

IR65/012

10 พฤษภาคม 2565

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ ไตรมาส 1/2565 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565  
 เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 4/2565 เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2565 ได้มีมติอนุมัติรับรองงบการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ประจำไตรมาส 1 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ แล้วโดยมีผลสรุปได้ดังนี้

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ จากงบการเงินเฉพาะกิจการ ประจำไตรมาส 1 ปี 2565 มีผลกำไรเท่ากับ 12.7 ล้านบาท ลดลง เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2564 เท่ากับ 8.2 ล้านบาท ทั้งนี้ รายละเอียดของผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ปรากฏรายละเอียดดังนี้

	ไตรมาส 1/2564		ไตรมาส 1/2565		เปลี่ยนแปลง	
	ลบ.	%	ลบ.	%	ลบ.	%
รายได้ค่าเช่า	75.8	60.6%	84.2	63.7%	8.4	11.1%
รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า	49.3	39.4%	48.0	36.3%	-1.3	-2.6%
<b>รวมรายได้จากการขายและบริการ</b>	<b>125.1</b>	<b>100.0%</b>	<b>132.2</b>	<b>100.0%</b>	<b>7.1</b>	<b>5.7%</b>
ต้นทุนค่าเช่า	7.9	6.3%	8.4	6.4%	0.5	6.3%
ต้นทุนขาย	31.8	25.4%	36.7	27.8%	4.9	15.4%
กำไรขั้นต้น	85.4	68.3%	87.1	65.9%	1.7	2.0%
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายัติธรรมของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	23.9	19.1%	24.6	18.6%	0.7	2.9%
รายได้อื่น	5.3	4.2%	3.2	2.4%	-2.1	-39.6%
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	66.8	53.4%	65.7	49.7%	-1.1	-1.6%
ค่าใช้จ่ายในการและจัดจำหน่าย	15.4	12.3%	17.0	12.9%	1.6	10.4%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	12.2	9.8%	14.8	11.2%	2.6	21.3%
<b>กำไรจากการดำเนินงาน (EBIT)</b>	<b>39.2</b>	<b>31.3%</b>	<b>33.9</b>	<b>25.6%</b>	<b>-5.3</b>	<b>-13.5%</b>
รายได้ทางการเงิน	0.4	0.3%	0.3	0.2%	-0.1	-25.0%
ต้นทุนทางการเงิน	16.8	13.4%	21.1	16.0%	4.3	25.6%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	22.8	18.2%	13.1	9.9%	-9.7	-42.5%
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(1.9)	-1.5%	(0.4)	-0.3%	-1.5	-78.9%
<b>กำไรสุทธิ</b>	<b>20.9</b>	<b>16.7%</b>	<b>12.7</b>	<b>9.6%</b>	<b>-8.2</b>	<b>-39.2%</b>

### รายได้ค่าเช่า และรายได้ที่ทำสัญญากับลูกค้า

รายได้รวมจากการขายและบริการ สำหรับไตรมาส 1 ปี 2565 เท่ากับ 132.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 1 ปี 2564 ร้อยละ 5.7 ด้วยบริษัทสามารถเปิดดำเนินการในศูนย์การค้าแห่งใหม่ JAS Green Village คุบอง เมื่อปลายปี 2564 ที่ผ่านมา นอกจากนี้ บริษัทมีรายได้อื่นๆ เท่ากับ 3.2 ล้านบาท โดยเป็นส่วนของรายได้จากการส่งเสริมการขาย

### ต้นทุนค่าเช่าและบริการ

บริษัทมีต้นทุนขายและบริการ สำหรับไตรมาส 1 ปี 2565 เท่ากับ 45.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จากไตรมาส 1 ปี 2564 ร้อยละ 13.6 หรือ 5.4 ล้านบาท เนื่องจาก ต้นทุนค่าเช่าที่เพิ่มขึ้น และต้นทุนขายที่เพิ่มขึ้นจากการขายบ้านมือสองได้เพิ่มเติมในช่วงไตรมาส 1/2565 ที่ผ่านมา

### กำไรขั้นต้น

บริษัทมีกำไรขั้นต้น สำหรับไตรมาส 1 ปี 2565 เท่ากับ 87.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.7 ล้านบาท จากไตรมาส 1 ปี 2564 ร้อยละ 2 เนื่องจาก รายได้จากการขายและบริการที่เพิ่มขึ้น

### ค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายในการบริการ

บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร ในไตรมาส 1 ปี 2565 รวมเท่ากับ 31.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จากไตรมาส 1 ปี 2564 ร้อยละ 15.2 เนื่องจาก ค่าใช้จ่ายในการทำตลาดเพิ่มขึ้น และมีจำนวนพนักงานที่เกี่ยวข้องกับหน่วยงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น

### กำไรจากการดำเนินงาน

บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงาน ไตรมาสที่ 1/2565 เท่ากับ 33.9 ล้านบาท ลดลงจากไตรมาสที่ 1/2564 เท่ากับ 5.3 ล้านบาท โดยมีสาเหตุจากค่าใช้จ่ายในการขายและบริการเพิ่มขึ้น

### กำไรสุทธิ

บริษัทมีกำไรสุทธิ ไตรมาส 1 ปี 2565 เท่ากับ 12.7 ล้านบาท ลดลงจากไตรมาสที่ 1 ปี 2564 เท่ากับ 8.2 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 39.2

### สรุปฐานะการเงิน ณ สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565

#### สินทรัพย์

ณ สิ้นสุด 31 มีนาคม 2565 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 3,846.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จาก ณ สิ้นปี 2564 ที่ผ่านมา เท่ากับ 51.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.4 โดยสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นคือ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากมูลค่างานก่อสร้าง 24.8 ล้านบาท และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นจากเงินจ่ายล่วงหน้าโครงการ Senior Living 26.7 ล้านบาท

#### หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นสุด 31 มีนาคม 2565 บริษัทฯ มีหนี้สินรวม เท่ากับ 2,076.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จาก ณ สิ้นปี 2564 เท่ากับ 23.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.2 เป็นส่วนของหนี้สินเงินกู้ยืมที่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1,769.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จาก ณ สิ้นปี 2564 เท่ากับ 27.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.6 โดยบริษัทมีอัตราหนี้สินต่อทุนรวม เท่ากับ 1.17 เท่า และบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุน เท่ากับ 1.06 เท่า

### มุมมองของผู้บริหารต่อผลประกอบการในอนาคต (Forward Looking)

สำหรับช่วงไตรมาส 1/2565 ที่ผ่านมา ถือว่าเป็นช่วงที่เศรษฐกิจไทยยังคงได้รับผลกระทบจากการชะลอตัวของระบบเศรษฐกิจ จากสถานการณ์โควิด ที่ต่อเนื่องยาวนาน การใช้จ่ายของผู้บริโภคมีความระมัดระวังมากขึ้น บริษัทได้ตระหนักถึงผลกระทบดังกล่าว โดยบริหารความเสี่ยงในด้านการดำเนินงานอย่างรอบด้าน อย่างไรก็ตาม ในช่วงปี 2564 ที่ผ่านมา บริษัทได้เปิดศูนย์การค้าแห่งใหม่ The Jas Green Village คุ้มอน ซึ่งได้รับการต้อนรับอย่างดีจากชุมชนในถนนคุ้มอน งามอินทรา กรุงเทพฯ โดยมีอัตราการเช่าที่สูงกว่า ร้อยละ 90 ทั้งนี้ แผนในปีต่อไปคือ การสร้างศูนย์ดูแลผู้สูงอายุ ภายใต้เครื่องหมายการค้า Senera Senior Wellness ซึ่งภายใต้โครงการดังกล่าวบริษัทได้มีพันธมิตรที่ดำเนินธุรกิจทางด้านโรงพยาบาล ซึ่งคาดหวังได้ว่าด้วยความชำนาญของทั้งสองฝ่ายจะทำให้โครงการศูนย์ดูแลผู้สูงอายุจะสามารถประสบความสำเร็จได้ภายในปี 2565 นี้

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุพจน์ สิริกุลภัสสร)  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์  
บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน)