.30	4.29	0.32	0.30	7.6%	9.4%
ORIGIN PROPERTY	5,644.48	6.02	5.54	0.28	0.26	3.2%	3.9%
QUALITY HOUSES	14,892.85	7.55	6.71	0.49	0.47	7.6%	8.3%
LPN DEVELOPMENT	2,423.83	13.87	14.10	0.21	0.21	4.0%	4.5%
PRUKSA HOLDING P	9,060.41	12.98	10.64	0.21	0.21	6.1%	7.9%
ASSETWISE PCL	5,668.39	5.94	3.32	0.62	0.55	0.0%	13.2%

ที่มา : Bloomberg

ประมาณการตัวเลขสำคัญทางการเงิน

สิ้นสุด 31 ส.ค.	2566	2567	2568F	2569F	2570F
กำไรสุทธิ (ลบ)	6,060	5,253	4,160	4,370	4,606
Norm Profit (ลบ)	5,108	4,863	4,160	4,370	4,606
Norm EPS (บาท)	0.31	0.28	0.24	0.25	0.26
EPS (บาท)	0.37	0.30	0.24	0.25	0.26
Norm PER (เท่า)	4.9	5.4	6.4	6.1	5.8
DPS (บาท)	0.20	0.15	0.12	0.12	0.13
Dividend Yield (%)	13.2	9.9	7.9	8.2	8.7
BV (บาท)	2.8	2.8	2.9	3.0	3.1
PBV (เท่า)	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
EVEBITDA (เท่า)	14.4	14.5	16.2	15.6	16.3
ROE (%)	13.7	11.2	8.5	8.5	8.6

ที่มา : สายงานวิจัย บล.เอเชียพลัส

ESG Assessment

SET ESG Ratings

CG Score

Anti-corruption ที่ผ่านการรับรอง

ที่มา : SET

AAA

ดีเลิศ

yes

ข้อมูลในเอกสารฉบับนี้ รวบรวมมาจากแหล่งข้อมูลที่น่าเชื่อถือ อย่างไรก็ดี บริษัทหลักทรัพย์ เอเชีย พลัส จำกัด ไม่สามารถที่จะยืนยันหรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลเหล่านี้ได้ ไม่ว่าประการใดๆ บทวิเคราะห์เอกสารนี้ จัดทำขึ้นโดยอ้างอิงหลักเกณฑ์ทางวิชาการเกี่ยวกับหลักการวิเคราะห์ และไม่ได้เป็นการชี้นำ หรือเสนอแนะให้ซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใดๆ การตัดสินใจซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใดๆ ของผู้อ่าน ไม่ว่าจะเกิดจากการอ่านบทวิเคราะห์เอกสารนี้หรือไม่ก็ตาม ล้วนเป็นผลจากการใช้วิจารณญาณของผู้อ่าน โดยไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับหรือพบบริษัทใดๆ กับบริษัทหลักทรัพย์ เอเชีย พลัส จำกัด ไม่ว่ากรณีใดๆ

Presale 3QTD รวม 5 พันล้านบาท และทั้งไตรมาสคาด 9,000-10,000 หมื่นล้านบาท

SIRI คงเป้า Presale ปี 2568 ตามเดิม 4.6 หมื่นล้านบาท (ฝ่ายวิจัยคาดไว้ 4.35 หมื่นล้านบาท) ภายใต้มูลค่าเปิดโครงการใหม่ 5.2 หมื่นล้านบาท โดย 1H68 มียอดขายรวม 2.11 หมื่นล้านบาท (หรือเฉลี่ย 1 หมื่นล้านบาท/ไตรมาส) เมื่อเทียบกับล่าสุด 3Q68 (ถึง 17 ส.ค. 2568) ราย 5 พันล้านบาท ทำให้ออดขายสะสมรวม (YTD) 2.6 หมื่นล้านบาท คิดเป็น 58% ของเป้าหมายทั้งปี (และ 60% ของฝ่ายวิจัย)

