

# Management Discussion and Analysis Q3/2023

**JAS Asset**



เป็นได้มากกว่าที่คุณคิด



เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ ไตรมาส 3 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566  
 เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 6/2566 เมื่อวันที่ 7 พฤศจิกายน 2566 ได้มีมติอนุมัติรับรองการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ประจำไตรมาส 3 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ แล้วโดยมีผลสรุปได้ดังนี้

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ประจำไตรมาส 3 ปี 2566 สำหรับงบการเงินของบริษัทฯ บริษัทฯ มีผลกำไรสุทธิ 129.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จากไตรมาส 3 ปี 2565 ร้อยละ 617.2 และสำหรับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ งวด 9 เดือน ปี 2566 มีกำไรสุทธิ 134.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าร้อยละ 74.7 โดยสาเหตุที่บริษัทมีผลกำไรสุทธิเพิ่มขึ้น เนื่องจากบริษัทฯ มีกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและรายได้ค่าเช่าเพิ่มขึ้นจากการเปิดศูนย์การค้าแห่งใหม่ JAS Green Village บางบัวทอง ในช่วงไตรมาส 3/2566 ที่ผ่านมาโดยรายละเอียดสรุปผลดำเนินงานดังนี้

#### สรุปผลการดำเนินงาน

	Q3/2565	Q3/2566	เปลี่ยนแปลง		9M/2565	9M/2566	เปลี่ยนแปลง	
			มูลค่า	%			มูลค่า	%
รายได้ค่าเช่า	85.3	95.5	10.2	12.0%	256.1	283.4	27.3	10.7%
รายได้จากสัญญาที่กำกับลูกค้า	42.8	38.4	(4.4)	-10.3%	126.9	120.4	(6.5)	-5.1%
<b>รายได้รวม</b>	<b>128.1</b>	<b>133.9</b>	<b>5.8</b>	<b>4.5%</b>	<b>383.0</b>	<b>403.8</b>	<b>20.8</b>	<b>5.4%</b>
ต้นทุนค่าเช่า	11.1	13.6	2.5	22.5%	30.8	33.6	2.8	9.1%
ต้นทุนขาย	39.5	38.6	(0.9)	-2.3%	108.4	121.1	12.7	11.7%
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>77.5</b>	<b>81.7</b>	<b>4.2</b>	<b>5.4%</b>	<b>243.9</b>	<b>249.2</b>	<b>5.3</b>	<b>2.2%</b>
กำไร(ขาดทุน) จากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	8.1	163.1	155.0	1913.6%	(4.5)	126.5	131.0	-2911.1%
รายได้อื่น	1.8	2.1	0.3	16.7%	32.5	8.3	(24.2)	-74.5%
ค่าใช้จ่ายขายและจัดจำหน่าย	19.6	21.4	1.8	9.2%	51.8	63.6	11.8	22.8%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	21.9	18.2	(3.7)	-16.9%	61.6	58.5	(3.1)	-5.0%
<b>กำไรจากการดำเนินงาน</b>	<b>45.8</b>	<b>207.3</b>	<b>161.5</b>	<b>352.6%</b>	<b>158.5</b>	<b>261.8</b>	<b>103.3</b>	<b>65.2%</b>
ต้นทุนทางการเงิน	(15.8)	(24.3)	(8.5)	53.8%	(57.4)	(61.9)	(4.5)	7.8%
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	(4.3)	(4.3)	-100.0%	-	(9.1)	(9.1)	-100.0%
<b>กำไรสุทธิ</b>	<b>18.0</b>	<b>129.1</b>	<b>111.1</b>	<b>617.2%</b>	<b>77.0</b>	<b>134.5</b>	<b>57.5</b>	<b>74.7%</b>

## รายได้ค่าเช่าและบริการ

รายได้ค่าเช่า สำหรับไตรมาส 3 ปี 2566 เท่ากับ 95.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 3 ปี 2565 ร้อยละ 12 และรายได้รวมสำหรับงวด 3 เดือน เท่ากับ 133.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ร้อยละ 4.5

