



เป็นได้มากกว่าที่คุณคิด



# เจเอเอส แอสเซ็ท

บทวิเคราะห์ผลการดำเนินงานไตรมาส 3/2565

8 พฤศจิกายน 2565

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ ไตรมาส 3 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2565  
 เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 7/2565 เมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน 2565 ได้มีมติอนุมัติรับรองงบการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ประจำปีไตรมาส 3 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ แล้วโดยมีผลสรุปได้ดังนี้

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ประจำปีไตรมาส 3 ปี 2565 สำหรับงบการเงินของบริษัทฯ บริษัทฯมีผลกำไรสุทธิ 18 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จากไตรมาส 3 ปี 2564 ร้อยละ 195.7 และสำหรับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ งวด 9 เดือน ปี 2565 มีกำไรสุทธิ 77 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าร้อยละ 56.1 โดยสาเหตุที่บริษัทฯมีผลกำไรสุทธิเพิ่มขึ้น เนื่องจากบริษัทฯ มีรายได้ค่าเช่าเพิ่มขึ้น และมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเพิ่มขึ้น ทำให้มีรายได้รวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 27.6 ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

สรุปผลการดำเนินงาน :

	Q3/2564	Q3/2565	เปลี่ยนแปลง		9M/2564	9M/2565	เปลี่ยนแปลง	
			มูลค่า	%			มูลค่า	%
รายได้ค่าเช่า	57.7	85.3	27.6	47.7%	202.9	256.1	53.2	26.2%
รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า	21.2	42.8	21.6	101.9%	97.3	126.9	29.6	30.5%
<b>รายได้รวม</b>	<b>78.9</b>	<b>128.1</b>	<b>49.2</b>	<b>62.3%</b>	<b>300.2</b>	<b>383.0</b>	<b>82.8</b>	<b>27.6%</b>
ต้นทุนค่าเช่า	6.1	11.1	5.0	81.1%	21.1	30.8	9.7	45.7%
ต้นทุนขาย	16.0	39.5	23.5	146.8%	68.2	108.4	40.2	59.0%
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>56.8</b>	<b>77.5</b>	<b>20.7</b>	<b>36.5%</b>	<b>210.9</b>	<b>243.9</b>	<b>33.0</b>	<b>15.6%</b>
กำไร(ขาดทุน)จากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(42.8)	8.1	50.9	-118.9%	(75.6)	(4.5)	71.1	-94.1%
รายได้อื่น	27.7	1.8	(25.9)	-93.6%	39.0	32.5	(6.5)	-16.8%
ค่าใช้จ่ายขายและจัดจำหน่าย	11.4	19.6	8.2	72.1%	39.5	51.8	12.3	31.0%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	12.8	21.9	9.1	71.3%	38.1	61.6	23.5	61.6%
<b>กำไรจากการดำเนินงาน</b>	<b>17.5</b>	<b>45.8</b>	<b>28.3</b>	<b>161.9%</b>	<b>96.6</b>	<b>158.5</b>	<b>61.9</b>	<b>64.1%</b>
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	15.9	(15.8)	(31.7)	-199.6%	48.7	(57.4)	(106.1)	-217.9%
<b>กำไรสุทธิ</b>	<b>6.1</b>	<b>18.0</b>	<b>11.9</b>	<b>195.7%</b>	<b>49.3</b>	<b>77.0</b>	<b>27.7</b>	<b>56.1%</b>

## รายได้ค่าเช่าและบริการ

รายได้ค่าเช่า สำหรับไตรมาส 3 ปี 2565 เท่ากับ 85.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จากไตรมาส 3 ปี 2564 ร้อยละ 47.7 และรายได้รวมสำหรับงวด 3 เดือน เท่ากับ 128.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ร้อยละ 62.3

สำหรับ ผลประกอบการงวด 9 เดือนปี 2565 บริษัทมีรายได้ค่าเช่า เท่ากับ 256.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ร้อยละ 26.2 และรายได้รวม เท่ากับ 383 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ร้อยละ 27.6 โดยเป็นผลมาจากจากรายได้ค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นในส่วนของค่าเช่าของศูนย์การค้าแห่งใหม่ Jas Green Village คูบอน เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมา

## ต้นทุนค่าเช่าและบริการ

บริษัทมีต้นทุนค่าเช่า สำหรับไตรมาส 3 ปี 2565 เท่ากับ 11.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จากไตรมาส 3 ปี 2564 ร้อยละ 81.1 ในขณะที่ต้นทุนค่าเช่า สำหรับงวด 9 เดือน ปี 2565 เท่ากับ 30.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าร้อยละ 45.7 โดยส่วนใหญ่เป็นผลจากการเปิดศูนย์การค้า Jas Green Village คูบอน นอกจากนี้ยังมีส่วนลดค่าเช่าของ IT Junction ที่ไม่ได้รับส่วนลดในปีนี้ และค่าสาธารณูปโภคจากการดำเนินงานที่เริ่มกลับมาเป็นปกติ

## กำไรขั้นต้น

บริษัทมีกำไรขั้นต้น สำหรับไตรมาส 3 ปี 2565 เท่ากับ 77.5 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับ ร้อยละ 60.5 ซึ่งลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา สำหรับงวด 9 เดือน ปี 2565 บริษัทมีกำไรขั้นต้น เท่ากับ 243.9 ล้านบาท อัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับ ร้อยละ 63.7 ซึ่งลดลงจากช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมา เป็นผลจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ได้เพิ่มขึ้นซึ่งทำให้ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ในส่วนต้นทุนขายเพิ่มขึ้น

## ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย ในไตรมาส 3 ปี 2565 เท่ากับ 19.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จากไตรมาส 3 ปี 2564 ร้อยละ 72.1 และสำหรับงวด 9 เดือน ปี 2565 เท่ากับ 51.8 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้น ร้อยละ 31 และค่าใช้จ่ายในการบริหาร ในไตรมาส 3 ปี 2565 เท่ากับ 21.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จากไตรมาส 3 ปี 2564 ร้อยละ 71.3 และสำหรับงวด 9 เดือน ปี 2565 เท่ากับ 61.6 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้น ร้อยละ 61.6

ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารที่เพิ่มขึ้น เป็นผลจากการเปิดศูนย์การค้าแห่งใหม่ Jas Green Village คูบอน นอกจากนี้ยังมีค่าใช้จ่ายทางการตลาด และค่าตอบแทนบุคลากร เพื่อรองรับการขยายส่วนงานทางธุรกิจที่เพิ่มขึ้น

## สินทรัพย์

ณ สิ้นสุด 30 กันยายน 2565 บริษัทฯ มีสินทรัพย์ รวมเท่ากับ 4,251.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จากสิ้นปี 2564 เท่ากับ 456.64 ล้านบาท หรือร้อยละ 12 เนื่องจาก การเพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (Investment Properties) ซึ่งเพิ่มจากมูลค่างานก่อสร้างศูนย์ดูแลผู้สูงอายุครบวงจรแห่งใหม่ Senera Senior Wellness และมูลค่ายุติธรรมที่เพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทฯ ได้ให้บริการพื้นที่เช่า ในกลุ่มพื้นที่เช่า และศูนย์การค้า

## หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นสุด 30 กันยายน 2565 บริษัทฯ มีหนี้สินรวม เท่ากับ 1,621.7 ล้านบาท ลดลง จากสิ้นปี 2564 เท่ากับ 431 ล้านบาท หรือร้อยละ 21 โดยหนี้สินลดลงจากการชำระหนี้ระยะสั้นให้กับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน และชำระหนี้กู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระในไตรมาส 3 ที่ผ่านมานี้

ในขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นมีจำนวน เท่ากับ 2,629.5 ล้านบาท ซึ่งทำให้บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.62 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.18 เท่า ซึ่งมี

แนวโน้มที่ลดลง จากช่วงปลายปี 2564 ที่ผ่านมา ที่อยู่ที่  
ระดับ 0.57 เท่า

### มุมมองของผู้บริหารต่อผลประกอบการในอนาคต

ในเดือนธันวาคม 2565 นี้บริษัทฯ มีแผนที่จะเปิดโครงการ Senera Senior Wellness อย่างเป็นทางการเพื่อให้บริการ  
ในการดูแลผู้สูงอายุ ซึ่งบริษัทได้ความร่วมมือจากพันธมิตรในการดำเนินงาน และผู้เชี่ยวชาญ จึงมั่นใจได้ว่าการเปิดตัวธุรกิจ  
การดูแลผู้สูงอายุ จะสร้างรายได้ให้กับบริษัทฯ ได้ดีในอนาคต ภายใต้มาตรฐานที่ลูกค้าของบริษัทฯ มั่นใจในการให้บริการ

นอกจากนี้ ในปี 2566 บริษัทจะมีแผนในการพัฒนาศูนย์การค้าแห่งใหม่เพิ่มเติม คือ Jas Green Village ลาดปลาตุก  
และ Jas Green Village งามคำแหง ซึ่งบริษัทคาดว่าจะมีพื้นที่ให้เช่า (Gross Leasable Area) มากกว่า 100,000 ตาราง  
เมตร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุพจน์ สิริกุลภัสสร)  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

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