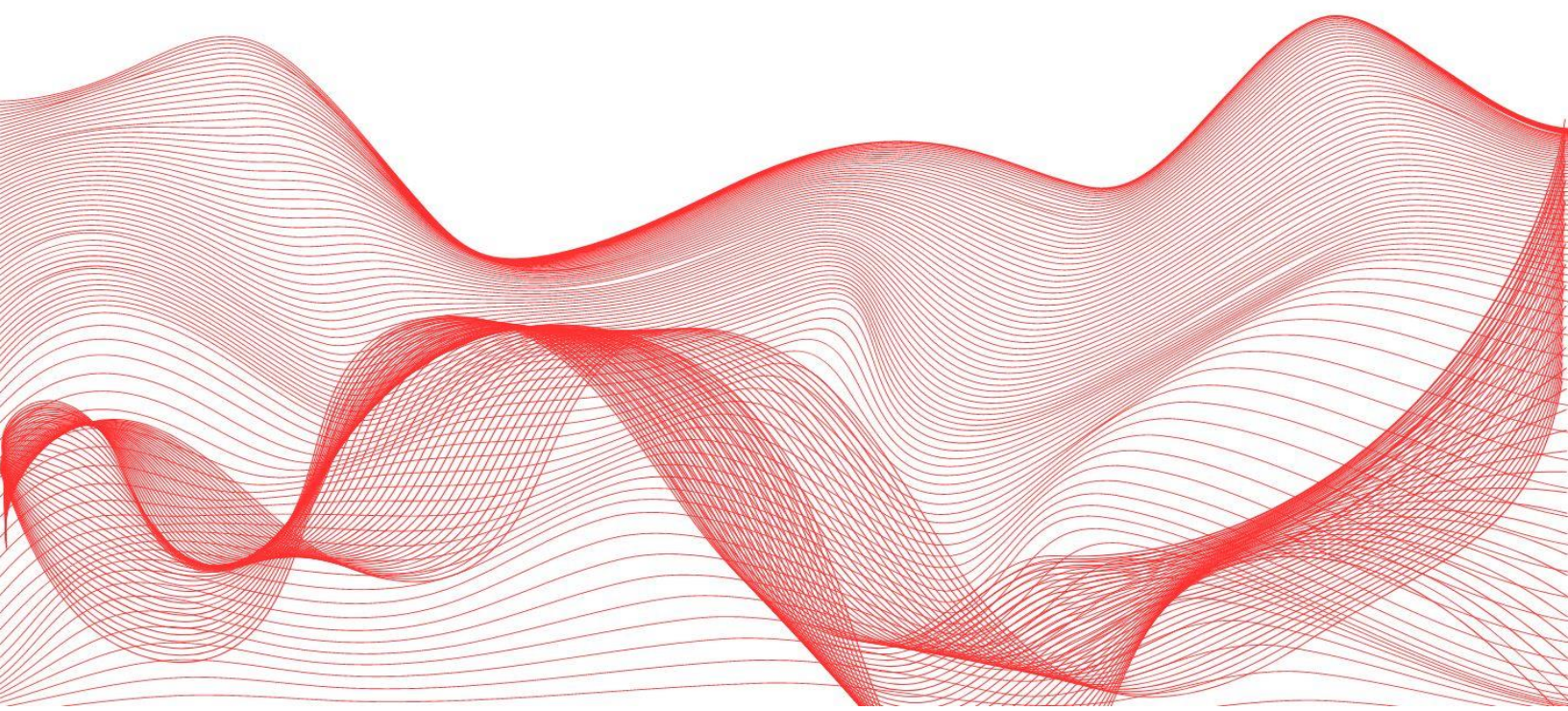


J.AI

J A S A S S E T

MD&A Q1/2567



IR67/011

13 พฤษภาคม 2567

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ ไตรมาส 1/2567 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567
 เรียน กรรมการและผู้จัดการ
 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 3/2567 เมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม 2567 ได้มีมติอนุมัติรับรองงบการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ประจำปีไตรมาส 1 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ แล้วโดยมีผลสรุปได้ดังนี้

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ จากงบการเงินรวม ประจำปีไตรมาส 1 ปี 2567 มีผลกำไรเท่ากับ 6.1 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2566 เท่ากับ 16.4 ล้านบาท โดยรายละเอียดสรุปผลดำเนินงานดังนี้

สรุปผลการดำเนินงาน

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม 2567	ไตรมาส 1/2566		ไตรมาส 1/2567		เปลี่ยนแปลง	
	ลบ.	%	ลบ.	%	ลบ.	%
รายได้ค่าเช่า	92.9	67.9%	94.6	66.4%	1.7	1.8%
รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า	43.9	32.1%	47.8	33.6%	3.9	8.9%
รวมรายได้จากการขายและบริการ	136.8	100.0%	142.4	100.0%	5.6	4.1%
ต้นทุนค่าเช่า	9.8	7.2%	19.1	13.4%	9.3	94.9%
ต้นทุนขาย	44.4	32.5%	38.4	27.0%	(6.0)	-13.5%
กำไรขั้นต้น	82.7	60.5%	84.9	59.6%	2.2	2.7%
กำไร (ขาดทุน) จากการปรับมูลค่ายุติธรรมของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1.0	0.7%	(2.5)	-1.8%	(3.5)	-350.0%
รายได้อื่น	3.5	2.6%	2.8	2.0%	(0.7)	-20.0%
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	87.2	63.7%	85.2	59.8%	(2.0)	-2.3%
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	20.0	14.6%	27.8	19.5%	7.8	39.0%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	19.5	14.3%	20.8	14.6%	1.3	6.7%
กำไรจากการดำเนินงาน (EBIT)	47.7	34.9%	36.6	25.7%	(11.1)	-23.3%
รายได้ทางการเงิน	0.2	0.1%	0.1	0.1%	(0.1)	-50.0%
ต้นทุนทางการเงิน	(13.9)	-10.2%	(28.1)	-19.7%	(14.2)	102.2%
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	32.7	23.9%	7.8	5.5%	(24.9)	-76.1%
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(10.2)	-7.5%	(1.8)	-1.3%	8.4	-82.4%
กำไรสุทธิ	22.5	16.4%	6.1	4.3%	(16.4)	-72.9%

รายได้จากการขายและบริการ

รายได้รวมจากการขายและบริการ สำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 เท่ากับ 142.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันกับปีก่อนเท่ากับ 5.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.1 ถึงแม้ว่ารายได้จากส่วนงานศูนย์การค้าชุมชนเพิ่มขึ้น แต่เนื่องจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์พร้อมเข้าอยู่และจากโครงการ IT Junction ลดลง ทำให้บริษัทฯ มีรายได้รวมจากการขายและบริการเพิ่มขึ้นเล็กน้อย

ต้นทุนค่าเช่า และต้นทุนขาย

บริษัทฯ มีต้นทุนค่าเช่าและต้นทุนขาย สำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 เท่ากับ 57.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันกับปีก่อนเท่ากับ 3.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 6.1 สาเหตุหลักมาจากต้นทุนศูนย์การค้าชุมชนแห่งใหม่ JAS Green Village บางบัวทอง และต้นทุนค่าสาธารณูปโภคที่เพิ่มขึ้น เช่น ค่าไฟฟ้า

กำไรขั้นต้น

บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้น สำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 เท่ากับ 84.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันกับปีก่อนเท่ากับ 2.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.7 เนื่องจากรายได้จากการขายและบริการที่เพิ่มขึ้นเล็กน้อย

ค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร ในไตรมาส 1 ปี 2567 รวมเท่ากับ 48.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันกับปีก่อน เท่ากับ 9.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 23 เนื่องจากค่าใช้จ่ายทางการตลาดที่เพิ่มขึ้นและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับพนักงาน ซึ่งเติบโตขึ้นตามจำนวนคอมมูนิตี้ออลล์

กำไรจากการดำเนินงาน

บริษัทฯ มีกำไรจากการดำเนินงาน สำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 เท่ากับ 36.6 ล้านบาท ลดลงจากไตรมาสที่ 1 ปี 2566 เท่ากับ 11.1 ล้านบาท มีสาเหตุหลักจากรายได้จากการขายและบริการเพิ่มขึ้นไม่ทันต่อค่าใช้จ่ายในการขายที่เพิ่มขึ้น

กำไรสุทธิ

บริษัทฯ มีกำไรไตรมาส 1 ปี 2567 เท่ากับ 6.1 ล้านบาท ลดลงจากไตรมาสที่ 1 ปี 2566 เท่ากับ 16.4 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 72.9 สาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่ายจากการขยายที่มการตลาด ซึ่งเติบโตขึ้นตามจำนวนคอมมูนิตี้ออลล์ และต้นทุนทางการเงินจากสัญญาเช่าที่เริ่มสูงขึ้นตั้งแต่เดือนเมษายนของปี 2566 จากโครงการที่แล้วเสร็จในปีก่อน ได้แก่ JAS green village บางบัวทอง และ Senera คูบอน และต้นทุนการเงินที่เพิ่มขึ้นจากการกู้ยืมเพื่อนำมาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ จากสถาบันการเงิน

สรุปฐานะการเงิน ณ สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 6,164.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2566 ที่ผ่านมา เท่ากับ 241.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.1 เนื่องจากมีการรับรู้ต้นทุนการสร้างคอมมูนิตี้มอลล์ใหม่ 3 โครงการ เพิ่มขึ้นจำนวน 214 ล้านบาท

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีหนี้สินรวม เท่ากับ 2,541.8 ล้านบาท ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2566 เท่ากับ 466.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 15.5 สาเหตุหลักจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่ลดลงระหว่างงวด 544 ล้านบาท

ทั้งนี้ บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 3,623.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2566 เท่ากับ 708.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 24.3 โดยบริษัทฯ มีอัตราหนี้สินต่อทุนรวม เท่ากับ 0.70 เท่า และมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุน เท่ากับ 0.31 เท่า

การวิเคราะห์กระแสเงินสด (งบการเงินรวม)

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 บริษัทฯ มีรายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ 5.7 ล้านบาท โดยแยกเป็นรายละเอียดกระแสเงินสดแต่ละกิจกรรมดังนี้

หน่วย : ล้านบาท	2566	2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	44.0	154.8
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไป) ใน) กิจกรรมลงทุน	(103.5)	(243.7)
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไป) ใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(6.1)	94.6
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(65.6)	5.7

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิจากในกิจกรรมการดำเนินงาน 154.8 ล้านบาท เงินสดที่เพิ่มขึ้นมีสาเหตุมาจากการรับชำระเงินล่วงหน้าจากผู้เช่ารายใหญ่ที่ Jas Village อมตะ-ชลบุรี

กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุนสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 บริษัทฯ มีเงินสดใช้ไปในกิจกรรมการลงทุน 243.7 ล้านบาท จากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับโครงการ JAS Green Village ทั้งสาขา บางบัวทอง สุขาภิบาล 2 (ประเวศ) และรามคำแหง

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินสำหรับสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 บริษัทฯ มีเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน 94.6 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจากเงินสดรับจากการเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้นเมื่อต้นเดือน กุมภาพันธ์ กับการจ่ายคืนหนี้ให้กับบริษัทใหญ่และสถาบันการเงิน รวมถึงการชำระดอกเบี้ย

มุมมองของผู้บริหารต่อผลประกอบการในอนาคต (Forward Looking)

สำหรับช่วงไตรมาส 1/2567 ที่ผ่านมา สถานการณ์เศรษฐกิจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานธุรกิจของบริษัทฯ อย่างไรก็ตามในไตรมาส 1 ที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้เปิดศูนย์ดูแลผู้สูงอายุแห่งใหม่ Senera สาขาบางบัวทอง และหลังจากไตรมาสที่ 1 นี้ บริษัทฯ ยังมีแผนที่จะขยายสาขาของศูนย์การคำตามแผนที่ได้กำหนดไว้แล้ว คือ Jas Green Village สุขุมวิท 2 (ประเทศ), Jas Green Village รามคำแหง, และ Jas Green Village ขอนแก่น ซึ่งทั้งหมดนี้จะสร้างกระแสรายได้ค่าเช่าเพิ่มขึ้นให้กับบริษัทฯ ต่อไปในอนาคต

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุพจน์ สิริกุลภัสสร)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

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

JAS green village

ประเวศ สุขภิบาล 2

รามคำแหง



ขอนแก่น

