

EQUITY TALK

COMPANY UPDATE

ลงทุนริบ Dividend Play...รับปันผล 7%

ยอดขาย 4Q67 ที่ 9.25 พันล้านบาท ไม่ด้อยกว่าคาด ลดลง 42% YOY และ 31% QOQ ทำให้ทั้งปี 2567 ปิดที่ 4.67 หมื่นล้านบาท อ่อนตัว 9% YOY นอกจากตลาด อสังหาริมทรัพย์ ส่งผลต่อดีมานด์ที่อยู่อาศัยแล้ว การเปิดโครงการใหม่น้อยกว่า แผน โดย 4Q67 เลื่อนเปิดแนวราบใหม่มูลค่า 1 หมื่นล้านบาทเป็นปีนี้ ส่งผลให้ปี 2567 เปรียบรวม 4.8 หมื่นล้านบาท ต่ำกว่าปีก่อนหน้าที่ 7.6 หมื่นล้านบาท

แม้ปรับลดกำไรปี 2567-2568 เพื่อสะท้อนยอดขายลดลง และระมัดระวังมากขึ้น ทำให้มูลค่าพื้นฐานปี 2568 เท่ากับ 12.80 บาท แต่คงแนะนำ OUTPERFORM สำหรับริบ DIVIDEND PLAY โดยคาดเงินปันผลปี 2567 หุ่นละ 0.55 บาท หรือ เกือบ 7% นอกจากนี้ PER ซื้อขายเพียง 5 เท่า และคาดกำไรปี 2568 กลับมาฟื้น ตัว หนุนจาก BACKLOG แนวราบและการส่งมอบคอนโดฯ ใหม่

ประมาณการตัวเลขสำคัญทางการเงิน

สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2565	2566	2567F	2568F	2569F
กำไรสุทธิ (ลบ)	5,877	6,054	4,787	5,033	5,260
Norm Profit (ลบ)	5,793	6,045	4,787	5,033	5,260
Norm EPS (บาท)	1.84	1.92	1.52	1.60	1.67
PER (เท่า)	4.3	4.2	5.3	5.0	4.8
DPS (บาท)	0.65	0.70	0.55	0.57	0.60
Dividend Yield (%)	8.1	8.8	6.9	7.1	7.5
BV (บาท)	11.7	13.0	13.9	14.9	16.0
PBV (เท่า)	0.7	0.6	0.6	0.5	0.5
EV/EBITDA (เท่า)	6.3	7.3	8.6	8.5	8.3

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

TECHNICAL CHART/COMMENT



แนวโน้มราคา : Sideways
 แนวรับ : 7.85 บาท
 แนวต้าน : 9.00/10.00 บาท

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

OUTPERFORM: กรณีที่นักวิเคราะห์พิจารณาปัจจัยแวดล้อมทางพื้นฐานแล้วเห็นว่าราคาหุ้นบริษัทที่ทำการวิเคราะห์มีโอกาสที่จะสร้างผลตอบแทนที่ชนะค่าเฉลี่ยของ SECTOR หรือชนะ SET INDEX
NEUTRAL: กรณีที่นักวิเคราะห์พิจารณาปัจจัยแวดล้อมทางพื้นฐานแล้วเห็นว่าราคาหุ้นบริษัทที่ทำการวิเคราะห์มีโอกาสที่จะสร้างผลตอบแทนที่พอกับค่าเฉลี่ยของ SECTOR หรือพอกับ SET INDEX
UNDERPERFORM: กรณีที่นักวิเคราะห์พิจารณาปัจจัยแวดล้อมทางพื้นฐานแล้วเห็นว่าราคาหุ้นบริษัทที่ทำการวิเคราะห์มีโอกาสที่จะสร้างผลตอบแทนที่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของ SECTOR หรือต่ำกว่า SET INDEX



13 มกราคม 2568

AP

Outperform

ราคาปัจจุบัน (บาท)	8.00
ราคาเป้าหมาย (บาท)	12.80
Upside (%)	60.0
Dividend yield (%)	7.1

