

ที่ J61/011

12 พฤศจิกายน 2561

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ ไตรมาส 3 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2561  
เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 5/2561 เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2561 ได้มีมติอนุมัติรับรองงบการเงินรวมและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ประจำไตรมาส 3 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ แล้วโดยมีผลสรุปได้ดังนี้

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ประจำไตรมาส 3 ปี 2561 ขาดทุนสุทธิ 23.2 ล้านบาท โดยมีผลขาดทุนเพิ่มขึ้นเท่ากับ 17.0 ล้านบาท ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ งวด 9 เดือน ปี 2561 บริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิ 37.4 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ร้อยละ 815.2 โดยสาเหตุที่บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิเพิ่มขึ้นเนื่องจาก บริษัทมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการลดลง ต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม รวมถึงต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ รายละเอียดของผลการดำเนินงานของบริษัทฯ รายละเอียดดังนี้

#### รายได้ค่าเช่าและบริการ

รายได้ค่าเช่าและบริการ สำหรับไตรมาส 3 ปี 2561 เท่ากับ 154.9 ล้านบาท ลดลง จากไตรมาส 3 ปี 2560 เท่ากับ 25 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 13.9 และรายได้รวมจากการขายและบริการ เท่ากับ 170.9 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ร้อยละ 7.8 โดยเป็นผลจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการลดลง

สำหรับ ผลประกอบการงวด 9 เดือนปี 2561 บริษัทมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เท่ากับ 477.6 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ร้อยละ 11.1 และรายได้รวม เท่ากับ 518.3 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ร้อยละ 5.5 ทั้งนี้ในปี 2561 บริษัทมีรายได้จากการจำหน่ายอาหารเพิ่มขึ้น และมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น

#### ต้นทุนค่าเช่าและบริการ

บริษัทมีต้นทุนค่าเช่าและบริการ สำหรับไตรมาส 3 ปี 2561 เท่ากับ 142.0 ล้านบาท ลดลง จากไตรมาส 3 ปี 2560 ร้อยละ 1.5 ในขณะที่ต้นทุนค่าเช่าและบริการ สำหรับงวด 9 เดือน ปี 2561 เท่ากับ 426.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า 1.39 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.3

#### กำไรขั้นต้น

บริษัทมีกำไรขั้นต้น สำหรับไตรมาส 3 ปี 2561 เท่ากับ 20.2 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับ ร้อยละ 11.8 ซึ่งลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่าน อย่างไรก็ตาม หากพิจารณากำไรขั้นต้น สำหรับงวด 9 เดือน 2561 เท่ากับ 68.8 ล้านบาท คิดเป็นกำไรขั้นต้นเท่ากับ ร้อยละ 13.3 ซึ่งลดลงจากช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมา

### ค่าใช้จ่ายในการบริการและค่าใช้จ่ายในการบริหาร

บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริการและค่าใช้จ่ายในการบริหาร ในไตรมาส 3 ปี 2561 เท่ากับ 41.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จากไตรมาส 3 ปี 2560 ร้อยละ 22.0 และสำหรับงวด 9 เดือน ปี 2561 เท่ากับ 116.0 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.8 โดยค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่ที่เพิ่มขึ้นจะเป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายทางการตลาด และค่าใช้จ่ายด้านบุคลากรจากการขยายส่วนงานทางธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย

### สรุปฐานะการเงิน (อย่างย่อ)

	30 ก.ย. 61		31 ธ.ค. 60		เปลี่ยนแปลง ลบ.	ร้อยละ
	ลบ.	%	ลบ.	%		
<b>สินทรัพย์</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	17.7	0.7%	6	0.2%	11.7	195.0%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	50.3	2.0%	38.9	1.6%	11.4	29.3%
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	271.8	10.7%	243.9	9.8%	27.9	11.4%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	522.4	20.6%	520.3	20.8%	2.1	0.4%
สิทธิการเช่าและอาคาร	1,302.20	51.3%	1,330.80	53.3%	-28.6	-2.1%
เงินมัดจำ	134.5	5.3%	136.8	5.5%	-2.3	-1.7%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	28.7	1.1%	9.3	0.4%	19.4	208.6%
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>2,536.50</b>	<b>100.0%</b>	<b>2,496.20</b>	<b>100.0%</b>	<b>40.3</b>	<b>1.6%</b>
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันฯ	90.1	3.6%	76.3	3.1%	13.8	18.1%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	99	3.9%	123.6	5.0%	-24.6	-19.9%
เงินกู้ยืมระยะยาวครบกำหนดใน 1 ปี	121.5	4.8%	115.3	4.6%	6.2	5.4%
เงินกู้ยืมระยะสั้น	79.5	3.1%	39.6	1.6%	39.9	100.8%
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	268	10.6%	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาว – สุทธิ	554.7	21.9%	644.8	25.8%	-90.1	-14.0%
หุ้นกู้ – สุทธิ	198.3	7.8%	366.2	14.7%	-167.9	-45.8%
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	128.6	5.1%	139.2	5.6%	-10.6	-7.6%
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>1,609.7</b>	<b>63.5%</b>	<b>1,527.2</b>	<b>61.2%</b>	<b>82.5</b>	<b>5.4%</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>915.6</b>	<b>36.1%</b>	<b>953.0</b>	<b>38.2%</b>	<b>-37.4</b>	<b>-3.9%</b>

### **สินทรัพย์**

ณ สิ้นสุด 30 กันยายน 2561 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 2,536.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2560 เท่ากับ 40.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.6 เนื่องจากการเพิ่มขึ้น เงินสด ลูกหนี้การค้า และต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จากโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

### **หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น**

ณ สิ้นสุด 30 กันยายน 2561 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 1,609.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2560 เท่ากับ 82.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 5.4 เนื่องจาก เงินกู้ยืมระยะสั้นเพิ่มขึ้นขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นมีจำนวน เท่ากับ 915.6 ล้านบาท ซึ่งทำให้บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.74 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.49 เท่า

### **มุมมองของผู้บริหารต่อผลการดำเนินงานในอนาคต**

บริษัทได้ตระหนักถึงสาเหตุที่ผลการดำเนินงานยังไม่สอดคล้องกับเป้าหมายที่ได้ตั้งไว้ โดยได้พิจารณาแนวทางในการปรับปรุงผลการดำเนินงานให้ดีขึ้นในไตรมาส 4/2561 นี้ ทั้งด้านรายได้ และการปรับลดต้นทุนในการดำเนินงาน ในด้านรายได้นั้นบริษัทได้ดำเนินแผนธุรกิจร่วมกับผู้ให้บริการสัญญาณโทรศัพท์เคลื่อนที่เพื่อร่วมเป็นหนึ่งในช่องทางจำหน่าย SIM Card และบริการอื่นๆ และในด้านต้นทุนบริษัทได้ปิดสาขาโดยพิจารณาถึงผลประกอบการของสาขาที่มีผลประกอบการไม่เป็นไปตามเป้าหมาย ซึ่งจะทำให้ผลการดำเนินงานปรับตัวดีขึ้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุพจน์ วรรณ)  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์  
บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน)