

The background of the cover features a low-angle, perspective view of several tall, modern skyscrapers in a city. The buildings are rendered in a light, semi-transparent style, creating a sense of depth and architectural complexity. The sky is a pale, hazy blue. Large, abstract geometric shapes in shades of red and orange are positioned in the corners, framing the central text.

**Jas  
asset**

**MD&A Q1/2569**

ที่ IR69/009

12 พฤษภาคม 2569

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของฝ่ายจัดการ ประจำปีไตรมาส 1/2569  
 เรียบน กรรมการและผู้จัดการ  
 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 2/2569 เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2569 ได้มีมติอนุมัติรับรองงบการเงินรวม และผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ประจำปีไตรมาส 1/2569 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ แล้วโดยมีคำอธิบายและการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานดังนี้

## 1. ภาพรวม

### ภาพรวมเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับบริษัท

ในไตรมาสที่ 1/2569 เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องจากแรงส่งของไตรมาสที่ 4 ปี 2568 ซึ่งขยายตัวร้อยละ 2.5 (YoY) โดยมีการบริโภคภาคเอกชนเป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญที่ขยายตัวร้อยละ 3.3 (YoY) ในไตรมาสที่ 4/2568 ขณะที่การลงทุนรวม (Gross Fixed Capital Formation) ขยายตัวร้อยละ 8.1 (YoY)

อย่างไรก็ดี ภายหลังจากสถานการณ์ความขัดแย้งในตะวันออกกลาง ธนาคารแห่งประเทศไทย ได้ปรับลดประมาณการ GDP ปี 2569 ลงมาอยู่ที่ร้อยละ 1.5 และปี 2570 ที่ร้อยละ 2 เนื่องจากการบริโภคภาคเอกชนถูกกดดันจากค่าครองชีพที่สูงขึ้นและแนวโน้มรายได้ที่ลดลง รวมถึงจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ปรับลดลงจากต้นทุนและข้อจำกัดการเดินทาง

ในด้านนโยบายการเงิน คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) มีมติปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายลงร้อยละ 0.25 จากร้อยละ 1.25 เป็นร้อยละ 1.00 เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2569 และคงอัตราดอกเบี้ยไว้ที่ระดับเดิมในการประชุมเมื่อวันที่ 29 เมษายน 2569 ส่งผลเชิงบวกต่อบริษัทในการบริหารต้นทุนทางการเงินของโครงการศูนย์การค้าและโครงการอสังหาริมทรัพย์ระยะยาว ขณะที่อัตราเงินเฟ้อทั่วไปในไตรมาสที่ 1/2569 อยู่ที่ติดลบร้อยละ 0.5 (YoY)

ธุรกิจศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall) ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัท ยังคงมีความได้เปรียบเชิงเสถียรภาพเมื่อเทียบกับศูนย์การค้าขนาดใหญ่ เนื่องจากเน้นตอบโจทย์การใช้ชีวิตประจำวัน เช่น สินค้าอุปโภคบริโภค ร้านอาหาร บริการด้านสุขภาพ และบริการจำเป็นอื่นๆ ซึ่งมีความผันผวนต่ำกว่าสินค้าฟุ่มเฟือย ภายใต้อุปสงค์เศรษฐกิจที่ผู้บริโภคหันมาให้ความสำคัญกับความสะดวกใกล้ที่อยู่อาศัยและการควบคุมค่าใช้จ่ายในการเดินทาง Community Mall โดยเฉพาะในพื้นที่ชานเมืองและแหล่งที่อยู่อาศัยหนาแน่นยังคงมีฐานความต้องการที่ค่อนข้างมั่นคง

อย่างไรก็ดี อุตสาหกรรมยังเผชิญข้อจำกัดเชิงโครงสร้างจาก (1) ภาวะอุปทานส่วนเกินของพื้นที่ค้าปลีกในบางทำเล (2) การแข่งขันที่เข้มข้นขึ้นในกลุ่มผู้เช่าธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม บริการสุขภาพ และไลฟ์สไตล์ และ (3) ต้นทุนการดำเนินงานและต้นทุนก่อสร้างที่ปรับสูงขึ้นจากผลของราคาพลังงานและวัสดุก่อสร้างที่กระทบจากสถานการณ์ตะวันออกกลาง

ในด้านธุรกิจโรงแรมและการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ จากผลสำรวจของ ธปท. ในไตรมาสที่ 1/2569 ภาคบริการและการท่องเที่ยวมีแนวโน้มชะลอตัวจากต้นทุนเดินทางที่สูงขึ้นและความระมัดระวังในการใช้จ่ายของผู้บริโภค อย่างไรก็ตาม

ก็ตาม โครงสร้างประชากรไทยที่เข้าสู่สังคมผู้สูงอายุอย่างสมบูรณ์ และการเติบโตของการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ (Wellness Tourism) ยังคงเป็นแนวโน้มเชิงโครงสร้างที่เอื้อต่อธุรกิจของบริษัทในระยะกลางถึงยาว

## กลุ่มธุรกิจ

สำหรับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยในไตรมาส 1/2569 มีผลขาดทุนสุทธิ 62.2 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้น 31.5 ล้านบาท หรือขาดทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 102.5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันกับปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งเป็นการลดลงของมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินตามอายุสัญญาที่เหลืออยู่ (Time Decay) ตามปกติของทางบัญชี ทั้งนี้ รายการดังกล่าวเป็นรายการที่ไม่ใช่เงินสด (Non-cash Item) และไม่มีผลกระทบต่อกระแสเงินสดหรือความสามารถในการดำเนินงานหลักของบริษัทฯ

### บริษัทฯ มีรายได้แยกตามประเภทธุรกิจหลักดังนี้

#### 1) ธุรกิจพัฒนาศูนย์การค้าชุมชน

##### (Community malls)

บริษัทฯ มีรายได้ค่าเช่าและรายได้อื่นจากธุรกิจพัฒนาศูนย์การค้าชุมชน เท่ากับ 128 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8.5 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.1 จากช่วงเดียวกันกับปีก่อน

รายได้จากธุรกิจพัฒนาศูนย์การค้าชุมชนคิดเป็นร้อยละ 71.4 ของรายได้รวม ซึ่งเป็นรายได้หลักของบริษัท

#### 2) ธุรกิจการบริหารพื้นที่เช่า IT Junction

บริษัทฯ มีรายได้จากธุรกิจการบริหารพื้นที่เช่า IT Junction เท่ากับ 25.3 ล้านบาท ลดลง 9.7 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 27.7 จากช่วงเดียวกันกับปีก่อน

รายได้จากธุรกิจการบริหารพื้นที่เช่า IT Junction คิดเป็นร้อยละ 14.1 ของรายได้รวม

#### 3) ธุรกิจโรงแรม ศูนย์ดูแลผู้สูงอายุ

##### (Hotel & Wellness)

ธุรกิจโรงแรม และศูนย์ดูแลผู้สูงอายุแบบครบวงจร ภายใต้การดำเนินงานของ บริษัท ซีเนียร์ เวลเนส จำกัด สำหรับไตรมาส 1/2569 เท่ากับ 17.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.2 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 56.9 จากช่วงเดียวกันกับปีก่อน

ธุรกิจโรงแรม ศูนย์ดูแลผู้สูงอายุ คิดเป็นร้อยละ 9.5 ของรายได้รวม

## 2. ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการทำกำไร

ภาพรวมของผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 1/2569 ที่ผ่านมา มีรายละเอียดของผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ดังนี้