CONSENSUS ANALYSIS

EPS (บาท)	ASPS	IAA Cons	% diff
2568F	1.60	1.81	-12%
2569F	1.67	1.99	-16%

ที่มา: IAA consensus, สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

ESG RATING

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

ที่มา: SET

RESEARCH DIVISION

บริษัทหลักทรัพย์ เอเชีย พลัส

นवलพรรณ น้อยริชชุกร, CISA

นักวิเคราะห์ปัจจัยพื้นฐานด้านตลาดทุน และทางเทคนิค

เลขทะเบียนนักวิเคราะห์: 019994

EQUITY TALK

PRESALE 4Q67 อ่อนตัว ทำให้ทั้งปีพลาดเป้า

AP รายงาน Presale 4Q67 เท่ากับ 9.25 พันล้านบาท ต่ำกว่าที่ฝ่ายวิจัยเคยคาดไว้เกิน 1 หมื่นล้านบาท โดยลดลง 42% yoy และ 31% qoq นอกจากภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ ส่งผลต่อความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยลดลงแล้ว, การเปิดโครงการใหม่ที่น้อยลงกว่าแผน เนื่องจากเลื่อนเปิดโครงการแนวราบรวมมูลค่า 1 หมื่นล้านบาท (ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มบ้านเดี่ยวระดับบน เช่น เดอะ พาลาซโซ่ 2 โครงการ ทั้งกรุงเทพฯ และ ปิ่นเกล้า-บรมฯ, เดอะ ซิตี้ ราชพฤกษ์-พรานนก และ บ้านกลางกรุง สารุประดิษฐ์ 2) เป็น 1H68 ทำให้ 4Q67 เปิดรวม 7 โครงการ มูลค่า 7.6 พันล้านบาท (จากแผนเดิมมูลค่า 1.76 หมื่นล้านบาท) น้อยกว่า 4Q66 มูลค่า 3.64 หมื่นล้านบาท และ 9.9 พันล้านบาทงวด 3Q67 เป็นเหตุให้ยอดขายแนวราบเท่ากับ 6.7 พันล้านบาท (-19% yoy, -27% qoq) และ คอนโดฯ อยู่ที่ 2.6 พันล้านบาท (-67% yoy และ 40% qoq) ส่วนหนึ่งจากความต่างของคอนโดฯ ใหม่ เนื่องจาก 4Q66 เปิด 2 โครงการขนาดใหญ่รวม 7.3 พันล้านบาท เทียบกับ 4Q67 มี 1 โครงการ คือ Good Day สุขุมวิท 93 มูลค่า 1.1 พันล้านบาท (ยอดขาย 40%)

ทั้งปี 2567 ปิดยอดขายรวม 4.67 หมื่นล้านบาท ต่ำกว่าเป้าฝ่ายวิจัยที่ 5 หมื่นล้านบาท และบริษัท 5.7 หมื่นล้านบาท โดยลดลง 9% yoy จากทั้งแนวราบและคอนโดฯ จากเหตุเดียวกันข้างต้น กล่าวคือ ภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ อ่อนแอ และการเปิดโครงการทั้งปีรวม 4.8 หมื่นล้านบาท น้อยกว่าแผนเดิม 5.8 หมื่นล้านบาท และปีก่อนหน้าที่มีมูลค่า 7.6 หมื่นล้านบาท

ผลจากการเปิดโครงการใหม่ปีที่ผ่านมา ส่งผลให้สิ้นปี 2567 มีโครงการพร้อมขายคิดเป็นมูลค่า 1.18 แสนล้านบาท (เป็นกลุ่มแนวราบ 1.03 แสนล้านบาท) ไม่ต่างอย่างมีนัยฯ จากสิ้นปี 2566 ที่ 1.16 แสนล้านบาท (แนวราบ 9.63 หมื่นล้านบาท) เชื่อว่าระดับดังกล่าวเพียงพอที่จะสร้างการเติบโตต่อเนื่องของยอดขายปีนี้ ทำให้ฝ่ายวิจัยประเมินการเปิดโครงการใหม่ปี 2568 อยู่ภายใต้ความระมัดระวัง โดยกลุ่มแนวราบคาดมีมูลค่าลดลง เนื่องจากยังมีสต็อกพร้อมขายข้างต้น ขณะที่คอนโดฯ มีโอกาสเปิดเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าที่มีมูลค่า 9.9 พันล้านบาท (คงเน้นหลักกลุ่มกลาง-กลางบน แบรินด์ Life และ Aspire มีราคาขายเฉลี่ย +/- 1 แสนบาท/ตร.ม.) เนื่องจากสต็อกเหลือน้อยลง และคิมาณด์คอนโดฯ ดีกว่าแนวราบ ทั้งนี้รายละเอียดที่ชัดเจนของแผนธุรกิจปี 2568 คงต้องรอการเปิดเผยจากบริษัทอีกครั้ง หลังประกาศงบการเงินประจำปี 2567 ในวันที่ 27 ก.พ. 2568

