J60/017

9 พฤศจิกายน 2560

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการไตรมาส 3 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2560
เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 7/2560 เมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2560 ได้มีมติอนุมัติรับรองงบการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ประจำไตรมาส 3 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ แล้วโดยมีผลสรุปได้ดังนี้

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ประจำไตรมาส 3 ปี 2560 มีผลขาดทุนเท่ากับ 6.2 ล้านบาท ลดลง จากไตรมาส 3 ปี 2559 ซึ่งมีผลขาดทุนสุทธิ เท่ากับ 0.03 ล้านบาท ทั้งนี้ ผลการดำเนินการของบริษัทฯ งวด 9 เดือน ปี 2560 บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิ 4.1 ล้านบาท ลดลง จาก งวด 9 เดือน ปี 2559 ร้อยละ 134.5 โดยสาเหตุที่บริษัทมีกำไรสุทธิลดลง เนื่องจาก ต้นทุนค่าเช่าและบริการที่สูงขึ้น ค่าใช่จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายทางการเงินที่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ รายละเอียดของผลการดำเนินงานของบริษัท รายละเอียดดังนี้

**รายได้**

รายได้ค่าเช่าและบริการ และรายได้อื่น สำหรับไตรมาส 3 ปี 2560 เท่ากับ 179.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จากไตรมาส 3 ปี 2559 ร้อยละ 44.3 และรายได้ค่าเช่าและบริการ และรายได้อื่น สำหรับงวด 9 เดือน ปี 2560 เท่ากับ 537.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ร้อยละ 33.7 ซึ่งเป็นผลจากการเปิดศูนย์การค้าใหม่ The Jas Urban ศรีนครินทร์ ทั้งนี้ ในไตรมาสที่ 3 ปี 2560 บริษัทมีรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม เพิ่มขึ้น อันเนื่องจากแผนธุรกิจของบริษัทในการขยายไปสู่ธุรกิจขายอาหารและเครื่องดื่มโดยการเข้าลงทุนในบริษัท บีนส์ แอนด์ บรานด์ จำกัด

**ต้นทุนค่าเช่าและบริการ**

บริษัทมีต้นทุนค่าเช่าและบริการ สำหรับไตรมาส 3 ปี 2560 เท่ากับ 144.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จากไตรมาส 3 ปี 2559 ร้อยละ 30.8 และสำหรับงวด 9 เดือนปี 2560 เท่ากับ 425.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าร้อยละ 31.1 เนื่องจาก ต้นทุนค่าเช่าโครงการใหม่ ได้แก่ โครงการ The Jas Urban ศรีนครินทร์

**กำไรขั้นต้น**

บริษัทมีกำไรขั้นต้น สำหรับไตรมาส 3 ปี 2560 เท่ากับ 37.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จากไตรมาส 3 ปี 2559 ร้อยละ 159.2 และสำหรับงวด 9 เดือนปี 2560 เท่ากับ 115.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 48.6 เนื่องจาก การเพิ่มขึ้นของรายได้ของโครงการศูนย์การค้าใหม่ของบริษัท

**ค่าใช้จ่ายในการบริการและค่าใช้จ่ายในการบริหาร**

บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริการและค่าใช้จ่ายในการบริหาร ในไตรมาส 3 ปี 2560 รวมเท่ากับ 34.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จากไตรมาส 3 ปี 2559 ร้อยละ 68.6 และสำหรับงวด 9 เดือนปี 2560 เท่ากับ 96.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วง

เดียวกันของปีก่อนหน้าร้อยละ 65.9 โดยค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่ที่เพิ่มขึ้นเป็นค่าใช้จ่ายอันเนื่องค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมกาขายสำหรับธุรกิจใหม่ ทั้งในส่วนศูนย์การค้าและคอนโดมิเนียม และค่าใช้จ่ายด้านพนักงานที่เพิ่มขึ้นจากการขยายงาน

**สรุปฐานะการเงิน**

| | 30 ก.ย. 2560 | | 31 ธ.ค. 2559 | | เปลี่ยนแปลง | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | ลบ. | % | ลบ. | % | ลบ. | % |
| **สินทรัพย์** | | | | | | |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 17.8 | 0.7% | 70.1 | 3.1% | -52.3 | -74.6% |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น | 40.0 | 1.6% | 33.5 | 1.5% | 6.4 | 19.1% |
| ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 222.2 | 9.0% | 96.5 | 4.3% | 125.7 | 130.3% |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียน | 306.3 | 12.4% | 230.8 | 10.2% | 75.5 | 32.7% |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 512.9 | 20.7% | 507.3 | 22.4% | 5.6 | 1.1% |
| ที่ดินและอุปกรณ์ | 154.4 | 6.2% | 126.6 | 5.6% | 27.8 | 22.0% |
| สิทธิการเช่าและอาคาร | 1,327.8 | 53.7% | 1,260.9 | 55.7% | 66.9 | 5.3% |
| เงินมัดจำ | 136.6 | 5.5% | 134.1 | 5.9% | 2.5 | 1.9% |
| รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | 2,165.9 | 87.6% | 2,034.1 | 89.8% | 131.7 | 6.5% |
| **รวมสินทรัพย์** | **2,472.1** | **100.0%** | **2,264.9** | **100.0%** | **207.2** | **9.1%** |
| **หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น** | | | | | | |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | 134.2 | 5.4% | 149.2 | 6.6% | -15.0 | -10.1% |
| เงินกู้ยืมระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระใน 1 ปี | 105.3 | 4.3% | 73.8 | 3.3% | 31.5 | 42.7% |
| เงินกู้ยืมระยะสั้น | 99.0 | 4.0% | 386.5 | 17.1% | -287.5 | -74.4% |
| รวมหนี้สินหมุนเวียน | 423.8 | 17.1% | 629.8 | 27.8% | -206.0 | -32.7% |
| เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ | 673.5 | 27.2% | 760.2 | 33.6% | -86.7 | -11.4% |
| หุ้นกู้ | 266.9 | 10.8% | - | 0.0% | 266.9 | n.a. |
| เงินมัดจำรับจากผู้เช่า | 143.6 | 5.8% | 147.7 | 6.5% | -4.1 | -2.8% |
| รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน | 1,089.6 | 44.1% | 909.7 | 40.2% | 179.9 | 19.8% |
| **รวมหนี้สิน** | **1,513.3** | **61.2%** | **1,539.4** | **68.0%** | **-26.1** | **-1.7%** |
| **รวมส่วนของผู้ถือหุ้น** | **958.8** | **38.8%** | **725.5** | **32.0%** | **233.3** | **32.2%** |

**สินทรัพย์**

ณ สิ้นสุด 30 กันยายน 2560 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 2,472.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2559 เท่ากับ 207.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 9.1 เนื่องจาก ต้นทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากโครงการคอนโดมิเนียมแห่งใหม่ของบริษัท

**หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น**

ณ สิ้นสุด 30 กันยายน 2560 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 1,513.3 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2559 เท่ากับ 26.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.7 เนื่องจาก บริษัทมีลดภาระหนี้ระยะสั้นแต่เปลี่ยนเป็นหนี้สินระยะยาว เช่น การกู้ธนาคาร และการออกหุ้นกู้ เพื่อให้เหมาะกับโครงการลงทุนของบริษัท ในขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น เท่ากับ 958.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญที่เพิ่มขึ้นที่เกิดขึ้นจากการเพิ่มทุนแบบการจัดสรรให้กับผู้ถือหุ้นเดิม ซึ่งทำให้บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.58 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนเท่ากับ 1.26 ซึ่งลดลงจาก ณ สิ้นปี 2559 ที่ผ่านมา

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุพจน์ วรรณา)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์
บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน)