

FUNDAMENTAL

AP

Outperform

Presale 3QTD แต่ละ 1 หมื่นล้านบาท

Flash Points

- Presale 3QTD (ก.ค.-ส.ค. 2568) ทำได้ 1 หมื่นล้านบาท มาจากคอนโดฯ 2.5 พันล้านบาท หนุนหลักจากยอดจองคอนโดฯ ใหม่ Life อุดมสุข สเตชัน ด้านแนวราบ 7.5 พันล้านบาท สนับสนุนจากการเปิดขาย 7 โครงการแนวราบใหม่ มูลค่า 1.26 หมื่นล้านบาท สร้างยอดขายใหม่ 3.3 พันล้านบาท (หรือ Take up 26% ของมูลค่าโครงการเปิดใหม่)
- แผนเปิดโครงการแนวราบใหม่เพิ่ม 10 โครงการ มูลค่า 1.02 หมื่นล้านบาท ในเดือน ก.ย. คาดผลคั่นยอด Presale 3Q68 ยืนไม่ต่ำกว่า 1.4 หมื่นล้านบาท เพิ่มจาก 2Q68 ที่ 8.2 พันล้านบาท และ 1.34 หมื่นล้านบาทใน 3Q67

Impact Insight

- จากการเพิ่มขึ้นของ Presale 3QTD ทำให้ Backlog สะสมถึงสิ้น ส.ค. 2568 เพิ่มขึ้นเป็น 4.4 หมื่นล้านบาท (รวม JV) ภายใต้การประเมิน Backlog บริษัทเองราว 2.03 หมื่นล้านบาท และ JV 7.66 พันล้านบาท จะมีกำหนดรับรู้รายได้ช่วงครึ่งหลังของปี เมื่อบวกกับการเปิดขายแนวราบใหม่เพิ่มในช่วงที่เหลือของปี ซึ่งบางส่วนสามารถโอนฯ กันภายในปีนี้ ย่อมเป็นปัจจัยสนับสนุนต่อ 2H68 เติบโตมากขึ้นจาก 1H68
- คาดกำไร 3Q68 เติบโตต่อเนื่อง 90% (แต่ลดลงจากฐานสูงปีก่อน) หนุนจากการส่งมอบของ Backlog แนวราบ และการโอนฯ ต่อเนื่องของคอนโดฯ ใหม่ AP อย่าง Aspire Arun Prive รวมถึงอีก 2 โครงการ JV ที่เริ่มโอนฯ ปลาย มิ.ย. ได้แก่ Aspire อ่อนนุช สเตชัน มูลค่า 3 พันล้านบาท (ขาย 82% ถึงสิ้น 2Q68 โอนฯ 13%) และ Aspire สุขุมวิท-พระราม 4 (มูลค่า 4.6 พันล้านบาท ขาย 77% และโอนฯ 11%)

Execution

- คงประมาณการ และน้ำหนักลงทุน Outperform สำหรับ AP ที่ราคาสิ้นปี 2568 ที่ 10.30 บาท (อิง PER 7 เท่า) เลือกเป็นหุ้นเด่นของกลุ่มฯ จากความน่าสนใจดังนี้ 1) อิมดอเกีย ไทยาลง 2) แนวโน้ม 2H68 เติบโตมากขึ้น HoH 3) พอร์ตสินค้าหลากหลาย ทำให้สามารถกระจายความเสี่ยงได้ดี และมี Backlog ระดับสูง 4) โครงสร้างการเงินแข็งแกร่ง นำไปสู่เงินปันผลปีนี้สูง 7% ต่อปี (นโยบายจ่ายปีละ 1 ครั้ง) และ 5) PER ซื้อขายเพียง 5.5 เท่า และ PBV 0.5 เท่า

Technical Chart



ที่มา : สายงานวิจัย บล.เอเชียพลัส

แนวโน้มราคา : Sideways

แนวรับ : 7.00 บาท

แนวต้าน : 9.00/10.60 บาท

ราคาปัจจุบัน (บาท)	8.05
ราคาเป้าหมาย (บาท)	10.30
Upside (%)	28.0
Dividend yield (%)	6.9

Consensus Analysis

EPS (บาท)	ASPS	IAA Cons	% diff
2568F	1.47	1.47	0%
2569F	1.56	1.60	-3%

ที่มา : สายงานวิจัย บล.เอเชียพลัส

Global Peers

(ราคา)	Market Cap	PE		PBV		Div Yield	
บริษัท	(M USD)	2568F	2569F	2568F	2569F	2568F	2569F
AP THAILAND PCL	25,324.49	5.45	5.06	0.54	0.51	6.6%	7.1%
SANSIRI PUB CO	25,960.60	5.87	5.44	0.52	0.48	8.4%	9.0%
LAND & HOUSES PC	50,188.80	12.10	11.02	0.95	0.92	6.2%	6.6%
SUPALAI PUB CO	31,761.70	6.78	6.33	0.58	0.55	6.6%	7.2%
SC ASSET CORP PC	7,784.62	5.16	4.23	0.31	0.30	7.8%	9.4%
ORIGIN PROPERTY	6,724.30	6.56	5.94	0.33	0.31	2.7%	3.3%
QUALITY HOUSES	15,107.14	7.97	7.09	0.50	0.48	7.2%	7.9%
LPN DEVELOPMENT	2,452.01	14.62	14.26	0.21	0.21	3.6%	4.4%
PRUKSA HOLDING P	9,541.88	14.11	11.75	0.22	0.22	5.5%	7.1%
ASSETWISE PCL	4,588.70	4.81	2.68	0.50	0.44	0.0%	16.3%

ที่มา : Bloomberg

ประมาณการตัวเลขสำคัญ ทางการเงิน

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)	4.2	5.0	5.5	5.2	5.0
DPS (บาท)	0.70	0.60	0.55	0.58	0.59
Dividend Yield (%)	8.7	7.5	6.9	7.2	7.3
BV (บาท)	13.0	13.9	14.8	15.8	16.8
PBV (เท่า)	0.6	0.6	0.5	0.5	0.5
EVEBITDA (เท่า)	7.4	7.9	8.6	8.2	8.4
ROE (%)	15.6	11.9	10.3	10.2	9.8

ที่มา : สายงานวิจัย บล.เอเชียพลัส

ESG Assessment

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

ที่มา : SET

แนวโน้ม Presale 3Q68 ไม่ต่ำกว่า 1.4 หมื่นล้านบาท เพิ่ม QoQ และ YoY

ฝ่ายวิจัยมีมุมมองเชิงบวกต่อสถานการณ์การขายล่าสุด 3QTD (เดือน ก.ค.-ส.ค. 2568) ทำได้ 1 หมื่นล้านบาท มาจากคอนโดฯ สัดส่วน 25% อยู่ที่ 2.5 พันล้านบาท หนุนหลักจากยอดขายคอนโดฯ ใหม่ Life อุดมสุข สตชัน ที่เปิดตัวเมื่อปลาย ส.ค. ที่ผ่านมามีมูลค่า 4.6 พันล้านบาท (มียอดจอง ณ สิ้น ส.ค. ที่ 57%) ขณะที่ยอดขายแนวราบมีสัดส่วน 75% หรือ 7.5 พันล้านบาท (หรือเฉลี่ย 3.75 พันล้านบาท/เดือน ถือว่าดีกว่าเมื่อเทียบกับค่าเฉลี่ย 1H68 ที่ 2.8 พันล้านบาท/เดือน) แรงสนับสนุนจากการเปิดขายโครงการแนวราบใหม่ 7 โครงการ มูลค่า 1.26 หมื่นล้านบาท ช่วงเดือน ก.ค.-ส.ค. ที่ผ่านมามี สามารถสร้างยอดขายใหม่ 3.3 พันล้านบาท (หรือคิดเป็นอัตรา Take up 26% ของมูลค่าโครงการเปิดใหม่)

จากกำหนดการเปิดโครงการใหม่เดือน ก.ย. ที่จะมีมากขึ้นรวม 10 โครงการเป็นแนวราบทั้งหมด (ทาวน์โฮม 6 โครงการ และบ้านเดี่ยว 4 โครงการ) มูลค่า 1.02 หมื่นล้านบาท เพื่อให้เป็นไปตามแผนไตรมาส 3 วางเป้าเปิดทั้งสิ้น 18 โครงการ มูลค่า 2.74 หมื่นล้านบาท คาดเป็นส่วนช่วยผลักดันต่อยอด Presale 3Q68 ยืนไม่ต่ำกว่า 1.4 หมื่นล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 2Q68 ที่ 8.2 พันล้านบาท และ 1.34 หมื่นล้านบาทใน 3Q67 โดยมาจากกลุ่มแนวราบเป็นหลัก

ภายใต้ยอดขาย 3Q68 จ้างต้น จะทำให้ 9M68 จะมี Presale สะสม 3.43 หมื่นล้านบาท (-9% yoy จากกลุ่มคอนโดฯ เป็นหลัก) คิดเป็น 69% ของเป้าทั้งปีที่ผ่านมาประเมินไว้ 5 หมื่นล้านบาท เทียบกับมูลค่าเปิดโครงการใหม่ 9M68 สัดส่วน 60% ของมูลค่าทั้งปีบริษัทวางไว้ 6.5 หมื่นล้านบาท สะท้อนถึง 4Q68 จะเดินหน้าเปิด 16 โครงการใหม่ มูลค่า 2.6 หมื่นล้านบาท เป็นคอนโดฯ 4 โครงการ (เป็นแบรนด์ Aspire 1 โครงการ และ Life 3 โครงการ) รวม 1.38 หมื่นล้านบาท แม้จากข้อมูลล่าสุด คาดแผนเปิดคอนโดฯ ใหม่มีโอกาสต่ำกว่าเป้า โดยเหลือ 2-3 โครงการ แต่จะชดเชยด้วยแนวราบที่มีโอกาสเปิดเพิ่ม ทำให้มูลค่าโครงการใหม่ทั้งปีไม่ต่างเดิมอย่างมีนัย

สิ้น ส.ค. Backlog เพิ่มขึ้น 4.4 หมื่นล้านบาท...พร้อมรองรับ 2H68 จะดีกว่า 1H68

จากการเพิ่มขึ้นของยอด Presale 3QTD ทำให้ Backlog สะสมถึงสิ้น ส.ค. 2568 เพิ่มขึ้น 4.4 หมื่นล้านบาท (รวม JV) เป็นแนวราบ 1.94 หมื่นล้านบาท และ คอนโดฯ รวม 2.46 หมื่นล้านบาท ที่จะทยอยรับรู้รายได้จนถึงปี 2571 ภายใต้การประเมิน Backlog บริษัทเองราว 2.03 หมื่นล้านบาท และ JV 7.66 พันล้านบาท จะมีกำหนดรับรู้รายได้ช่วงครึ่งหลังของปี (เทียบกับยอดโอนฯ 1H68 ที่ 2.04 หมื่นล้านบาท แบ่งเป็นของบริษัทเอง 1.7 หมื่นล้านบาท และของ JV 3.3 พันล้านบาท) เมื่อบวกกับการเปิดขายแนวราบใหม่เพิ่มในช่วงที่เหลือของปี ซึ่งบางส่วนสามารถโอนฯ กันภายในปีนี้ ย่อมเป็นปัจจัยสนับสนุนต่อ 2H68 ทั้งยอดโอนฯ, ส่วนแบ่งกำไร และกำไรเติบโตมากขึ้นจาก 1H68

โดยคงประมาณการเดิมค่ากำไรปีนี้ 4.64 พันล้านบาท (-7.5% yoy) ค่ากำไร 3Q68 เติบโตต่อเนื่อง qoq (แต่ลดลงจากฐานสูงปีก่อน) หนุนจากการส่งมอบของ Backlog แนวราบ และการโอนฯ ต่อเนื่องของคอนโดฯ ใหม่ AP อย่าง Aspire Arun Prive มูลค่า 500 ล้านบาท (ขาย 100%) โอนฯ 2Q68 ไป 84% และจะโอนฯ 100% ใน 3Q68 รวมถึงอีก 2 โครงการ JV ที่เริ่มโอนฯ ปลาย มิ.ย. ได้แก่ Aspire อ่อนนุช สตชัน มูลค่า 3 พันล้านบาท (ขาย 82% ถึงสิ้น 2Q68 โอนฯ 13%) และ Aspire สุขุมวิท-พระราม 4 (มูลค่า 4.6 พันล้านบาท ขาย 77% และโอนฯ 11%)

Outperform....คนซื้อเครื่องเรือ AP

คงประมาณการ และน้ำหนักลงทุน Outperform สำหรับ AP ที่ราคาสิ้นปี 2568 ที่ 10.30 บาท (อิง PER 7 เท่า) เลือกหุ้นเด่นของกลุ่มฯ จากความน่าสนใจดังนี้ 1) ริมดอกเบียร์ไทยวาง 2) แนวโน้ม 2H68 เติบโตมากขึ้น HoH โดยกำไรมีโอกาสเป็นขาขึ้น QoQ ใน 3Q68 และต่อเนื่อง 4Q68 ซึ่งจะมีคอนโดฯ ใหม่ สร้างเสร็จอีก 1 โครงการของ AP คือ Aspire วิภา-วิคตอรี มูลค่า 2.3 พันล้านบาท (ขาย 75%) และการเปิดแนวราบใหม่เชิงรุก 3) พอร์ตสินค้าหลากหลายทั้งแนวราบและคอนโดฯ ทำให้สามารถกระจายความเสี่ยงได้ดี และมี Backlog ระดับสูง และ 4) โครงสร้างการเงินแข็งแกร่ง สิ้น 2Q68 Net Gearing ต่ำ 0.7 เท่า ทำให้มีความพร้อมในการลงทุน และจ่ายเงินปันผลปีนี้สูง 7% ต่อปี (นโยบายจ่ายปีละ 1 ครั้ง) และ 5) PER ซื้อขายเพียง 5.5 เท่า และ PBV 0.5 เท่า

โครงการเปิดใหม่ 3Q68

Q3 2025 NEW PROJECTS LAUNCH

18

TOTAL 18 PROJECTS | THB 27,400 MILLION

SINGLE - DETACHED HOUSE
6 PROJECTS | THB 12,200 MILLION

BAAN KLANG KRUNG
Sathapadit 57
 THB 600 million
9 units

THE CITY
ถนน 3
 THB 3,100 million
197 units

THE CITY
พหลโยธิน 2
 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 - อุดมสุข
 THB 1,200 million
173 units

อิกาวะ
ถนน 5
 THB 1,100 million
293 units

อิกาวะ
ถนน 2
 THB 1,200 million
137 units

UPCOUNTRY
2 PROJECTS | THB 2,300 MILLION

SEMI - DETACHED HOUSE & TOWNHOUSE
9 PROJECTS | THB 8,300 MILLION

บ้านกลางเมือง
THE EDITION 57
 THB 1,100 million
71 units

บ้านกลางเมือง
THE EDITION 58
 THB 1,500 million
144 units

Pleno
พหลโยธิน - 57
 THB 50 million
8 units

Pleno
ถนน 3
 THB 1,700 million
240 units

Pleno
สุขุมวิท - บางนา 4
 THB 700 million
130 units

Pleno
ราชพฤกษ์ 2
 THB 700 million
175 units

Pleno
เชียงใหม่
 THB 300 million
85 units

Pleno
ถนน 2
 THB 1,250 million
497 units

Pleno
สาทร - ถนน 7 - วัฒนา
 THB 1,000 million
495 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
 VVIP 30-31 August 2025

ที่มา : AP และ สายงานวิจัย บล.เอเชียพลัส

ESG

Environment (E)

- ส่งเสริมให้มีการออกแบบโครงการภายใต้แนวคิดการอนุรักษ์พลังงานและสิ่งแวดล้อม โดยนำแนวคิดการก่อสร้างอาคารสีเขียวมาใช้ รวมถึงเลือกผลิตภัณฑ์ที่ได้มาตรฐานการประหยัดพลังงาน เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมมาใช้ในโครงการ เช่น ไม่ใช้/ไม่ผลิตวัสดุก่อสร้างที่ใช้แร่ใยหิน (Asbestos)
- ตั้งเป้าในการจัดการมลพิษทางอากาศ โดยลดปริมาณฝุ่น PM2.5 ที่เกิดจากโครงการก่อสร้างให้ลดลงเท่ากับระดับปลอดภัย (20 microgram/cubic meter) และลดจอร์จเรียนจากชุมชนรอบเขตก่อสร้าง 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

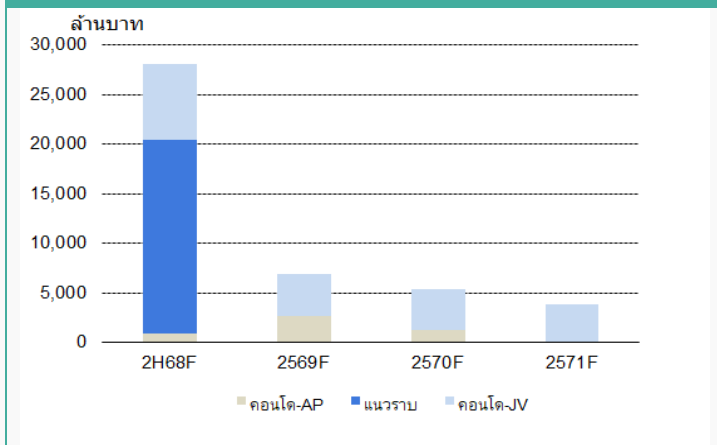
ESG Comment: การให้ความสำคัญและปฏิบัติตามแผนงานพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืนด้าน ESG นอกจากทำให้บริษัทได้รับ SET ESG Rating ที่ AA แล้ว ยังส่งผลดีต่อภาพลักษณ์องค์กร สร้างโอกาสต่อการเพิ่มขึ้นของยอดขาย และนำไปสู่การเติบโตของการดำเนินงานอย่างยั่งยืนในอนาคต.

ผลการดำเนินงานรายไตรมาส

Key Data (ล้านบาท)	4Q66	1Q67	2Q67	3Q67	4Q67	1Q68	2Q68	% YoY	% QoQ	1H68	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%	

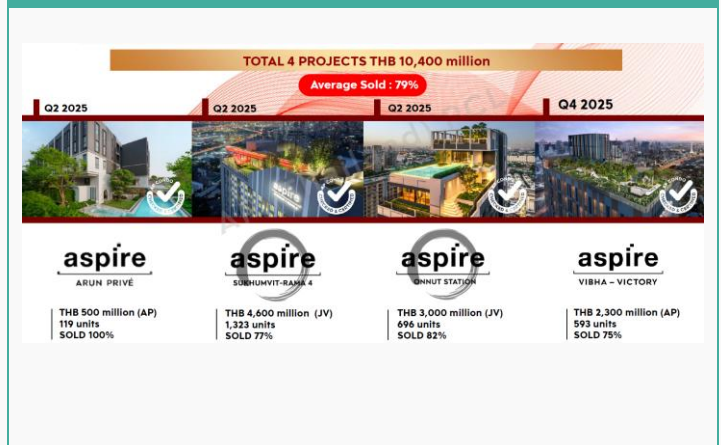
ที่มา : รายงานวิจัย บล.เอเชีย พลัส

Backlog ณ ส.ค. 2568 (รวม JV) ที่ 4.4 หมื่นล้านบาท



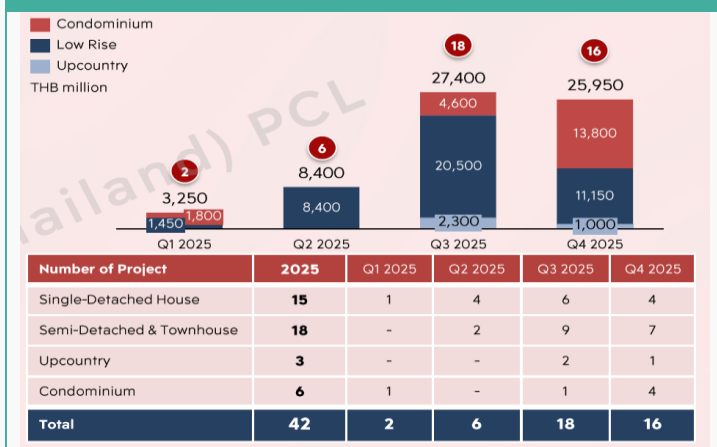
ที่มา : AP และ รายงานวิจัย บล.เอเชีย พลัส

คอนโด ใหม่ที่มีกำหนดส่งมอบปี 2568



ที่มา : AP และ รายงานวิจัย บล.เอเชีย พลัส

แผนเปิดโครงการใหม่รายไตรมาส



ที่มา : AP และ รายงานวิจัย บล.เอเชีย พลัส

ประเด็นความเสี่ยง

1. ตัวแปรสำคัญที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยได้แก่ ความเชื่อมั่นต่อการสร้างรายได้ในอนาคตของผู้ซื้อ หากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไม่เป็นไปตามที่คาด ก็จะมีผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภคในการตัดสินใจซื้อโครงการ 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	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%	กระแสเงินสดจากการจัดหาเงินสดสุทธิ	(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
	3Q67	4Q67	1Q68	2Q68	ลูกหนี้การค้า	193	104	111	113
รายได้ธุรกิจหลัก	9,948	9,312	7,699	9,939	สินค้าคงคลัง	71,240	76,227	80,038	85,641
ต้นทุนขาย	6,647	6,193	5,114	6,891	สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	899	899	899	899
กำไรขั้นต้น	3,301	3,119	2,584	3,047	เงินลงทุนระยะยาว	7,667	7,667	7,667	7,667
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1,865	1,800	1,558	1,842	ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ สุทธิ	1,259	1,385	1,524	1,676
ดอกเบี้ยจ่าย	210	204	175	139	สินทรัพย์รวม	84,893	89,803	93,828	99,718
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม	341	341	143	86	เจ้าหนี้การค้า	2,641	2,933	3,126	3,200
รายได้อื่น	255	93	60	89	เงินกู้ยืมระยะสั้น/ครบกำหนดใน 1 ปี	11,237	11,860	13,437	15,715
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	1,779	1,530	1,055	1,239	หนี้สินหมุนเวียนอื่น	4,730	4,730	4,730	4,730
ภาษีเงินได้	329	242	192	232	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	1,450	1,293	864	1,006	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	89	89	89	89
กำไรจากการดำเนินงานปกติ	1,450	1,288	864	1,006	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 ขาย (%)	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