

Management Discussion and Analysis Q2/2023

JAS Asset



เป็นได้มากกว่าที่คุณคิด

**Jas
asset**

PROPERTY DEVELOPMENT

ที่ J66/010

8 สิงหาคม 2566

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ ไตรมาส 2 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566
 เรียง กรรมการและผู้จัดการ
 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 5/2566 เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2566 ได้มีมติอนุมัติรับรองงบการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ประจำปีไตรมาส 2 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ แล้วโดยมีผลสรุปได้ดังนี้

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ประจำปีไตรมาส 2 ปี 2566 สำหรับงบการเงินรวมของบริษัทฯ บริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิ 17.1 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้นจากไตรมาส 2 ปี 2565 และผลการดำเนินงานของบริษัทฯ งวด 6 เดือน กำไรสุทธิ 5.4 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าร้อยละ 90.8 โดยสาเหตุที่บริษัทฯ มีผลกำไรสุทธิลดลง เนื่องจากผลขาดทุนสุทธิจากการตีราคาเป็นมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

สรุปผลการดำเนินงาน

	Q2/2565	Q2/2566	เปลี่ยนแปลง		6M/2565	6M/2566	เปลี่ยนแปลง	
	ลบ.	ลบ.	ลบ.	%	ลบ.	ลบ.	ลบ.	%
รายได้ค่าเช่า	86.7	95.0	8.3	9.6%	170.8	187.9	17.1	10.0%
รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า	36.2	38.1	1.9	5.3%	84.1	82.0	(2.1)	-2.5%
รวมรายได้จากการขายและบริการ	122.9	133.1	10.2	8.3%	255.0	270.0	15.0	5.9%
ต้นทุนค่าเช่า	11.3	10.2	(1.1)	-9.7%	19.7	20.0	0.3	1.5%
ต้นทุนขาย	32.2	38.1	5.9	18.3%	69.0	82.4	13.4	19.4%
กำไรขั้นต้น	79.3	84.8	5.5	6.9%	166.4	167.5	1.1	0.7%
กำไร (ขาดทุน) จากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	12.0	(37.5)	(49.5)	-412.5%	(12.6)	(36.6)	(24.0)	190.5%
รายได้อื่น	27.5	2.7	(24.8)	-90.2%	30.7	6.3	(24.4)	-79.5%
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	15.2	22.3	7.1	46.7%	32.1	42.3	10.2	31.8%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	24.8	20.8	(4.0)	-16.1%	39.6	40.3	0.7	1.8%
รายได้ทางการเงิน	0.3	0.4	0.1	33.3%	0.6	0.6	-	0.0%
ต้นทุนทางการเงิน	(20.5)	(23.6)	(3.1)	15.1%	(41.6)	(37.6)	4.0	-9.6%
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	-	(3.7)	(3.7)	-100.0%	-	(4.8)	(4.8)	-100.0%
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(12.3)	3.5	15.8	-128.5%	(12.7)	(6.7)	19.4	-152.8%
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	46.3	(17.1)	(63.4)	-136.9%	58.9	5.4	(53.5)	-90.8%

รายได้ค่าเช่าและบริการ

รายได้ค่าเช่า สำหรับไตรมาส 2 ปี 2566 (งวด 3 เดือน) เท่ากับ 95 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จากไตรมาส 2 ปี 2565 ร้อยละ 9.6 และรายได้รวมสำหรับงวด 3 เดือน เท่ากับ 133.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าร้อยละ 8.3

สำหรับผลประกอบการงวด 6 เดือนปี 2566 บริษัทฯ มีรายได้ค่าเช่า เท่ากับ 187.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าร้อยละ 10 และรายได้รวม เท่ากับ 270 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าร้อยละ 5.9 ซึ่งมีสาเหตุจากรายได้ค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นจากโครงการ JAS Green Village คูบอน และ JAS Urban ศรีนครินทร์เป็นหลัก รวมถึงรายได้ค่าสาธารณูปโภคที่เพิ่มขึ้นจากการใช้ไฟฟ้าและการปรับเพิ่มค่าไฟฟ้าให้สอดคล้องกับต้นทุนค่าไฟฟ้า นอกจากนี้ยังมีการเพิ่มขึ้นของรายได้ในโครงการ Senera Senior Wellness จากการส่งมอบพื้นที่ให้ Senera ViMUT Health Service

ต้นทุนขายและบริการ

บริษัทฯ มีต้นทุนค่าเช่า สำหรับไตรมาส 2 ปี 2566 เท่ากับ 10.2 ล้านบาท ลดลงจากไตรมาส 2 ปี 2565 ร้อยละ 9.7 ในขณะที่ต้นทุนค่าเช่า สำหรับงวด 6 เดือน ปี 2566 เท่ากับ 20 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าร้อยละ 1.5 เป็นผลจากต้นทุนค่าสาธารณูปโภค

บริษัทฯ มีต้นทุนขาย สำหรับไตรมาส 2 ปี 2566 เท่ากับ 38.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 2 ปี 2565 ร้อยละ 18.3 ในขณะที่ต้นทุนขาย สำหรับงวด 6 เดือน ปี 2566 เท่ากับ 82.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าร้อยละ 19.4 เป็นผลจากต้นทุนขายทรัพย์สินรอการขาย (NPA) ของบริษัทฯ

กำไรขั้นต้น

บริษัทมีกำไรขั้นต้น สำหรับไตรมาส 2 ปี 2566 เท่ากับ 84.8 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับ ร้อยละ 63.7 ซึ่งลดลงเล็กน้อยจากไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา โดยหากพิจารณากำไรขั้นต้นสำหรับงวด 6 เดือน ปี 2566 เท่ากับ 167.5 ล้านบาท คิดเป็นกำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 62 ซึ่งลดลงเล็กน้อยจากช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมา โดยเป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนขายทรัพย์สินรอการขาย (NPA) และต้นทุนค่าสาธารณูปโภค

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย ในไตรมาส 2 ปี 2566 เท่ากับ 22.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 2 ปี 2565 ร้อยละ 46.7 และสำหรับงวด 6 เดือน ปี 2566 เท่ากับ 42.3 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 31.8 และค่าใช้จ่ายในการบริหาร ในไตรมาส 2 ปี 2566 เท่ากับ 20.8 ล้านบาท ลดลงจากไตรมาส 2 ปี 2565 ร้อยละ 16.1 และสำหรับงวด 6 เดือน ปี 2566 เท่ากับ 40.3 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้น ร้อยละ 1.8

ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายจากการขายและจัดจำหน่ายที่เพิ่มขึ้นเป็นผลจากค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขายที่เพิ่มขึ้น

ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของ

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ในงวด 6 เดือนแรก บริษัทฯ มีผลขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 36.6 ล้านบาท ซึ่งมากกว่าปีที่ผ่านมา สาเหตุหลักมาจากสิทธิในการใช้สินทรัพย์ (ROU) ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลงตามอายุสัญญาเช่า

สินทรัพย์

ณ สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2566 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 5,157.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2565 เท่ากับ 461.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 9.8 เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่เพิ่มขึ้นจากการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าแห่งใหม่ Jas Green Village บางบัวทอง และที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการแห่งใหม่

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2566 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 2,430.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2565 เท่ากับ 487.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 25.1 โดยหนี้สินที่เพิ่มขึ้นสาเหตุหลักมาจากการที่บริษัทฯ ออกหุ้นกู้จำนวน 326.6 ล้านบาท เพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจ

ในขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้น มีจำนวน เท่ากับ 2,727.1 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2565

บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.89 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.35 เท่า ซึ่งเพิ่มขึ้นจากช่วงปลายปี 2565 ที่ผ่านมา

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ
ขอแสดงความนับถือ

(นายสุพจน์ สิริกุลภัสสร)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

นายปัญญา ชุตติสิริวงศ์
ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์
บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน)
กลุ่ม บริษัท เจมาร์ท กรุ๊ป โฮลดิ้งส์

มุมมองของผู้บริหารต่อผลประกอบการในอนาคต

บริษัทฯ ยังคงมีความเชื่อมั่นในผลประกอบการของบริษัทในอนาคต โดยเฉพาะในปี 2566 นี้บริษัทฯ อยู่ระหว่างการเตรียมเปิดศูนย์การค้าแห่งใหม่ โครงการ Jas Green Village บางบัวทอง ที่มีพื้นที่เช่า 9,555 ตารางเมตร บนที่ดินประมาณ 14 ไร่ ซึ่งได้รับการตอบรับที่ดีจากลูกค้าพื้นที่เช่าหลักต่างๆ ซึ่งเตรียมเปิดศูนย์การค้าได้ภายในเดือนกันยายน 2566 นี้



พื้นที่แห่งความสุขใกล้บ้านคุณ

เจอกัน
กันยายน 66 นี้




















สนใจเช่าพื้นที่ติดต่อ | 085-900-2324 / 083-669-5153

JAS
green.village