### ตารางสรุปผลการดำเนินงาน (อย่างย่อ)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (งบการเงินรวม)	ไตรมาส 1/2568		ไตรมาส 1/2569		เปลี่ยนแปลง	
	ลบ.	%	ลบ.	%	ลบ.	%
รายได้ค่าเช่า	104.5	62.3%	109.3	61.6%	4.8	4.6%
รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า	63.1	37.7%	68.3	38.4%	5.2	8.2%
<b>รายได้รวม</b>	<b>167.6</b>	<b>100.0%</b>	<b>177.6</b>	<b>100.0%</b>	<b>10.0</b>	<b>6.0%</b>
ต้นทุนค่าเช่า	31.9	19.0%	34.8	19.6%	2.9	9.1%
ต้นทุนขาย	55.8	33.3%	56.3	31.7%	0.5	0.9%
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>79.9</b>	<b>47.7%</b>	<b>86.5</b>	<b>48.7%</b>	<b>6.6</b>	<b>8.2%</b>
กำไร (ขาดทุน) จากการปรับมูลค่ายุติธรรมของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(4.0)	-2.4%	(57.4)	-32.4%	(53.5)	-1339.1%
รายได้อื่น	2.7	1.6%	1.8	1.0%	(0.9)	-34.0%
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่าย</b>	<b>78.6</b>	<b>46.9%</b>	<b>30.8</b>	<b>17.3%</b>	<b>(47.8)</b>	<b>-60.8%</b>
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	27.3	16.3%	23.4	13.2%	(3.9)	-14.2%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	29.9	17.8%	29.5	16.6%	(0.4)	-1.3%
<b>กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน (EBIT)</b>	<b>21.4</b>	<b>12.7%</b>	<b>(22.2)</b>	<b>-12.5%</b>	<b>(43.5)</b>	<b>-203.8%</b>
ต้นทุนทางการเงิน	36.3	21.6%	41.3	23.3%	5.0	13.9%
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>(15.5)</b>	<b>-9.2%</b>	<b>(63.5)</b>	<b>-35.7%</b>	<b>(48.0)</b>	<b>-309.4%</b>
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(15.2)	-9.0%	1.3	0.7%	16.5	108.6%
<b>กำไร (ขาดทุน) สุทธิ</b>	<b>(30.7)</b>	<b>-18.3%</b>	<b>(62.2)</b>	<b>-35.0%</b>	<b>(31.5)</b>	<b>-102.5%</b>

### รายได้จากการขายและบริการ

สำหรับไตรมาส 1/2569 มีรายได้เท่ากับ 177.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันกับปีก่อนเท่ากับ 10.0 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.0 เนื่องจากการขายพื้นที่เช่าได้เพิ่มขึ้นจากทุนโครงการ และรายได้ที่เพิ่มขึ้นจากรูทกิจโรงแรมภายใต้แบรนด์ “SENS Hotel” เป็นหลัก ประกอบกับการนำพื้นที่ศูนย์การค้าชุมชนมาใช้ดำเนินธุรกิจใหม่ ได้แก่ สวนสนุกในร่ม “Totem Kingdom” และสนามแบดมินตัน “JAS Badminton Club”

### ต้นทุนค่าเช่าและต้นทุนขาย

บริษัทฯ มีต้นทุนค่าเช่าและต้นทุนขาย สำหรับไตรมาส 1/2569 เท่ากับ 91.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันกับปีก่อนเท่ากับ 3.4 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.9 โดยมีสาเหตุหลักจากต้นทุนค่าเช่าในธุรกิจบริหารพื้นที่ IT Junction ที่เพิ่มขึ้น ขณะที่ธุรกิจพัฒนาศูนย์การค้าชุมชนมีต้นทุนการบริหารงานลดลงต่อเนื่อง จากการบริหารจัดการที่ดีและการใช้พลังงานสะอาดจากระบบ Solar Cell

## กำไรขั้นต้น

สำหรับไตรมาส 1/2569 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจำนวน 86.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.2 จากช่วงเดียวกันกับปีก่อน สะท้อนถึงความสามารถในการเติบโตของรายได้ที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 6 จากการขยายธุรกิจใหม่และการเพิ่มประสิทธิภาพการใช้พื้นที่ ประกอบกับการควบคุมต้นทุนที่มีประสิทธิภาพ ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 47.7 เป็นร้อยละ 48.7

## ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัทฯ มีผลขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับไตรมาส 1/2569 เท่ากับ 57.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันกับปีก่อนเท่ากับ 53.5 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1,339.1 โดยมีสาเหตุหลักจากการลดลงของมูลค่าสิทธิการเช่าระยะยาวตามระยะเวลาเช่าที่คงเหลือลดลงตามปกติของทุกโครงการ ทั้งนี้ เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (ไตรมาส 1/2568) บริษัทฯ ไม่มีการรับรู้ผลขาดทุนในส่วนนี้ อย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากในงวดดังกล่าวมีปัจจัยบวกจากการปรับลดอัตราคิดลด (Discount Rate) เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายอัตราดอกเบี้ยของธนาคารแห่งประเทศไทย อย่างไรก็ตาม รายการขาดทุนดังกล่าวเป็นรายการทางบัญชีที่ไม่ใช่เงินสด (Non-cash Item) ซึ่งไม่ส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดและความสามารถในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

## ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร สำหรับไตรมาส 1/2569 เท่ากับ 53 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเดียวกันกับปีก่อน 4.3 ล้านบาท

หรือลดลงร้อยละ 7.5 สะท้อนผลการบริหารจัดการต้นทุนอย่างมีวินัย โดยมีสาเหตุหลักจากการปรับลดค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขายและการตลาดทั้งภายในและภายนอกโครงการศูนย์การค้าชุมชน ควบคู่กับการปรับโครงสร้างค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานเพื่อรองรับการนำปัญญาประดิษฐ์ (AI) เข้ามาประยุกต์ใช้ในกระบวนการทำงาน ตามนโยบาย AI Adoption ของบริษัทฯ

## ขาดทุนจากการดำเนินงาน

บริษัทฯ มีผลขาดทุนจากการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 1/2569 จำนวน 22.2 ล้านบาท กำไรลดลงจากช่วงเดียวกันกับปีก่อน 43.5 ล้านบาท หรือกำไรลดลงร้อยละ 203.8 โดยมีสาเหตุหลักจากผลขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ดังที่กล่าวในข้างต้น โดยหากตัดรายการดังกล่าวออก บริษัทฯ ยังคงมีกำไรจากการดำเนินงานตามปกติ 35.3 ล้านบาท

## ต้นทุนทางการเงิน

บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงิน สำหรับไตรมาส 1/2569 จำนวน 41.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันกับปีก่อน 5.0 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.9 โดยมีสาเหตุหลักจากดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ยืมจากบริษัทใหญ่ ซึ่งบริษัทฯ นำมาใช้ในการบริหารสภาพคล่องและปรับโครงสร้างหนี้สินภายใน

## ขาดทุนสำหรับงวด

บริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิ สำหรับไตรมาส 1/2569 จำนวน 62.2 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันกับปีก่อน 31.5 ล้านบาท หรือขาดทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 102.5 เนื่องจากผลขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากสาเหตุที่กล่าวไปข้างต้น ซึ่งเป็นรายการ Non-cash

## แนวทางการปรับปรุงผลการดำเนินงานของกิจการ

### 1) การเพิ่มศักยภาพพื้นที่เช่าและการพัฒนาโครงการเชิงพาณิชย์

บริษัทฯ คาดว่าจะมีรายได้เพิ่มเติม (Incremental Revenue) จากการเปิดพื้นที่เช่าร้านค้าใหม่รวมประมาณ 1,840 ตารางเมตร ภายในไตรมาส 2 ปี 2569 อีกทั้งบริษัทตั้งเป้าปิดการขายพื้นที่เช่าเพิ่มเติมจำนวน 2,077 ตารางเมตร โดย ณ วันที่ 6 พฤษภาคม 2569 บริษัทฯ สามารถปิดการขายพื้นที่ได้แล้วจำนวน 440 ตารางเมตร ซึ่งจะทยอยสนับสนุนการเติบโตของรายได้ในช่วงถัดไป นอกจากนี้ บริษัทฯ อยู่ระหว่างดำเนินการปรับปรุงพื้นที่ตลาดเดินเพลินตรงข้าม โครงการศูนย์การค้า The JAS รามอินทรา ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในเดือนสิงหาคม 2569 เพื่อยกระดับประสบการณ์ของผู้ใช้บริการ เพิ่มความสามารถในการดึงดูดผู้เช่าและผู้ให้บริการ รวมถึงสนับสนุนศักยภาพในการสร้างรายได้ระยะยาวของบริษัทฯ

### 2) การบริหารต้นทุนและเพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงาน

บริษัทฯ ได้ดำเนินการยกเลิกสัญญาโครงการ IT Junction ในพื้นที่ที่มีผลการดำเนินงานไม่เป็นไปตามเป้าหมาย ซึ่งคาดว่าจะช่วยลดผลขาดทุนจากการดำเนินงานได้ประมาณ 0.5 ล้านบาท สะท้อนถึงการบริหารพอร์ตธุรกิจและพื้นที่เช่าอย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการปรับโครงสร้างการดำเนินงานผ่านการโยกย้ายและบริหารจำนวนบุคลากรให้เหมาะสมกับขนาดและทิศทางของธุรกิจ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงานและควบคุมต้นทุนในระยะยาว

### 3) การพัฒนาธุรกิจและสร้างรายได้ใหม่

บริษัทฯ มองเห็นโอกาสการเติบโตจากกระแส Sport Economy ที่ได้รับความนิยมเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง จึงได้ดำเนินกิจกรรมส่งเสริมการตลาดและสร้างการรับรู้แบรนด์ให้กับธุรกิจสนามกีฬา ได้แก่ สนามแบดมินตัน สนาม Pickleball และ Football Academy เพื่อขยายฐานลูกค้า เพิ่มอัตราการให้บริการ และสนับสนุนการสร้างรายได้เพิ่มเติมในอนาคต

นอกจากนี้ โรงแรม SENS สาขาบางบัวทอง คาดว่าจะเริ่มเปิดให้บริการเต็มรูปแบบทั้ง 3 ชั้นในช่วงต้นเดือนมิถุนายน 2569 ซึ่งจะเป็นอีกหนึ่งปัจจัยสำคัญที่ช่วยสนับสนุนการเติบโตของรายได้และเพิ่มความหลากหลายของแหล่งรายได้ให้แก่บริษัทฯ ในระยะต่อไป

### อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน	Q1/2568	Q1/2569
อัตราส่วนสภาพคล่อง (current ratio) (เท่า)	0.14	0.08
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	47.68	48.70
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ร้อยละ)	12.75	-12.48
อัตราส่วนกำไรสุทธิ (ร้อยละ)	-18.30	-35.05
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ROE) * (ร้อยละ)	2.27	-2.99
อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์ (ROA)** (ร้อยละ)	1.23	-1.43
หนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (debt to equity : D/E ratio) (เท่า)	0.84	1.09
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (interest bearing debt to equity : IBD/E ratio) (เท่า)	0.68	0.89

วิธีการคำนวณอัตราส่วนทางการเงิน ตาม ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 14/2567 (ฉบับที่ 27)

\* ROE กำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษี x 100 / ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (เฉลี่ย)

\*\*ROA กำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษี x 100 / สินทรัพย์รวม (เฉลี่ย)

### 3. ความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

#### สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 6,148.9 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยที่ร้อยละ 1 จากสิ้นปี 2568 ที่ผ่านมา

#### ส่วนประกอบของสินทรัพย์ที่สำคัญ

- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สินทรัพย์ใช้ในธุรกิจพัฒนาศูนย์การค้าชุมชนและธุรกิจการบริหารพื้นที่เช่า IT Junction เป็นหลัก มูลค่า 5,268.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 85.7 ของสินทรัพย์รวม ลดลงร้อยละ 1 จากสิ้นปี 2568 ที่ผ่านมา จากผลขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
- ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เป็นสินทรัพย์ที่ใช้ในธุรกิจศูนย์ดูแลผู้สูงอายุเป็นหลัก มูลค่า 678.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11 ของสินทรัพย์รวม ลดลงเล็กน้อยที่ร้อยละ 0.8 จากสิ้นปี 2568 ที่ผ่านมา

#### หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 3,212.8 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อย จากสิ้นปี 2568 ที่ผ่านมา ในขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นมีจำนวนเท่ากับ 2,936.1 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยร้อยละ 2 จากสิ้นปี 2568 ที่ผ่านมา

### 4. สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทฯ มีหุ้นกู้คงค้างรวมมูลค่า 284.1 ล้านบาท (ตามมูลค่าที่ตราไว้) โดยในจำนวนนี้มีหุ้นกู้จำนวน 82.9 ล้านบาท ที่ครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 13 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ ได้จัดเตรียมและบริหารจัดการโครงสร้างเงินทุนเพื่อรองรับภาระการชำระหนี้ดังกล่าวไว้เรียบร้อยแล้ว

บริษัทฯ ยังคงดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามข้อกำหนดสิทธิหุ้นกู้เสมอมา

#### การวิเคราะห์กระแสเงินสด (งบการเงินรวม)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 11.1 ล้านบาท เงินสดลดลงสุทธิ 1 ล้านบาท จากสิ้นปี 2568 โดยแยกเป็นรายละเอียดกระแสเงินสดแต่ละกิจกรรมดังนี้

หน่วย : ล้านบาท	Q1/2568	Q1/2569
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	42.3	53.2
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(44.5)	(25.1)
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(130.9)	(29.0)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(133.1)	(1.0)

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ 53.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 25.8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนซึ่งอยู่ที่ 42.3 ล้านบาท สะท้อนความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดจากธุรกิจหลักที่แข็งแกร่งอย่างต่อเนื่อง โดยกำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในเงินทุนหมุนเวียนเพิ่มขึ้นเป็น 50.3 ล้านบาท เทียบ

จากช่วงเดียวกันของปีก่อน 39.1 ล้านบาท ทั้งนี้ ผลขาดทุนก่อนภาษีที่เพิ่มขึ้นในงวดนี้มีสาเหตุหลักจากการปรับมูลค่า ยุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 57.4 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่เงินสด (non-cash item) จึงไม่ส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดของบริษัท

กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนเท่ากับ 25.1 ล้านบาท สอดคล้องกับแผนการลงทุนของบริษัท โดยรายการหลักประกอบด้วยการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่อรองรับการขยายธุรกิจจำนวน 13.9 ล้านบาท การลงทุนในอุปกรณ์ 7.4 ล้านบาท และการเพิ่มเงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน 3.9 ล้านบาท

กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 29.0 ล้านบาท ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ 101.9 ล้านบาท จากไตรมาสเดียวกันปีก่อนที่ใช้ไป 130.9 ล้านบาท สะท้อนการบริหารโครงสร้างทางการเงินอย่างมีประสิทธิภาพ โดยในงวดนี้ บริษัทฯ ได้รับเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อใช้ในการ refinance หนี้สินเดิม และยังคงชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวตามกำหนด

## 5. ภาวะผูกพันด้านหนี้สินและการบริหารจัดการภาระนอกงบฐานะการเงิน

ภาวะผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริการ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัทมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน และสัญญาบริการเป็นจำนวนเงิน 37 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัทไม่มีภาวะผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

## 6. ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานในอนาคต (Forward Looking)

### 6.1 ความท้าทายด้านกำลังซื้อและพฤติกรรมผู้บริโภค

แม้เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่อง แต่กำลังซื้อของผู้บริโภคในบางกลุ่มยังอยู่ภายใต้แรงกดดันจากภาระหนี้ครัวเรือนและค่าครองชีพที่สูงขึ้นจากผลของอัตราเงินเฟ้อที่คาดว่าจะปรับขึ้นเฉลี่ยที่ร้อยละ 2.9 ในปี 2569 บริษัทตอบสนองด้วยการพัฒนาแนวคิดศูนย์การค้าชุมชนที่ตอบโจทย์พฤติกรรมผู้บริโภคยุคใหม่ ผ่านการผสมผสานพื้นที่ค้าปลีกกับร้านอาหาร คาเฟ่ บริการสุขภาพ และกิจกรรมชุมชน เพื่อเพิ่มความถี่ในการเข้าใช้บริการ (Footfall) และรักษาอัตราการเช่า (Occupancy Rate) ในระดับสูง

### 6.2 การแข่งขันในธุรกิจค้าปลีกและบริการ

ระดับการแข่งขันในธุรกิจค้าปลีกและศูนย์การค้าชุมชนมีแนวโน้มทวีความเข้มข้นขึ้นจากผู้ประกอบการรายเดิมและผู้เล่นรายใหม่ บริษัทฯ บริหารความเสี่ยงผ่านการคัดเลือกผู้เช่าอย่างมีกลยุทธ์ (Strategic Tenant Mix) การออกแบบพื้นที่ที่ยืดหยุ่น และการพัฒนา Tenant Mix ให้สอดคล้องกับกำลังซื้อจริงในแต่ละทำเล

### 6.3 ผลกระทบจากต้นทุนพลังงานและวัสดุก่อสร้าง

สถานการณ์ความขัดแย้งในตะวันออกกลางอาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนพลังงาน ค่าระวาง และวัสดุก่อสร้าง (โดยเฉพาะกลุ่มที่มีพลาสติกเป็นส่วนประกอบ เช่น พีวีซี) ปรับสูงขึ้น ซึ่งกระทบต่อต้นทุนการดำเนินงานของศูนย์การค้าและการพัฒนาโครงการใหม่ บริษัทฯ บริหารความเสี่ยงผ่านการชะลอแผนการเปิดตัวศูนย์การค้าใหม่ในระยะสั้น และมุ่งเน้นการปรับปรุงและเพิ่มรายได้จากศูนย์การค้าปัจจุบันเป็นหลัก รวมถึงการบริหารสัญญาเช่ากับ supplier และผู้รับเหมาเพื่อล็อกต้นทุนล่วงหน้า

## 6.4 โอกาสจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐ

บริษัทฯ มีมุมมองเชิงบวกต่อมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐที่อาจมีออกมาเพิ่มเติม ตามที่ กนง. ระบุว่า ภาครัฐบาลดำเนินมาตรการทางการคลังด้วยการกระตุ้นเศรษฐกิจเพิ่มเติมจะทำให้เศรษฐกิจปี 2569 ขยายตัวสูงกว่าที่ประเมินไว้ ซึ่งจะส่งผลเชิงบวกต่อปริมาณการจับจ่ายภายในศูนย์การค้าชุมชนของบริษัท

## 6.5 การเติบโตของธุรกิจโรงแรมและศูนย์ดูแลผู้สูงอายุ

แม้ภาคการท่องเที่ยวอาจชะลอตัวในระยะสั้นจากปัจจัยภูมิรัฐศาสตร์ แต่ในระยะกลางถึงยาว บริษัทฯ มองว่า ธุรกิจโรงแรมและศูนย์ดูแลผู้สูงอายุภายใต้แบรนด์ Sens Hotel และ Senera Senior Wellness ยังมีศักยภาพการเติบโตจากโครงสร้างประชากรสังคมผู้สูงอายุและการขยายตัวของ Wellness Tourism โดยบริษัทฯ จะให้ความสำคัญกับการลงทุนด้านบุคลากร มาตรฐานการให้บริการ และการนำเทคโนโลยีมาช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารจัดการ

## 7. เหตุการณ์และพัฒนาการด้านความยั่งยืนที่สำคัญ

### พัฒนาการด้าน ESG ของบริษัท ไตรมาส 1/2569

ในไตรมาสที่ 1/2569 บริษัทฯ ยังคงดำเนินนโยบายสนับสนุนการใช้พลังงานสะอาดอย่างต่อเนื่อง ผ่านการดำเนินงานระบบผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ ซึ่งช่วยลดการพึ่งพาพลังงานจากแหล่งเชื้อเพลิงฟอสซิล และลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกในกระบวนการดำเนินงานของบริษัทฯ ได้อย่างเป็นรูปธรรม นอกจากนี้ บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของพนักงานและผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในพื้นที่ดำเนินงาน โดยในไตรมาสที่ผ่านมา ได้จัดโครงการฝึกอบรม "การป้องกันและระงับอัคคีภัย" รวมถึงโครงการฝึกอบรมการปฐมพยาบาลและการช่วยชีวิตขั้นพื้นฐาน (CPR) ให้แก่พนักงานและผู้ประกอบการ (ผู้เช่า) ภายในพื้นที่โครงการของบริษัทฯ การดำเนินการดังกล่าวมุ่งเสริมสร้างความพร้อมรับมือเหตุฉุกเฉิน และสร้างความตระหนักรู้ด้านความปลอดภัยให้แก่ทุกกลุ่มที่ดำเนินกิจกรรมภายในพื้นที่ พร้อมส่งเสริมการสร้างรายได้ให้แก่ชุมชนโดยรอบผ่าน "ตลาดวิถีชุมชน" ที่สะท้อนถึงความมุ่งมั่นของบริษัทฯ ในการดูแลคุณภาพชีวิตและความเป็นอยู่ที่ดีของชุมชนเชิงพาณิชย์ที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของบริษัทฯ อย่างรอบด้าน

และเพื่อยกระดับความโปร่งใสและการเข้าถึงข้อมูลด้านความยั่งยืนของบริษัทฯ บริษัทฯ ดำเนินการได้เปิดตัวเว็บไซต์ด้านความยั่งยืนอย่างเป็นทางการในเดือนมีนาคม 2569 ที่ <https://sustainability.jasasset.co.th> โดยรวบรวมข้อมูลนโยบาย เป้าหมาย และผลการดำเนินงาน ESG ของบริษัทฯ ไว้ในช่องทางเดียวที่ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกกลุ่มสามารถเข้าถึงได้ การดำเนินการดังกล่าวสอดคล้องกับแนวทางการเปิดเผยข้อมูลตามมาตรฐานสากล และแสดงถึงความตั้งใจของบริษัทฯ ในการสื่อสารความคืบหน้าด้านความยั่งยืนต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มอย่างสม่ำเสมอและเป็นระบบ อันเป็นรากฐานสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดีในระยะยาว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุพจน์ สิริกุลภัสสร)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

นายปัญญา ชุตติสิริวงศ์  
ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ กลุ่มบริษัทเจมาร์ท  
บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน)

### ช่องทางการอัปเดตผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 1/2569 สำหรับนักลงทุน

เพื่อสร้างความเข้าใจ เท่าเทียมกัน และความโปร่งใสในการสื่อสารกับผู้ลงทุน บริษัท และกลุ่มบริษัทเจมาร์ท ขอเรียนเชิญผู้ลงทุนและผู้สนใจทุกท่านเข้าร่วมรับฟังกิจกรรม Earnings Call (Opportunity Day) ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยสำหรับผลประกอบการประจำไตรมาส 1/2569

วันที่: วันอังคารที่ 19 พฤษภาคม 2569

เวลา: เริ่มตั้งแต่เวลา 09:15 – 12:00 น.

ช่องทางรับชม: ถ่ายทอดสดผ่าน ช่องทางของตลาดหลักทรัพย์ฯ

บริษัทหวังเป็นอย่างยิ่งว่าการประชุมครั้งนี้จะเป็นประโยชน์แก่ผู้ลงทุนในการติดตามผลการดำเนินงาน แนวโน้มธุรกิจ และกลยุทธ์สำคัญในช่วงเวลาต่อไป