สำหรับผลประกอบการงวด 9 เดือนปี 2566 บริษัท มีรายได้ค่าเช่า เท่ากับ 283.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ร้อยละ 10.7 และรายได้รวม เท่ากับ 403.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าร้อยละ 5.4 ซึ่งมีสาเหตุหลักจากรายได้ค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นจากโครงการ JAS Green Village คุ้มบอน และ JAS Urban ศรีนครินทร์ เป็นหลัก รวมถึงรายได้ค่าสาธารณูปโภคที่เพิ่มขึ้นจากการใช้ไฟฟ้าและการปรับเพิ่มค่าไฟฟ้าให้สอดคล้องกับต้นทุนค่าไฟฟ้า นอกจากนี้ ยังมีการเพิ่มขึ้นของรายได้ในโครงการ Senera Senior Wellness จากการส่งมอบพื้นที่ให้ Senera ViMUT Health Service

## ต้นทุนค่าเช่าและต้นทุนขาย

บริษัทฯ มีต้นทุนค่าเช่าและต้นทุนขาย สำหรับไตรมาส 3 ปี 2566 เท่ากับ 52.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 3 ปี 2565 ร้อยละ 3.2 ในขณะที่ต้นทุนค่าเช่าและต้นทุนขายสำหรับงวด 9 เดือน ปี 2566 เท่ากับ 154.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าร้อยละ 11.1 โดยส่วนใหญ่เป็นผลจากต้นทุนค่าสาธารณูปโภค

## กำไรขั้นต้น

บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้น สำหรับไตรมาส 3 ปี 2566 เท่ากับ 81.7 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับ ร้อยละ 61 เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา สำหรับงวด 9 เดือน ปี 2566 บริษัทมีกำไรขั้นต้น เท่ากับ 249.2 ล้านบาท อัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับ ร้อยละ 61.7 ลดลงเล็กน้อยจากช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมา

สาเหตุจากการปิดสาขา IT Junction ที่ไม่ทำกำไรจำนวน 3 สาขา

## ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย ในไตรมาส 3 ปี 2566 เท่ากับ 21.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 3 ปี 2565 ร้อยละ 9.2 และสำหรับงวด 9 เดือน ปี 2566 เท่ากับ 63.6 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 22.8 และค่าใช้จ่ายในการบริหาร ในไตรมาส 3 ปี 2566 เท่ากับ 18.2 ล้านบาท ลดลงจากไตรมาส 3 ปี 2565 ร้อยละ 16.9 และสำหรับงวด 9 เดือน ปี 2566 เท่ากับ 58.5 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 5

ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายจากการขายและจัดจำหน่ายที่เพิ่มขึ้นเป็นผลจากจำนวนพนักงานด้านการตลาด พนักงานที่เพิ่มตามจำนวน community mall และ ค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขายที่เพิ่มขึ้น

## กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของ

### อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ในงวด 9 เดือน บริษัทฯ มีผลกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 126.5 ล้านบาท ซึ่งมากกว่าปีที่ผ่านมา สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของการพิจารณารายได้ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่เพิ่มขึ้นจากศูนย์การค้าแห่งใหม่ JAS Green Village บางบัวทอง และการปรับมูลค่ายุติธรรมกลุ่มธุรกิจ J Market

### สินทรัพย์

ณ สิ้นสุด 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีสินทรัพย์ รวมเท่ากับ 5,670.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2565 เท่ากับ 973.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 20.7 เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่เพิ่มขึ้นจากการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าแห่งใหม่ และผลกำไรจากการตีราคาเป็นมูลค่ายุติธรรมของศูนย์การค้าแห่งใหม่ JAS Green Village บางบัวทอง และกลุ่มธุรกิจ J Market

## หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นสุด 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 2,812.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2565 เท่ากับ 869.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 44.7 โดยหนี้สินที่เพิ่มขึ้นสาเหตุหลักมาจากการที่บริษัทฯ ออกหุ้นกู้จำนวน 326.6 ล้านบาท และมีการกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่ มียอดคงเหลือ 411 ล้านบาท เพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจ

ในขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นมีจำนวน เท่ากับ 2,857.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2565 เท่ากับ 104.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.8 จากกำไรสำหรับงวด

บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.98 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.84 เท่า ซึ่งเพิ่มขึ้นจากช่วงปลายปี 2565 ที่ผ่านมาที่อยู่ที่ระดับ 0.71 เท่า และ 0.59 เท่า ตามลำดับ

