

J62/003

25 กุมภาพันธ์ 2562

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับผลการดำเนินงานปี 2561
 เรียน กรรมการและผู้จัดการ
 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 3/2562 เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2562 ได้มีมติอนุมัติรับรองงบการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ประจำปี 2561 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ แล้วโดยมีผลสรุปได้ดังนี้

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวม ประจำปี 2561 มีผลขาดทุนสุทธิเท่ากับ 17.4 ล้านบาท เทียบกับปี 2560 ที่มีผลกำไรสุทธิ เท่ากับ 6.4 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 372 โดยสาเหตุที่บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิ เนื่องจากรายได้จากค่าเช่ารวม และรายได้ส่งเสริมการขายที่ลดลง ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการที่เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ค่าใช้จ่ายทางด้านต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้นจึงทำให้บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิในปี 2561 ที่ผ่านมา ทั้งนี้ รายละเอียดของผลการดำเนินงานของบริษัทฯ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

	2560		2561		เปลี่ยนแปลง	
	ลบ.	%	ลบ.	%	ลบ.	%
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	708.0	94.9%	628.7	86.9%	-79.3	-11.2%
รายได้จากการขาย	18.4	2.5%	250.2	8.1%	231.8	1259.8%
รายได้อื่น	19.9	2.7%	36.7	5.0%	16.8	84.2%
รายได้รวม	746.3	100.0%	915.6	100.0%	169.3	22.7%
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	561.1	75.2%	565.9	78.2%	4.8	0.9%
ต้นทุนขาย	12.9	1.7%	157.5	4.3%	144.6	1121.1%
กำไรขั้นต้น	152.4	20.4%	156.16	12.6%	3.8	2.5%
กำไร (ขาดทุน) การปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	6.4	0.9%	-3.5	-0.5%	-9.9	-154.7%
กลับรายการค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์	5.6	0.8%	-3.6	0.0%	-9.2	-163.6%
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	184.3	24.7%	185.2	25.6%	0.9	0.5%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	80.9	10.8%	96.5	13.3%	15.6	19.3%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	54.5	7.3%	65.0	9.0%	10.5	19.3%
กำไรจากการดำเนินงาน	49.0	6.6%	23.7	3.3%	-25.3	-51.6%
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	53.6	7.2%	63.0	8.7%	9.4	17.5%
กำไรสุทธิที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท	6.4	0.9%	-17.4	-2.4%	-23.8	-371.9%

ภาพรวมของอุตสาหกรรมค้าปลีก และภาพรวมของการดำเนินงานของบริษัท

ตลอดช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา อุตสาหกรรมค้าปลีกในประเทศมีการเติบโตที่ไม่สูงมากนักเมื่อเทียบกับประเทศในแถบเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ โดยมีอัตราการเติบโตประมาณร้อยละ 3.9 ต่อปีในปี 2561 ที่ผ่านมา โดย โดยบริษัทเป็นส่วนหนึ่งของธุรกิจค้าปลีกที่มีพื้นที่เช่าให้กับร้านค้าลูกค้ารายย่อยมากกว่า 1,500 ราย และมีศูนย์การค้าประเภท Community Mall จำนวน 3 ศูนย์ ได้รับผลกระทบจากการทรงตัวของอุตสาหกรรมค้าปลีกโดยรวม

อย่างไรก็ตาม ในด้านผลการดำเนินงานของศูนย์การค้า บริษัทยังคงสามารถรักษาอัตราการเช่า (Occupancy Rate) ไว้ได้ค่อนข้างดี รวมถึงมีการเปลี่ยนแปลงกลยุทธ์ในการหารายได้เสริม เพื่อทดแทนรายได้ส่วนที่หายไป เช่น การเปิดตัวของธุรกิจ F&B และการเริ่มการขายและก่อสร้างของโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ในโครงการคอนโดมิเนียม แบรินด์ Newera ซึ่งเป็นการกระจายธุรกิจให้ไปยังส่วนของธุรกิจเพิ่มที่มีมาร์จิ้นที่ดี

ทั้งนี้ หากวิเคราะห์ตัวเลขผลการดำเนินงานของบริษัทสามารถอธิบายได้ดังต่อไปนี้

รายได้ค่าเช่าและบริการ และรายได้อื่น

รายได้ค่าเช่าและบริการ ปี 2561 เท่ากับ 628.7 ล้านบาท ลดลงจากปี 2560 ที่ผ่านมา เท่ากับ 79.3 ล้านบาท ทั้งนี้ เป็นผลมารายได้ IT Junction ที่ลดลงซึ่งเป็นผลจากการปรับปรุงพื้นที่เช่า การให้ส่วนลดค่าเช่า และรายได้ส่งเสริมการขายที่ลดลงจากปี 2560

อย่างไรก็ตาม บริษัทได้รับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจโดยการจัดทำโปรโมชั่น และกิจกรรมเพื่อดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาในศูนย์การค้า และพื้นที่เช่า และมีการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าให้เหมาะสมกับศูนย์การค้า ซึ่งได้รับการตอบรับที่ดี อีกทั้ง ยังมีการร่วมมือกับผู้ประกอบการเครือข่ายมือถืออันดับ 1 ของประเทศเพื่อจะเพิ่มยอดการจำหน่าย SIM และกระตุ้นยอดขายมือถือ พร้อมทำกิจกรรมส่งเสริมการขายให้กับร้านค้ารายย่อยที่เข้ามาเช่าพื้นที่ของบริษัท

ในปี 2561 ที่ผ่านมา บริษัทมีรายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่มเพิ่มขึ้น และมีการจำหน่ายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งทำให้รายได้ในส่วนของการขายเพิ่มขึ้นในปี 2561

ต้นทุนค่าเช่าและบริการ ต้นทุนขาย และกำไรขั้นต้น

บริษัทมีต้นทุนค่าเช่าและบริการ ปี 2561 เท่ากับ 565.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเล็กน้อย จากปี 2560 ร้อยละ 0.9 และบริษัทมีต้นทุนขายในส่วนการขายอาหารและเครื่องดื่ม และอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เพิ่มขึ้น 114.6 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นต้นทุนขายในส่วนของการขายที่ดิน

กำไรขั้นต้นเท่ากับ 156.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น ร้อยละ 2.5 โดยคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นที่ร้อยละ 12.6

ค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร

บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร ปี 2561 รวมเท่ากับ 161.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ปี 2560 เท่ากับ 26.1 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.6 ซึ่งการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบริการและค่าใช้จ่ายบริหาร เป็นผลจากการที่บริษัทมีค่าใช้จ่ายขายที่เพิ่มขึ้นในธุรกิจที่เกิดขึ้นใหม่ เช่น ธุรกิจร้านกาแฟ และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานที่เพิ่มขึ้น

กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษี

บริษัทมีกำไรก่อนดอกเบี้ย และภาษี ปี 2561 เท่ากับ 23.7 ล้านบาท ลดลงจากปี 2560 ร้อยละ 51.6 ซึ่งเป็นผลมาจากต้นทุนขายและบริการที่เพิ่มขึ้น จึงทำให้กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษีลดลง

ต้นทุนทางการเงิน

บริษัทมีต้นทุนทางการเงินรวมในปี 2561 เท่ากับ 63.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2560 เท่ากับ 9.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 17.5 เนื่องจาก บริษัทมีการกู้ยืมจากทั้งสถาบันการเงิน และออกหุ้นกู้ โดยมีอัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้น

