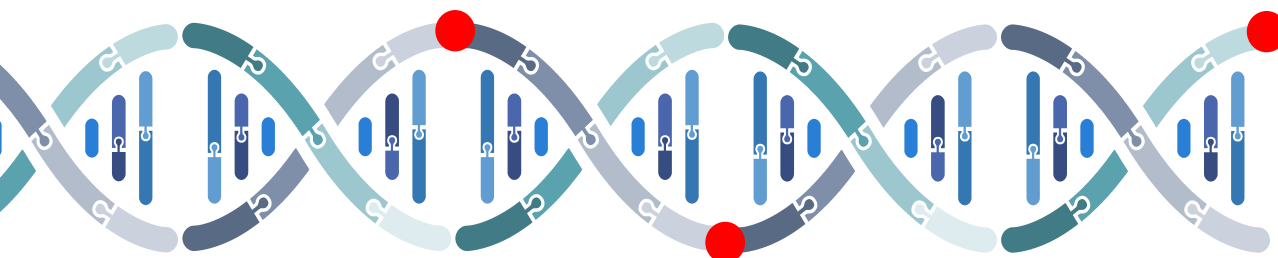


เจเอเอส แอสเซ็ท

บทวิเคราะห์ผลการดำเนินงานไตรมาส
2/2565

Health

Retail



SENIOR LIVING

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ ไตรมาส 2 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565
 เรียน กรรมการและผู้จัดการ
 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 5/2565 เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2565 ได้มีมติอนุมัติรับรองงบการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ประจำปีไตรมาส 2 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ แล้วโดยมีผลสรุปได้ดังนี้

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ประจำปีไตรมาส 2 ปี 2565 สำหรับงบการเงินรวมของบริษัทฯ บริษัทฯ มีผลกำไรสุทธิ 46.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จากไตรมาส 2 ปี 2564 ร้อยละ 108.6 และผลการดำเนินงานของบริษัทฯ งวด 6 เดือน กำไรสุทธิ 58.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าร้อยละ 36.3 โดยสาเหตุที่บริษัทฯ มีผลกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นเนื่องจากบริษัทฯ มีรายได้รวมจากการประกอบธุรกิจเพิ่มขึ้น และการลดลงของผลขาดทุนจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

สรุปผลการดำเนินงาน

| | Q2/2564 | Q2/2565 | เปลี่ยนแปลง | | 6M/2564 | 6M/2565 | เปลี่ยนแปลง | |
|--|-------------|--------------|-------------|---------------|--------------|--------------|-------------|--------------|
| | | | มูลค่า | % | | | มูลค่า | % |
| รายได้ค่าเช่า | 69.4 | 86.7 | 17.3 | 24.9% | 145.2 | 170.8 | 25.6 | 17.6% |
| รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า | 26.8 | 36.2 | 9.4 | 35.1% | 76.1 | 84.1 | 8.0 | 10.5% |
| รายได้รวม | 96.2 | 122.9 | 26.7 | 27.8% | 221.3 | 255.0 | 33.7 | 15.2% |
| ต้นทุนค่าเช่า | 7.1 | 11.3 | 4.2 | 59.2% | 15.0 | 19.7 | 4.7 | 31.3% |
| ต้นทุนขาย | 20.4 | 32.2 | 11.8 | 57.8% | 52.2 | 68.9 | 16.7 | 32.0% |
| กำไรขั้นต้น | 68.7 | 79.4 | 10.7 | 15.6% | 154.1 | 166.4 | 12.3 | 8.0% |
| กำไร (ขาดทุน) จากการปรับมูลค่ายุติธรรม | (9.0) | 12.0 | 21.0 | -233.3% | (32.8) | (12.6) | 20.2 | -61.6% |
| รายได้อื่น | 6.0 | 27.5 | 21.5 | 358.3% | 11.3 | 30.7 | 19.4 | 171.7% |
| ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย | 12.7 | 15.2 | 2.5 | 19.7% | 28.1 | 32.1 | 4.0 | 14.2% |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 13.1 | 24.8 | 11.7 | 89.3% | 25.3 | 39.7 | 14.4 | 56.9% |
| กำไรจากการดำเนินงาน | 39.9 | 78.9 | 39.0 | 97.7% | 79.2 | 112.7 | 33.5 | 42.3% |
| รายได้ทางการเงิน | 0.3 | 0.3 | - | 0.0% | 0.6 | 0.6 | - | 0.0% |
| ต้นทุนทางการเงิน | 16.0 | 20.5 | 4.5 | 28.1% | 32.8 | 41.6 | 8.8 | 26.8% |
| กำไรสุทธิ | 22.2 | 46.3 | 24.1 | 108.6% | 43.2 | 58.9 | 15.7 | 36.3% |

รายได้ค่าเช่าและบริการ

รายได้ค่าเช่า สำหรับไตรมาส 2 ปี 2565 (งวด 3 เดือน) เท่ากับ 86.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จากไตรมาส 2 ปี 2564 ร้อยละ 24.9 และรายได้รวมสำหรับงวด 3 เดือน เท่ากับ 122.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ร้อยละ 27.8

สำหรับ ผลประกอบการงวด 6 เดือนปี 2565 บริษัทฯ มีรายได้ค่าเช่า เท่ากับ 170.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ร้อยละ 17.6 และรายได้รวม เท่ากับ 255 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ร้อยละ 15.2 ซึ่งมีสาเหตุจากรายได้ค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นในส่วนของค่าเช่าของศูนย์การค้าแห่งใหม่ Jas Green Village คุ้บอน เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมา

ต้นทุนขายและบริการ

บริษัทฯ มีต้นทุนค่าเช่า สำหรับไตรมาส 2 ปี 2565 เท่ากับ 11.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จากไตรมาส 2 ปี 2564 ร้อยละ 59.2 ในขณะที่ต้นทุนค่าเช่า สำหรับงวด 6 เดือน ปี 2565 เท่ากับ 19.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าร้อยละ 31.3 เป็นผลจากการต้นทุนที่เพิ่มขึ้นจากการเปิดศูนย์การค้าแห่ง Jas Green Village คุ้บอน

กำไรขั้นต้น

บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้น สำหรับไตรมาส 2 ปี 2565 เท่ากับ 79.4 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น เท่ากับ ร้อยละ 64.6 ซึ่งลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา โดยหากพิจารณากำไรขั้นต้น สำหรับงวด 6 เดือน ปี 2565 เท่ากับ 166.4 ล้านบาท คิดเป็นกำไรขั้นต้นเท่ากับ ร้อยละ 65.3 ซึ่งลดลงจากช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมา โดยเป็นผลจากส่วนลดค่าเช่าที่ลดลง

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย ในไตรมาส 2 ปี 2565 เท่ากับ 15.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จากไตรมาส 2 ปี 2564 ร้อยละ 19.7 และสำหรับงวด 6 เดือน ปี 2565 เท่ากับ 32.1 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้น ร้อยละ 14.2 และค่าใช้จ่ายในการบริหาร ในไตรมาส 2 ปี 2565 เท่ากับ 24.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จากไตรมาส 2 ปี 2564 ร้อยละ 89.3 และสำหรับงวด 6 เดือน ปี 2565 เท่ากับ 39.7 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้น ร้อยละ 56.9

ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายจากการขายและจัดจำหน่ายที่เพิ่มขึ้นเป็นผลจากค่าใช้จ่ายทางการตลาดของศูนย์การค้าแห่งใหม่ที่เพิ่มขึ้น และค่าใช้จ่ายพนักงานที่เพิ่มขึ้นจากการขยายส่วนงานทางธุรกิจ

ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของ

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ในงวด 6 เดือนแรก บริษัทฯ มีผลขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 12.6 ล้านบาท ซึ่งน้อยกว่าปีที่ผ่านมาที่มีผลขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรม 32.8 ล้านบาท

สินทรัพย์

ณ สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2565 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 4,349.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จากสิ้นปี 2564 เท่ากับ 554.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 14.6 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของเงินสดที่เพิ่มขึ้นจากการได้รับเงินระดมทุนจากการออกหุ้นเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้น และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (Investment Properties) ที่เพิ่มขึ้น

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2565 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 1,738.3 ล้านบาท ลดลง จากสิ้นปี 2564 เท่ากับ 314.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 15.3 โดยหนี้สินที่ลดลงจากการคืนหนี้ระยะสั้นให้กับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

ในขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้น มีจำนวน เท่ากับ 2,610.8 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากส่วนเกินมูลค่าหุ้นที่เพิ่มขึ้นจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสัดส่วน

บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.67 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.25 เท่า ซึ่งลดลงจากช่วงปลายปี 2564 ที่ผ่านมา

มุมมองของผู้บริหารต่อผลประกอบการในอนาคต

ไตรมาสที่ 2/2565 ที่ผ่านมา บริษัทได้ดำเนินธุรกิจด้วยความระมัดระวัง เนื่องจาก เป็นช่วงที่เศรษฐกิจภายในประเทศมีความเสี่ยง อย่างไรก็ตามรัฐบาลได้ผ่อนคลายมาตรการการควบคุมการแพร่ระบาดของโควิด 19 ทำให้บริษัทสามารถดำเนินธุรกิจได้เป็นปกติ ทั้งนี้ ในช่วงที่ผ่านมาบริษัทพยายามลดต้นทุนในการดำเนินงาน โดยมุ่งเน้นไปที่การสร้างผลประกอบการและสร้างธุรกิจที่เป็นโอกาสการเติบโตในอนาคต

ในไตรมาส 4/2565 นี้ บริษัทฯ มีแผนที่จะเปิดโครงการ Senera Senior Living อย่างเป็นทางการเพื่อให้บริการในการดูแลผู้สูงอายุ ซึ่งบริษัทได้ความร่วมมือจากพันธมิตรในการดำเนินงาน และผู้เชี่ยวชาญ จึงมั่นใจได้ว่าการเปิดตัวธุรกิจการดูแลผู้สูงอายุ จะสร้างรายได้ให้กับบริษัทฯ ได้ดีในอนาคต ภายใต้มาตรฐานที่ลูกค้าของบริษัทฯ มั่นใจในการให้บริการ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ
ขอแสดงความนับถือ

(นายสุพจน์ สิริกุลภัสสร)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

นายปัญญา ชุตติสิริวงศ์
ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์
บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน)
กลุ่มบริษัท เจมาร์ท