

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 **ใกล้เคียงกับไตรมาส 3 ปี 2559 โดยมีผลขาดทุนลดลง เท่ากับ 0.03 ล้านบาท** ทั้งนี้ ผลการดำเนินการของบริษัทฯ งวด 9 เดือน ปี 2560 บริษัทฯมีผลขาดทุนสุทธิ 4.1 ล้านบาท ลดลง จาก งวด 9 เดือน ปี 2559 ร้อยละ 134.5 โดยสาเหตุที่บริษัทมีกำไรสุทธิลดลง เนื่องจาก ต้นทุนค่าเช่าและบริการที่สูงขึ้น ค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายทางการเงินที่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ รายละเอียดของผลการดำเนินงานของบริษัทฯ 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 บีเอส แอนด์ บรันด 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 โดยค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่ที่เพิ่มขึ้นเป็นค่าใช้จ่ายอันเนื่องค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขายสำหรับธุรกิจใหม่ ทั้งในส่วนศูนย์การค้าและคอนโดมิเนียม และค่าใช้จ่ายด้านพนักงานที่เพิ่มขึ้นจากการขยายงาน

### สรุปฐานะการเงิน

	30 ก.ย. 2560		31 ธ.ค. 2559		เปลี่ยนแปลง	
	ลบ.	%	ลบ.	%	ลบ.	%
<b>สินทรัพย์</b>						
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%
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>2,472.1</b>	<b>100.0%</b>	<b>2,264.9</b>	<b>100.0%</b>	<b>207.2</b>	<b>9.1%</b>
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	134.2	5.4%	149.2	6.6%	-15.0	-10.1%
เงินกู้ยืมระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระ ใน 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%
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>1,513.3</b>	<b>61.2%</b>	<b>1,539.4</b>	<b>68.0%</b>	<b>-26.1</b>	<b>-1.7%</b>
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>958.8</b>	<b>38.8%</b>	<b>725.5</b>	<b>32.0%</b>	<b>233.3</b>	<b>32.2%</b>

### 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 บริษัทฯมีลดภาระหนี้ระยะสั้นแต่เปลี่ยนเป็นหนี้สินระยะยาว 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 วรรณภา)  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์  
บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน)