

## ส่วนที่ 2.2.3 การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

### 1. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการสำหรับปี 2565

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ปี 2565 สำหรับงบการเงินของบริษัทฯ มีผลกำไรสุทธิเท่ากับ 202.3 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลจากการที่บริษัทฯ เปิดตัวโครงการใหม่ The JAS Green Village คูบอน ในช่วงปลายปี 2564 ที่ผ่านมามีทำให้บริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้จากพื้นที่เช่าได้เต็มปี รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น และการปรับปรุงศูนย์การค้าและพื้นที่เช่าให้มีอัตราการเช่าที่ดีขึ้น ซึ่งเป็นไปตามสถานการณ์เศรษฐกิจ และสถานการณ์โควิด-19 ที่ผ่อนคลายลง

	สำหรับปี 2564		สำหรับปี 2565		เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้ค่าเช่า	271.72	62.68	345.21	62.00	73.49	27.05
รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า	111.87	25.81	176.98	31.79	65.11	58.20
รายได้อื่น	49.90	11.51	34.58	6.21	(15.32)	(30.70)
<b>รายได้รวม</b>	<b>433.49</b>	<b>100.00</b>	<b>556.77</b>	<b>100.00</b>	<b>123.28</b>	<b>28.44</b>
ต้นทุนค่าเช่า	28.28	6.52	39.59	7.11	11.31	39.99
ต้นทุนขาย	85.65	19.76	155.68	27.96	70.03	81.76
กำไรขั้นต้น	269.66	62.21	326.92	58.72	57.26	21.23
กำไรจากการปรับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	65.59	15.13	135.60	24.35	70.01	106.74
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	385.15	88.85	497.10	89.28	111.95	29.07
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	56.17	12.96	80.58	14.47	24.41	43.46
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	66.27	15.29	83.71	15.03	17.44	26.32
<b>กำไรจากการดำเนินงาน (EBIT)</b>	<b>262.71</b>	<b>60.60</b>	<b>332.81</b>	<b>59.78</b>	<b>70.10</b>	<b>26.68</b>
รายได้ทางการเงิน	1.28	0.30	1.28	0.23	-	0.0
ต้นทุนทางการเงิน	(66.07)	-15.24	71.46	12.83	5.39	8.16
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	0.00	0.74	0.13	0.74	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	0.00	0.01	0.00	0.01	-
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	197.92	45.66	261.87	47.03	63.95	32.31
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้	36.48	8.42	59.54	10.69	(23.06)	63.21
<b>กำไรสุทธิ</b>	<b>161.44</b>	<b>37.24</b>	<b>202.34</b>	<b>36.34</b>	<b>40.90</b>	<b>25.33</b>

### ภาพรวมของอุตสาหกรรมค้าปลีก และภาพรวมของการดำเนินงานของบริษัทฯ

ในปี 2565 ที่ผ่านมามีภาพรวมของอุตสาหกรรมค้าปลีกได้ปรับตัวดีขึ้นด้วยสาเหตุที่สถานการณ์ของการแพร่ระบาด โควิด-2019 ได้ผ่อนคลายมากขึ้น ประชาชนได้รับวัคซีนมากขึ้น จึงทำให้รัฐบาลไม่มีการประกาศล็อกดาวน์ ปิดศูนย์การค้าอย่างเป็นทางการ จึงทำให้การเปิดศูนย์การค้าต่างๆ สามารถทำได้เต็มที่ ประชาชนมีการออกมาจับจ่ายใช้สอย ซื้อสินค้า จึงทำให้อุตสาหกรรมค้าปลีกโดยรวม

ขยายตัวเมื่อเทียบกับปี 2564 ที่ผ่านมา อย่างไรก็ตาม ด้วยสถานการณ์ของสภาวะเศรษฐกิจโดยรวม ที่ยังคงมีความเสี่ยงทางด้านเงินเฟ้อที่เพิ่มสูงขึ้น และสถานการณ์หนี้ครัวเรือนที่ยังคงเป็นความเสี่ยงทางด้านเศรษฐกิจที่สำคัญของประเทศ ทำให้ประชาชนมีการใช้จ่ายอย่างระมัดระวัง และใช้จ่ายในส่วน of สิ่งจำเป็น

ทั้งนี้ ในช่วงปี 2565 ที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้มีพัฒนาการในการขยายธุรกิจเพิ่มขึ้น ด้วยการเปิดศูนย์การค้าแห่งใหม่ The Jas Green Village คูบอน เมื่อปลายปี 2564 โดยเป็นศูนย์การค้าชุมชนบนถนนคูบอน ซึ่งได้รับการตอบรับจากผู้บริโภคอย่างดี ซึ่งในสิ้นปีนี้จะมีการเปิดส่วนของ โครงการบ้านพักผู้สูงอายุ Senera Senior Wellness อย่างเป็นทางการ ซึ่งบริษัทฯ คาดการณ์ว่าจะได้รับความสนใจจากลูกค้าที่สนใจกลุ่มผู้สูงอายุเข้ามาใช้บริการ

ทั้งนี้ หากวิเคราะห์ตัวเลขผลการดำเนินงานของบริษัทฯ สามารถอธิบายได้ดังต่อไปนี้

### รายได้ค่าเช่า

รายได้ค่าเช่า ปี 2565 เท่ากับ 345.21 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 ที่ผ่านมา เท่ากับ 73.49 ล้านบาท ทั้งนี้ มีสาเหตุสำคัญจากการเปิดตัวของศูนย์การค้า The Jas Green Village คูบอน และการปรับตัวของอัตราค่าเช่าของพื้นที่เช่าในส่วนของ IT Junction จึงทำให้รายได้ค่าเช่ามีการปรับตัวที่ดีขึ้นในปี 2565 ที่ผ่านมา

### ต้นทุนค่าเช่า ต้นทุนขาย และกำไรขั้นต้น

บริษัทฯ มีต้นทุนค่าเช่า และต้นทุนขาย ปี 2565 เท่ากับ 195.27 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 ร้อยละ 71.39 เนื่องจาก การเพิ่มขึ้นของต้นทุนค่าเช่า และการลดลงของส่วนลดค่าเช่าที่ได้รับจากผู้ให้เช่าพื้นที่ บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้น ในปี 2565 เท่ากับ 326.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 21.23 โดยคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นที่ร้อยละ 58.72 จากรายได้รวม

### กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ในปี 2565 บริษัทฯ มีรายการ กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 135.60 ล้านบาท บริษัทฯ แสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยมีข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม ตามหมายเหตุประกอบงบข้อ 13 สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรม
	2565	2564	เมื่ออัตราตามข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้น
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	8.80 - 10.80	8.70 - 10.60	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตราค่าเช่าต่อตารางเมตรต่อเดือน (บาท)	54 - 9,370	67 - 9,493	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)	40 - 100	25 - 100	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น

### ค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร ปี 2565 รวมเท่ากับ 164.29 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 เท่ากับ 41.85 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 34.18 โดยมีสาเหตุจากค่าใช้จ่ายพนักงานที่เพิ่มขึ้น จากจำนวนพนักงานที่เพิ่มขึ้น ซึ่งเป็นไปตามการขยายส่วนงานทางธุรกิจของบริษัทฯ

### กำไรจากการดำเนินงาน

บริษัทฯ มีกำไรจากการดำเนินงาน ปี 2565 เท่ากับ 332.81 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 เท่ากับ 70.10 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 26.68 ซึ่งเป็นผลมาจากการกำกับการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

### ต้นทุนทางการเงิน

บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินรวมในปี 2565 เท่ากับ 71.46 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 เท่ากับ 5.39 ล้านบาท หรือร้อยละ 8.16 เนื่องจาก หนี้สินตามสัญญาเช่าที่เพิ่มขึ้นไปในช่วงปี 2565 ที่ผ่านมา

### สรุปฐานะการเงิน

	ณ 31 ธันวาคม 2564		ณ 31 ธันวาคม 2565		เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>สินทรัพย์</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	22.30	0.59	77.64	1.65	55.33	248.12
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	105.78	2.79	99.71	2.12	(6.07)	(5.74)
สินค้าคงเหลือ	-	0.00	0.43	0.01	0.43	-
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	85.98	2.27	74.30	1.58	(11.68)	(13.58)
ภาษีเงินได้จ่ายล่วงหน้า	12.87	0.34	13.49	0.29	0.62	4.82
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	0.04	0.00	-	0.00	(0.04)	(100.00)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	15.64	0.41	18.29	0.39	2.65	16.94
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>242.61</b>	<b>6.39</b>	<b>283.85</b>	<b>6.04</b>	<b>41.24</b>	<b>17.00</b>
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	-	0.00	-	0.00	-	-
เงินมัดจำ	56.37	1.49	57.73	1.23	1.36	2.41
เงินลงทุนในการร่วมค้า	-	0.0	18.86	0.40	18.86	-
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	0.0	9.99	0.21	9.99	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	3,461.70	91.23	4,265.87	90.83	804.17	23.23
ที่ดินและอุปกรณ์	30.83	0.81	35.92	0.76	5.09	16.51
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	1.33	0.04	2.69	0.06	1.36	102.26
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	1.73	0.05	21.50	0.46	19.77	1,142.77
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>3,551.96</b>	<b>93.61</b>	<b>4,412.56</b>	<b>93.96</b>	<b>860.60</b>	<b>24.23</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>3,794.57</b>	<b>100.00</b>	<b>4,696.42</b>	<b>100.00</b>	<b>901.85</b>	<b>23.77</b>
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น	124.42	3.28	50.00	1.06	(74.42)	(59.81)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	66.95	1.76	72.15	1.54	5.20	7.77
เงินประกันงานก่อสร้าง	13.87	0.37	17.06	0.36	3.19	23.00

	ณ 31 ธันวาคม 2564		ณ 31 ธันวาคม 2565		เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	0.17	0.00	0.28	0.01	0.11	64.71
เงินกู้ยืมระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	100.13	2.64	126.60	2.70	26.47	26.44
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	91.51	2.41	99.65	2.12	8.14	8.90
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	200.00	5.27	-	0.00	(200.00)	(100.00)
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	196.58	5.18	-	0.00	(196.58)	(100.00)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	13.05	0.34	13.67	0.29	0.62	4.75
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>806.68</b>	<b>21.26</b>	<b>379.41</b>	<b>8.08</b>	<b>(427.27)</b>	<b>(52.97)</b>
เงินกู้ยืมระยะยาว-สุทธิ	365.44	9.63	558.29	11.89	192.85	52.77
หนี้สินตามสัญญาเช่า-สุทธิ	746.54	19.67	801.64	17.07	55.10	7.38
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	0.45	0.01	1.23	0.03	0.78	173.33
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	93.13	2.45	94.65	2.02	1.52	1.63
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	15.75	0.42	72.79	1.55	57.04	362.16
หนี้สินทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	0.00	11.79	0.25	11.79	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	24.70	0.65	23.19	0.49	(1.51)	-6.11
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>1,246.01</b>	<b>32.84</b>	<b>1,563.58</b>	<b>33.29</b>	<b>317.57</b>	<b>25.49</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>2,052.69</b>	<b>54.10</b>	<b>1,942.99</b>	<b>41.37</b>	<b>(109.70)</b>	<b>-5.34</b>
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>1,741.88</b>	<b>45.90</b>	<b>2,753.43</b>	<b>58.63</b>	<b>1,011.55</b>	<b>58.07</b>

### สินทรัพย์

ณ สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 4,696.42 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2564 เท่ากับ 901.85 ล้านบาท หรือร้อยละ 23.77 เนื่องจาก การเพิ่มขึ้นของรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

### อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเท่ากับ 4,265.87 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2564 เท่ากับ 804.17 ล้านบาท หรือร้อยละ 23.23 สาเหตุหลักเนื่องจากการก่อสร้างโครงการ SENERA

### หนี้สิน

ณ สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 1,942.99 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2564 เท่ากับ 109.70 ล้านบาท หรือร้อยละ 5.34 เนื่องจาก การคืนเงินกู้ยืม และหุ้นกู้

### หนี้สินตามสัญญาเช่า

ณ สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีหนี้สินตามสัญญาเช่าเท่ากับ 901.29 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2564 เท่ากับ 63.24 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.55 สาเหตุหลักเนื่องจากการทำสัญญาเช่าระยะยาวเพิ่มในปี 2565 จำนวน 2 แห่ง

## เงินกู้ยืมระยะยาว

ณ สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะยาวเท่ากับ 684.89 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2564 เท่ากับ 219.32 ล้านบาท หรือร้อยละ 47.11 เนื่องจากบริษัทฯ มีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมเพื่อมาลงทุนในโครงการ SENERA

## เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ ไม่มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

## หุ้นกู้

ณ สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ ไม่มีหุ้นกู้คงค้าง

## ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2565 เท่ากับ 2,753.43 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,011.55 ล้านบาท หรือร้อยละ 58.07 โดยสาเหตุหลักเพิ่มขึ้นจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนในเดือนพฤษภาคม 2565 จำนวน 807.46 ล้านบาท และกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้นจากกำไรของบริษัทฯ จำนวน 202.34 ล้านบาท

## การวิเคราะห์กระแสเงินสดของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีรายการเงินสดและเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 55.33 ล้านบาท เกิดจากผลสุทธิของกิจกรรมการใช้เงินทั้ง 3 กิจกรรม