เบื้องต้นบริษัทประเมินยอดขาย 3Q68 ในกรอบ 9,000-10,000 ล้านบาท (ดีกว่า 2Q68 ที่ 7.8 พันล้านบาท และใกล้เคียงงวดปีก่อน) ภายใต้แผนเปิด 5 โครงการใหม่ มูลค่า 1.49 หมื่นล้านบาท (เพิ่มจาก 2Q68 มูลค่า 4.64 พันล้านบาท) เป็นแนวราบ 1 โครงการ มูลค่า 2.4 พันล้านบาท (สาทรสิริ จตุโชติ) ที่เหลือเป็นคอนโดฯ 4 โครงการ มูลค่า 1.25 หมื่นล้านบาท ประกอบด้วย

- 1) Valles Haus คอนโดฯ Low Rise ในโครงการ T77 มูลค่า 2.8 พันล้านบาท เปิดขายแล้ว และมียอดขาย 40%
- 2) Widen นางลิ้นจี่ คอนโดฯ High Rise บนถนนนางลิ้นจี่ มูลค่า 3.1 พันล้านบาท ปัจจุบันเปิดแบบ Soft Launch มียอดขาย 15% คาดเปิดอย่างเป็นทางการปลาย ก.ย. นี้
- 3) Xelf by Sansiri คอนโดฯ High Rise บนถนน พระราม 4 (ข้าง OKA Haus ที่ปิดการขายไปแล้ว) มูลค่า 4.9 พันล้านบาท เปิดขายกลาง ก.ย. 2568
- 4) The Base Urban Rama 9 คอนโดฯ ตึกสูงแบบสร้างเสร็จก่อนขาย มูลค่า 1.7 พันล้านบาท เปิดขาย ก.ย. (คาดพร้อมโอนฯ ต.ค.)

ขณะที่ 4Q68 วางแผนเปิดโครงการใหม่ต่อเนื่อง และมากสุดของปี ด้วยมูลค่า 1.83 หมื่นล้านบาท (7 โครงการ) เน้นหลักเป็นแนวราบกลุ่มบ้านระดับ Luxury (อาทิเช่น นาราสิริ กรุงเทพฯริท 2 และนาราสิริ บรมราชชนนี) รวมมูลค่า 1.59 หมื่นล้านบาท นอกจากนี้ยังมีสินค้าพร้อมขายในโครงการเดิมมูลค่า 9 หมื่นล้านบาท (โครงการพร้อมอยู่ 1.1 หมื่นล้านบาท เป็นคอนโดฯ 7 พันล้านบาท) คาดเข้ามาสร้างแรงขับเคลื่อนต่อยอดขายใหม่สู่เป้าหมายทั้งปีข้างต้น

Backlog รองรับ 67% ของเป้าโอนฯ รวมบริษัท

แม้บริษัทประเมินยอดโอนฯ (รวม JV) ปีนี้ 4.6 หมื่นล้านบาท (เป็นของบริษัทเอง 3.7 หมื่นล้านบาท และ JV 9 พันล้านบาท) แต่เนื่องจากถึง ณ 17 ส.ค. 2568 มี Backlog รองรับรายได้ช่วงที่เหลือของปีรวม 7.6 พันล้านบาท (รวม JV) เมื่อเทียบกับยอดโอนฯ 1H68 และ 3QTD ทั้งสิ้น 1.89 หมื่นล้านบาท นับว่ารองรับสัดส่วน 58% ของเป้าหมาย ส่วนที่เหลือในการเติมเต็มเป้าหมาย มาจากการขายโอนฯ แนวราบใหม่ (ส่วนใหญ่เปิด 4Q68) และคอนโดฯ พร้อมโอนฯ ที่มีมูลค่า 7 พันล้านบาท ฝ่ายวิจัยมองว่าเป้าโอนฯ ของบริษัทมีความท้าทายและมีโอกาสเปิด Downside Risk เมื่อเทียบกับสมมติฐานฝ่ายวิจัยที่กำหนดเป้าโอนฯ บริษัทไว้ 3.2 หมื่นล้านบาท (Backlog รองรับ 67%)

ด้านประสิทธิภาพทำกำไร บริษัทประเมินมาร์จิ้นขายทั้งปีระดับ 30-31% โดย 2H68 จะกลับมาขึ้นไม่ต่ำกว่า 30% เทียบกับ 1H68 เฉลี่ย 29.6% จากส่วนผสมของการโอนฯ โครงการใหม่ที่จะมีมากขึ้น ทั้งแนวราบและคอนโดฯ ใหม่ที่จะสร้างเสร็จ อย่างไรก็ตามก็คาดการณ์การเปิดโครงการใหม่ที่มีมากขึ้น และการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายการตลาด รวมถึงค่าตั้งสำรองโบนัสที่กลับสู่ระดับปกติ (หลังตั้งระดับต่ำใน 2Q68 และค่าสูงสุด 4Q68) ย่อมทำให้เบ็ดเงินค่าใช้จ่ายขายบริหาร 2H68 เพิ่มขึ้นจาก 1H68 เช่นกัน โดยทั้งปีประเมินสัดส่วน SG&A/Sales ไว้ 17-18%

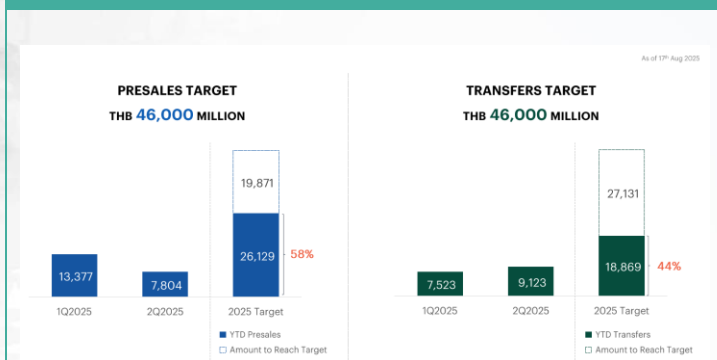
คำแนะนำ Neutralปันผล 1H68 หุ้ละ 0.05 บาท หรือ 3.3%

ฝ่ายวิจัยคงประมาณการเดิมปี 2568 ด้วยสมมติฐานยอดโอนฯ ของบริษัทเอง 3.2 หมื่นล้านบาท, Gross Margin ขายฯ 30.5% และ Norm Profit 11.8% คาดกำไรปกติ 4.16 พันล้านบาท (-14% yoy) โดย 1H68 คิดเป็น 44% ของเป้าทั้งปี คาดการดำเนินงาน 2H68 จะดีกว่า 1H68 สนับสนุนจากการส่งมอบคอนโดฯ ใหม่เพิ่มอีก 8 โครงการ

(แบ่งเป็น 4 โครงการ/ไตรมาสใน 3Q-4Q68) มูลค่า 9.4 พันล้านบาท (ขายเฉลี่ย 55%) ต่อเนื่องจาก 1H68 ที่มีการโอนกรรมสิทธิ์คอนโดฯ ใหม่ไปแล้ว 5 โครงการ รวมถึงการเปิดแนวราบใหม่เพิ่ม ตลอดจนการรับรู้กำไรพิเศษจากการทำธุรกรรม JV เบื้องต้น 3Q68 ระดับหลัก 100 ล้านบาท และแผนการขายสินทรัพย์ Warehouse ของบริษัทร่วมทุน (ร่วมกับ Prospect) เข้ากอง REIT หากเกิดขึ้นกัน 4Q68 คาดรับรู้กำไรราว 50-100 ล้านบาท (คาดช่วยลดภาระหนี้ให้ Net Gearing ลดลง 0.05 เท่า) เข้ามาช่วยหนุนกำไรสุทธิเพิ่มเติม (ยังไม่รวมในประมาณการ)

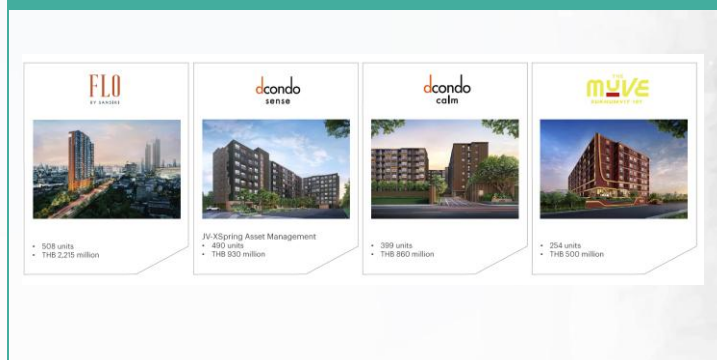
อิง PER 7 เท่า มูลค่าพื้นฐานปี 2568 ที่ 1.66 บาท ราคาหุ้นมี upside 10% และแนวโน้มกำไรปกติ 3Q68 คาดทรงตัว QoQ และ YoY โดยเน้นบริษัทประเมินเป้าโอนฯ (รวม JV) ในรอบ 9,000-10,000 ล้านบาท (3QTD โอนฯ รวม 2.2 พันล้านบาท) ดีขึ้นจาก 2Q68 แต่การทำกำไรอาจถูกกดดันจากค่าใช้จ่ายขายบริหารสูงขึ้น (2Q68 ต่ำกว่าปกติ) และส่วนแบ่งกำไรบริษัทร่วมที่อาจลดลงจากฐานสูงงวดก่อน โดยให้น้ำหนักกำไร 4Q68 คาดสูงสุดของปี จึงลงน้ำหนักลงทุน Neutral และรับเงินปันผล 1H68 หักลบ 0.05 บาท หรือ 3.3% ขึ้นเครื่องหมาย XD วันที่ 28 ส.ค. 2568

