

SYNOPSIS

FUNDAMENTAL

SIRI

Neutral

เยี่ยมชม นาราสิริ บางนา กม. 10

Flash Points

- งานนี้ ฝ่ายวิจัยเยี่ยมชมโครงการ นาราสิริ บางนา กม. 10 เป็นโครงการลำดับที่ 2 ในโครงการ Luxury Community “SANSIRI 10 EAST” ตั้งบนถนนบางนา-ตราด กม. 10 ที่รวม 4 แบนด์บ้านเดี่ยวระดับ Luxury – Super Luxury ตั้งแต่ราคา 20-500 ล้านบาท มูลค่ารวม 1.8 หมื่นล้านบาท ปัจจุบันเปิดแล้ว 2 โครงการ (เศรษฐสิริ และนาราสิริ) ส่วนอีก 2 โครงการ (สิรินสิริ และบ้านแสนสิริ) มีแผนเปิดปลายปี 2570-ต้นปี 2571
- โครงการนาราสิริ บางนา กม. 10 เป็นโครงการแรกที่ JV กับ Mitsui Fudosan มูลค่า 4.1 พันล้านบาท จำนวน 56 ยูนิต เปิดขาย พ.ค. ที่ผ่านมามีบ้านสร้างเสร็จ 13 ยูนิต ขายแล้ว 3 ยูนิต มูลค่า 200 ล้านบาท คิดเป็นราว 5% ของมูลค่ารวม ถือเป็นอัตราที่สูงนัก กำหนดโอนฯ 3Q68 และตั้งเป้าหมายที่เหลืออีก 10 ยูนิต อย่างเร็วภายในสิ้นปีนี้

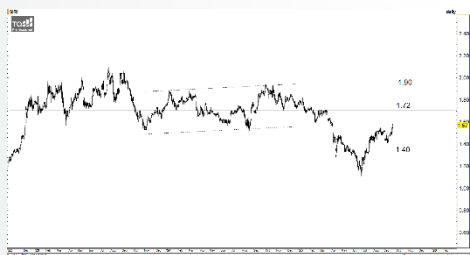
Impact Insight

- เป้า Presale 3Q68 คาดในรอบ (+/-) 9 พันล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 2Q68 ที่ 7.8 พันล้านบาท (แต่ลดลงจากระดับ 1 หมื่นล้านบาทใน 3Q67) โดยตัวเลขล่าสุด 3QTD (จนถึงกลางเดือน ก.ย.) มียอดขายรวม 7.6 พันล้านบาท มาจากแนวราบและคอนโดฯ สัดส่วนใกล้เคียงกันอย่างละ 50%
- ยอดขายแนวราบยังคงมาจากการขายโครงการเดิมในกลุ่มบ้านเดี่ยว Luxury เฉพาะอย่างยิ่งแบรนด์เศรษฐสิริ ขณะที่ยอดขายคอนโดฯ มีแรงหนุนจากการเปิดคอนโดฯ ใหม่ ล่าสุดเปิดไปแล้ว 3 โครงการ มูลค่า 7.6 พันล้านบาท เหลืออีก 1 โครงการ มูลค่า 4.9 พันล้านบาท จะเปิดปลาย ก.ย. นี้

Execution

- ภายใต้เป้าหมายบริษัท (รวม JV) 3Q68 ที่ 9 พันล้านบาท ใกล้เคียง 2Q68 เช่นเดียวกัน มارجิ้นคาดการณ์ตัว 29-30% แม้ส่วนแบ่งกำไรบริษัทรวมมีโอกาสลดลงจากฐานสูงงวดก่อน แต่อาจถูกชดเชยกับกำไรจากธุรกรรม JV ทำให้เบื้องต้นคาดการณ์กำไร 3Q68 น่าจะอยู่บริเวณ 1.2-1.3 พันล้านบาท ถือว่าทรงตัว qoq และ yoy
- การปรับขึ้นของราคาหุ้นที่ผ่านมา จนเหลือ upside 6% เทียบกับมูลค่าพื้นฐานปี 2568 ที่ 1.66 บาท (อิง PER 7 เท่า) ทำให้ฝ่ายวิจัยคงแนะนำลงทุน Neutral โดยให้น้ำหนักกำไรไปย้ง 4Q68 คาดเป็นจุดสูงสุดของปี หนุนจากเปิดแนวราบใหม่และส่งมอบคอนโดฯ ใหม่

Technical Chart



ที่มา : สายงานวิจัย บล.เอเชียพลัส

แนวโน้มราคา : Sideways

แนวรับ : 1.40 บาท

แนวต้าน : 1.72/1.90 บาท

ราคาปัจจุบัน (บาท)	1.57
ราคาเป้าหมาย (บาท)	1.66
Upside (%)	5.8
Dividend yield (%)	7.6

Consensus Analysis

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

ที่มา : สายงานวิจัย บล.เอเชียพลัส

Global Peers

(ราคา) บริษัท	Market Cap (M USD)	PE		PBV		Div Yield	
		2568F	2569F	2568F	2569F	2568F	2569F
AP THAILAND PCL	25,796.38	5.56	5.15	0.55	0.52	6.5%	7.0%
SANSIRI PUB CO	26,134.83	5.88	5.47	0.52	0.49	8.3%	9.0%
LAND & HOUSES PC	51,144.77	12.33	11.23	0.97	0.94	6.1%	6.4%
SUPALAI PUB CO	33,077.69	7.06	6.59	0.61	0.58	6.4%	7.0%
SC ASSET CORP PC	8,426.21	5.58	4.58	0.34	0.32	7.2%	8.7%
ORIGIN PROPERTY	6,920.63	6.75	6.12	0.34	0.32	2.6%	3.2%
QUALITY HOUSES	15,214.28	8.02	7.14	0.50	0.48	7.1%	7.9%
LPN DEVELOPMENT	2,452.01	14.62	14.26	0.21	0.21	3.6%	4.4%
PRUKSA HOLDING P	9,935.81	14.69	12.24	0.23	0.23	5.3%	6.8%
ASSETWISE PCL	4,633.68	4.86	2.71	0.51	0.45	0.0%	16.1%

ที่มา : Bloomberg

ประมาณการตัวเลขสำคัญ ทางการเงิน

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)	5.1	5.6	6.6	6.3	6.0
DPS (บาท)	0.20	0.15	0.12	0.12	0.13
Dividend Yield (%)	12.7	9.6	7.6	7.9	8.3
BV (บาท)	2.8	2.8	2.9	3.0	3.1
PBV (เท่า)	0.6	0.6	0.5	0.5	0.5
EVEBITDA (เท่า)	14.5	14.7	16.4	15.8	16.5
ROE (%)	13.7	11.2	8.5	8.5	8.6

ที่มา : สายงานวิจัย บล.เอเชียพลัส

ESG Assessment

SET ESG Ratings	AAA
CG Score	ดีเลิศ
Anti-corruption ที่ผ่านการรับรอง	yes

ที่มา : SET

เยี่ยมชมโครงการ นาราสิริ บางนา กม. 10

วันนี้ (16 ก.ย. 2568) ฝ่ายวิจัยได้เยี่ยมชมโครงการ นาราสิริ บางนา กม. 10 หนึ่งในโครงการ SANSIRI10 EAST โครงการ Luxury Community แห่งที่ 2 (ต่อจาก SIRI KRUNGTHAP KREETHA COMMUNITY) บนที่ดินรวม 165 ไร่ ตั้งอยู่ริมถนนบางนา-ตราด กม. 10 ท่าเลที่มีศักยภาพ ล้อมรอบด้วยโครงสร้างพื้นฐานที่เดินทางสะดวก, ศูนย์การค้า (เมกะบางนา, เซ็นทรัล บางนา และ Bangkok Mall ในอนาคต) และโรงเรียนนานาชาติ ตลอดจนเป็นเส้นทางเชื่อมต่อกับโซนตะวันออก (EEC)

โครงการ SANSIRI 10 EAST ถือเป็นอีกโครงการ Flagship มูลค่ารวม 1.8 หมื่นล้านบาท ที่รวบรวม 4 แบรินด์ บ้านเดี่ยวระดับ Luxury-Super Luxury ได้แก่ เศรษฐสิริ, นาราสิริ, สิริณสิริ และบ้านแสนสิริ ครอบคลุมทุกระดับราคาตั้งแต่ 25-500 ล้านบาท โดยปัจจุบันเปิดไปแล้ว 2 โครงการ คือ เศรษฐสิริ เมื่อปลายปี 2567 มูลค่า 2.3 พันล้านบาท จำนวน 71 ยูนิต ราคา 29-50 ล้านบาท/ยูนิต ล่าสุดขาย 27 ยูนิต (หรือ 38%) ตามด้วย นาราสิริ ขณะที่อีก 2 โครงการระดับ Super Luxury อย่าง สิริณสิริ และบ้านแสนสิริ มีกำหนดเปิดปลายปี 2570-ต้นปี 2571

สำหรับโครงการ นาราสิริ เป็นบ้านเดี่ยวระดับ Luxury และเป็นโครงการแรกที่อยู่ร่วมกับ Mitsui Fudosan บนที่ดิน 36 ไร่ มูลค่า 4.1 พันล้านบาท จำนวน 56 ยูนิต มีขนาดบ้านให้เลือก 4 แบบ ตั้งแต่ 437-687 ตร.ม. ราคาขายเริ่มต้น 65-100 ล้านบาท (กรณีบ้านตัวอย่างพร้อมตกแต่งแพงสุด 170 ล้านบาท) เปิดขายเมื่อ พ.ค. 2568 และมีบ้านสร้างเสร็จพร้อมขาย 13 ยูนิต ล่าสุดขายได้ 3 ยูนิต ผู้ซื้อเป็นลูกค้าคนไทย คิดเป็นมูลค่า 200 ล้านบาท หรือราว 5% ของมูลค่าโครงการรวม ถือเป็นอัตราที่ไม่สูงนัก โดยบริษัทให้เหตุผลว่าลูกค้าโซนบางนาเป็นกลุ่ม Real demand ต่างจากโซนอื่น เช่น กรุงเทพฯที่มีดีมานด์สำหรับการลงทุน และจากกลุ่มต่างชาติ รวมถึงปัจจัยแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่ทำให้ลูกค้าใช้เวลาในการตัดสินใจมากขึ้น ตลอดจนประเด็นเรื่องขนาดบ้านที่ลูกค้าบางกลุ่มต้องการใหญ่กว่านี้ และมีการเปรียบเทียบกับกรณีปลูกบ้านเอง ซึ่งบริษัทมีการสื่อสารเพื่อให้ลูกค้าเห็นความแตกต่างทั้งในดีไซน์แบบ Timeless และการเป็น Private Community ฯลฯ โดยโครงการนี้จะเริ่มโอนฯ ตั้งแต่ 3Q68 จำนวน 3 ยูนิตข้างต้น (รับรู้เป็นส่วนแบ่งกำไร) และตั้งเป้าขายโอนฯ ที่เหลืออีก 10 ยูนิต อย่างเร่งรีบภายในปี

Presale 3QTD (จนถึงกลาง ก.ย.) ทำได้ 7.6 พันล้านบาท

บริษัทตั้งเป้า Presale 3Q68 ในกรอบ (+/-) 9 พันล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 2Q68 ที่ 7.8 พันล้านบาท (แต่ลดลงจากระดับ 1 หมื่นล้านบาทใน 3Q67) โดยตัวเลขล่าสุด 3QTD (จนถึง กลางเดือน ก.ย.) มียอดขายรวม 7.6 พันล้านบาท มาจากแนวราบและคอนโดฯ สัดส่วนใกล้เคียงกันอย่างละ 50% โดยแนวราบยังคงมาจากการขายโครงการเดิมในกลุ่มบ้านเดี่ยว Luxury เฉพาะอย่างยิ่งแบรนด์เศรษฐสิริ ขณะที่ยอดขายคอนโดฯ มีแรงหนุนจากการเปิดคอนโดฯ ใหม่ ล่าสุดเปิดไปแล้ว 3 โครงการ มูลค่า 7.6 พันล้านบาท ประกอบด้วย Valles มูลค่า 2.8 พันล้านบาท ยอดจอง 40%, Widen นางลิ้นจี่ มูลค่า 3.1 พันล้านบาท เปิดขายแบบ Soft Launch ด้วยยอดจองเกือบ 20% และล่าสุด The Base Urban พระราม 9 (คอนโดฯ สร้างเสร็จก่อนขาย) มูลค่า 1.7 พันล้านบาท เพิ่งเปิดขายเมื่อ 13-14 ก.ย. ที่ผ่านมามียอดจอง 10% (คาดโอนฯ ต.ค.) สำหรับช่วงปลายเดือนนี้ (27-28 ก.ย.) จะเตรียมเปิดขายคอนโดฯ ใหม่อีก 1 โครงการ Xelf มูลค่า 4.9 พันล้านบาท คาดมาช่วยหนุนต่อยอดขายคอนโดฯ ต่อเนื่อง

คงแนะนำ Neutral...Upside เหลือน้อย และแนวโน้มกำไร 3Q68 ทรงตัว รอพักสุด 4Q68

ภายใต้การตั้งเป้าโอนฯ ของบริษัท (รวม JV) งวด 3Q68 ที่ 9 พันล้านบาท ใกล้เคียง 2Q68 เช่นเดียวกันมาร์จิ้นทรงตัว 29-30% แม้ส่วนแบ่งกำไรบริษัทจะมีโอกาสลดลงจากฐานสูงงวดก่อน แต่อาจถูกชดเชยกับกำไรจากธุรกรรม JV ราว 100 ล้านบาท (ก่อนภาษี) ทำให้เบื้องต้นคาดว่ากำไร 3Q68 น่าจะอยู่บริเวณ 1.2-1.3 พันล้านบาท ถือว่าทรงตัว qoq และ yoy ประกอบกับการปรับขึ้นของราคาหุ้นที่ผ่านมา จนเหลือ upside 6% เมื่อเทียบกับมูลค่าพื้นฐานปี 2568 ที่ 1.66 บาท (อิง PER 7 เท่า) ทำให้ฝ่ายวิจัยคงแนะนำลงทุน Neutral โดยให้น้ำหนักกำไรไปยัง 4Q68 คาดเป็นจุดสูงสุดของปี หนุนจากเปิดแนวราบใหม่และส่งมอบคอนโดฯ ใหม่

โครงการนาราสิริ บางนา กม. 10



ที่มา : SIRI และ สายงานวิจัย บล.เอเชีย พลัส

โครงการนาราสิริ บางนา กม. 10



ที่มา : SIRI และ สายงานวิจัย บล.เอเชีย พลัส

โครงการนาราสิริ บางนา กม. 10



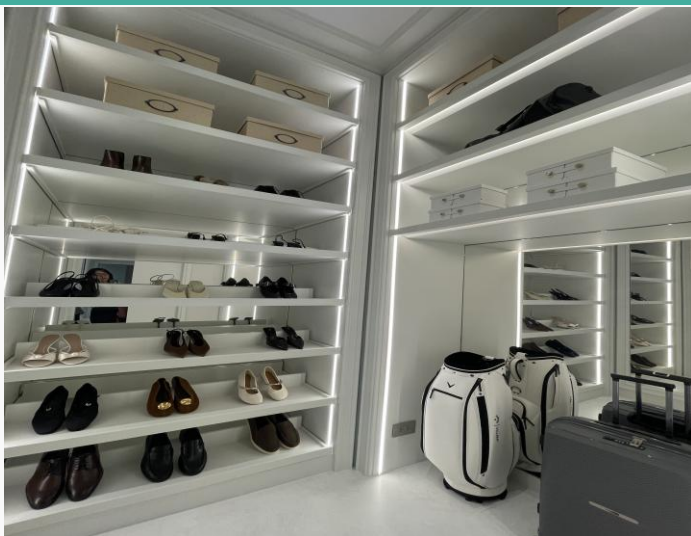
ที่มา : SIRI และ สายงานวิจัย บล.เอเชีย พลัส

โครงการนาราสิริ บางนา กม. 10



ที่มา : SIRI และ สายงานวิจัย บล.เอเชีย พลัส

โครงการนาราสิริ บางนา กม. 10



ที่มา : SIRI และ สายงานวิจัย บล.เอเชีย พลัส

โครงการนาราสิริ บางนา กม. 10



ที่มา : SIRI และ สายงานวิจัย บล.เอเชีย พลัส

ESG

Environment (E)

- กำหนดนโยบายพัฒนาธุรกิจและหน่วยงานในเครือให้เป็นธุรกิจสีเขียวและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม โดยมุ่งเน้นแนวทาง “Circular Economy” หรือระบบเศรษฐกิจหมุนเวียน มีการนำร่องและยกระดับเป็นนโยบายทั้งระบบ เริ่มตั้งแต่ในบริษัท จนถึงผู้บริโภคร และขยายผลสู่การรับผิดชอบต่อสังคม
- ปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อกำหนด ข้อบังคับ 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 ด้วยการสั่งซื้อสินค้ามาบริจจาคให้กับชุมชนต่าง ๆ เป็นต้น
- มุ่งมั่นที่จะยกระดับคุณภาพชีวิตครอบครัวของผู้อยู่อาศัยอย่างยั่งยืน ผ่านการออกแบบสภาพแวดล้อม และบริการต่าง ๆ ที่ตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคอย่างต่อเนื่อง

Governance (G)

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

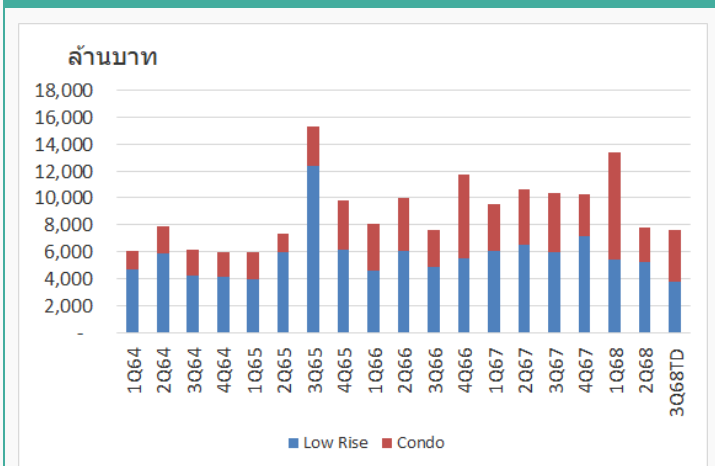
ESG Comment: การให้ความสำคัญและปฏิบัติตามแผนงานพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืนด้าน ESG ทำให้ปี 2567 บริษัทได้รับการเลื่อนขึ้น SET ESG Rating เป็น AAA นอกจากส่งผลดีต่อภาพลักษณ์องค์กร สร้างโอกาสต่อการเพิ่มขึ้นของยอดขาย และนำไปสู่การเติบโตของการดำเนินงานอย่างยั่งยืนในอนาคต

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%
รายได้จากขายอสังหาฯ	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%
ต้นทุนขายอสังหาฯ	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 ขายอสังหาฯ (%)	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

ยอด Presale รายไตรมาส



ที่มา : SIRI และ รายงานวิจัย บล.เอเชีย พลัส

คอนโด ใหม่ที่มีกำหนดส่งมอบ 2H68

คอนโด	มูลค่า (ลบ.)	Presale (%)	โอนฯ
dcondo sense (JV)	930	35%	3Q25
FLO by Sansiri	2,215	72%	3Q25
THE MUVE Sukhumvit 107	500	23%	3Q25
dcondo calm Ramkhamhaeng 40	860	53%	3Q25
THE MUVE Paw Bangkhuae	486	34%	4Q25
CANVAS Chemtalay (JV)	1,787	54%	4Q25
mekin HAUS	1,260	71%	4Q25
dcondo campus Khonkaen	1,422	47%	4Q25

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 ก็จะกระทบความเชื่อมั่นของผู้บริโภคในการตัดสินใจซื้อโครงการ ส่งผลให้ยอดขายและยอดโอนไม่เป็นไปตามเป้าหมายได้
- 2.ระดับการแข่งขันในอุตสาหกรรมรุนแรงขึ้นต่อเนื่อง อาจทำให้การควบคุมเรื่องประสิทธิภาพการดำเนินงานทำได้ยากขึ้น

ที่มา : รายงานวิจัย บล.เอเชีย พลัส

ประมาณการผลการดำเนินงานปี 2568-2570 ของ SIRI

งบกำไรขาดทุน (ล้านบาท)					งบกระแสเงินสด (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ส.ค.	2567	2568F	2569F	2570F	สิ้นสุด 31 ส.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 ส.ค.	3Q67	4Q67	1Q68	2Q68	สิ้นสุด 31 ส.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	เงินลงทุนระยะยาว	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 ส.ค.	2567	2568F	2569F	2570F	สิ้นสุด 31 ส.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
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงคลัง (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%
หนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.08	2.01	1.95	1.89	SG&A/Sales (%)	20.7%	20.5%	20.5%	20.5%
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.50	1.48	1.43	1.39	Effective Tax Rate (%)	19.6%	21.0%	21.0%	21.0%

ที่มา : รายงานวิจัย บล.เอเชียพลัส