## การวิเคราะห์กระแสเงินสด (งบการเงินรวม)

สำหรับงวด 9 เดือน 2566 บริษัทฯ มีรายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ 0.4 ล้านบาท โดยแยกเป็นรายละเอียดกระแสเงินสดแต่ละกิจกรรมดังนี้

หน่วย : ล้านบาท	9 เดือน 2565	9 เดือน 2566
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	151.4	162.1
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(276.6)	(642.3)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	133.1	479.8
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	7.9	(0.4)

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานสำหรับงวด 9 เดือน บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิจากในกิจกรรมการดำเนินงาน 162.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากการจัดเก็บค่าเช่า JAS Green Village คูบอน และ JAS Urban ศรีนครินทร์เป็นหลัก


กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุนสำหรับงวด 9 เดือน บริษัทฯ มีเงินสดใช้ไปในกิจกรรมการลงทุน 642.3 ล้านบาท จากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับโครงการ JAS Green Village บางบัวทอง และ JAS Green Village ขอนแก่น เป็นหลัก

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินสำหรับงวด 9 เดือน บริษัทฯ มีเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน 479.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากการกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่

## มุมมองของผู้บริหารต่อผลประกอบการในอนาคต

บริษัทฯ มีมุมมองเชิงบวกในผลประกอบการของบริษัทในอนาคตทั้งในปีนี้ และปีหน้า โดยสำหรับในปี 2566 นี้ บริษัทฯ ได้เปิดศูนย์การค้าแห่งใหม่ โครงการ JAS Green Village บางบัวทองเมื่อ 29 กันยายน 2566 ที่ผ่านมา ซึ่งมีพื้นที่เช่า 9,555 ตารางเมตร บนที่ดินประมาณ 14 ไร่ ซึ่งได้รับการตอบรับที่ดีจากลูกค้าพื้นที่เช่าหลัก (Key Anchor Tenant) ต่างๆ และจะสร้างรายได้ให้กับบริษัทฯ ได้ดีในอนาคต

นอกจากนี้ บริษัทฯ อยู่ระหว่างการเตรียมเปิดตัวอีก 3 โครงการภายในปี 2567 ได้แก่ JAS Green Village รามคำแหง JAS Green Village ประเวศ และ JAS Green Village ขอนแก่น โดยเป็นโครงการที่มีพื้นที่เช่าแล้ว และอยู่ระหว่างการดำเนินการก่อสร้างโครงการ ซึ่งจะเป็นพื้นที่เช่าที่จะเพิ่ม และสร้างรายได้ได้ดีในอนาคต



---

## พัฒนาการทางด้าน ESG ของบริษัท

บริษัท ได้มุ่งมั่นที่จะดำเนินงานโดยตั้งเป้าหมายที่จะเป็นศูนย์การคาร์บอนที่สนับสนุน และส่งเสริม Environment, Social และ Governance ที่ดี โดยในปี 2566 ที่ผ่านมามีบริษัท ได้เข้าร่วมโครงการ Care the Whale ร่วมกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยร่วมดำเนินโครงการจัดเตรียมจุดรับแยกขยะให้กับลูกค้าและชุมชนใกล้เคียงกัน นอกจากนี้ยังได้จัดกิจกรรมให้กับพนักงาน เพื่อสร้างแรงกระตุ้นในการรักษาสิ่งแวดล้อม เช่น การส่งเสริมให้พนักงานนำขยะอิเล็กทรอนิกส์มาแลกเปลี่ยน J Point ซึ่งได้รับการตอบรับที่ดีจากพนักงานในบริษัท เป็นอย่างมาก

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุพจน์ สิริกุลภัสสร)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

นายปัญญา ชูดีสิริวงศ์

ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์

บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน)

กลุ่มบริษัท เจมาร์ท

JAS green village - Bangbuathong  
แอส คอนโด บางบัวทอง



# HIGHLIGHT

## ที่ห้างสรรพสินค้า JAS green village *Bangbuathong*



Shopping Mall



Pet Friendly



Green Park



Activities  
For Family



URBAN  
Foodville



Senior  
Wellness

สนใจเช่าพื้นที่ติดต่อ | 083-669-5153 / 094-414-9989