เป้าหมายและโอนฯ ปี 2568



ที่มา : SIRI และ สายงานวิจัย บล.เอเชีย พลัส

คอนโดฯ ใหม่ที่กำหนดส่งมอบ 3Q68



ที่มา : SIRI และ สายงานวิจัย บล.เอเชีย พลัส

ตัวอย่างคอนโดฯ ที่จะเปิดใหม่ 3Q68



ที่มา : SIRI และ สายงานวิจัย บล.เอเชีย พลัส

ตัวอย่างคอนโดฯ ที่จะเปิดใหม่ 3Q68



ที่มา : SIRI และ สายงานวิจัย บล.เอเชีย พลัส

ตัวอย่างคอนโด ที่จะเปิดใหม่ 3Q68



ที่มา : SIRI และ สายงานวิจัย บล.เอเชีย พลัส

ตัวอย่างคอนโด ที่จะเปิดใหม่ 3Q68



ที่มา : SIRI และ สายงานวิจัย บล.เอเชีย พลัส

ESG

Environment (E)

- กำหนดนโยบายพัฒนาธุรกิจและหน่วยงานในเครือให้เป็นธุรกิจสีเขียวและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม โดยมุ่งเน้นแนวทาง “Circular Economy” หรือระบบเศรษฐกิจหมุนเวียน มีการนำร่องและยกระดับเป็นนโยบายทั้งระบบ เริ่มตั้งแต่ในบริษัท จนถึงผู้บริโภค และขยายผลสู่การรับผิดชอบต่อสังคม
- ปฏิบัติตามกฎหมาย จอกำหนด จอบังคับ และมาตรฐานที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด โดยเฉพาะการทำ EIA เพื่อการก่อสร้างที่ถูกต้องตามกฎหมาย นอกจากนี้ให้ความสำคัญกับการลดการใช้พลังงาน ลดปริมาณขยะ ควบคุมคุณภาพน้ำทิ้ง การส่งเสริมการใช้วัสดุและอุปกรณ์ที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม รวมถึงการลดการปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ที่เป็นสาเหตุการเกิดภาวะโลกร้อน

Social (S)

- ดำเนินกิจกรรมเพื่อช่วยเหลือสังคม โดยเฉพาะเด็กและเยาวชนผ่านการจัดตั้ง SIRI ACADEMY เพื่อฝึกสอนฟุตบอลให้กับเด็ก, ช่วยเหลือกลุ่มอ่อนไหว ภายใต้แนวคิด No One Left Behind เพื่อให้เข้าถึงวัคซีนอย่างเท่าเทียมกัน, ช่วยเหลือเกษตรกร ผู้ประกอบการ SME ด้วยการสั่งซื้อสินค้ามาบริจาควัฒนธรรมต่าง ๆ เป็นต้น
- มุ่งมั่นที่จะยกระดับคุณภาพชีวิตครอบครัวของผู้อยู่อาศัยอย่างยั่งยืน ผ่านการออกแบบ สภาพแวดล้อมและบริการต่าง ๆ ที่ตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคอย่างต่อเนื่อง

Governance (G)

- เปิดเผยข่าวสารข้อมูลด้านต่าง ๆ อย่างครบถ้วน ถูกต้อง และโปร่งใส โดยคำนึงถึงความเท่าเทียมกันในการรับรู้ข่าวสาร พร้อมทั้งปฏิบัติตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ กรณีกำหนดให้เรื่องสำคัญใดต้องผ่านการพิจารณา และ/หรือ การอนุมัติจากผู้ถือหุ้น โดยคณะกรรมการบริษัทจะบรรจุเรื่องสำคัญไว้เป็นวาระการประชุมผู้ถือหุ้น

ESG Comment: การให้ความสำคัญและปฏิบัติตามแผนงานพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืนด้าน ESG ทำให้ปี 2567 บริษัทได้รับการเลื่อนขึ้น SET ESG Rating เป็น AAA นอกจากส่งผลดีต่อภาพลักษณ์องค์กร สร้างโอกาสต่อการเพิ่มทุนของยอดขาย และนำไปสู่การเติบโตของการดำเนินงานอย่างยั่งยืนในอนาคต

ผลการดำเนินงานรายไตรมาส

Key Data (ล้านบาท)	4Q66	1Q67	2Q67	3Q67	4Q67	1Q68	2Q68	% YoY	% QoQ	1H68	1H67	% YoY
รายได้จากรธุรกิจหลัก	10,801	9,734	9,295	9,067	9,690	6,437	8,504	-8.5%	32.1%	14,941	19,030	-21.5%
รายได้จากขายอสังหาริมทรัพย์	9,818	8,901	8,486	8,286	9,085	5,599	7,592	-10.5%	35.6%	13,191	17,387	-24.1%
ต้นทุนรวม	7,245	6,582	6,416	6,254	6,793	4,465	6,258	-2.5%	40.1%	10,723	12,998	-17.5%
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	6,365	5,806	5,672	5,706	6,566	3,911	5,376	-5.2%	37.5%	9,287	11,479	-19.1%
กำไรขั้นต้น	3,556	3,153	2,879	2,813	2,897	1,971	2,247	-22.0%	14.0%	4,218	6,032	-30.1%
ค่าใช้จ่ายในการขาย&บริหาร	2,247	2,122	1,796	1,852	2,043	1,580	1,310	-27.0%	-17.1%	2,890	3,918	-26.2%
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) บริษัทรวม	97	125	221	409	387	127	231	4.4%	82.0%	358	346	3.5%
กำไรสุทธิ	1,300	1,315	1,387	1,307	1,243	814	1,214	-12.5%	49.2%	2,028	2,702	-24.9%
Norm Profit	1,255	1,092	1,315	1,252	1,204	626	1,214	-7.7%	94.0%	1,840	2,408	-23.6%
Norm EPS	0.08	0.07	0.08	0.07	0.07	0.04	0.07	-8.6%	94.0%	0.11	0.14	-25.4%
Gross Margin เฉลี่ย (%)	32.9%	32.4%	31.0%	31.0%	29.9%	30.6%	26.4%			28.2%	31.7%	
Gross Margin ขายอสังหาริมทรัพย์ (%)	35.2%	34.8%	33.2%	31.1%	27.7%	30.1%	29.2%			29.6%	34.0%	
SG&A/Sales (%)	20.8%	21.8%	19.3%	20.4%	21.1%	24.5%	15.4%			19.3%	20.6%	
Norm Profit Margin (%)	11.6%	11.2%	14.1%	13.8%	12.4%	9.7%	14.3%			12.3%	12.7%	

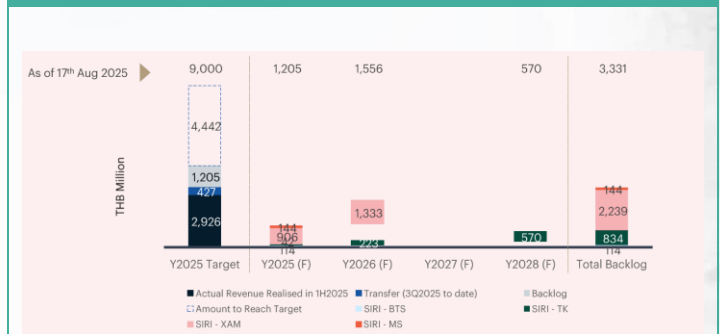
ที่มา : รายงานวิจัย บล.เอเชียพลัส

Backlog ของ บริษัท ณ 17 ส.ค. 2568



ที่มา : SIRI และ รายงานวิจัย บล.เอเชีย พลัส

Backlog โครงการ JV ณ 17 ส.ค. 2568



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

แผนเปิดโครงการใหม่รายไตรมาส

	SDH & MIXED	TH	Condo	No. of Project	Project Value (MB)
1Q	2	-	8	10	14,100
2Q	2	1	-	3	4,640
3Q	1	-	4	5	14,900
4Q	2	1	3	7	18,360
No. of Project	9	2	14	25	52,000
Project Value (MB)	24,870	560	26,570		
Proportion	48%	1%	51%	100%	

