

IR66/009

9 พฤษภาคม 2566

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ ไตรมาส 1/2566 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566
 เรียน กรรมการและผู้จัดการ
 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 3/2566 เมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2566 ได้มีมติอนุมัติรับรองงบการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ประจำปีไตรมาส 1 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ แล้วโดยมีผลสรุปได้ดังนี้

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ จากงบการเงินรวม ประจำปีไตรมาส 1 ปี 2566 มีผลกำไรเท่ากับ 22.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2565 เท่ากับ 9.8 ล้านบาท ทั้งนี้ รายละเอียดของผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ปรากฏรายละเอียดดังนี้

	ไตรมาส 1/2565		ไตรมาส 1/2566		เปลี่ยนแปลง	
	ลบ.	%	ลบ.	%	ลบ.	%
รายได้ค่าเช่า	84.2	63.7%	92.9	67.9%	8.7	10.3%
รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า	48.0	36.3%	43.9	32.1%	(4.1)	-8.5%
รวมรายได้จากการขายและบริการ	132.2	100.0%	136.8	100.0%	4.6	3.5%
ต้นทุนค่าเช่า	8.4	6.4%	9.8	7.2%	1.4	16.7%
ต้นทุนขาย	36.7	27.8%	44.4	32.5%	7.7	21.0%
กำไรขั้นต้น	87.1	65.9%	82.7	60.5%	(4.4)	-5.1%
ขาดทุน (กำไร) จากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	24.6	18.6%	(1.0)	-0.7%	(25.6)	-104.1%
รายได้อื่น	3.2	2.4%	3.5	2.6%	0.3	9.4%
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	65.7	49.7%	87.2	63.7%	21.5	32.7%
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	17.0	12.9%	20.0	14.6%	3.0	17.6%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	14.8	11.2%	19.5	14.3%	4.7	31.8%
กำไรจากการดำเนินงาน (EBIT)	33.9	25.6%	47.7	34.9%	13.8	40.7%
รายได้ทางการเงิน	0.3	0.2%	0.2	0.1%	(0.1)	-33.3%
ต้นทุนทางการเงิน	21.1	16.0%	13.9	10.2%	(7.2)	-34.1%
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	13.1	9.9%	33.9	24.8%	20.8	158.8%
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(0.4)	-0.3%	(10.2)	-7.5%	(9.8)	2450.0%
กำไรสุทธิ	12.7	9.6%	22.5	16.4%	9.8	77.2%

รายได้ค่าเช่า และรายได้ที่ทำสัญญากับลูกค้า

รายได้รวมจากการขายและบริการ สำหรับไตรมาส 1 ปี 2566 เท่ากับ 136.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 1 ปี 2565 ร้อยละ 3.5 โดยเป็นผลจากการให้ส่วนลดค่าเช่าที่ลดลง และอัตราการเช่าพื้นที่ศูนย์การค้าที่ดีขึ้นโดยเฉพาะในศูนย์การค้า The Jas Green Village คูบอน และ The Jas Urban ศรีนครินทร์

ต้นทุนค่าเช่า และต้นทุนขาย

บริษัทฯ มีต้นทุนขายและบริการ สำหรับไตรมาส 1 ปี 2566 เท่ากับ 54.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 1 ปี 2565 ร้อยละ 20.2 หรือ 9.1 ล้านบาท เนื่องจาก ต้นทุนสาธารณูปโภคที่เพิ่มขึ้นจากการขยายพื้นที่เช่า และอัตราเช่าพื้นที่ที่เพิ่มขึ้น นอกจากนี้บริษัทฯ มีต้นทุนขายที่เพิ่มขึ้นจากการจำหน่ายบ้าน NPA ให้กับลูกค้าได้เพิ่มขึ้น

กำไรขั้นต้น

บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้น สำหรับไตรมาส 1 ปี 2566 เท่ากับ 82.7 ล้านบาท ลดลง 4.4 ล้านบาท จากไตรมาส 1 ปี 2565 ร้อยละ 5.1 เนื่องจาก ต้นทุนขายที่เพิ่มขึ้นจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ NPA ได้เพิ่มขึ้น และต้นทุนในการบริหารศูนย์การค้าที่เพิ่มขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร ในไตรมาส 1 ปี 2566 รวมเท่ากับ 39.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 1 ปี 2565 ร้อยละ 24.2 เนื่องจาก ค่าใช้จ่ายพนักงานที่เพิ่มขึ้นจากการขยายส่วนงานทางธุรกิจ และมีค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขายที่เพิ่มขึ้น

