



**Jas
asset**
PROPERTY DEVELOPMENT

JAS Asset

MD&A Q2/2569

J.Ai
ARENA
AI LEARNING & INNOVATION CENTER



ที่ IR69/013

11 สิงหาคม 2569

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของฝ่ายจัดการ ประจำปีไตรมาส 2/2569
เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ครั้งที่ 5/2569 เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2569 ได้มีมติอนุมัติรับรองงบการเงินรวม และผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ประจำปีไตรมาส 2/2569 และงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ แล้ว โดยมีคำอธิบายและการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานดังนี้

1. ภาพรวม

ภาพรวมเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับบริษัท

ไตรมาสที่ 2/2569 เศรษฐกิจไทยดำเนินอยู่บนแรงส่งจากไตรมาสที่ 1/2569 ซึ่งสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) รายงานเมื่อวันที่ 18 พฤษภาคม 2569 ว่าขยายตัวร้อยละ 2.8 (YoY) เร่งขึ้นจากร้อยละ 2.5 (YoY) ในไตรมาสที่ 4/2568 และขยายตัวร้อยละ 0.7 ปรับตามปัจจัยฤดูกาล (QoQ SA) เทียบกับทั้งปี 2568 ที่ขยายตัวร้อยละ 2.4 ต่อมาเมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2569 ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ปรับเพิ่มประมาณการเศรษฐกิจปี 2569 เป็นร้อยละ 2.3 จากร้อยละ 1.5 ในประมาณการเดือนเมษายน 2569 และปรับลดปี 2570 เป็นร้อยละ 1.8 จากร้อยละ 2.0 ตามแรงส่งของการส่งออกและการลงทุนในวัฏจักรเทคโนโลยีและปัญญาประดิษฐ์ มาตรการภาครัฐ และผลกระทบของสงครามที่น้อยกว่าคาด

ในด้านนโยบายการเงิน คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) มีมติคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่ร้อยละ 1.00 ต่อปี ทั้งในการประชุมครั้งที่ 2/2569 เมื่อวันที่ 29 เมษายน 2569 และครั้งที่ 3/2569 เมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2569 โดยเห็นว่านโยบายการเงินระดับผ่อนคลายเป็นประโยชน์ต่อการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ ส่งผลเชิงบวกต่อต้นทุนทางการเงินของโครงการศูนย์การค้าและอสังหาริมทรัพย์ระยะยาวของบริษัท ขณะที่การบริโภคภาคเอกชนไตรมาสที่ 1/2569 ขยายตัวร้อยละ 3.2 (YoY)

ด้านอัตราเงินเฟ้อทั่วไป เดือนเมษายนและพฤษภาคม 2569 อยู่ที่ร้อยละ 2.9 และร้อยละ 2.8 (YoY) ตามลำดับ ปรับสูงขึ้นจากที่ติดลบในไตรมาสแรก ซึ่ง ธปท. ประเมินว่าเป็นการปรับขึ้นชั่วคราวจากปัจจัยด้านอุปทาน โดยคาดว่าเฉลี่ยทั้งปี 2569 จะอยู่ที่ร้อยละ 2.8

ธุรกิจศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall) ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัท ยังได้เปรียบเชิงเสถียรภาพจากการตอบโจทย์การใช้ชีวิตประจำวัน โดยไตรมาสที่ 1/2569 สาขากิจกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ขยายตัวร้อยละ 1.4 (YoY) ซึ่งกิจกรรมการเช่าเพื่อที่พักอาศัยและอาคารพาณิชย์ขยายตัวร้อยละ 1.3 (YoY) และสาขาการขายส่งและการขายปลีก ขยายตัวร้อยละ 6.0 (YoY) อย่างไรก็ดี อุตสาหกรรมยังเผชิญการแข่งขันที่เข้มข้นในกลุ่มผู้เช่า ประกอบกับต้นทุนดำเนินงานและก่อสร้างที่สูงขึ้นตามเงินเฟ้อหมวดพลังงานที่ ธปท. คาดว่าจะอยู่ที่ร้อยละ 9.6 ในปี 2569

ด้านธุรกิจโรงแรมและการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ สาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหารไตรมาสที่ 1/2569 ขยายตัวร้อยละ 2.2 (YoY) เร่งขึ้นจากร้อยละ 0.6 โดยมีนักท่องเที่ยวต่างประเทศ 9.32 ล้านคน ลดลงร้อยละ 2.4 (YoY)

กลุ่มธุรกิจ

สำหรับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยในไตรมาส 2/2569 มีผลขาดทุนสุทธิ 56.1 ล้านบาท ขาดทุนลดลง 45.3 ล้านบาท หรือขาดทุนลดลงร้อยละ 44.7 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันกับปีก่อน

สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 มีผลขาดทุนสุทธิ 118.4 ล้านบาท ขาดทุนลดลง 13.7 ล้านบาท หรือขาดทุนลดลงร้อยละ 10.4 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันกับปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากรายการผลขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ได้รับผลกระทบตามปกติจากการลดลงของมูลค่าสิทธิการเช่าระยะยาวตามระยะเวลาเช่าที่คงเหลือลดลงของทุกโครงการ อย่างไรก็ตาม รายการขาดทุนดังกล่าวเป็นรายการทางบัญชีที่ไม่ใช่เงินสด (Non-cash Item) ซึ่งไม่ส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดและความสามารถในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

บริษัทฯ มีรายได้แยกตามประเภทธุรกิจหลักดังนี้

1) ธุรกิจพัฒนาศูนย์การค้าชุมชน (Community malls)

สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีรายได้ค่าเช่าและรายได้อื่นจากธุรกิจพัฒนาศูนย์การค้าชุมชน เท่ากับ 265.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 16 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 6 จากช่วงเดียวกันกับปีก่อน

รายได้จากธุรกิจพัฒนาศูนย์การค้าชุมชนคิดเป็นร้อยละ 72.6 ของรายได้รวม ซึ่งเป็นรายได้หลักของบริษัทฯ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีศูนย์การค้าแบบ Community Mall ทั้งหมด 8 สาขา มีขนาดพื้นที่กว่า 100,000 ตร.ม.

2) ธุรกิจการบริหารพื้นที่เช่า IT Junction

สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีรายได้จากธุรกิจการบริหารพื้นที่เช่า IT Junction เท่ากับ 50.4 ล้านบาท ลดลง 14 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 22 จากช่วงเดียวกันกับปีก่อน

รายได้จากธุรกิจการบริหารพื้นที่เช่า IT Junction คิดเป็นร้อยละ 13.8 ของรายได้รวม

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 IT Junction มีทั้งหมด 28 สาขา ลดลงจากสิ้นปีที่ผ่านมา 2 สาขา การลดลงของสาขามีสาเหตุจากการพิจารณาปิดสาขาที่ไม่ทำกำไร

3) ธุรกิจโรงแรม ศูนย์ดูแลผู้สูงอายุ (Hotel & Wellness)

ธุรกิจโรงแรม และศูนย์ดูแลผู้สูงอายุแบบครบวงจร ภายใต้การดำเนินงานของ บริษัท ซีเนרה ซีเนียร์ เวลเนส จำกัด สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีรายได้เท่ากับ 32.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12.1 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น ร้อยละ 59 จากช่วงเดียวกันกับปีก่อน

ธุรกิจโรงแรม ศูนย์ดูแลผู้สูงอายุ คิดเป็นร้อยละ 8.9 ของรายได้รวม

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีโรงแรมบริหาร ภายใต้แบรนด์ SENS Hotel 1 สาขา ตั้งอยู่ที่ JAS Green Village คูบอน และกำลังจะเปิดให้บริการเพิ่มอีก 1 สาขาที่ JAS Green Village บางบัวทอง ภายในปี 2569

2. ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการทำกำไร

ภาพรวมของผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 2/2569 และงวดหกเดือน ที่ผ่านมามีรายละเอียดของผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ดังนี้

ตารางสรุปผลการดำเนินงาน (อย่างย่อ)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (งบการเงินรวม)	Q2/2568	Q2/2569	เปลี่ยนแปลง		6M/2568	6M/2569	เปลี่ยนแปลง	
	ลบ.	ลบ.	ลบ.	%	ลบ.	ลบ.	ลบ.	%
รายได้ค่าเช่า	107.4	112.2	4.8	4.5%	211.9	221.5	9.6	4.5%
รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า	75.7	76.3	0.6	0.8%	138.8	144.6	5.8	4.2%
รวมรายได้จากการขายและบริการ	183.1	188.5	5.4	2.9%	350.7	366.1	15.4	4.4%
ต้นทุนค่าเช่า	28.9	35.7	6.8	23.5%	60.8	70.4	9.6	15.8%
ต้นทุนขาย	73.8	63.8	(10.0)	-13.6%	129.6	120.1	(9.5)	-7.3%
รวมต้นทุนขายและบริการ	102.7	99.5	(3.2)	-3.1%	190.4	190.5	0.1	0.1%
กำไรขั้นต้น	80.4	89.1	8.7	10.8%	160.3	175.5	15.2	9.5%
กำไร (ขาดทุน) จากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(70.7)	(54.7)	16.0	22.6%	(74.7)	(112.2)	(37.5)	-50.2%
รายได้อื่น	2.2	2.2	-	0.0%	4.9	4.0	(0.9)	-18.4%
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	11.9	36.6	24.7	207.6%	90.4	67.4	(23.0)	-25.4%
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	31.2	21.3	(9.9)	-31.7%	58.6	44.7	(13.9)	-23.7%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	25.5	28.1	2.6	10.2%	55.4	57.6	2.2	4.0%
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	(44.8)	(12.8)	32.0	71.4%	(23.5)	(35.0)	(11.5)	-48.9%
ต้นทุนทางการเงิน	42.6	42.1	(0.5)	-1.2%	78.9	83.4	4.5	5.7%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	13.9	1.2	(12.7)	-91.4%	29.0	(0.1)	(29.1)	-100.3%
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(101.4)	(56.1)	45.3	44.7%	(132.1)	(118.4)	13.7	10.4%

รายได้จากการขายและบริการ

สำหรับไตรมาส 2/2569 มีรายได้จากการขายและบริการเท่ากับ 188.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.4 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.9 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 มีรายได้จากการขายและบริการเท่ากับ 366.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 15.4 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.4 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการขายพื้นที่เช่าได้เพิ่มขึ้นจาก Community Mall ทุกโครงการ และรายได้ที่เพิ่มขึ้นจากธุรกิจโรงแรมภายใต้แบรนด์ “SENS Hotel” เป็นหลัก ประกอบกับการนำพื้นที่ศูนย์การค้าชุมชนมาใช้

ดำเนินธุรกิจใหม่ ได้แก่ สนามเบดมินตัน สนามฟุตบอล และสนาม Pickle ball ของ JAS SPORT CLUB.

ต้นทุนค่าเช่าและต้นทุนขาย

บริษัทฯ มีต้นทุนค่าเช่าและต้นทุนขาย สำหรับไตรมาส 2/2569 เท่ากับ 99.5 ล้านบาท ลดลง 3.2 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3.1 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากธุรกิจพัฒนาศูนย์การค้าชุมชนมีต้นทุนการบริหารงานลดลงต่อเนื่อง จากการบริหารจัดการที่ดีและการใช้พลังงานสะอาดจากระบบ Solar Cell สำหรับงวดหกเดือน

สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 มีต้นทุนค่าเช่าและต้นทุนขายเท่ากับ 190.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเล็กน้อย 0.1 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.1 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

กำไรขั้นต้น

สำหรับไตรมาส 2/2569 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 89.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8.7 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.8 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สำหรับงวดเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 มีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 175.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 15.2 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.5 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สะท้อนถึงความสามารถในการเติบโตของรายได้ที่เพิ่มขึ้นจากการขยายธุรกิจใหม่และการเพิ่มประสิทธิภาพการใช้พื้นที่ ประกอบกับการควบคุมต้นทุนที่มีประสิทธิภาพ ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นไตรมาส 2/2569 และสำหรับงวด 6 เดือน 2569 เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันกับปีก่อน จากร้อยละ 43.9 เป็นร้อยละ 47.3 และ 45.7 เป็นร้อยละ 47.9 ตามลำดับ

ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัทฯ มีผลขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับไตรมาส 2/2569 เท่ากับ 54.7 ล้านบาท ลดลง 16.0 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 22.6 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

สำหรับงวดเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 มีผลขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเท่ากับ 112.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 37.5 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 50.2 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากการลดลงของมูลค่าสิทธิการเช่าระยะยาวตามระยะเวลาเช่าที่คงเหลือลดลงตามปกติของทุกโครงการ อย่างไรก็ตาม รายการขาดทุนดังกล่าวเป็นรายการทางบัญชีที่ไม่ใช่เงินสด (Non-cash Item) ซึ่งไม่ส่งผล

กระทบต่อกระแสเงินสดและความสามารถในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร สำหรับไตรมาส 2/2569 เท่ากับ 49.4 ล้านบาท ลดลง 7.3 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 12.9 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สำหรับงวดเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 มีค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารเท่ากับ 102.3 ล้านบาท ลดลง 11.7 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 10.3 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากการปรับลดค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขายและการตลาดทั้งภายในและภายนอกโครงการศูนย์การค้าชุมชน ควบคู่กับการปรับโครงสร้างค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน

ขาดทุนจากการดำเนินงาน

บริษัทฯ มีผลขาดทุนจากการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 2/2569 จำนวน 12.8 ล้านบาท ลดลง 32.0 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 71.4 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สำหรับงวดเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 มีผลขาดทุนจากการดำเนินงานเท่ากับ 35.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 11.5 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 48.9 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากผลขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ดังที่กล่าวในข้างต้น โดยหากตัดรายการดังกล่าวออก บริษัทฯ ยังคงมีกำไรจากการดำเนินงานตามปกติ 6 เดือน เท่ากับ 77.2 ล้านบาท (ขาดทุนจากการดำเนินงาน 35 ล้านบาท บวกกลับด้วย ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 112.2 ล้านบาท) เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันกับปีก่อน กำไรจากการดำเนินงานที่ไม่รวมการขาดทุนจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จะปรับตัวสูงขึ้นร้อยละ 50.8

ต้นทุนทางการเงิน

บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงิน สำหรับไตรมาส 2/2569 จำนวน 42.1 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อย 0.5 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1.2 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 มีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 83.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.5 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.7 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ยืมจากบริษัทใหญ่ ซึ่งบริษัทฯ นำมาใช้ในการบริหารสภาพคล่องและปรับโครงสร้างหนี้สินภายใน

ขาดทุนสำหรับงวด

บริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิ สำหรับไตรมาส 2/2569 จำนวน 56.1 ล้านบาท ลดลง 45.3 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 44.7 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 มีผลขาดทุนสุทธิเท่ากับ 118.4 ล้านบาท ลดลง 13.7 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 10.4 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากผลขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากสาเหตุที่กล่าวไปข้างต้น ซึ่งเป็นรายการ Non-cash

แนวทางการปรับปรุงผลการดำเนินงานของกิจการ

1) การเพิ่มรายได้ต่อตารางเมตรและการเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่

บริษัทฯ มุ่งเน้นการเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้ประโยชน์จากพื้นที่เช่า (Space Utilization) เพื่อยกระดับรายได้ต่อตารางเมตรและเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่อย่างต่อเนื่อง โดยบริษัทฯ ได้ดำเนินการปรับ Tenant Mix ให้สอดคล้องกับพฤติกรรมของผู้บริโภคและศักยภาพของแต่ละทำเล ส่งผลให้อัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่อตารางเมตรทยอยปรับตัวสูงขึ้น พร้อมทั้งช่วยเพิ่มคุณภาพของผู้เช่าและสร้างบรรยากาศทางการค้าที่มีความหลากหลาย ซึ่งจะสนับสนุนการเติบโตของรายได้และผลตอบแทนจากการใช้ประโยชน์ของพื้นที่ในระยะยาว

2) การบริหารต้นทุนและเพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงาน

บริษัทฯ เดินหน้าปรับโครงสร้างการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและยกระดับความสามารถในการบริหารต้นทุน โดยได้ยกเลิกสัญญาโครงการ IT Junction ในพื้นที่ที่มีผลการดำเนินงานต่ำกว่าเป้าหมาย สะท้อนถึงการบริหารพอร์ตธุรกิจและการจัดสรรทรัพยากรให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการปรับโครงสร้างองค์กรผ่านการบริหารอัตรากำลังและการจัดสรรบุคลากรให้สอดคล้องกับขนาดและทิศทางของธุรกิจ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงาน เสริมสร้างความคล่องตัวขององค์กร และสนับสนุนการควบคุมต้นทุนอย่างยั่งยืน ซึ่งจะช่วยเสริมความสามารถในการทำกำไรในระยะยาว

3) การพัฒนาธุรกิจและสร้างแหล่งรายได้ใหม่

บริษัทฯ มองเห็นโอกาสการเติบโตจากกระแส Sport Economy ที่ได้รับความนิยมเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง จึงได้ดำเนินกิจกรรมทางการตลาดเพื่อสร้างการรับรู้แบรนด์และขยายฐานลูกค้าสำหรับธุรกิจสนามกีฬา ได้แก่ สนามแบดมินตัน สนาม Pickleball และ Football Academy โดยมุ่งเพิ่มอัตราการให้บริการ ขยายฐานลูกค้า และสร้างรายได้ที่เติบโตอย่างต่อเนื่องจากธุรกิจด้านกีฬาและไลฟ์สไตล์

นอกจากนี้ โรงแรม SENS สาขาบางบัวทอง คาดว่าจะเปิดให้บริการภายในปี 2569 ซึ่งจะเป็นอีกหนึ่งปัจจัยสำคัญในการเสริมศักยภาพการสร้างรายได้ประจำ (Recurring Income) ของบริษัทฯ พร้อมทั้งช่วยเพิ่มความหลากหลายของแหล่งรายได้ ลดการพึ่งพารายได้จากธุรกิจหลักเพียงด้านเดียว และสนับสนุนการเติบโตของผลการดำเนินงานในระยะยาว

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน	6M/2568	6M/2569
อัตราส่วนสภาพคล่อง (current ratio) (เท่า)	0.11	0.08
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	45.71	47.95
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ร้อยละ)	-6.69	-9.55
อัตราส่วนกำไรสุทธิ (ร้อยละ)	-37.66	-32.34
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ROE) * (ร้อยละ)	-1.26	-2.38
อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์ (ROA)** (ร้อยละ)	-0.68	-1.14
หนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (debt to equity : D/E ratio) (เท่า)	0.87	1.12
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (interest bearing debt to equity : IBD/E ratio) (เท่า)	0.71	0.92

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 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 6,108.5 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยที่ร้อยละ 1.7 จากสิ้นปี 2568 ที่ผ่านมา

ส่วนประกอบของสินทรัพย์ที่สำคัญ

1. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สินทรัพย์ใช้ในธุรกิจพัฒนาศูนย์การค้าชุมชนและธุรกิจการบริหารพื้นที่เช่า IT Junction เป็นหลัก มูลค่า 5,223.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 85.5 ของสินทรัพย์รวม ลดลงเล็กน้อยร้อยละ 1.8 จากสิ้นปี 2568 ที่ผ่านมา
2. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เป็นสินทรัพย์ที่ใช้ในธุรกิจศูนย์ดูแลผู้สูงอายุเป็นหลัก มูลค่า 671.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11 ของสินทรัพย์รวม ลดลงเล็กน้อยที่ร้อยละ 1.9 จากสิ้นปี 2568 ที่ผ่านมา

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 3,228.1 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยที่ร้อยละ 0.4 จากสิ้นปี 2568 ที่ผ่านมา ในขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นมีจำนวนเท่ากับ 2,880.4 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 3.9 จากสิ้นปี 2568 ที่ผ่านมา จากผลขาดทุนสำหรับงวด

4. สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีหุ้นกู้คงค้างรวมมูลค่า 201.2 ล้านบาท (ตามมูลค่าที่ตราไว้) โดยจะครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 13 มิถุนายน 2570 บริษัทฯ ได้จัดเตรียมแผนทางการเงิน และบริหารจัดการโครงสร้างเงินทุนเพื่อรองรับภาระการชำระหนี้ดังกล่าวไว้เรียบร้อยแล้ว

บริษัทฯ ยังคงดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามข้อกำหนดสิทธิหุ้นกู้เสมอมา

การวิเคราะห์กระแสเงินสด (งบการเงินรวม)

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 10.3 ล้านบาท เงินสดลดลงสุทธิ 1.8 ล้านบาท จากสิ้นปี 2568 โดยแยกเป็นรายละเอียดกระแสเงินสดแต่ละกิจกรรมดังนี้

หน่วย : ล้านบาท	6M/2568	6M/2569
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	97.5	87.9
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(66.4)	(54.4)
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(184.4)	(35.3)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(153.3)	(1.8)

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ 87.9 ล้านบาท ลดลง 9.6 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 9.8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนซึ่งอยู่ที่ 87.9 ล้านบาท โดยการลดลงดังกล่าวมีสาเหตุหลักจากในงวดปีก่อนบริษัทฯ ได้รับคืนภาษีเงินได้จำนวน 9.1 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายการที่ไม่เกิดขึ้นเป็นประจำ ทั้งนี้ หากไม่รวมรายการดังกล่าว เงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานก่อนรายการภาษีเงินได้เพิ่มขึ้นจาก 92.8 ล้านบาท เป็น 93.9 ล้านบาท

กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุนตามงบการเงินรวมเท่ากับ 54.4 ล้านบาท ลดลง 12.0 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 18.1 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนที่ 66.4 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากเงินสดจ่ายเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ลดลงจาก 55.7 ล้านบาท เป็น 36.4 ล้านบาท

กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 184.4 ล้านบาท การใช้เงินสดลงอย่างมีนัยสำคัญ 149.1 ล้านบาท จากงวดเดียวกันปีก่อนที่ใช้ไป 35.3 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการจ่ายชำระหนี้หุ้นกู้ 82.9 ล้านบาท ในเดือนมิถุนายน 2569 ที่ผ่านมา

5. ภาระผูกพันด้านหนี้สินและการบริหารจัดการภาระนอกงบฐานะการเงิน

ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริการ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 กลุ่มบริษัทมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน และสัญญาบริการเป็นจำนวนเงิน 20 ล้านบาท

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 กลุ่มบริษัทไม่มีภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

6. ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานในอนาคต (Forward Looking)

6.1 ความท้าทายด้านกำลังซื้อและพฤติกรรมผู้บริโภค

แม้เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายตัวสูงกว่าที่ประเมินไว้เดิม แต่ ธปท. ระบุว่า การฟื้นตัวยังไม่ทั่วถึงและกำลังซื้อครัวเรือนยังถูกกดดันจากรายได้ที่ชะลอลงและค่าครองชีพที่สูงขึ้น โดยคาดว่า การบริโภคภาคเอกชนจะขยายตัวร้อยละ 2.6 ในปี 2569 และร้อยละ 1.4 ในปี 2570 บริษัทฯ ตอบสนองด้วยการพัฒนาศูนย์การค้าชุมชนที่

ผสานพื้นที่ค้าปลีกกับร้านอาหาร บริการสุขภาพ และกิจกรรมชุมชน เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้บริการและรักษาอัตราการเช่าในระดับสูง

6.2 การแข่งขันในธุรกิจค้าปลีกและบริการ

ระดับการแข่งขันในธุรกิจค้าปลีกและศูนย์การค้าชุมชนมีแนวโน้มเข้มข้นขึ้นจากผู้ประกอบการรายเดิมและรายใหม่ ประกอบกับสาขาการขายส่งและการขายปลีก เริ่มชะลอตัวจากไตรมาสก่อนหน้า บริษัทฯ บริหารความเสี่ยงผ่านการคัดเลือกผู้เช่าอย่างมีกลยุทธ์ (Strategic Tenant Mix) การออกแบบพื้นที่ที่ยืดหยุ่น และการพัฒนาส่วนผสมผู้เช่าให้สอดคล้องกับกำลังซื้อในแต่ละทำเล

6.3 ต้นทุนพลังงานและวัสดุก่อสร้าง

แม้ รัช. ปรับลดข้อสมมติราคาน้ำมันดิบดูไบเฉลี่ยปี 2569 มาอยู่ที่ 90 ดอลลาร์ สรอ. ต่อบาร์เรล จาก 100 ดอลลาร์ สรอ. ต่อบาร์เรล ตามสถานการณ์สงครามที่ปรับดีขึ้น แต่เงินเพื่อหมวดพลังงานที่คาดว่าจะอยู่ที่ร้อยละ 9.6 ยังคงดันต้นทุนค่าสาธารณูปโภคของศูนย์การค้าและต้นทุนพัฒนาโครงการใหม่ บริษัทฯ บริหารความเสี่ยงผ่านการจัดลำดับความสำคัญของแผนลงทุน มุ่งเน้นปรับปรุงและเพิ่มรายได้จากศูนย์การค้าปัจจุบัน และบริหารสัญญากับผู้รับเหมาเพื่อล็อกต้นทุนล่วงหน้า

6.4 แนวโน้มภาคท่องเที่ยว ธุรกิจดูแลผู้สูงวัย และมาตรการภาครัฐ

จำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศที่ลดลงจากปีก่อนกดดันธุรกิจโรงแรมในระยะสั้น แต่ประมาณการของ รัช. ที่ 33.0 ล้านคนในปี 2569 และ 35.5 ล้านคนในปี 2570 สะท้อนการฟื้นตัวในระยะถัดไป ทั้งนี้ รัช. รายงานว่าผู้ประกอบการโรงแรมหลายรายพัฒนาจุดขายใหม่ด้วยบริการเชิงสุขภาพ (wellness) และโรงแรมสีเขียว เพื่อจับกลุ่มนักท่องเที่ยวกำลังซื้อสูง ซึ่งสอดคล้องกับทิศทางธุรกิจของบริษัทฯ ที่ให้ความสำคัญกับการลงทุนด้านบุคลากรและมาตรฐานบริการ

7. เหตุการณ์และพัฒนาการด้านความยั่งยืนที่สำคัญ

พัฒนาการด้าน ESG ของบริษัท ไตรมาส 2/2569

ในไตรมาสที่ 2/2569 บริษัทยังคงเดินหน้าดำเนินนโยบายด้านความยั่งยืนอย่างเป็นระบบ โดยได้จัดทำแนวปฏิบัติด้านการใช้ทรัพยากรภายในองค์กร ที่ครอบคลุมการบริหารจัดการทรัพยากรหลักขององค์กร ได้แก่ พลังงาน ไฟฟ้า น้ำ วัสดุสำนักงาน เชื้อเพลิงและยานพาหนะ ตลอดจนการจัดการของเสีย เพื่อยกระดับประสิทธิภาพการใช้ทรัพยากร ลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และสนับสนุนการดำเนินธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคม ทั้งนี้ บริษัทอยู่ระหว่างการพัฒนาระบบการรวบรวมข้อมูลการใช้ทรัพยากร เพื่อให้สามารถจัดเก็บและเปรียบเทียบข้อมูลได้อย่างมีประสิทธิภาพ อันจะเป็นฐานข้อมูลสำคัญสำหรับการติดตามและวางแผนบริหารจัดการทรัพยากรในระยะต่อไป

ในมิติสังคม บริษัทยังคงส่งเสริมการมีส่วนร่วมของพนักงานและชุมชนอย่างต่อเนื่อง ผ่านกิจกรรม "JAS MOVE ON: Every Move Brings Energy" ในหลายสาขาเพื่อส่งเสริมสุขภาวะที่ดีของคนในพื้นที่และผู้มาใช้บริการ กิจกรรมทำบุญประจำปีเสริมสิริมงคลแก่การดำเนินธุรกิจ การแข่งขันกีฬาแบดมินตัน Jaymart Group Badminton Championship 2026 ซึ่งช่วยกระชับความสัมพันธ์ระหว่างพนักงานในกลุ่มเจมาร์ท นอกจากนี้ บริษัทยังจัดกิจกรรม "ตลาดนัดวิถีชุมชน" ในพื้นที่ศูนย์การค้าภายใต้การบริหารจัดการของบริษัทอย่างต่อเนื่อง โดยเปิดพื้นที่ให้ผู้ประกอบการในชุมชนโดยรอบนำสินค้า อาทิ OTOP ผักผลไม้สด งานแฮนด์เมด และอาหารพื้นถิ่น มาจำหน่าย เพื่อสนับสนุนรายได้ให้แก่ผู้ประกอบการรายย่อยและกระตุ้นเศรษฐกิจหมุนเวียนในพื้นที่โดยรอบ พร้อมทั้งจัดหลักสูตร