ที่มา : SIRI และ รายงานวิจัย บล.เอเชีย พลัส

ประเด็นความเสี่ยง

- 1.ตัวแปรสำคัญที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยได้แก่ ความเชื่อมั่นต่อการสร้างรายได้ในอนาคตของผู้ซื้อ หากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไม่เป็นไปตามที่คาด ก็จะมีผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภคในการตัดสินใจซื้อโครงการ ส่งผลให้ยอดขายและยอดโอนไม่เป็นไปตามเป้าหมายได้
- 2.ระดับการแข่งขันในอุตสาหกรรมรุนแรงขึ้นต่อเนื่อง อาจทำให้การควบคุมเรื่องประสิทธิภาพการดำเนินงานทำได้ยากขึ้น

ที่มา : รายงานวิจัย บล.เอเชีย พลัส

ประมาณการผลการดำเนินงานปี 2568-2570 ของ SIRI												
งบกำไรขาดทุน (ล้านบาท)					งบกระแสเงินสด (ล้านบาท)							
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2567	2568F	2569F	2570F	สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2567	2568F	2569F	2570F			
รายได้ธุรกิจหลัก	37,786	35,168	36,800	39,036	กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน							
ต้นทุนขาย	26,045	24,330	25,360	26,835	กำไรสุทธิ	5,253	4,160	4,370	4,606			
กำไรขั้นต้น	11,742	10,838	11,440	12,200	รายการเปลี่ยนแปลงที่ไม่กระทบเงินสด	25,351	1,563	1,625	1,693			
ค่าใช้จ่ายในการขาย	7,813	7,209	7,544	8,002	ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย	480	504	530	556			
ดอกเบี้ยจ่าย	318	584	594	603	กำไร/ขาดทุนจาก Fx ที่ไม่ได้รับรู้	-	-	-	-			
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม	1,142	921	911	902	ส่วนแบ่งผลกำไรจาก บ.ร่วม	(1,142)	-	-	-			
รายได้อื่น	1,240	1,175	1,187	1,199	เพิ่ม/ลด จากกิจกรรมการดำเนินงาน	(17,599)	(5,023)	(4,278)	(4,393)			
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	5,992	5,140	5,401	5,696	กระแสเงินสดจากการดำเนินงานสุทธิ	12,343	1,205	2,247	2,462			
ภาษีเงินได้	1,172	1,079	1,134	1,196	กระแสเงินสดจากการลงทุน							
ส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย	154	100	103	106	เพิ่ม/ลด จากการลงทุนระยะสั้น	490	-	-	-			
รายการพิเศษอื่น ๆ	279	-	-	-	เพิ่ม/ลด จากการลงทุนอื่น	(3,679)	-	-	-			
กำไรสุทธิ	5,253	4,160	4,370	4,606	เพิ่ม/ลด จากสินทรัพย์ถาวร	3,873	(1,109)	(1,164)	(1,223)			
EPS	0.30	0.24	0.25	0.26	กระแสเงินสดจากการลงทุนสุทธิ	683	(1,109)	(1,164)	(1,223)			
กำไรจากการดำเนินงานปกติ	4,974	4,160	4,370	4,606	กระแสเงินสดจากการจัดหาเงิน							
Norm EPS	0.28	0.24	0.25	0.26	เพิ่ม/ลด เงินกู้	(3,607)	1,172	1,400	1,200			
					เพิ่ม/ลด ทุนและส่วนเกินมูลค่าหุ้น	(410)	240	93	-			
การเติบโตของยอดขาย	2.2%	-6.9%	4.6%	6.1%	เพิ่ม/ลด ส่วนทุนอื่นๆ	(4,087)	-	-	-			
การเติบโตของกำไรจากการดำเนินงานปกติ	-2.6%	-16.4%	5.0%	5.4%	ลด จ่ายปันผล	(2,879)	(2,324)	(2,127)	(2,244)			
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	31.1%	30.8%	31.1%	31.3%	กระแสเงินสดจากการจัดหาเงินสุทธิ	(10,983)	(912)	(634)	(1,044)			
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานปกติ	13.2%	11.8%	11.9%	11.8%	เพิ่ม/ลด เงินสดสุทธิ	2,103	(816)	448	196			
งบกำไรขาดทุนรายไตรมาส (ล้านบาท)					งบดุล (ล้านบาท)							
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	3Q67	4Q67	1Q68	2Q68	สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2567	2568F	2569F	2570F			
รายได้ธุรกิจหลัก	9,067	9,690	6,437	8,504	เงินสดและเทียบเท่าเงินสด	4,913	4,097	4,545	4,741			
ต้นทุนขาย	6,254	6,793	4,465	6,258	ลูกหนี้การค้า	101	578	605	642			
กำไรขั้นต้น	2,813	2,897	1,971	2,247	สินค้าคงคลัง	101,582	103,614	105,686	107,800			
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1,852	2,043	1,580	1,310	สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	4,159	4,159	4,159	4,159			
ดอกเบี้ยจ่าย	119	119	147	135	เงินล้นระยะยาว	8,844	8,844	8,844	8,844			
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม	409	387	127	231	ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ สุทธิ	22,180	23,289	24,454	25,677			
รายได้อื่น	343	366	336	415	สินทรัพย์รวม	149,399	152,201	155,913	159,482			
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	1,593	1,488	708	1,447	เจ้าหนี้การค้า	2,212	1,866	1,945	2,059			
ภาษีเงินได้	289	259	131	271	เงินกู้ยืมระยะสั้น/ครบกำหนดใน 1 ปี	41,562	28,084	30,883	34,201			
ส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย	70	(37)	49	38	หนี้สินหมุนเวียนอื่น	7,135	7,135	7,135	7,135			
รายการพิเศษอื่น ๆ	(67)	51	188	-	เงินกู้ยืมระยะยาว/หุ้นกู้	35,719	50,369	48,971	46,853			
กำไรสุทธิ	1,307	1,243	814	1,214	หนี้สินรวม	100,409	101,235	102,714	104,027			
กำไรจากการดำเนินงานปกติ	1,374	1,193	626	1,214	ทุนที่ชำระแล้ว	18,513	18,753	18,846	18,846			
					ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	2,561	2,561	2,561	2,561			
					กำไรสะสม	21,957	23,793	26,035	28,397			
ยอดขาย (QoQ)	-2.5%	6.9%	-33.6%	32.1%	ส่วนของผู้ถือหุ้น	48,178	50,254	52,589	54,951			
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	31.0%	29.9%	30.6%	26.4%	ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	812	712	609	503			
กำไรจากการดำเนินงานปกติ (QoQ)	4.5%	-13.2%	-47.5%	94.0%	หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	149,399	152,201	155,913	159,482			
อัตราส่วนทางการเงิน					สมมติฐานในการประมาณการ (ล้านบาท)							
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2567	2568F	2569F	2570F	สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2567	2568F	2569F	2570F			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	2.18	3.03	2.88	2.70	Presale ระหว่างงวด (รวม JV)	40,794	43,544	45,280	47,039			
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.18	0.24	0.23	0.22	การบันทึกรายได้จากการขาย	34,758	31,830	33,363	35,531			
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	66.84	103.64	62.21	62.63	รายได้ค่าเช่าบริการและรับบริหารโครงการ	3,028	3,338	3,438	3,505			
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	0.26	0.24	0.24	0.25	Gross Margin เฉลี่ย (%)	31.1%	30.8%	31.1%	31.3%			
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า (เท่า)	13.26	11.93	13.31	13.40	Norm Profit Margin (%)	12.9%	11.8%	11.9%	11.8%			
หนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.08	2.01	1.95	1.89	SG&A/Sales (%)	20.7%	20.5%	20.5%	20.5%			
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.50	1.48	1.43	1.39	Effective Tax Rate (%)	19.6%	21.0%	21.0%	21.0%			
ผลตอบแทนจากสินทรัพย์เฉลี่ย	3.5%	2.8%	2.8%	2.9%								

ที่มา : รายงานวิจัย บล.เอเชียพลัส