- 1) กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 499.45 ล้านบาท และ
- 2) กระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 334.88 ล้านบาท และ
- 3) กระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานจำนวน 219.91 ล้านบาท

กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 499.45 ล้านบาท นั้น เป็นผลมาจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่เพิ่มขึ้น และกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 334.88 ล้านบาท เป็นผลมาจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน สำหรับกระแสเงินสดจากการดำเนินงานจำนวน 219.91 ล้านบาท มีสาเหตุหลักจาก การที่บริษัทฯ มีกำไรจากการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น

## 2. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการสำหรับปี 2566

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ประจำปี 2566 สำหรับงบการเงินของบริษัทฯ บริษัทฯ มีผลกำไรสุทธิ 192.60 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยจากปี 2565 ร้อยละ 4.80 โดยสาเหตุหลักที่บริษัทมีผลกำไรสุทธิลดลง สาเหตุหลักมาจากต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้น อันเนื่องมาจากดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจากสัญญาเช่าและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่ผ่านมา โดยรายละเอียดสรุปผลดำเนินงาน ดังนี้

	สำหรับปี 2565		สำหรับปี 2566		เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้ค่าเช่า	345.21	62.00	383.23	65.95	38.02	11.01
รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า	176.98	31.79	169.10	29.10	(7.88)	-4.45
รายได้อื่น	34.58	6.21	28.78	4.95	(5.80)	-16.77
<b>รายได้รวม</b>	<b>556.77</b>	<b>100.00</b>	<b>581.11</b>	<b>100.00</b>	<b>24.34</b>	<b>4.37</b>
ต้นทุนค่าเช่า	39.59	7.11	49.73	8.56	10.14	25.61
ต้นทุนขาย	155.68	27.96	164.49	28.31	8.81	5.66

	สำหรับปี 2565		สำหรับปี 2566		เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	135.60	24.35	235.45	40.52	99.85	73.64
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	497.10	89.28	602.33	103.65	105.23	21.17
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	80.58	14.47	91.59	15.76	11.01	13.66
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	83.71	15.03	136.23	23.44	52.52	62.74
<b>กำไรจากการดำเนินงาน (EBIT)</b>	<b>332.81</b>	<b>59.78</b>	<b>374.52</b>	<b>64.45</b>	<b>41.71</b>	<b>12.53</b>
รายได้ทางการเงิน	1.28	0.23	1.25	0.22	(0.03)	-2.34
ต้นทุนทางการเงิน	71.46	12.83	93.48	16.09	22.02	30.81
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	0.74	0.13	17.26	2.97	16.52	2,232.43
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	0.01	0.00	2.08	0.36	2.07	20,700.00
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	261.87	47.03	262.94	45.25	1.07	0.41
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้	59.54	10.69	70.34	12.10	10.80	18.14
<b>กำไรสุทธิ</b>	<b>202.34</b>	<b>36.34</b>	<b>192.60</b>	<b>33.14</b>	<b>(9.74)</b>	<b>4.81</b>

### รายได้ค่าเช่าและการบริการ

รายได้ค่าเช่า สำหรับปี 2566 เท่ากับ 383.23 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2565 ร้อยละ 11.01 และรายได้รวมเท่ากับ 581.11 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าร้อยละ 4.37 การเพิ่มขึ้นดังกล่าวมีสาเหตุหลักมาจากรายได้ค่าเช่าที่เพิ่มขึ้น โดยมีรายได้ค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นจำนวน 38.02 ล้านบาท และรายได้จากการบริการจากโครงการคอมมูนิตี้มอลล์ทั้งหมด ซึ่งสะท้อนถึงอัตราค่าเช่าพื้นที่ที่สูงขึ้น นอกจากนี้ รายได้สาธารณูปโภคที่เพิ่มขึ้นเกิดจากการดำเนินนโยบายที่ปรับราคาไฟฟ้าให้สอดคล้องกับต้นทุนที่เกี่ยวข้อง

### ต้นทุนค่าเช่า ต้นทุนขาย

บริษัทฯ มีต้นทุนค่าเช่าและต้นทุนขาย สำหรับปี 2566 เท่ากับ 214.22 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2565 ร้อยละ 9.71 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าสาธารณูปโภคโดยเฉพาะค่าไฟฟ้า ต้นทุนค่าเช่าสำหรับปี 2566 จำนวน 49.74 ล้านบาท เพิ่มสูงขึ้นจากปี 2565 ที่มีต้นทุนค่าเช่าจำนวน 39.59 ล้านบาท โดยเพิ่มสูงขึ้น 10.15 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 25.64 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากการที่มีอัตราค่าเช่าที่เพิ่มขึ้น

### กำไรขั้นต้น

บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้น สำหรับปี 2566 เท่ากับ 338.11 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 58.18 ลดลงเล็กน้อยจากปีที่ผ่านมา ซึ่งเป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายบุคลากรและค่าเสื่อมราคาภายในกลุ่มธุรกิจโรงเรียนและศูนย์ดูแลผู้สูงอายุ โดยบริษัทมีกำไรขั้นต้นจากธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการที่เกี่ยวข้อง จำนวน 346.80 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น 67.65 และมีกำไรขั้นต้นจากธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 5.85 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 17.47

### กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ในปี 2566 บริษัทฯ มีผลกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 235.45 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2565 ร้อยละ 73.64 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของการพิจารณารายได้ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่เพิ่มขึ้นจาก

ศูนย์การค้าแห่งใหม่ JAS Green Village บางบัวทอง บริษัทฯ แสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยมีข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมสรุปไว้ดังนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรม เมื่ออัตราตามข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้น
	2566	2565	
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	9.00 – 11.00	8.80 - 10.80	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตราค่าเช่าต่อตารางเมตรต่อเดือน (บาท)	200 – 13,976	54 - 9,370	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)	25 - 100	40 - 100	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น

#### ค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย ในปี 2566 เท่ากับ 91.59 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2565 ร้อยละ 13.66 และค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2566 เท่ากับ 136.23 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2565 ร้อยละ 62.74

สำหรับปี 2566 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย จำนวน 91.59 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 15.76 ของรายได้รวม และมีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 136.23 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 23.44 ของรายได้รวม

ค่าใช้จ่ายในการขายและกระจายสินค้าที่เพิ่มขึ้นเป็นผลมาจากการขยายทีมการตลาดซึ่งเติบโตขึ้นตามจำนวนคอมมูนิตี้ออลล์ ควบคู่ไปกับค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขายที่เพิ่มขึ้น

ในส่วนของค่าใช้จ่ายในการบริหารนั้น การเพิ่มขึ้นมีสาเหตุหลักมาจากการตั้งสำรองหนี้สูญ ซึ่งเป็นรายการเพียงครั้งเดียว (One time item) ในปีที่ผ่านมา

#### กำไรจากการดำเนินงาน

บริษัทฯ มีกำไรจากการดำเนินงาน ปี 2566 เท่ากับ 374.52 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2565 เท่ากับ 41.71 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.53 ซึ่งเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายและบริการที่เพิ่มขึ้น และสำหรับปี 2566 บริษัทฯ ทำการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้นจำนวน 99.85 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 73.64

#### สรุปฐานะการเงิน

	ณ 31 ธันวาคม 2565		ณ 31 ธันวาคม 2566		เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	77.64	1.65	18.15	0.31	(59.48)	-76.62
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	99.71	2.12	71.14	1.20	(28.57)	-28.65
สินค้าคงเหลือ	0.43	0.01	1.11	0.02	0.68	158.1
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	74.30	1.58	53.60	0.90	(20.70)	-27.86
ภาษีเงินได้จ่ายล่วงหน้า	13.49	0.29	22.26	0.38	8.77	65.01

	ณ 31 ธันวาคม 2565		ณ 31 ธันวาคม 2566		เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	18.29	0.39	20.84	0.35	2.55	13.94
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>283.85</b>	<b>6.04</b>	<b>187.10</b>	<b>3.16</b>	<b>(96.75)</b>	<b>-34.08</b>
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	-	0.00	0.10	0.00	0.10	0.00
เงินมัดจำ	57.73	1.23	68.52	1.16	10.79	18.69
เงินลงทุนในการร่วมค้า	18.86	0.40	-	0.00	(18.86)	-100.00
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	9.99	0.21	7.91	0.13	(2.08)	-20.82
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	4,265.87	90.83	5,347.42	90.28	1,081.55	25.35
ที่ดินและอุปกรณ์	35.92	0.76	289.97	4.90	254.05	707.27
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	2.69	0.06	7.10	0.12	4.41	163.94
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	21.50	0.46	14.92	0.25	(6.58)	-30.60
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>4,412.56</b>	<b>93.96</b>	<b>5,735.94</b>	<b>96.84</b>	<b>1,323.38</b>	<b>29.99</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>4,696.42</b>	<b>100.00</b>	<b>5,923.04</b>	<b>100.00</b>	<b>1,226.62</b>	<b>26.12</b>
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น	50.00	1.06	80.00	1.35	30.00	60.00
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	72.15	1.54	76.20	1.29	4.05	5.61
เงินประกันงานก่อสร้าง	17.06	0.36	21.39	0.36	4.33	25.38
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	0.28	0.01	15.86	0.27	15.58	5564.29
เงินกู้ยืมระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	126.60	2.70	138.71	2.34	12.11	9.57
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	99.65	2.12	79.56	1.34	(20.09)	-20.16
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	0.00	700.00	11.82	700.00	0.00
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	-	0.00	-	0.00	-	0.00
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	13.67	0.29	6.68	0.11	(6.99)	-51.13
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>379.41</b>	<b>8.08</b>	<b>1,118.40</b>	<b>18.88</b>	<b>738.99</b>	<b>194.77</b>
เงินกู้ยืมระยะยาว-สุทธิ	558.29	11.89	423.07	7.14	(135.22)	-24.22
หนี้สินตามสัญญาเช่า-สุทธิ	801.64	17.07	863.16	14.57	61.52	7.67
หุ้นกู้	-	0.00	323.54	5.46	323.54	0.00
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	1.23	0.03	1.48	0.02	0.25	20.33
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	94.65	2.02	101.08	1.71	6.43	6.79
เงินรับล่วงหน้าระยะยาวจากลูกค้า	-	0.00	23.42	0.40	23.42	0.00



	ณ 31 ธันวาคม 2565		ณ 31 ธันวาคม 2566		เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	72.79	1.55	143.88	2.43	71.09	97.66
หนี้สินทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	11.79	0.25	8.06	0.14	(3.73)	-31.64
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	23.19	0.49	2.14	0.04	(21.05)	-90.77
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	1,563.58	33.29	1,889.83	31.91	326.25	20.87
รวมหนี้สิน	1,942.99	41.37	3,008.23	50.79	1,065.24	54.82
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	2,753.43	58.63	2,914.81	49.21	161.38	5.86

### สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 5,923.04 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2565 ที่มีสินทรัพย์รวมจำนวน 4,696.42 ล้านบาท โดยสินทรัพย์รวมเพิ่มสูงขึ้นจำนวน 1,226.62 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 26.12 การเพิ่มขึ้นนี้เป็นผลมาจากการขยายตัวของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

### อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเท่ากับ 5,347.42 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2565 ที่มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 4,265.87 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจำนวน 1,081.55 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 25.35 สาเหตุหลักเนื่องจากการได้รับแรงหนุนจากการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าใหม่ ๆ โดยในปี 2566 บริษัทได้มีการเปิดตัวโครงการใหม่ ได้แก่ โครงการศูนย์การค้า JAS Green บางบัวทอง ด้วยพื้นที่เช่า 9,555 ตารางเมตร บนพื้นที่เช่า 14 ไร่

นอกจากนี้กำไรจากการประเมินยังสะท้อนถึงการประเมินมูลค่ายุติธรรมของศูนย์การค้าที่จัดตั้งขึ้นใหม่ JAS Green Village บางบัวทอง

### หนี้สิน

ณ สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 3,008.23 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2565 ที่มีหนี้สินรวมจำนวน 1,942.99 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเท่ากับ 1,065.24 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 54.82 โดยหนี้สินรวมที่เพิ่มขึ้นสาเหตุหลักมาจากการที่บริษัทฯ มีการกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่จำนวน 700.00 ล้านบาท และมีการออกหุ้นกู้ระหว่างปีจำนวน 323.54 ล้านบาททั้งนี้ บริษัทได้ชำระคืนเงินกู้ยืมกับบริษัทใหญ่แล้ว ด้วยกระแสเงินสดจากการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนต่อผู้ถือหุ้นเดิม (Rights Offering (RO)) ที่ดำเนินการในเดือนมกราคม ปี 2567

### หนี้สินตามสัญญาเช่า

ณ สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีหนี้สินตามสัญญาเช่าเท่ากับ 942.72 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2565 ที่มีหนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 901.29 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นเท่ากับ 41.43 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.60 สาเหตุหลักเนื่องจากการทำสัญญาเช่าระยะยาวเพิ่มในปี 2566

### เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีการกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่มียอดคงเหลือ 700.00 ล้านบาท

### หุ้นกู้

ณ สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีหุ้นกู้คงค้างจากการออกหุ้นกู้ระหว่างปี 326.54 ล้านบาท เพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจ

### ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2566 เท่ากับ 2,914.81 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2565 เท่ากับ 161.38 ล้านบาท หรือร้อยละ 5.86 จากกำไรสำหรับงวดที่เพิ่มขึ้น ซึ่งเพิ่มขึ้นจากกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร จำนวน 148.77 ล้านบาท

### การวิเคราะห์กระแสเงินสดของบริษัท

สำหรับปี 2566 บริษัทฯ มีรายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ 59.39 ล้านบาท เกิดจากผลสุทธิของกิจกรรมการใช้เงินทั้ง 3 กิจกรรม

- 1) กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 922.98 ล้านบาท และ
- 2) กระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 650.71 ล้านบาท และ
- 3) กระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานจำนวน 212.88 ล้านบาท

กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 922.98 ล้านบาท นั้นเป็นผลมาจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับโครงการ JAS Green Village ทั้งสาขา บางบัวทอง ประเวศ รามคำแหง และขอนแก่น และกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 650.71 ล้านบาท เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นจากการกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่ สำหรับกระแสเงินสดจากการดำเนินงานจำนวน 212.88 ล้านบาท มีสาเหตุมาจากเงินมัดจำการก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นเพื่อจัดสรรสำหรับการพัฒนาโครงการใหม่

### 3. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการสำหรับ งวดหกเดือน ของปี 2567 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ จากงบการเงินรวม สำหรับงวด 6 เดือนของปี 2567 มีกำไรสุทธิเท่ากับ 134.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน จำนวน 135.04 ล้านบาท และสำหรับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ สำหรับงวด 6 เดือน บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ 140.40 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน 25 เท่า เนื่องจากมีกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากคอมมูนิตี้ออลล์ใหม่ของบริษัทฯ ที่ทำการเปิดศูนย์การค้า โครงการ Jas Green Village ประเวศ อย่างเป็นทางการสำหรับงวดหกเดือน ของปี 2567 บริษัทฯ มีผลกำไรจากการตีราคาเป็นมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 164.43 ล้านบาท

	สำหรับงวดหกเดือนของ ปี 2566		สำหรับงวดหกเดือนของ ปี 2567		เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้ค่าเช่า	187.92	68.05	186.89	61.73	(1.03)	(0.55)
รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า	81.98	29.68	110.28	36.43	28.30	34.52
รายได้อื่น	6.27	2.27	5.58	1.84	(0.69)	(11.00)
<b>รายได้รวม</b>	<b>276.17</b>	<b>100.00</b>	<b>302.75</b>	<b>100.00</b>	<b>26.58</b>	<b>9.62</b>
ต้นทุนค่าเช่า	19.98	7.23	41.94	13.85	21.96	109.91
ต้นทุนขาย	82.46	29.86	94.48	31.21	12.02	14.58
กำไรขั้นต้น	167.46	60.64	160.76	53.10	(6.70)	(4.00)

	สำหรับงวดหกเดือนของ ปี 2566		สำหรับงวดหกเดือนของ ปี 2567		เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(36.58)	(13.25)	164.43	54.31	201.01	(549.51)
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	137.15	49.66	330.77	109.26	193.62	141.17
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	42.27	15.31	51.05	16.86	8.78	20.77
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	40.32	14.60	47.14	15.57	6.82	16.91
<b>กำไรจากการดำเนินงาน (EBIT)</b>	<b>54.56</b>	<b>19.76</b>	<b>232.59</b>	<b>76.83</b>	<b>178.03</b>	<b>326.30</b>
รายได้ทางการเงิน	0.56	0.20	0.20	0.07	(0.36)	(64.29)
ต้นทุนทางการเงิน	37.60	13.61	53.99	17.83	16.39	43.59
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วม ค้า	4.84	1.75	0.02	0.01	(4.82)	(99.59)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัท ร่วม	0.63	0.23	1.59	0.53	0.96	152.38
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	12.05	4.36	177.20	58.53	165.15	1,370.54
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้	6.69	2.42	36.80	12.16	30.11	450.07
<b>กำไรสุทธิ</b>	<b>5.36</b>	<b>1.94</b>	<b>140.40</b>	<b>46.37</b>	<b>135.04</b>	<b>2,519.40</b>

### รายได้ค่าเช่าและการบริการ

รายได้รวมจากการขายและบริการ สำหรับงวด 6 เดือน ปี 2567 เท่ากับ 297.17 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 10.11 โดยมีรายได้ค่าเช่าและรายได้ค่าบริการของกลุ่มของธุรกิจศูนย์การค้าเพิ่มขึ้น สำหรับงวดหกเดือน ของปี 2567 บริษัทฯ มีรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้าเพิ่มขึ้นจำนวน 28.31 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจากการ เปิดศูนย์การค้า JAS Green Village บางบัวทอง ในช่วงไตรมาส 3 ของปี 2566 ซึ่งทำให้บริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้เพิ่มเติมในช่วง 6 เดือนของปี 2567

### ต้นทุนค่าเช่า ต้นทุนขาย

บริษัทฯ มีต้นทุนค่าเช่า และต้นทุนขาย สำหรับงวด 6 เดือน ปี 2567 เท่ากับ 136.42 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 33.98 ล้านบาท หรือร้อยละ 33.17 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ต้นทุนค่าเช่าสำหรับงวด 6 เดือน ปี 2567 จำนวน 41.94 ล้านบาท เพิ่มสูงขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ที่มีต้นทุนค่าเช่าจำนวน 19.98 ล้านบาท โดยเพิ่มสูงขึ้น 21.96 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 109.91 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากการที่มีอัตราการเช่าที่เพิ่มสูงขึ้น สาเหตุหลักมาจาก ต้นทุนศูนย์การค้าชุมชนแห่งใหม่ JAS Green Village บางบัวทอง โดยต้นทุนส่วนใหญ่คือค่าสาธารณูปโภค ค่าทำความสะอาด และค่ารักษาความปลอดภัย รวมทั้งจากอัตราการเช่า (Occupancy rate) ที่สูงขึ้น

### กำไรขั้นต้น

บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้น สำหรับงวด 6 เดือน ปี 2567 เท่ากับ 160.76 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อย 6.70 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.00 เมื่อเปรียบเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยบริษัทมีกำไรขั้นต้นจากธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการที่เกี่ยวข้อง จำนวน

168.87 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 62.09 และมีกำไรขั้นต้นจากธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 3.45 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 20.79

#### กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัทฯ มีกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับงวด 6 เดือน ปี 2567 เท่ากับ 164.43 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 201.01 ล้านบาท หรือร้อยละ 549.51 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า สาเหตุหลักมาจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จากคอมมูนิตีโมลล์ใหม่ของบริษัทฯ ที่ทำการเปิดศูนย์การค้า Jas Green Village ประเวศอย่างเป็นทางการในเดือนมิถุนายนที่ผ่านมา บริษัทฯ แสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระและ/หรือผู้บริหารของบริษัทฯ ใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม สรุปได้ดังนี้

	ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรม เมื่ออัตราตามข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้น
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	9.00 – 11.00	9.00 – 11.00	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตราค่าเช่าต่อตารางเมตรต่อเดือน (บาท)	67 – 13,976	67 – 13,976	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)	25 - 100	25 - 100	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น

#### ค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับงวด 6 เดือน ปี 2567 เท่ากับ 98.19 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 32.43 ของรายได้รวม โดยเพิ่มขึ้น 15.60 ล้านบาท หรือร้อยละ 18.89 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า เนื่องจากค่าใช้จ่ายทางการตลาดที่เพิ่มขึ้น ค่าซ่อมแซม ปรับปรุงศูนย์การค้า และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน ซึ่งเติบโตขึ้นตามจำนวนคอมมูนิตีโมลล์ รวมทั้งจากการเริ่มต้นดำเนินกิจการศูนย์ดูแลผู้สูงอายุ ทำให้มีค่าใช้จ่ายในธุรกิจนี้เพิ่มขึ้น

สำหรับงวด 6 เดือน ปี 2567 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่ายจำนวน 51.05 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 16.86 ของรายได้รวม และ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 47.14 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 15.57 ของรายได้รวม

#### กำไรสุทธิ

บริษัทฯ มีกำไรสุทธิงวด 6 เดือน ปี 2567 เท่ากับ 140.40 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 135.04 ล้านบาท หรือร้อยละ 2,519.40 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ซึ่งเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายและบริการที่เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ สาเหตุหลักมาจากกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของศูนย์การค้าชุมชนแห่งใหม่ JAS Green Village ประเวศ

#### ต้นทุนทางการเงิน

บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินสำหรับงวด 6 เดือน ปี 2567 เท่ากับ 53.99 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 16.39 ล้านบาท หรือร้อยละ 43.59 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า เนื่องจากดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจากสัญญาเช่าของโครงการคอมมูนิตีโมลล์ใหม่ (ตามมาตราฐานการรายงานทางการเงิน เรื่องสัญญาเช่า TFRS 16) นอกจากนี้ยังมีดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมบริษัทแม่ และ ดอกเบี้ยจากหุ้นกู้ที่เพิ่มขึ้นระหว่างงวด

## สรุปฐานะการเงิน ณ สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567

	31 ธันวาคม พ.ศ. 2566		30 มิถุนายน พ.ศ. 2567		เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>สินทรัพย์</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	18.15	0.31	26.63	0.40	8.48	46.72
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	71.14	1.20	70.74	1.07	(0.40)	(0.56)
สินค้าคงเหลือ	1.11	0.02	0.88	0.01	(0.23)	(20.72)
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	53.60	0.90	40.68	0.62	(12.92)	(24.10)
ภาษีเงินได้จ่ายล่วงหน้า	22.26	0.38	30.25	0.46	7.99	35.89
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	20.84	0.35	28.60	0.43	7.76	37.24
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>187.10</b>	<b>3.16</b>	<b>197.78</b>	<b>3.00</b>	<b>10.68</b>	<b>5.71</b>
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	0.10	0.00	0.10	0.00	0.00	0.00
เงินมัดจำ	68.52	1.16	64.71	0.98	(3.81)	(5.56)
เงินลงทุนในการร่วมค้า	-	0.00	1.99	0.03	1.99	0.00
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	7.91	0.13	6.32	0.10	(1.59)	(20.10)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	5,347.42	90.28	5,544.72	84.14	197.30	3.69
ที่ดินและอุปกรณ์	289.97	4.90	754.34	11.45	464.37	160.14
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	7.10	0.12	11.58	0.18	4.48	63.10
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	14.92	0.25	7.99	0.12	(6.93)	(46.45)
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>5,735.94</b>	<b>96.84</b>	<b>6,391.75</b>	<b>97.00</b>	<b>655.81</b>	<b>11.43</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>5,923.04</b>	<b>100.00</b>	<b>6,589.53</b>	<b>100.00</b>	<b>666.49</b>	<b>11.25</b>
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น	80.00	1.35	95.33	1.45	15.33	19.16
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	76.20	1.29	80.10	1.22	3.90	5.12
เงินประกันงานก่อสร้าง	21.39	0.36	32.67	0.50	11.28	52.73
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	15.86	0.27	19.33	0.29	3.47	21.88
เงินกู้ยืมระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	138.71	2.34	144.97	2.20	6.26	4.51
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	79.56	1.34	40.64	0.62	(38.92)	(48.92)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	700.00	11.82	435.00	6.60	(265.00)	(37.86)
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	-	0.00	324.69	4.93	324.69	0.00
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	6.68	0.11	7.36	0.11	0.68	10.18

	31 ธันวาคม พ.ศ. 2566		30 มิถุนายน พ.ศ. 2567		เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รวมหนี้สินหมุนเวียน	1,118.40	18.88	1,180.09	17.91	61.69	5.52
เงินกู้ยืมระยะยาว-สุทธิ	423.07	7.14	351.52	5.33	(71.55)	(16.91)
หนี้สินตามสัญญาเช่า-สุทธิ	863.16	14.57	873.60	13.26	10.44	1.21
หุ้นกู้	323.54	5.46	-	0.00	(323.54)	(100.00)
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	1.48	0.02	1.62	0.02	0.14	9.46
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	101.08	1.71	103.99	1.58	2.91	2.88
เงินรับล่วงหน้าระยะยาวจากลูกค้า	23.42	0.40	129.29	1.96	105.87	452.05
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	143.88	2.43	180.99	2.75	37.11	25.79
หนี้สินทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	8.06	0.14	6.49	0.10	(1.57)	(19.48)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	2.14	0.04	3.05	0.05	0.91	42.52
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	1,889.83	31.91	1,650.55	25.05	(239.28)	(12.66)
รวมหนี้สิน	3,008.23	50.79	2,830.65	42.96	(177.58)	(5.90)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	2,914.81	49.21	3,758.88	57.04	844.07	28.96

## สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 6,589.53 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2566 ที่มีสินทรัพย์รวมจำนวน 5,923.04 ล้านบาท โดยสินทรัพย์รวมเพิ่มสูงขึ้นจำนวน 666.49 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.25 การเพิ่มขึ้นเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของผลกำไรสุทธิจากการตีราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และเงินลงทุนในโครงการระหว่างการพัฒนา เช่น โครงการ Jas Green Village รามคำแหง เป็นต้น

## อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2567 บริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเท่ากับ 5,544.72 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2566 ที่มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 5,347.42 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจำนวน 197.30 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.69 สาเหตุหลักเนื่องจากการผลกำไรสุทธิจากการตีราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นมูลค่ายุติธรรมของ Jas Green Village ประเวศ

## หนี้สิน

ณ สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2567 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 2,830.65 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2566 ที่มีหนี้สินรวมจำนวน 3,008.23 ล้านบาท ลดลงเท่ากับ 177.58 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.90 เนื่องจาก การคืนเงินกู้ยืม และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทแม่ลดลง

## หนี้สินตามสัญญาเช่า

ณ สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2567 บริษัทฯ มีหนี้สินตามสัญญาเช่าเท่ากับ 914.24 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2566 ที่มีหนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 942.72 ล้านบาท โดยลดลงเท่ากับ 28.48 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.02

### เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2567 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันคงเหลือจำนวน 435.00 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2566 เท่ากับ 265.00 ล้านบาท หรือร้อยละ 37.86

### หุ้นกู้

ณ สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2567 บริษัทฯ มีหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี จำนวน 324.69 ล้าน

### ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นในปี ณ สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2567 เท่ากับ 3,758.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2566 เท่ากับ 844.07 ล้านบาท หรือร้อยละ 28.96 โดยสาเหตุหลักเพิ่มขึ้นจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน และกำไรสำหรับงวด 140.40 ล้านบาท

### การวิเคราะห์กระแสเงินสด (งบการเงินรวม)

สำหรับงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทฯ มีรายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ 8.48 ล้านบาท โดยแยกเป็นรายละเอียดกระแสเงินสดแต่ละกิจกรรมดังนี้

- 1) กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 496.06 ล้านบาท และ
- 2) กระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 285.70 ล้านบาท และ
- 3) กระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานจำนวน 218.84 ล้านบาท

กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 496.06 ล้านบาท นั้น เป็นผลมาจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับโครงการ JAS Green Village ทั้งสาขา ประเวศ และรามคำแหง และกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 285.70 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน 440 ล้านบาท สำหรับกระแสเงินสดจากการดำเนินงานจำนวน 218.84 ล้านบาท มีสาเหตุหลักเกิดจากเงินสดรับล่วงหน้าจากลูกค้ารายใหญ่แห่งหนึ่ง

## 4. อัตราส่วนทางการเงิน

### สภาพคล่องและความสามารถในการชำระหนี้

#### อัตราส่วนสภาพคล่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่องเพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2564 ที่ 0.30 เท่า เป็น 0.75 เท่า เนื่องจากกลุ่มบริษัทฯ มีหนี้สินหมุนเวียนลดลงจำนวน 427.27 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 52.97 สาเหตุหลักจากการลดลงของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 200.00 ล้านบาทและการลดลงของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 196.58 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่องลดลงจาก ณ สิ้นปี 2565 ที่ 0.75 เท่า เป็น 0.17 เท่า เนื่องจากกลุ่มบริษัทฯ มีหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้นจำนวน 738.99 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 194.77 สาเหตุหลักมาจากการกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่มียอดคงเหลือ 700.00 ล้านบาท และการออกหุ้นกู้ระหว่างปี 326.6 ล้านบาท เพื่อบริหารการขยายตัวของธุรกิจ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ชำระคืนเงินกู้ยืมกับบริษัทใหญ่แล้ว จากกระแสเงินสดที่ได้รับจากการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนต่อผู้ถือหุ้นเดิม (Rights Offering (RO)) ที่ดำเนินการในเดือนมกราคม ปี 2567

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่อง ที่ 0.17 เท่า โดยสินทรัพย์หมุนเวียนจำนวน 197.78 ล้านบาท และมีหนี้สินหมุนเวียนจำนวน 1,180.09 ล้านบาท โดยบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนมากกว่าสินทรัพย์หมุนเวียนเนื่องจากบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 435.00 ล้านบาท



### อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วเพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2564 ที่ 0.19 เท่า เป็น 0.55 เท่า สาเหตุหลักจากการลดลงของหนี้สินหมุนเวียนตามที่ได้อธิบายอัตราส่วนสภาพคล่องข้างต้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วลดลงจาก ณ สิ้นปี 2565 ที่ 0.55 เท่า เป็น 0.12 เท่า สาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของหนี้สินหมุนเวียนตามที่ได้อธิบายอัตราส่วนสภาพคล่องข้างต้น

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วเพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2566 ที่ 0.12 เท่า เป็น 0.13 เท่า สาเหตุหลักจากการลดลงของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 12.92 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 24.10 โดยปัจจุบัน สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ ไม่ได้มีการลงทุนเพิ่มในส่วนของการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายประเภทคอนโดมิเนียม

ทั้งนี้อัตราส่วนสภาพคล่องและอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วน้อยกว่า 1 เท่า แสดงให้เห็นว่าบริษัทมีความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้หากไม่สามารถจัดหาสภาพคล่องหรือแหล่งในการชำระหนี้ได้

### อัตราส่วนส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (ICR)

สำหรับปี 2565 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจาก 3.98 เท่า ในปี 2564 เป็น 4.70 เท่า เนื่องจากกำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) เพิ่มขึ้นจำนวน 66.60 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 24.10

สำหรับปี 2566 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยลดลงจาก 4.70 เท่า ในปี 2565 เป็น 3.95 เท่า เนื่องจาก ต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นจำนวน 22 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 30.80

สำหรับงวด 6 เดือนของปี 2567 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจาก 1.44 เท่า ในช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า เป็น 4.59 เท่า เนื่องจาก กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) สำหรับงวด 6 เดือนของปี 2567 เพิ่มขึ้นจำนวน 195.29 ล้านบาท หรือคิดเป็น 3.47 เท่าจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า

อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยมากกว่า 1 เท่า แสดงให้เห็นว่าบริษัทมี EBITDA เพียงพอในการชำระดอกเบี้ย

### อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (DSCR)

ปี 2565 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพันเพิ่มขึ้นจาก 0.48 เท่า ในปี 2564 เป็น 0.70 เท่า เนื่องจาก กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) เพิ่มขึ้นจำนวน 65.89 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 23.68 โดยเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าจำนวน 73.50 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 27.10 และกำไรจากการปรับมูลค่า ยุติธรรมจำนวน 70.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 106.70

ปี 2566 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพันลดลงจาก 1.25 เท่า ในปี 2565 เป็น 0.37 เท่า เนื่องจาก บริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยระยะสั้นที่จะครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเพิ่มขึ้น โดย ณ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยระยะสั้นที่จะครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 998.27 ล้านบาท โดยบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้นจำนวน 700 ล้านบาท แต่อย่างไรก็ตามบริษัทได้ชำระคืนเงินกู้ยืมกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแล้ว ด้วยกระแสเงินสดจากการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนต่อผู้ถือหุ้นเดิม (Rights Offering (RO)) ที่ดำเนินการในเดือนมกราคม ปี 2567