พัฒนาความรู้และทักษะพนักงานอย่างต่อเนื่อง ครอบคลุมด้านการเงินและการวิเคราะห์งบการเงินสำหรับผู้บริหารที่ไม่ใช่สายงานบัญชี ภาษีอากรสำหรับผู้ที่ไม่ใช่นักบัญชี และงานบำรุงรักษาสถานประกอบการและระบบ Facility อย่างมืออาชีพ พร้อมทั้งติดตามประเมินผลการอบรมอย่างเป็นระบบ เพื่อนำไปพัฒนาหลักสูตรและยกระดับศักยภาพบุคลากรให้สอดคล้องกับความต้องการขององค์กรอย่างต่อเนื่อง

ในมิติของการกำกับดูแลกิจการ บริษัทได้ทบทวนนโยบายการจัดซื้ออย่างยั่งยืนและจรรยาบรรณคู่ค้าธุรกิจ โดยเพิ่มเติมประเด็นสำคัญ อาทิ ด้านความคุ้มค่าตลอดวงจรชีวิตผลิตภัณฑ์ การจัดซื้อที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม เพื่อยกระดับเนื้อหาให้สอดคล้องกับแนวปฏิบัติและมาตรฐานสากลด้านความยั่งยืนที่เกี่ยวข้อง อันเป็นการเตรียมความพร้อมรองรับการประเมินด้านความยั่งยืน นอกจากนี้ กลุ่มเจมาร์ทได้กำหนดให้การขับเคลื่อนองค์กรด้วยปัญญาประดิษฐ์ (AI) เป็นหนึ่งในแผนยุทธศาสตร์หลักของกลุ่ม ภายใต้แนวคิด "AI-Driven Operational Excellence" พร้อมวางโครงสร้างการกำกับดูแลด้าน AI อย่างมีความรับผิดชอบ โปร่งใส และคำนึงถึงจริยธรรม โดยบริษัทเป็นหนึ่งในบริษัทของกลุ่มที่เข้าร่วมขับเคลื่อนแนวทางดังกล่าวอย่างเป็นรูปธรรม ผ่านการนำเทคโนโลยี AI มาประยุกต์ใช้ในการดำเนินงาน อาทิ ระบบ AI อ่านใบเสร็จเพื่อให้เต็มสะสมภายใต้โครงการ J Point ซึ่งช่วยเพิ่มความรวดเร็วและความแม่นยำในการให้บริการแก่ลูกค้า ทั้งนี้ บริษัทได้กำหนดให้มีผู้รับผิดชอบด้านการขับเคลื่อน AI ภายในองค์กร เพื่อผลักดันการนำเทคโนโลยีไปประยุกต์ใช้ในกระบวนการทำงานอย่างเหมาะสมและสอดคล้องกับทิศทางการกำกับดูแลของกลุ่ม อันเป็นรากฐานสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดีในระยะยาว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุพจน์ สิริกุลภัสสร)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

นายปัญญา ชุตินิวิวงศ์

ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ กลุ่มบริษัทเจมาร์ท

บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน)

ช่องทางการอัปเดตผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 2/2569 สำหรับนักลงทุน

เพื่อสร้างความเข้าใจ เท่าเทียมกัน และความโปร่งใสในการสื่อสารกับผู้ลงทุน บริษัท และกลุ่มบริษัทเจมาร์ท ขอเรียนเชิญผู้ลงทุนและผู้สนใจทุกท่านเข้าร่วมรับฟังกิจกรรม 2 กิจกรรมนักลงทุนหลัก คือ Analyst Meeting & Earnings Call Q2/2026 และ Earnings Conference Call (Opportunity Day) ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำหรับผลประกอบการประจำไตรมาส 2/2569

Analyst Meeting & Earnings Call Q2/2026

วันที่: วันพฤหัสบดีที่ 13 สิงหาคม 2569

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

ช่องทางรับชม: ถ่ายทอดสดผ่าน YouTube Channel : IR Jaymart Group

Earnings Conference Call (Opportunity Day)

วันที่: วันจันทร์ที่ 17 สิงหาคม 2569

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

ช่องทางรับชม: ถ่ายทอดสดผ่าน ช่องทางของตลาดหลักทรัพย์ฯ

บริษัทหวังเป็นอย่างยิ่งว่าการประชุมครั้งนี้จะเป็นประโยชน์แก่ผู้ลงทุนในการติดตามผลการดำเนินงาน แนวโน้มธุรกิจ และกลยุทธ์สำคัญในช่วงเวลาต่อไป