กำไรจากการดำเนินงาน

บริษัทฯ มีกำไรจากการดำเนินงาน ไตรมาสที่ 1/2566 เท่ากับ 47.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่ 1 ปี 2565 เท่ากับ 13.8 ล้านบาท มีสาเหตุจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่เพิ่มขึ้น เพื่อสะท้อนศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ดีขึ้น

กำไรสุทธิ

บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ ไตรมาส 1 ปี 2566 เท่ากับ 22.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่ 1 ปี 2565 เท่ากับ 9.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 77.2 โดยเป็นผลจากการที่บริษัทสามารถบริหารจัดการพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้ดีขึ้น การบริหารต้นทุนทางการเงินที่ลดลง

สรุปฐานะการเงิน ณ สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

สินทรัพย์

ณ สิ้นสุด 31 มีนาคม 2566 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 4,861.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2565 ที่ผ่านมา เท่ากับ 165.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.5 โดยสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นคือ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จากการลงทุนพัฒนาศูนย์การค้าแห่งใหม่

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นสุด 31 มีนาคม 2566 บริษัทฯ มีหนี้สินรวม เท่ากับ 2,085.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2565 เท่ากับ 142.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.3 เพิ่มขึ้นจากตัวสัญญาใช้เงินและหนี้สินตามสัญญาเช่า ทั้งนี้ บริษัทฯมีส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 2,776.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2565 เท่ากับ 23.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.8 โดยบริษัทมีอัตราหนี้สินต่อทุนรวม เท่ากับ 0.75 เท่า และบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุน เท่ากับ 0.28 เท่า

มุมมองของผู้บริหารต่อผลประกอบการในอนาคต (Forward Looking)

สำหรับช่วงไตรมาส 1/2566 ที่ผ่านมา แม้ว่าสถานการณ์โควิด ได้คลี่คลายลงจนกลับเข้าสู่สถานการณ์ปกติ แต่ในด้านของกำลังซื้อของผู้บริโภค ยังคงเป็นปัจจัยสำคัญที่ต้องคอยเฝ้าระวังต่อไปในปี 2566 นี้ สำหรับ ศูนย์การค้าของบริษัทฯ ที่ได้เปิดทำการแล้วยังคงมีอัตราการเช่าที่ดี และภายในปี 2566 นี้บริษัทอยู่ระหว่างการเตรียมเปิดตัวโครงการ The JAS Green Village บางบัวทอง ในช่วงต้นไตรมาส 4/2566 และ JAS Village รามคำแหง ในไตรมาส 4/2566 นี้ ซึ่งจะสร้างกระแสรายได้ค่าเช่า เพิ่มขึ้นให้กับบริษัทต่อไปในอนาคต

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุพจน์ สิริกุลภัสสร)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์
บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน)

The JAS Green Village บางบัวทอง

ห้างสรรพสินค้าแห่งใหม่ “ย่านบางบัวทอง”
JAS green village Bangbuathong

พร้อมเปิดให้บริการ กันยายน 2566 นี้!

พื้นที่กว้าง	เปิดพื้นที่ให้เช่า	ที่จอดรถ
14	9,555	320
ไร่	ตร.ม.	คัน

**เป็นรายละเอียดเบื้องต้น อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามความเหมาะสม

โรงเรียนการบริบาล ซีเนร่า รุ่นที่ 1



โรงเรียน การบริบาล ซีเนร่า
Senera Child and Elderly Care School

Senera Child and Elderly Care School

เส้นทางสู่อาชีพ ... ในโรงพยาบาล



โรงเรียน การบริบาล ซีเนร่า
Senera Child and Elderly Care School

Senera
CHILD AND ELDERLY CARE SCHOOL

f Senera Child and Elderly Care School | 061-178-5449 | @seneraschool