วันที่ 30 มิถุนายน ปี 2567 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพันเพิ่มขึ้นจาก 0.37 เท่า ณ สิ้นปี 2566 เป็น 0.56 เท่า ณ สิ้นไตรมาส 2 ของปี 2567 เนื่องจากกำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) โดยปรับให้เป็นเต็มปีแบบไตรมาส 4 ย้อนหลัง เพิ่มขึ้นจำนวน 195.29 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 52.34



อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่จะครบกำหนดภายในหนึ่งปี ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่จะครบกำหนดภายในหนึ่งปี จำนวน 1,040.63 ล้านบาท ซึ่งประกอบไปด้วย เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 95.33 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 435.00 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี 144.79 ล้านบาท หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 40.64 ล้านบาท และ หนี้กู้ยืมส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี 324.69 ล้านบาท

#### **อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจาก 1.18 เท่า ณ สิ้นปี 2564 เป็น 0.71 เท่า สาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 1,011.55 ล้านบาท สาเหตุหลักจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจาก 0.71 เท่า ณ สิ้นปี 2565 เป็น 1.03 เท่า สาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของส่วนหนี้สินรวมจำนวน 1,065.24 ล้านบาท สาเหตุหลักจากการกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่มียอดคงเหลือ 700.00 ล้านบาท และการออกหุ้นกู้ระหว่างปี 326.6 ล้านบาท เพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจ ทั้งนี้ บริษัทได้ชำระคืนเงินกู้ยืมกับบริษัทใหญ่แล้วตามการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนต่อผู้ถือหุ้นเดิม (RO) ที่ดำเนินการในเดือนมกราคม 2567

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจาก 1.03 เท่า ณ สิ้นปี 2566 เป็น 0.75 เท่า สาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 844.07 ล้านบาท หรือร้อยละ 28.96 จากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน

#### **อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิ**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจาก 1.05 เท่า ณ สิ้นปี 2564 เป็น 0.59 เท่า สาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 1,011.55 ล้านบาท สาเหตุหลักจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจาก 0.59 เท่า ณ สิ้นปี 2565 เป็น 0.89 เท่า สาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของส่วนหนี้สินรวมจำนวน 1,065.24 ล้านบาทตามที่ได้อธิบายอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นข้างต้น

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจาก 0.89 เท่า ณ สิ้นปี 2566 เป็น 0.60 เท่า สาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 844.07 ล้านบาท หรือร้อยละ 28.96 จากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน

#### **5. ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานในอนาคต**

ปี 2565 ที่ผ่านมาถือว่าบริษัทฯ ประสบความสำเร็จในการสร้างผลการดำเนินงานให้เติบโตอย่างต่อเนื่อง มีโครงสร้างธุรกิจที่ชัดเจน ในการดำเนินงานต่อไปในอนาคต โดยที่ผ่านมามีบริษัทฯ ได้เล็งเห็นโอกาสทางธุรกิจในการสุขภาพ และการดูแลผู้สูงอายุ ซึ่งสอดคล้องกับสถานการณ์ของโครงสร้างประชากรไทยที่จะเป็นสังคมของผู้สูงอายุมากขึ้น นอกจากนี้ ด้วยสถานการณ์ของโควิด-19 ที่ผ่อนคลาย เป็นปัจจัยส่งเสริมสำคัญที่ทำให้ผลประกอบการของบริษัทฯ ปรับดีขึ้น เนื่องจาก ไม่มีนโยบายการล็อกดาวน์จากภาครัฐ ประชาชนเริ่มมั่นใจในการออกมาจับจ่ายใช้สอยซื้อสินค้ามากขึ้น

ปี 2566 ถือว่าเป็นปีที่แม้ว่าสถานการณ์จะดีขึ้น แต่เศรษฐกิจไทยยังคงมีความเสี่ยงต่อสถานการณ์เงินเฟ้อ และสถานการณ์ของหนี้สินครัวเรือนที่ปรับสูงขึ้น บริษัทฯ ยังคงดำเนินธุรกิจด้วยความระมัดระวังในความเสี่ยงดังกล่าว โดยศูนย์การค้าแห่งใหม่ที่บริษัทฯ จะเปิดดำเนินการนั้น บริษัทฯ ได้ทำการศึกษาความเป็นไปได้ในทางการดำเนินงาน และการหาผู้เช่าที่มีสัญญาที่จะเช่าพื้นที่แน่นอน ในพื้นที่ศูนย์การค้าแห่งใหม่ของบริษัทฯ จึงจะเริ่มเปิดโครงการอย่างเป็นทางการ ซึ่งทำให้บริษัทฯ มั่นใจได้ว่าภายหลังจากการเปิดศูนย์การค้า บริษัทฯ จะสามารถรับรู้รายได้อย่างแน่นอน

สำหรับงวด 6 เดือนของปี 2567 แม้ว่าเศรษฐกิจไทยในภาพรวมยังมีสัญญาณฟื้นตัวช้า และเสี่ยงต่อภาวะเงินเฟ้อซึ่งส่งผลให้ต้นทุนการดำเนินงานสูงขึ้น แต่หนี้ครัวเรือนมีแนวโน้มที่จะลดลงในปี 2567 รวมถึงนโยบายของภาครัฐที่มุ่งเน้นการกระตุ้นเศรษฐกิจซึ่งมีผลช่วยสภาพคล่องในครัวเรือนได้ เป็นปัจจัยส่งเสริมที่ทำให้ผลประกอบการของบริษัทฯ ปรับดีขึ้นเนื่องจากแนวโน้มการบริโภคที่เพิ่มขึ้นของภาคประชาชน นอกจากนี้ ด้วยการเปลี่ยนแปลงทางเทคโนโลยีที่กระตุ้นการเติบโตของการซื้อขายผ่านช่องทางออนไลน์ และการแข่งขันที่เพิ่มขึ้นในธุรกิจพื้นที่ให้เช่าและธุรกิจค้าปลีก บริษัทฯ ได้มีกลยุทธ์ที่ชัดเจนและสร้างความแตกต่างเพื่อดึงดูดลูกค้าและสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง

สรุปรายละเอียดสำคัญของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯ ณ ปัจจุบัน

ลำดับ	ชื่อโครงการ	ทำเลที่ตั้ง	พื้นที่ให้เช่ารวม (ตรม.)
1	The Jas วังหิน	ถนนลาดพร้าว วังหิน กทม.	5,009
2	The Jas รามอินทรา	ถนนลาดปลาเค้า กทม.	10,687
3	Jas Urban ศรีนครินทร์	ถนนศรีนครินทร์ สมุทรปราการ	19,049
4	Jas Village อมตะ ชลบุรี	ถนนสุขประยูร ชลบุรี	11,795
5	Jas Green Village คูบอน	ถนนคูบอน กทม.	15,152
6	Jas Green Village บางบัวทอง	บางบัวทอง กทม.	8,962
7	Jas Green Village รามคำแหง	รามคำแหง กทม.	10,835