EQUITY TALK

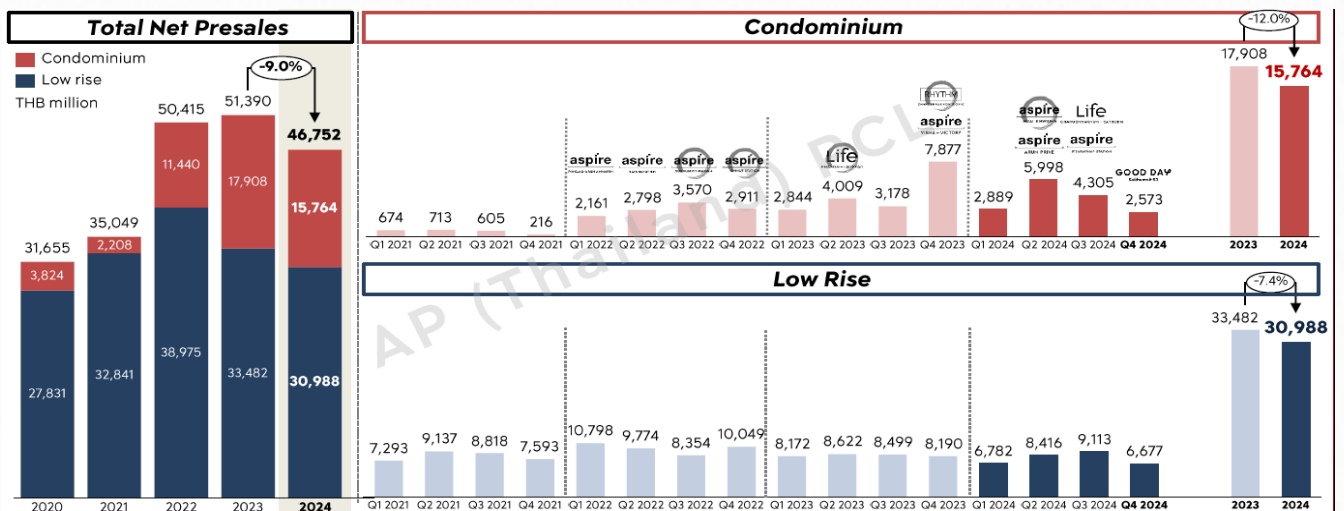
ปรับลดกำไรปี 2567-68...คาดกำไรปีนี้ฟื้นตัวขึ้น

จากยอดขาย 4Q67 ที่ลดลงข้างต้น และการเปิดโครงการใหม่ โดยเฉพาะแนวราบที่น้อยกว่าคาด ทำให้แนวโน้มผลประกอบการ 4Q67 มีโอกาสอ่อนตัวลงทั้ง qoq และ yoy (ผิดจากเดิมคาดเพิ่ม qoq และ yoy) เบื้องต้นประเมินในกรอบ 1-1.1 พันล้านบาท จึงปรับกำไรปี 2567 ลงจากเดิม 9% เท่ากับ 4.78 พันล้านบาท (-21% yoy) และปี 2568 กำไรลดลงจากเดิม 10% อยู่ที่ 5.03 พันล้านบาท คาดฟื้นตัวอย่างอนุรักษ์นิยม 5% yoy ภายใต้สมมติฐานยอดขาย 3.67 หมื่นล้านบาท, มาร์จิ้นขายฯ 32.5% (ใกล้เคียงคาดการณ์ปี 2567) และส่วนแบ่งกำไรบริษัทร่วม 1 พันล้านบาท โดยแรงผลักดันปีนี้มาจากแนวราบที่คาดมี Backlog รอส่งมอบปีนี้ราว 1.2 หมื่นล้านบาท และการส่งมอบคอนโดฯ ใหม่ 4 โครงการ มูลค่า 1 หมื่นล้านบาท (ยอดขาย 75% อ้างข้อมูล ณ สิ้น 3Q67)

ลงทุนรับ Dividend Play...รับปันผล 7%

หากอิง PER 8 เท่า มูลค่าพื้นฐานใหม่สิ้นปี 2568 เท่ากับ 12.80 บาท (เดิม 14.20 บาท) คงแนะนำ Outperform โดยภายใต้การปรับลดกำไรปีนี้ คาดเงินปันผลปี 2567 เท่ากับ 0.55 บาท/หุ้น ยังคิดเป็น Div Yield จูงใจเกือบ 7% ขณะที่ Valuation มี PER ซื้อขายเพียง 5 เท่า และการกลับมาเติบโตของกำไรปีนี้ในระดับปานกลาง ทำให้ AP ยังน่าสนใจสำหรับการลงทุนรับ Dividend Play

PRESALE รายไตรมาส และรายปี



ที่มา: AP และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

EQUITY TALK

ESG

Environment (E)

- ส่งเสริมให้มีการออกแบบโครงการภายใต้แนวคิดการอนุรักษ์พลังงานและสิ่งแวดล้อม โดยนำแนวคิดการก่อสร้างอาคารสีเขียวมาใช้ รวมถึงเลือกผลิตภัณฑ์ที่ได้มาตรฐานการประหยัดพลังงาน เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม มาใช้ในโครงการ เช่น ไม้ใช้ไม้ผลิตวัสดุก่อสร้างที่ใช้แร่ใยหิน (Asbestos)
- ตั้งเป้าในการจัดการมลพิษทางอากาศ โดยลดปริมาณฝุ่น PM2.5 ที่เกิดจากโครงการก่อสร้างให้ลดลงเท่ากับระดับปลอดภัย (20 microgram/cubic meter) และลดข้อร้องเรียนจากชุมชนรอบเขตก่อสร้างด้านปัญหามลพิษทางอากาศเป็น 0

Social (S)

- สนับสนุนให้ทุกคนมีชีวิตดี ๆ ที่เลือกเองได้ ผ่านการก่อตั้งสถาบัน AP Academy ส่งเสริมทักษะให้กับพนักงานในองค์กรกว่า 2 พันคน ให้ความรู้ตั้งรับกับภาคการศึกษาโลกใหม่, โครงการ AP Open House ที่จัดขึ้นเพื่อส่งต่อความรู้จากประสบการณ์จริงให้กับนักศึกษา เพื่อสร้างแรงงานที่มีคุณภาพกลับสู่สังคม รวมถึงลงทุนก่อตั้ง SEAC ศูนย์พัฒนาและส่งเสริมการเรียนรู้ตลอดชีวิตแห่งภูมิภาคอาเซียน
- มุ่งมั่นที่จะนำความรู้ ความเชี่ยวชาญของบริษัทในการพัฒนาและออกแบบพื้นที่ว่างที่ไม่ได้ถูกใช้ประโยชน์ในชุมชน เปลี่ยนเป็นพื้นที่สาธารณะที่ช่วยเสริมคุณภาพชีวิตของชุมชน โดยที่ผ่านมามีการพัฒนาพื้นที่ชุมชนคลองเตย 2 และซอยพิพัฒน์ 2 เปลี่ยนเป็นลานกีฬาสาธารณะ สนามฟุตบอลเล่นกีฬา

Governance (G)

- มุ่งมั่นที่จะดำเนินธุรกิจด้านความเป็นธรรม 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.

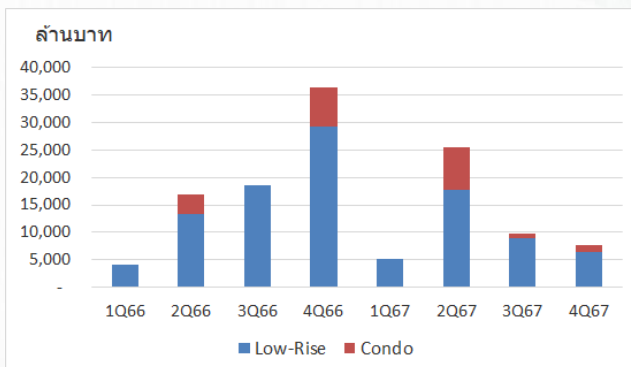
EQUITY TALK

ผลการดำเนินงานรายไตรมาส

Key Data (ล้านบาท)	1Q66	2Q66	3Q66	4Q66	1Q67	2Q67	3Q67	% YoY	% QoQ	9M67	9M66	% YoY
รายได้จากธุรกิจหลัก	9,409	9,282	10,068	9,287	7,939	9,789	9,948	-1.2%	1.6%	27,676	28,759	-3.8%
รายได้ขายอสังหาริมทรัพย์	9,144	9,009	9,765	9,009	7,607	9,444	9,620	-1.5%	1.9%	26,671	27,919	-4.5%
ต้นทุนรวม	5,964	5,796	6,495	5,893	5,102	6,374	6,647	2.3%	4.3%	18,122	18,255	-0.7%
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	5,899	5,739	6,429	5,841	5,041	6,318	6,601	2.7%	4.5%	17,960	18,067	-0.6%
กำไรขั้นต้น	3,445	3,486	3,572	3,394	2,837	3,415	3,301	-7.6%	-3.3%	9,554	10,503	-9.0%
ค่าใช้จ่ายในการขาย&บริหาร	1,853	1,725	1,818	2,125	1,649	1,859	1,865	2.6%	0.3%	5,374	5,395	-0.4%
ส่วนแบ่งกำไรบริษัทร่วม	238	289	317	211	136	154	341	7.5%	121.0%	631	844	-25.2%
กำไรสุทธิ	1,478	1,544	1,696	1,335	1,008	1,269	1,450	-14.5%	14.3%	3,727	4,719	-21.0%
Norm Profit (บาท)	1,478	1,544	1,696	1,326	1,008	1,269	1,450	-14.5%	14.3%	3,727	4,719	-21.0%
Norm EPS (บาท)	0.47	0.49	0.54	0.42	0.32	0.40	0.46	-14.5%	14.3%	1.18	1.50	-21.0%
Gross Margin เฉลี่ย (%)	36.6%	37.6%	35.5%	36.5%	35.7%	34.9%	33.2%			34.5%	36.5%	
Gross Margin ขาย (%)	35.5%	36.3%	34.2%	35.2%	33.7%	33.1%	31.4%			32.7%	35.3%	
Norm Profit Margin (%)	15.7%	16.6%	16.9%	14.3%	12.7%	13.0%	14.6%			13.5%	16.4%	

ที่มา: AP และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

การเปิดโครงการใหม่รายไตรมาส



ที่มา: AP และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

คอนโดฯ ใหม่ที่มีกำหนดส่งมอบปี 2568

โครงการ	มูลค่า (ลบ.)	Presale	เริ่มโอนฯ
Aspire Arun Prive	500	33%	1Q68
Aspire Onnut Sation (JV)	3,000	81%	2Q68
Aspire Sukhumvit-Rama 4 (JV)	4,600	75%	3Q68
Aspire Vibha Victory	2,300	74%	3Q68

ที่มา: AP และ สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

สมมติฐานในการปรับประมาณการ

ประมาณการ	ใหม่		เดิม		% เปลี่ยนแปลง	
	67F	68F	67F	68F	67F	68F
Norm Profit (ลบ.)	4,787	5,033	5,229	5,586	-8.5%	-9.9%
Norm EPS (บาท)	1.52	1.60	1.66	1.78	-8.5%	-9.9%
Fair Value PER (X)		8.00		8.00		
Fair Value (บาท)		12.80		14.20		
สมมติฐาน						
รายได้จากการดำเนินงาน (ลบ.)	36,919	38,042	37,279	38,676	-1.0%	-1.6%
รายได้ขายอสังหาริมทรัพย์ (ลบ.)	35,700	36,787	36,080	37,441	-1.1%	-1.7%
ส่วนแบ่งกำไรบริษัทร่วม (ลบ.)	918	1,056	918	1,102	0.0%	-4.2%
Gross Margin ขายอสังหาริมทรัพย์ (%)	32.5%	32.5%	33.7%	33.7%	-1.2%	-1.2%
Gross Margin เฉลี่ยรวม (%)	34.2%	34.2%	35.2%	35.2%	-1.0%	-1.0%
SG&A/Sale (%)	19.9%	19.9%	19.6%	19.5%	0.3%	0.4%

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

ประเด็นความเสี่ยง

1. ตัวแปรสำคัญที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยได้แก่ ความเชื่อมั่นต่อการสร้างรายได้ในอนาคตของผู้ซื้อ หากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไม่เป็นไปตามที่คาด ก็จะมีผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภคในการตัดสินใจซื้อโครงการ ส่งผลให้ยอดขายและยอดโอนไม่เป็นไปตามเป้าหมายได้
2. ระดับการแข่งขันในอุตสาหกรรมรุนแรงขึ้นต่อเนื่อง อาจทำให้การควบคุมเรื่องประสิทธิภาพการดำเนินงานทำได้ยากขึ้น

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

EQUITY TALK

ประมาณการผลการดำเนินงานปี 2567-2569 ของ AP

งบกำไรขาดทุน (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2566	2567F	2568F	2569F
รายได้ธุรกิจหลัก	38,045	36,919	38,042	39,689
ต้นทุนขาย	24,148	24,306	25,044	26,136
กำไรขั้นต้น	13,897	12,613	12,998	13,552
ค่าใช้จ่ายในการขาย	7,520	7,347	7,570	7,898
ดอกเบี้ยจ่าย	258	703	723	730
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม	1,055	918	1,056	1,102
รายได้อื่น	342	472	453	466
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	7,348	5,909	6,213	6,493
ภาษีเงินได้	1,304	1,123	1,181	1,234
ส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย	0	-	0	0
รายการพิเศษอื่น ๆ	10	-	-	-
กำไรสุทธิ	6,054	4,787	5,033	5,260
EPS	1.92	1.52	1.60	1.67
กำไรจากการดำเนินงานปกติ	6,045	4,787	5,033	5,260
Norm EPS	1.92	1.52	1.60	1.67
การเติบโตของยอดขาย	-1.3%	-3.0%	3.0%	4.3%
การเติบโตของกำไรจากการดำเนินงานปกติ	4.4%	-20.8%	5.1%	4.5%
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	36.5%	34.2%	34.2%	34.1%
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานปกติ	15.9%	13.0%	13.2%	13.3%
งบกำไรขาดทุนรายไตรมาส (ล้านบาท)				
	4Q66	1Q67	2Q67	3Q67
รายได้ธุรกิจหลัก	9,287	7,939	9,789	9,948
ต้นทุนขาย	5,893	5,102	6,374	6,647
กำไรขั้นต้น	3,394	2,837	3,415	3,301
ค่าใช้จ่ายในการขาย	2,125	1,649	1,859	1,865
ดอกเบี้ยจ่าย	53	123	173	210
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม	211	136	154	341
รายได้อื่น	179	29	89	255
กำไรสุทธิก่อนหักภาษี	1,630	1,231	1,625	1,779
ภาษีเงินได้	305	222	357	329
ส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย	0	(0)	0	(0)
รายการพิเศษอื่น ๆ	10	-	-	-
กำไรสุทธิ	1,335	1,008	1,269	1,450
กำไรจากการดำเนินงานปกติ	1,326	1,008	1,269	1,450
ยอดขาย (QoQ)	-7.8%	-14.5%	23.3%	1.6%
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	36.5%	35.7%	34.9%	33.2%
กำไรจากการดำเนินงานปกติ (QoQ)	-21.9%	-23.9%	25.8%	14.3%
อัตราส่วนทางการเงิน				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2566	2567F	2568F	2569F
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	3.50	3.49	3.45	3.35
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว(เท่า)	0.13	0.12	0.12	0.12
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	305.90	292.80	350.17	352.31
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	0.38	0.33	0.32	0.31
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า (เท่า)	7.73	8.06	8.23	8.28
หนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.06	1.03	1.01	0.96
หนี้สินที่มีดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.79	0.78	0.77	0.73
ผลตอบแทนจากสินทรัพย์เฉลี่ย	8.0%	5.6%	5.5%	5.5%
ผลตอบแทนจากผู้ถือหุ้นเฉลี่ย	15.6%	11.4%	11.1%	10.8%

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส

EQUITY TALK

ประมาณการผลการดำเนินงานปี 2567-2569 ของ AP

งบกระแสเงินสด (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2566	2567F	2568F	2569F
กำไรสุทธิ	6,054	4,787	5,033	5,260
รายการเปลี่ยนแปลงที่ไม่กระทบเงินสด	1,845	1,826	1,903	1,963
ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย	234	246	258	271
กำไร/ขาดทุนจาก Fx ที่ไม่ได้รับรู้	-	-	-	-
ส่วนแบ่งผลกำไรจาก บ.ร่วม	(1,055)	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากกิจกรรมการดำเนินงาน	(17,914)	(6,372)	(7,394)	(6,171)
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานสุทธิ	(10,836)	486	(200)	1,323
เพิ่ม/ลด จากการลงทุนระยะสั้น	1	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากการลงทุนอื่น	(170)	-	-	-
เพิ่ม/ลด จากสินทรัพย์ถาวร	(59)	(138)	(152)	(167)
กระแสเงินสดจากการลงทุนสุทธิ	(228)	(138)	(152)	(167)
เพิ่ม/ลด เงินกู้	13,632	1,528	2,340	841
เพิ่ม/ลด ทุนและส่วนเกินมูลค่าหุ้น	-	-	-	-
เพิ่ม/ลด ส่วนทุนอื่นๆ	(133)	-	-	-
ลด จ่ายปันผล	(2,045)	(1,966)	(1,762)	(1,840)
กระแสเงินสดจากการจัดหาเงินสุทธิ	11,454	(438)	578	(999)
เพิ่ม/ลด เงินสดสุทธิ	391	(90)	226	156
งบดุล (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2566	2567F	2568F	2569F
เงินสดและเทียบเท่าเงินสด	2,041	1,950	2,177	2,333
ลูกหนี้การค้า	145	107	110	115
สินค้าคงคลัง	71,705	76,007	81,328	85,394
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	681	681	681	681
เงินลุนระยะยาว	5,702	5,702	5,702	5,702
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ สุทธิ	1,381	1,519	1,671	1,838
สินทรัพย์รวม	83,944	88,255	93,958	98,352
เจ้าหนี้การค้า	3,033	2,997	3,088	3,222
เงินกู้ยืมระยะสั้น/ครบกำหนดใน 1 ปี	13,428	14,682	16,460	18,313
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	4,868	4,868	4,868	4,868
เงินกู้ยืมระยะยาว/หุ้นกู้	20,964	21,238	21,800	20,788
หนี้สินรวม	43,206	44,698	47,129	48,105
ทุนที่ชำระแล้ว	3,146	3,146	3,146	3,146
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	89	89	89	89
กำไรสะสม	37,522	40,342	43,613	47,032
ส่วนของผู้ถือหุ้น	40,757	43,577	46,849	50,268
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	(20)	(20)	(20)	(20)
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	83,944	88,255	93,958	98,352
สมมติฐานในการทำประมาณการ (ล้านบาท)				
สิ้นสุด 31 ธ.ค.	2566	2567F	2568F	2569F
Presale ระหว่างงวด (รวม JV)	51,390	46,753	49,537	51,809
การบันทึกรายได้จากการขาย	36,927	35,700	36,787	38,396
รายได้ค่าบริการและบริหารจัดการ	1,118	1,219	1,255	1,293
Gross Margin เฉลี่ย (%)	36.5%	34.2%	34.2%	34.1%
Gross Margin ขายฯ (%)	35.3%	32.5%	32.5%	32.5%
Norm Profit Margin (%)	15.9%	13.0%	13.2%	13.3%
SG&A/Sale (%)	19.8%	19.9%	19.9%	19.9%
Effective Tax Rate (%)	17.7%	19.0%	19.0%	19.0%

ที่มา: สายงานวิจัย บล. เอเชีย พลัส