J61/001

22 กุมภาพันธ์ 2561

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับผลการดำเนินงานปี 2560
เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2561 ได้มีมติอนุมัติรับรองงบการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ประจำปี 2560 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ แล้วโดยมีผลสรุปได้ดังนี้

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวม ประจำปี 2560 มีผลกำไรเท่ากับ 6.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 เท่ากับ 1.2 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 20.8 โดยคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิ ร้อยละ 0.91 โดยสาเหตุที่บริษัทมีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้น เนื่องจากบริษัทมีรายได้รวมเพิ่มขึ้น กำไรที่เพิ่มขึ้นจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ทั้งนี้ รายละเอียดของผลการดำเนินงานของบริษัท มีรายละเอียดดังต่อนี้

	2559		2560		เปลี่ยนแปลง	
	ลบ.	%	ลบ.	%	ลบ.	%
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	545.2	97.1%	708.0	94.9%	162.8	29.9%
รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม	0.0	0.0%	18.4	2.5%	18.4	n.a.
รายได้อื่น	16.0	2.9%	19.9	2.7%	3.9	24.1%
รายได้รวม	**561.2**	**100.0%**	**746.3**	**100.0%**	**185.1**	**33.0%**
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	447.0	79.6%	561.1	75.2%	114.1	25.5%
ต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม	0.0	0.0%	12.9	1.7%	12.9	n.a.
กำไรขั้นต้น	98.2	17.5%	152.4	20.4%	54.2	55.2%
กำไร (ขาดทุน) การปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-9.1	-1.6%	6.4	0.9%	15.5	170.6%
กลับรายการค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์	0.8	0.1%	5.6	0.8%	4.8	600.0%
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	106.0	18.9%	184.3	24.7%	78.3	73.9%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	43.5	7.7%	80.9	10.8%	37.4	86.0%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	39.0	6.9%	54.5	7.3%	15.5	39.8%
EBIT	**23.6**	**4.2%**	**49.0**	**6.6%**	**25.5**	**108.1%**
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	25.2	4.5%	53.6	7.2%	28.4	112.4%
กำไรสุทธิ	**5.6**	**1.0%**	**6.8**	**0.9%**	**1.2**	**20.8%**

รายได้ค่าเช่าและบริการ และรายได้อื่น

รายได้ค่าเช่าและบริการ ปี 2560 เท่ากับ 708.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีที่ผ่านมาเท่ากับ 162.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 29.9 ทั้งนี้ เป็นผลจากบริษัทสามารถมีรายได้จากค่าเช่าในส่วนของธุรกิจศูนย์การค้าชุมชนมากขึ้น โดยเฉพาะในส่วนของ The Jas Urban ศรีนครินทร์ ซึ่งสามารถรับรู้รายได้พื้นที่ให้เช่าได้ครบเต็มปีในปีที่ผ่านมา

นอกจากนี้ บริษัทยังมีรายได้เพิ่มขึ้นในส่วนของธุรกิจขายอาหารและเครื่องดื่ม ทั้งที่เป็นส่วนฟู้ดคอร์ท และธุรกิจร้านกาแฟ ภายใต้แบรนด์ Casa Lapin ซึ่งมีรายได้เท่ากับ 18.4 ล้านบาท สำหรับส่วนรายได้อื่นเพิ่มขึ้น 4 ล้านบาทจากปีที่ผ่านมา

ต้นทุนค่าเช่าและบริการ และกำไรขั้นต้น

บริษัทมีต้นทุนค่าเช่าและบริการ ปี 2560 เท่ากับ 561.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จากปี 2559 ร้อยละ 25.5 เนื่องจาก ต้นทุนค่าเช่า ค่าสาธารณูปโภค และบริการที่เพิ่ม อีกทั้งมีต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่มเพิ่มขึ้น 12.9 ล้านบาท ทำให้กำไรขั้นต้นเท่ากับ 152.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 55.2 โดยคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นที่ร้อยละ 20.4

ค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร

บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร ปี 2560 รวมเท่ากับ 135.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จาก ปี 2559 เท่ากับ 52.9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 64.1 ซึ่งการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบริการและค่าใช้จ่ายบริหาร เนื่องจาก ค่าเงินเดือนและสวัสดิการพนักงานที่เพิ่มขึ้นอันเนื่องจากการขยายส่วนงานทางธุรกิจไปยังธุรกิจสนับสนุนที่เกี่ยวข้อง และร้านกาแฟ ค่าโฆษณาและการส่งเสริมการขาย และค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา

รายการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ในปี 2560 บริษัทมีรายการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งทำให้บริษัทมีผลกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรม เท่ากับ 6.4 ล้านบาท ทั้งนี้ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทได้แสดงมูลค่ายุติธรรมจากการคิดลดรายได้ในอนาคต (Income Approach) ซึ่งประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินค่าอิสระ โดยพิจารณาจากอัตราการเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่า แผนการดำเนินงานของบริษัทในอนาคต

ต้นทุนทางการเงิน

บริษัทมีต้นทุนทางการเงินรวมในปี 2560 เท่ากับ 53.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 เท่ากับ 25.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 112.4 เนื่องจาก บริษัทมีการกู้ยืมมากขึ้นจากทั้งสถาบันการเงิน และออกหุ้นกู้

สรุปฐานะการเงิน

	31 ธ.ค. 2559		31 ธ.ค. 2560		เปลี่ยนแปลง	
	ลบ.	%	ลบ.	%	ลบ.	%
สินทรัพย์						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	70.1	3.1%	6.0	0.2%	(64.02)	-91.4%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	33.5	1.5%	39.0	1.6%	5.4	16.2%
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	96.5	4.3%	243.9	9.8%	147.4	152.8%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	507.3	22.4%	520.4	20.8%	13.1	2.6%
ที่ดินและอุปกรณ์	126.6	5.6%	151.7	6.1%	25.1	19.8%
สิทธิการเช่าและอาคาร	1,260.9	55.7%	1,330.8	53.3%	69.9	5.5%
เงินมัดจำ	134.1	5.9%	136.8	5.5%	2.7	2.0%
รวมสินทรัพย์	**2,264.9**	**100.0%**	**2,496.2**	**100.0%**	**231.3**	**10.2%**
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น	13.3	0.6%	76.3	3.1%	63.0	474.8%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	140.2	6.2%	123.6	5.0%	-16.6	-11.8%
เงินกู้ระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระใน 1 ปี	73.8	3.3%	115.4	4.6%	41.6	56.4%
เงินกู้ยืมระยะสั้น	386.5	17.1%	39.6	1.6%	-346.9	-89.7%
เงินกู้ยืมระยะยาว – สุทธิ	760.2	33.6%	644.8	25.8%	-115.4	-15.2%
หุ้นกู้	-	0.0%	366.2	14.7%	366.2	n.a.
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	147.7	6.5%	138.7	5.6%	-9.1	-6.1%
รวมหนี้สิน	**1,539.4**	**68.0%**	**1,527.2**	**61.2%**	**-12.2**	**-0.8%**
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	**725.5**	**32.0%**	**969.0**	**38.8%**	**243.5**	**33.6%**

สินทรัพย์

ณ สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 2,496.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2559 เท่ากับ 231.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 10.2 เนื่องจาก การเพิ่มขึ้นของสิทธิการเช่าและอาคารทีเพิ่มขึ้น และต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากโครงการคอนโดมิเนียม Newera

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 1,527.2 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2559 เท่ากับ 12.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.8 เนื่องจาก บริษัทมีการคืนหนี้ระยะสั้น และระยะยาว โดยการเปลี่ยนเป็นการออกหุ้นกู้ ในขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 969.0 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น เท่ากับ 243.5 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2559 ที่ผ่านมา ซึ่งเป็นผลจากการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) และส่วนเกินมูลค่าหุ้นที่เพิ่มขึ้นจากการขายหุ้นเพิ่มทุนได้ตามมติดังกล่าว ซึ่งทำให้บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สิน

ต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.58 เท่า ทั้งนี้ หากพิจารณาอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนเท่ากับ 1.28 เท่า

ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานในอนาคต

บริษัทตระหนักดีว่าในปี 2560 ที่ผ่านมาบริษัทบริษัทได้ดำเนินงานในการขยายธุรกิจไปในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย คือ คอนโดมิเนียม Newera นอกจากนี้ บริษัทพยายามอย่างยิ่งที่จะขยายธุรกิจไปในส่วนงานที่เป็นธุรกิจที่มีมาร์จิ้นที่ดี เช่น การขายอาหารและเครื่องดื่ม และธุรกิจร้านกาแฟแบรนด์ Casa Lapin ซึ่งบริษัทมีแผนในการดำเนินงานในการขยายสาขาให้เพิ่มขึ้น รวมถึงการขยายแฟรนส์ไชส์ให้กับผู้ที่สนใจทำธุรกิจร้านกาแฟ ซึ่งหวังว่าผลประกอบการจะเติบโตได้ในอนาคต

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุพจน์ วรรณา)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์
บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน)