ASIA PLUS Securities

19 September 2025

FUNDAMENTAL SYNOPSIS

SC

Neutral

การตอบรับ 2 โครงการใหม่น่าพอใจ

ราคาปัจจุบัน (บาท)	2.04
ราคาเป้าหมาย (บาท)	2.20
Upside (%)	7.8
Dividend yield (%)	6.1

Flash Points

- วานนี้ ฝ่ายวิจัยเยี่ยมชม 2 โครงการใหม่ที่ได้รับการตอบรับน่าพอใจ ประกอบด้วย
  1) MATTER งามวงศ์วาน – ทาวน์โฮมระดับ Premium 3 ชั้นแบรนด์ใหม่ เจาะลูกค้ากลุ่ม GEN Z มูลค่า 350 ล้านบาท จำนวน 44 ยูนิต (ราคา 5.99-8.49 ล้านบาท) เปิดขายปลาย มิ.ย. ที่ผ่านมา ปัจจุบันมียอดขายสูง 66% หรือ 29 ยูนิต คาดทยอยโอนฯ หมดปีนี้ และตั้งเป้าปิดการขายโอนฯ ปี 2569
  2) SONLE Residences - โครงการ One of A Kind Project ลำดับที่ 3 ในกลุ่มบ้านเดี่ยวระดับ Ultra Luxury 3 ชั้น ที่มีทำเลหายาก ติดถนนรัชดาฯ จำนวนเพียง 5 ยูนิต มูลค่า 1,650 ล้านบาท (ราคา 260-400 ล้านบาท) เปิดขาย ก.ค. ที่ผ่านมา ขายได้แล้ว 1 ยูนิตเป็นบ้านขนาดใหญ่ คาดโอนฯ 4Q68 และตั้งเป้าขายหมดปี 2569

Impact Insight

- ภาพธุรกิจ 3Q68 เป็นไปตามแผน โดยเดือน ก.ค.-ส.ค. 2568 เปิดขาย 2 โครงการใหม่ มูลค่า 3.65 พันล้านบาท (แนวราบและคอนโดฯ) ทำให้ Presale 2 เดือนคาดที่ 2.3 พันล้านบาท และ 8M68 มียอดสะสม 1.2 หมื่นล้านบาท คิดเป็น 53% ของเป้าทั้งปีที่ฝ่ายวิจัยคาดไว้ 2.2 หมื่นล้านบาท (เป้าบริษัท 2.6 หมื่นล้านบาท).
- เดือน ก.ย. มีกำหนดเปิดเพิ่ม 1 โครงการแนวราบ มูลค่า 2 พันล้านบาท รวมถึงการจัดงาน EVENTS ออกบูทที่เซ็นทรัล ลาดพร้าว (28 ส.ค. – 3 ก.ย. 2568) และการขายบ้านหลังใหญ่ยูนิตแรกของ SONLE คาดผลักดันยอดขาย ก.ย. เร่งตัวขึ้น เบื้องต้นประเมิน Presale 3Q68 กรอบ (+/-) 4 พันล้านบาท ลดลงจาก 2Q68 ที่ 5.7 พันล้านบาท และ 6.5 พันล้านบาทงวด 3Q67 ส่วนหนึ่งจากความต่างของการเปิดโครงการใหม่ที่น้อยกว่า

Execution

- แม้ยอดขายแนวราบใหม่มีแนวโน้มอ่อนตัวใน 3Q68 (จากเปิดโครงการใหม่น้อย) แต่การมี Backlog แนวราบคงค้างสิ้น 2Q68 คาดทำให้ยอดโอนฯ 3Q68 ไม่ต่ำกว่า 2Q68 และประเมินมาร์จิ้นขายฯ ในกรอบ 27-29% ทำให้เบื้องต้นประเมินกำไร 3Q68 ใกล้เคียงงวดก่อน หรือเพิ่มเล็กน้อย (แต่ยังลดลง yoy) อยู่บริเวณ 400-500 ล้านบาท
- การปรับขึ้นของราคาหุ้นที่ผ่านมา จนเหลือ upside 8% เทียบกับมูลค่าพื้นฐานปี 2568 ที่ 2.20 บาท ทำให้ฝ่ายวิจัยคงแนะนำลงทุน Neutral โดยให้น้ำหนักกำไรไปยัง 4Q68 คาดเป็นจุดสูงสุดของปี หนุนจากเปิดแนวราบใหม่เพิ่ม, เปิดโรงแรมใหม่ และกำไรธุรกรรม JV

Technical Chart

แนวโน้มราคา : Sideways

แนวรับ : 1.73 บาท

แนวต้าน :2.34/2.78 บาท

ที่มา : สายงานวิจัย บล.เอเซียพลัส

Consensus Analysis

EPS (บาท)	ASPS	IAA Cons	% diff
2568F	0.31	0.35	-11%
2569F	0.39	0.43	-9%

ที่มา : สายงานวิจัย บล.เอเซียพลัส

Global Peers

(เท่า)	Market Cap	PE		PBV		Div Yield	
บริษัท	(M USD)	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 ธ.ค.	2566	2567	2568F	2569F	2570F
กำไรสุทธิ (ลบ)	2,482	1,706	1,311	1,650	1,805
Norm Profit (ลบ)	2,502	1,283	1,311	1,650	1,805
Norm EPS (บาท)	0.59	0.30	0.31	0.39	0.43
Norm PER (เท่า)	3.5	6.8	6.5	5.2	4.7
DPS (บาท)	0.24	0.16	0.12	0.16	0.17
Dividend Yield (%)	11.8	7.8	6.1	7.7	8.4
BV (บาท)	5.4	5.6	5.8	6.0	6.3
PBV (เท่า)	0.4	0.4	0.4	0.3	0.3
EV/EBITDA (เท่า)	5.44	19.3	21.0	18.5	18.3

ที่มา : สายงานวิจัย บล.เอเซียพลัส

ESG Assessment

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

ที่มา : SET

จัดทำโดย : นวลพรรณ น้อยรัชชุกร, CISA
นักวิเคราะห์ปัจจัยพื้นฐานด้านตลาดทุนและทางเทคนิค
เลขทะเบียนนักวิเคราะห์: 019994

คำเตือน
การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูล และทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทนและความเสี่ยง ก่อนตัดสินใจลงทุน

โครงการใหม่ได้รับการตอบรับน่าพอใจ

วานนี้ (18 ก.ย. 2568) ฝ่ายวิจัยมีโอกาสเข้าเยี่ยมชม 2 โครงการใหม่ของ SC ที่เปิดขายเมื่อช่วงปลาย 2Q68 - 3Q68 และได้รับการตอบรับที่ดีในมุมมองของบริษัทและฝ่ายวิจัย ประกอบด้วย

MATTER (แมทเทอร์) งามวงศ์วาน : ทาวน์โฮม (Townhome) ระดับพรีเมียม (Premium) 3 ชั้นแบรนด์ใหม่ของ SC เจาะกลุ่มลูกค้า GEN Z ตั้งอยู่บนพื้นที่ 5 ไร่ ในซอยเรวดี บนถนนงามวงศ์วาน สามารถเข้าออกได้ 3 ทางหลัก คือ ถนนรัตนาธิเบศร์, ถนนเลี่ยงเมืองนนทบุรี (หรือซอยเรวดี) และถนนติวานนท์ ที่สามารถเดินทางสะดวกใกล้ถนนใหญ่ รัตนาธิเบศร์, รถไฟฟ้าสายสีม่วงสถานีบางกระสอ และทางด่วนพิเศษศรีรัช ตลอดจนใกล้ศูนย์การค้าทั้ง เดอะมอลล์ งามวงศ์วาน และ เซ็นทรัล นอร์ธวิลล์

โดยตัวโครงการมีจำนวนเพียง 44 ยูนิต มูลค่า 350 ล้านบาท ด้วยแบบบ้าน 3 แบบ ขนาด 17.5-25 ตร.ว. (หรือ 158 ตร.ม.-193 ตร.ม.) ราคาเริ่มต้น 5.99-8.49 ล้านบาท/ยูนิต เริ่มเปิดขายปลาย มิ.ย. ที่ผ่านมา และได้รับการตอบรับที่ดี ด้วยแบบบ้าน New Design สไตล์ Modern Contemporary และสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น Smart Gate with License Plate (ระบบเข้าออกโครงการที่ใช้กล้อง AI อ่านและจดจำป้ายทะเบียนรถอัตโนมัติ), EV Charger, AIS FIBER และ Smoke & Heat Detector เป็นต้น ตลอดจนคู่แข่งโครงการโซนดังกล่าวมีน้อย ทำให้ปัจจุบันสร้างยอดขาย 29 ยูนิต (หรือราว 66% ของยูนิตทั้งหมด) โอนฯ ไปแล้ว 7 ยูนิต ที่เหลือคาดทยอยโอนฯ ภายในปีนี้ และตั้งเป้าปิดการขายโอนฯ ภายในปีหน้า

SONLE Residences (ซันเล เรสซิเดนเซส) : เป็น One of A Kind Project (โครงการที่มีแบรนด์เดียวเท่านั้น) ลำดับที่ 3 หลังประสบความสำเร็จจากโครงการแรก คือ 95E1 เมื่อปี 2566 (มี 10 ยูนิต ขายไป 5 ยูนิต ราคา 100-160 ล้านบาท/ยูนิต) ต่อด้วย CONNOISSEUR เปิดปี 2567 จำนวน 20 ยูนิต (ปิดการขาย และคาดโอนฯ หมดปีนี้)

โดยโครงการ SONLE เป็นบ้านเดี่ยว 3 ชั้นระดับ Ultra Luxury บนที่ดิน 4 ไร่ ตั้งอยู่ริมถนนใหญ่รัชดาภิเษก (ที่ดินที่ซื้อไว้กว่า 10 ปี พร้อมกับแปลงที่เป็นคอนโดฯ Centric รัชวิภา) ที่สามารถเดินทางสะดวกใกล้ทางด่วนศรีรัช และ MRT สายสีม่วง สถานีวงศ์สว่าง นอกจากนี้ตัวโครงการมีจุดขายในเรื่องการออกแบบที่คงความเรียบหรู และสะท้อนความงามที่เหนือกาลเวลา, ใช้วัสดุมาตรฐานระดับโลกจากเยอรมัน อิตาลี เบลเยี่ยม โปแลนด์ และเดนมาร์ก รวมถึงมีบริการดูแลซ่อมบำรุง 5 ปี (Worry Free Home) และบริการ Butler พร้อมให้บริการ 24 ชม. เพื่ออำนวยความสะดวกกับลูกค้าบ้านและผู้มาติดต่อ รวมถึงให้คำปรึกษาด้านสุขภาพ ผ่าน Private Line Chat หรือ VDO Call ส่วนตัวกับแพทย์ ร่วมกับพันธมิตรโรงพยาบาล พระราม 9

สำหรับโครงการนี้มีความเป็นส่วนตัว ด้วยจำนวนเพียง 5 ยูนิต (บ้าน 2 แบบ ขนาด 1,365 ตร.ม. จำนวน 2 ยูนิต และ 1,595 ตร.ม. จำนวน 3 ยูนิต) มูลค่า 1,650 ล้านบาท (ราคาขาย 260-400 ล้านบาท/ยูนิต) ปัจจุบันสามารถปิดการขายบ้านหลังใหญ่ 1 ยูนิต คาดโอนฯ 4Q68 และตั้งเป้าขายโอนฯ หมดภายในปี 2569

Presale 8M68 คิดเป็นสัดส่วน 53% ของเป้าฝ่ายวิจัย

ภาพธุรกิจ 3Q68 เป็นไปตามแผนที่วางไว้ โดยเดือน ก.ค.-ส.ค. 2568 เปิดขาย 2 โครงการใหม่ มูลค่า 3.65 พันล้านบาท เป็นแนวราบ 1 โครงการ คือ SONLE มูลค่า 1.65 พันล้านบาท และคอนโดฯ COBE ลาดพร้าว-สุทธิสาร มูลค่า 2 พันล้านบาท ช่วงปลาย ส.ค. ที่ผ่านมา ทำให้ Presale 2 เดือนดังกล่าวคาดอยู่ที่ 2.3 พันล้านบาท (แนวราบ 55% และคอนโดฯ 45%) และ 8M68 มียอดสะสม 1.2 หมื่นล้านบาท คิดเป็น 53% ของเป้าทั้งปีที่ฝ่ายวิจัยคาดไว้ 2.2 หมื่นล้านบาท (เป้าบริษัท 2.6 หมื่นล้านบาท)

สำหรับเดือน ก.ย. มีกำหนดเปิดเพิ่มอีก 1 โครงการ มูลค่า 2 พันล้านบาท คือ บ้านเดี่ยว Bangkok Boulevard ติวานนท์-ดอนเมือง รวมถึงการจัดงาน EVENTS ออกบูทที่เซ็นทรัล ลาดพร้าว (28 ส.ค. – 3 ก.ย. 2568) และการขายบ้านหลังใหญ่ยูนิตแรกของ SONLE คาดเป็นส่วนช่วยผลักดันต่อยอดขายเดือน ก.ย. เร่งตัวขึ้น เบื้องต้นประเมิน Presale 3Q68 กรอบ (+/-) 4 พันล้านบาท ลดลงจาก 2Q68 ที่ 5.7 พันล้านบาท และ 6.5 พันล้านบาท

Research Division
ข้อมูลในเอกสารฉบับนี้ รวบรวมมาจากแหล่งข้อมูลที่น่าเชื่อถือ อย่างไรก็ดี บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด ไม่สามารถที่จะยืนยันหรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลแหล่งนี้ได้ไม่ว่าประการใดๆ บทวิเคราะห์ในเอกสารนี้ จัดทำขึ้นโดยอ้างอิงหลักเกณฑ์ทางวิชาการเกี่ยวกับหลักการวิเคราะห์ และมิได้เป็นการชี้นำหรือเสนอแนะให้ซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใดๆ การตัดสินใจซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใดๆ ของผู้อ่าน ไม่ว่าจะเกิดจากการอ่านบทความในเอกสารนี้หรือไม่ก็ตามส่วนเป็นผลจากการใช้วิจารณญาณของผู้อ่านโดยไม่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือพันธะผูกพันใดๆ กับ บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด ไม่ว่ากรณีใด
ASIA PLUS Securities

งวด 3Q67 ส่วนหนึ่งจากความต่างของการเปิดโครงการใหม่ที่น้อยกว่างวดก่อนและปีก่อน (3Q67 เปิดมูลค่า 8.1 พันล้านบาท และ 2Q68 มูลค่า 7.5 พันล้านบาท)

อย่างไรก็ดี 4Q68 คาดเห็นการเปิดโครงการใหม่มากสุดของปีรวม 5 โครงการ มูลค่า 1.13 หมื่นล้านบาท เป็นแนวราบ 4 โครงการ ที่มีการเปิดตัวแบรนด์ใหม่ VENUE Form และบ้านดีไซน์ใหม่ในโครงการ Bangkok Boulevard ส่วนคอนโดฯ 1 โครงการ ระดับ Luxury สุขุมวิท 20 มูลค่า 6 พันล้านบาท (ราคาขายมากกว่า 3 แสนตร.ม.) คาดเปิดขายเดือน พ.ย. นี้

คงแนะนำ Neutral…Upside เหลือน้อย และแนวโน้มกำไร 3Q68 ไม่เด่น หวังพีคสุด 4Q68

แม้ยอดขายแนวราบใหม่มีแนวโน้มอ่อนตัวใน 3Q68 (ส่วนหนึ่งจากเปิดโครงการใหม่น้อย) แต่การมี Backlog แนวราบคงค้างสิ้น 2Q68 ระดับสูง 7 พันล้านบาท คาดทำให้ยอดโอนฯ 3Q68 ไม่ต่ำกว่า 2Q68 และประเมินมาร์จิ้นขายฯ ในกรอบ 27-29% เนื่องจากการแข่งขันในตลาด ยังคงจำเป็นต้องใช้กลยุทธ์ด้านราคา ทำให้เบื้องต้นคาดกำไร 3Q68 ใกล้เคียงงวดก่อน หรือเพิ่มเล็กน้อย (แต่ยังลดลง yoy) อยู่บริเวณ 400-500 ล้านบาท นอกจากนี้การปรับขึ้นของราคาหุ้นที่ผ่านมา จนเหลือ upside 8% เมื่อเทียบกับมูลค่าพื้นฐานปี 2568 ที่ 2.04 บาท (อิง PER 7 เท่า) ทำให้ฝ่ายวิจัยคงแนะนำลงทุน Neutral โดยให้น้ำหนักกำไรไปยัง 4Q68 คาดเป็นจุดสูงสุดของปี หนุนจากเปิดแนวราบใหม่มากขึ้น, การเปิด 2 โรงแรมใหม่ (JV) ซึ่งเข้าช่วง High Season และกำไรพิเศษจากการทำธุรกรรม JV

โครงการ MATTER งามวงศ์วาน

ที่มา : SC และ สายงานวิจัย บล.เอเซีย พลัส

โครงการ MATTER งามวงศ์วาน

ที่มา : SC และ สายงานวิจัย บล.เอเซีย พลัส

โครงการ MATTER งามวงศ์วาน

ที่มา : SC และ สายงานวิจัย บล.เอเซีย พลัส

โครงการ MATTER งามวงศ์วาน

ที่มา : SC และ สายงานวิจัย บล.เอเซีย พลัส

Research Division

ข้อมูลในเอกสารฉบับนี้ รวบรวมมาจากแหล่งข้อมูลที่น่าเชื่อถือ อย่างไรก็ดี บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด ไม่สามารถที่จะยืนยันหรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลแหล่านี้ได้ไม่ว่าประการใดๆ บทวิเคราะห์ในเอกสารนี้ จัดทำขึ้นโดยอ้างอิงหลักเกณฑ์ทางวิชาการเกี่ยวกับหลักการวิเคราะห์ และมิได้เป็นการชี้นำหรือเสนอแนะให้ซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใดๆ การตัดสินใจซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใดๆ ของผู้อ่าน ไม่ว่าจะเกิดจากการอ่านบทความในเอกสารนี้หรือไม่ก็ตามล้วนเป็นผลจากการใช้วิจารณญาณของผู้อ่านโดยไม่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือพันธะผูกพันใดๆ กับ บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด ไม่ว่ากรณีใด

ASIA PLUS Securities

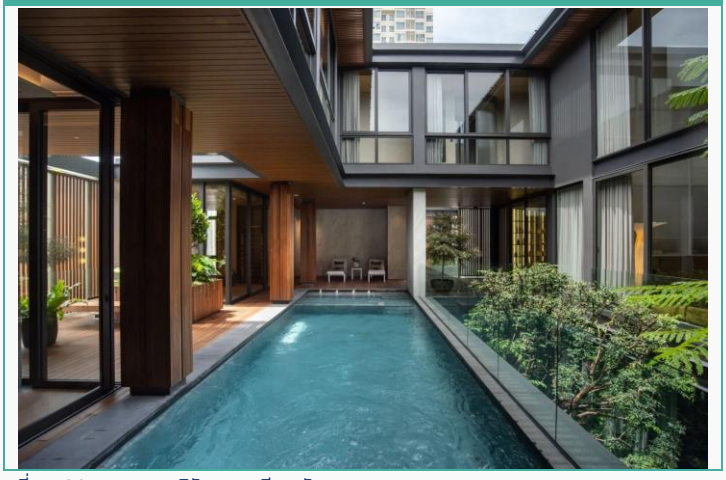
โครงการ SONLE

ที่มา : SC และ สายงานวิจัย บล.เอเซีย พลัส

โครงการ SONLE

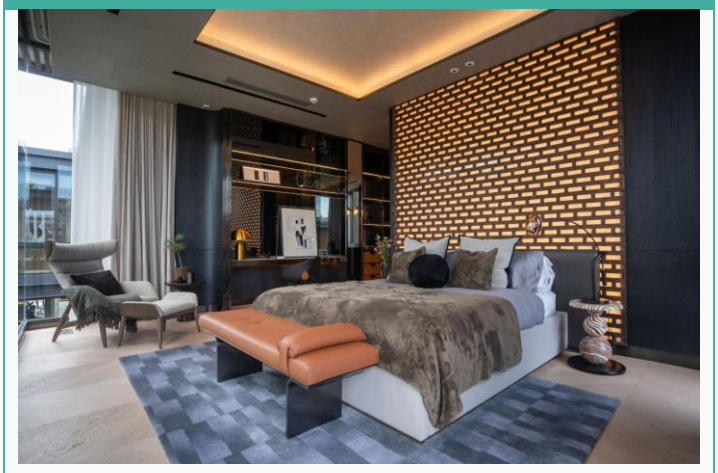
ที่มา : SC และ สายงานวิจัย บล.เอเซีย พลัส

โครงการ SONLE



ที่มา : SC และ สายงานวิจัย บล.เอเซีย พลัส

โครงการ SONLE



ที่มา : SC และ สายงานวิจัย บล.เอเซีย พลัส

โครงการ SONLE

ที่มา : SC และ สายงานวิจัย บล.เอเซีย พลัส

โครงการ SONLE

ที่มา : SC และ สายงานวิจัย บล.เอเซีย พลัส

Research Division

ข้อมูลในเอกสารฉบับนี้ รวบรวมมาจากแหล่งข้อมูลที่น่าเชื่อถือ อย่างไรก็ดี บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด ไม่สามารถที่จะยืนยันหรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลแหล่งนี้ได้ไม่ว่าประการใดๆ บทวิเคราะห์ในเอกสารนี้ จัดทำขึ้นโดยอ้างอิงหลักเกณฑ์ทางวิชาการเกี่ยวกับหลักการวิเคราะห์ และมิได้เป็นการชี้นำหรือเสนอแนะให้ซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใดๆ การตัดสินใจซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใดๆ ของผู้อ่าน ไม่ว่าจะเกิดจากการอ่านบทความในเอกสารนี้หรือไม่ก็ตามส่วนเป็นผลจากการใช้วิจารณญาณของผู้อ่านโดยไม่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือพันธะผูกพันใดๆ กับ บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด ไม่ว่ากรณีใด

ASIA PLUS Securities

ESG

Environment (E)

- SC มีนโยบายด้านสิ่งแวดล้อม โดยมีเป้าลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกลง ในร้อยละ 25 ภายในปี 2573 และเป้าหมายระยะยาวที่จะปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ (Net Zero) ภายในสิ้นปี 2608
- ดำเนินมาตรการป้องกันเพื่อลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในการพัฒนาโครงการ เช่น ติดตั้งตาข่าย Mesh Sheet เพื่อป้องกันสิ่งก่อสร้าง และฝุ่นละอองฟุ้งกระจาย, จัดให้มีการเก็บกวาดเศษหินและดินให้เรียบร้อย ฯลฯ

Social (S)

- SC ให้ความสำคัญกับพนักงานในองค์กร โดยดูแลให้สมบูรณ์แข็งแรง 3 ด้านทั้งสุขภาพกาย ใจ และปัญญา ผ่านกิจกรรมตรวจสุขภาพประจำปี รวมถึงกิจกรรม Meditation ฝึกสมาธิทุกวันพุธ เป็นต้น
- มุ่งเน้นให้เกิดการมีส่วนร่วมกันของภาคส่วนต่าง ๆ ทั้งพนักงาน ลูกค้า คู่ค้า และชุมชน เพื่อเชื่อมโยงสังคมและชุมชนให้มีคุณภาพชีวิตและความเป็นอยู่ที่ขึ้นอย่างยั่งยืน ผ่านการจัดกิจกรรม เช่น SC Run For Good Morning ฯลฯ

Governance (G)

- กำหนดนโยบายให้มีการแบ่งแยกบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรม การ และมีการมอบอำนาจจัดการกิจการให้แก่ฝ่ายบริหารเป็นลายลักษณ์อักษรอย่างชัดเจน เพื่อให้คณะกรรมการทำหน้าที่อย่างเป็นอิสระจากฝ่ายบริหาร
- กำหนดและเผยแพร่จรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจให้กับผู้เกี่ยวข้อง กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานทุกคนรับทราบเพื่อให้ยึดปฏิบัติโดยเคร่งครัด

ESG Comment: เนื่องจากธุรกิจ SC มีความเกี่ยวเนื่องกับงานก่อสร้าง จึงมีความเกี่ยวพันกับความปลอดภัยและสิ่งแวดล้อม ดังนั้นการดำเนินงานด้าน ESG ที่อยู่บนพื้นฐานของความรับผิดชอบต่อทั้งสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล นอกจากส่งผลดีต่อภาพลักษณ์องค์กร เสริมสร้างการยอมรับของผู้ถือหุ้น ยังหนุนต่อการเติบโตอย่างยั่งยืนของบริษัทในอนาคต

Research Division
ข้อมูลในเอกสารฉบับนี้ รวบรวมมาจากแหล่งข้อมูลที่น่าเชื่อถือ อย่างไรก็ดี บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด ไม่สามารถที่จะยืนยันหรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลแหล่านี้ได้ไม่ว่าประการใดๆ บทวิเคราะห์ในเอกสารนี้ จัดทำขึ้นโดยอ้างอิงหลักเกณฑ์ทางวิชาการเกี่ยวกับหลักการวิเคราะห์ และมิได้เป็นการชี้นำหรือเสนอแนะให้ซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใดๆ การตัดสินใจซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใดๆ ของผู้อ่าน ไม่ว่าจะเกิดจากการอ่านบทความในเอกสารนี้หรือไม่ก็ตามล้วนเป็นผลจากการใช้วิจารณญาณของผู้อ่านโดยไม่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือพันธะผูกพันใดๆ กับ บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด ไม่ว่ากรณีใด
ASIA PLUS Securities

ผลการดำเนินงานรายไตรมาส

Key Data (ล้านบาท)	4Q66	1Q67	2Q67	3Q67	4Q67	1Q68	2Q68	% YoY	%QoQ	1H68	1H67	% YoY
รายได้จากธุรกิจหลัก	8,818	4,010	4,640	5,804	5,849	2,671	5,220	12.5%	95.4%	7,891	8,650	-8.8%
รายได้จากการขาย	8,513	3,704	4,313	5,461	5,477	2,230	4,837	12.1%	116.9%	7,067	8,018	-11.9%
รายได้ค่าเช่าและบริการ	305	306	327	343	372	441	383	17.4%	-13.0%	824	632	30.4%
ต้นทุนขายรวม	6,107	2,747	3,220	4,081	4,407	1,706	3,653	13.4%	114.1%	5,359	5,967	-10.2%
กำไรขั้นต้น	2,712	1,263	1,420	1,722	1,442	964	1,567	10.4%	62.5%	2,532	2,683	-5.6%
ค่าใช้จ่ายในการขาย&บริหาร	1,424	948	992	1,053	1,109	701	958	-3.5%	36.6%	1,659	1,940	-14.5%
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) บริษัทร่วม	3	26	77	(9)	77	(38)	(29)	nm	nm	(66)	103	nm
กำไรสุทธิ	851	183	531	506	486	112	419	-21.2%	273.1%	531	714	-25.6%
Norm Profit	968	183	361	506	234	112	419	16.0%	273.1%	531	544	-2.3%
Norm EPS	0.23	0.04	0.08	0.12	0.05	0.03	0.10	16.0%	273.1%	0.12	0.13	-2.3%
Gross Margin เฉลี่ย (%)	30.8%	31.5%	30.6%	29.7%	24.7%	36.1%	30.0%			32.1%	31.0%	
Gross Margin ขายอสังหาฯ (%)	29.6%	29.0%	28.2%	27.7%	22.2%	31.3%	27.5%			28.7%	28.6%	
SG&A/Sales	16.1%	23.6%	21.4%	18.2%	19.0%	26.2%	18.3%			21.0%	22.4%	
Norm Profit Margin (%)	11.0%	4.6%	7.8%	8.7%	4.0%	4.2%	8.0%			6.7%	6.3%	

ที่มา : สายงานวิจัย บล.เอเซียพลัส

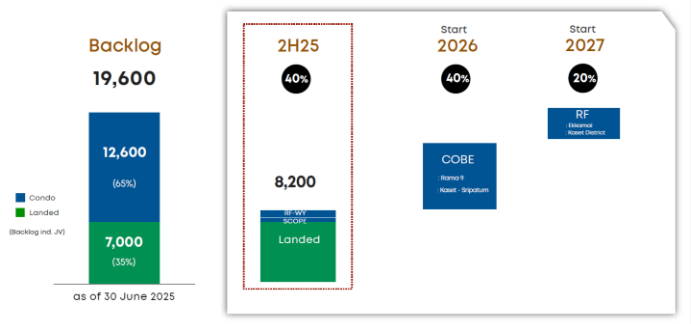
แผน 2H68 ของ ธุรกิจ ENGINE 1

ที่มา : SC และ สายงานวิจัย บล.เอเซีย พลัส

แผน 2H68 ของ ธุรกิจ ENGINE 2

ที่มา : SC และ สายงานวิจัย บล.เอเซีย พลัส

Backlog สิ้น 2Q68 รวม 1.96 หมื่นล้านบาท (รวม JV)



ที่มา : SC และ สายงานวิจัย บล.เอเซีย พลัส

ประเด็นความเสี่ยง

1.ตัวแปรสำคัญที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยได้แก่ ความเชื่อมั่นต่อการสร้างรายได้ในอนาคตของผู้ซื้อ หากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไม่เป็นไปตามที่คาด ก็จะกระทบความเชื่อมั่นของผู้บริโภคในการตัดสินซื้อโครงการ ส่งผลให้ยอดขายและยอดโอนไม่เป็นไปตามเป้าหมายได้

2.ระดับการแข่งขันในอุตสาหกรรมรุนแรงขึ้นต่อเนื่อง อาจทำให้การควบคุมเรื่องประสิทธิภาพการทำกำไรทำได้ยากขึ้น

ที่มา : สายงานวิจัย บล.เอเซีย พลัส

Research Division

ข้อมูลในเอกสารฉบับนี้ รวบรวมมาจากแหล่งข้อมูลที่น่าเชื่อถือ อย่างไรก็ดี บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด ไม่สามารถที่จะยืนยันหรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลแหล่งนี้ได้ไม่ว่าประการใดๆ บุคคลที่เกี่ยวข้องในการวิเคราะห์ในเอกสารนี้ จัดทำขึ้นโดยอ้างอิงหลักเกณฑ์ทางวิชาการเกี่ยวกับหลักการวิเคราะห์ และมิได้เป็นการชี้นำหรือเสนอแนะให้ซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใดๆ การตัดสินใจซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใดๆ ของผู้อ่าน ไม่ว่าจะเกิดจากการอ่านบทความในเอกสารนี้หรือไม่ก็ตามส่วนเป็นผลจากการใช้วิจารณญาณของผู้อ่านโดยไม่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือพันธะผูกพันใดๆ กับ บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด ไม่ว่ากรณีใด

ASIA PLUS Securities

ประมาณการผลการดำเนินงานปี 2568-2570 ของ SC

งบกำไรขาดทุน *(ล้านบาท)*

สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2567	2568F	2569F	2570F
รายได้ธุรกิจหลัก	20,302	17,108	20,483	21,438
ต้นทุนขาย	14,455	11,669	13,946	14,594
กำไรขั้นต้น	**5,847**	**5,440**	**6,537**	**6,843**
ค่าใช้จ่ายในการขาย	4,102	3,422	4,097	4,288
ดอกเบี้ยจ่าย	379	382	403	426
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม	172	(70)	(50)	50
รายได้อื่น	99	104	107	110
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	1,636	1,670	2,094	2,290
ภาษีเงินได้	331	334	419	458
ส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย	(22)	(25)	(26)	(27)
รายการพิเศษอื่น ๆ	422	-	-	-
กำไรสุทธิ	**1,706**	**1,311**	**1,650**	**1,805**
EPS	**0.40**	**0.31**	**0.39**	**0.43**
กำไรจากการดำเนินงานปกติ	**1,283**	**1,311**	**1,650**	**1,805**
Norm EPS	0.30	0.31	0.39	0.43
การเติบโตของยอดขาย	-17.1%	-15.7%	19.7%	4.7%
การเติบโตของกำไรจากการดำเนินงานปกติ	-48.7%	2.2%	25.8%	9.4%
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	28.8%	31.8%	31.9%	31.9%
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานปกติ	6.3%	7.7%	8.1%	8.4%

งบกระแสเงินสด *(ล้านบาท)*

สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2567	2568F	2569F	2570F
กำไรสุทธิ	1,706	1,311	1,650	1,805
รายการเปลี่ยนแปลงที่ไม่กระทบเงินสด	614	741	847	910
ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย	127	127	127	127
กำไร/ขาดทุนจาก Fx ที่ไม่ได้รับรู้	(244)	-	-	-
ส่วนแบ่งผลกำไรจาก บ.ร่วม	(172)	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากกิจกรรมการดำเนินงาน	(1,705)	(5,503)	(4,272)	(4,820)
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานสุทธิ	**325**	**(3,325)**	**(1,648)**	**(1,978)**
เพิ่ม/ลด จากการลงทุนระยะสั้น	(272)	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากการลงทุนอื่น	203	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากสินทรัพย์ถาวร	(429)	(545)	(573)	(601)
กระแสเงินสดจากการลงทุนสุทธิ	**(499)**	**(545)**	**(573)**	**(601)**
เพิ่ม/ลด เงินกู้	347	4,143	2,832	3,364
เพิ่ม/ลด ทุนและส่วนเกินมูลค่าหุ้น	11	-	-	-
เพิ่ม/ลด ส่วนทุนอื่นๆ	-	-	-	-
ลด จ่ายปันผล	(898)	(609)	(603)	(704)
กระแสเงินสดจากการจัดหาเงินสุทธิ	**(539)**	**3,533**	**2,229**	**2,660**
เพิ่ม/ลด เงินสดสุทธิ	**(712)**	**(337)**	**8**	**80**

งบกำไรขาดทุนรายไตรมาส *(ล้านบาท)*

	3Q67	4Q67	1Q68	2Q68
รายได้ธุรกิจหลัก	5,804	5,849	2,671	5,220
ต้นทุนขาย	4,081	4,407	1,706	3,653
กำไรขั้นต้น	**1,722**	**1,442**	**964**	**1,567**
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1,053	1,109	701	958
ดอกเบี้ยจ่าย	102	91	103	90
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม	(9)	77	(38)	(29)
รายได้อื่น	28	34	22	56
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	587	354	144	548
ภาษีเงินได้	76	105	35	118
ส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย	(5)	(15)	3	(11)
รายการพิเศษอื่น ๆ	-	252	-	-
กำไรสุทธิ	**506**	**486**	**112**	**419**
กำไรจากการดำเนินงานปกติ	**506**	**234**	**112**	**419**
ยอดขาย (QoQ)	25.1%	0.8%	-54.3%	95.4%
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	29.7%	24.7%	36.1%	30.0%
กำไรจากการดำเนินงานปกติ (QoQ)	40.1%	-53.7%	-52.0%	273.1%

งบดุล *(ล้านบาท)*

สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2567	2568F	2569F	2570F
เงินสดและเทียบเท่าเงินสด	1,323	986	994	1,075
ลูกหนี้การค้า	490	258	309	323
สินค้าคงคลัง	48,687	52,096	55,742	59,644
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	2,439	2,439	2,439	2,439
เงินลุนระยะยาว	1,677	1,677	1,677	1,677
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ สุทธิ	10,908	11,453	12,026	12,627
สินทรัพย์รวม	**67,258**	**70,643**	**74,921**	**79,519**
เจ้าหนี้การค้า	3,403	1,918	2,292	2,399
เงินกู้ยืมระยะสั้น/ครบกำหนดใน 1 ปี	15,140	17,312	20,347	14,446
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	3,874	3,874	3,874	3,874
เงินกู้ยืมระยะยาว/หุ้นกู้	18,800	20,772	20,568	29,832
หนี้สินรวม	**43,164**	**45,821**	**49,027**	**52,498**
ทุนที่ชำระแล้ว	4,277	4,277	4,277	4,277
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	515	515	515	515
กำไรสะสม	19,094	19,795	20,842	21,943
ส่วนของผู้ถือหุ้น	**24,048**	**24,750**	**25,796**	**26,897**
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	47	72	97	124
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	**67,258**	**70,643**	**74,921**	**79,519**

อัตราส่วนทางการเงิน

สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2567	2568F	2569F	2570F
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	2.36	2.41	2.24	3.06
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.19	0.16	0.14	0.19
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	0.30	0.23	0.26	0.25
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า (เท่า)	6.00	4.39	6.62	6.22
หนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.79	1.85	1.90	1.95
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.36	1.50	1.55	1.61
ผลตอบแทนจากสินทรัพย์เฉลี่ย	2.6%	1.9%	2.3%	2.3%
ผลตอบแทนจากผู้ถือหุ้นเฉลี่ย	7.2%	5.4%	6.5%	6.9%

สมมติฐานในการทำประมาณการ *(ล้านบาท)*

สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2567	2568F	2569F	2570F
Presale ระหว่างงวด	24,971	22,415	23,234	24,235
การบันทึกรายได้จากการขาย	18,955	15,620	18,920	19,797
รายได้ค่าเช่าและบริการอื่น	1,347	1,488	1,563	1,641
Gross Margin เฉลี่ย (%)	28.8%	31.8%	31.9%	31.9%
Gross Margin ขาย (%)	26.5%	29.0%	29.5%	29.5%
Norm Profit Margin (%)	6.3%	7.7%	8.1%	8.4%
SG&A/Sale (%)	20.2%	20.0%	20.0%	20.0%
Effective Tax Rate (%)	20.2%	20.0%	20.0%	20.0%

ที่มา : สายงานวิจัย บล.เอเซียพลัส

Research Division

ข้อมูลในเอกสารฉบับนี้ รวบรวมมาจากแหล่งข้อมูลที่น่าเชื่อถือ อย่างไรก็ดี บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด ไม่สามารถที่จะยืนยันหรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลแหล่งนี้ได้ไม่ว่าประการใดๆ บทวิเคราะห์ในเอกสารนี้ จัดทำขึ้นโดยอ้างอิงหลักเกณฑ์ทางวิชาการเกี่ยวกับหลักการวิเคราะห์ และมิได้เป็นการชี้นำหรือเสนอแนะให้ซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใดๆ การตัดสินใจซื้อหรือขายหลักทรัพย์ใดๆ ของผู้อ่าน ไม่ว่าจะเกิดจากการอ่านบทความในเอกสารนี้หรือไม่ก็ตามล้วนเป็นผลจากการใช้วิจารณญาณของผู้อ่านโดยไม่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือพันธะผูกพันใดๆ กับ บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด ไม่ว่ากรณีใด

ASIA PLUS Securities