สรุปฐานะการเงิน

	31 ธ.ค. 2560		31 ธ.ค. 2561		เปลี่ยนแปลง	
	ลบ.	%	ลบ.	%	ลบ.	%
สินทรัพย์						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6.0	0.2%	21.4	0.9%	15.4	256.7%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	39.0	1.6%	56.0	2.4%	17	43.6%
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	243.9	9.8%	156.7	6.8%	-87.2	-35.8%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	520.4	20.8%	518.9	22.6%	-1.5	-0.3%
ที่ดินและอุปกรณ์	151.7	6.1%	130.8	5.7%	-20.9	-13.8%
สิทธิการเช่าและอาคาร	1,330.8	53.3%	1,284.4	55.8%	-46.4	-3.5%
เงินมัดจำ	136.8	5.5%	132.5	5.8%	-4.3	-3.1%
รวมสินทรัพย์	2,496.2	100.0%	2,409.6	100.0%	-86.6	-3.5%
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น	76.3	3.1%	60.0	2.6%	-16.3	-21.4%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	123.6	5.0%	102.7	4.5%	-20.9	-16.9%
เงินกู้ระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	115.4	4.6%	122.4	5.3%	7	6.1%
เงินกู้ยืมระยะสั้น	39.6	1.6%	0.0	0.0%	-39.6	-100.0%
เงินกู้ยืมระยะยาว – สุทธิ	644.8	25.8%	562.7	24.5%	-82.1	-12.7%
หุ้นกู้	366.2	14.7%	0.0	0.0%	-366.2	-100.0%
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	138.7	5.6%	126.0	5.5%	-12.7	-9.2%
รวมหนี้สิน	1,527.2	61.2%	1,465.0	63.7%	-62.2	-4.1%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	969.0	38.8%	945.0	41.1%	-24	-2.5%

สินทรัพย์

ณ สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 2,409.6 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2560 เท่ากับ 86.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.5 เนื่องจาก ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง อันเนื่องจากการจำหน่ายที่ดินที่เตรียมพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 1,465.0 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2560 เท่ากับ 62.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.7 เนื่องจาก บริษัทมีการชำระคืนเงินกู้

ซึ่งทำให้บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.55 เท่า ทั้งนี้ หากพิจารณาอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนเท่ากับ 1.28 เท่า

ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานในอนาคต

บริษัทตระหนักดีว่าในปี 2561 ที่ผ่านมามีบริษัทตระหนักดีว่า ธุรกิจของบริษัทยังอยู่ในช่วงของการลงทุน เพื่อสร้างผลตอบแทนในอนาคต ซึ่งที่ผ่านมามีบริษัทได้พยายามที่จะดำเนินธุรกิจให้ได้ตามเป้าหมายของบริษัท และดำเนินมาตรการลดต้นทุนที่ไม่จำเป็น ซึ่งบริษัททำได้ค่อนข้างดีในช่วงปีที่ผ่านมา อย่างไรก็ตาม ในปี 2562 นี้ ปัจจัยที่จะมีผลต่อการดำเนินงานในอนาคต มีดังต่อไปนี้

1. ธุรกิจพื้นที่เช่าของบริษัท ได้รับการคัดสรรหาผู้เช่าที่เป็นผู้เช่ารายใหญ่เข้ามาในศูนย์การค้ามากขึ้น โดยมีการปรับปรุงสถานที่ และจัดกิจกรรมเพื่อเพิ่มผู้เช่าเข้ามาในศูนย์การค้า
2. การโอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย คอนโดมิเนียม Newera ในปี 2562 ซึ่งบริษัทอยู่ระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จและพร้อมโอนให้กับลูกค้าที่จองซื้อคอนโดมิเนียมได้ในปี 2562 นี้ บางส่วน และคาดว่าจะทยอยโอนได้ครบทั้งหมดภายในปี 2563
3. การพัฒนาโครงการศูนย์การค้าแห่งใหม่ ซึ่งจะเป็นโครงการศูนย์การค้าที่มีศักยภาพในเชิงทำเล เนื่องจากอยู่ใกล้แหล่งอุตสาหกรรม และชุมชน ประกอบกับมีผู้เช่าหลักที่สำคัญทั้งส่วนของปั้มน้ำมัน และผู้เช่ารายใหญ่ ซึ่งจะเป็นรายได้ส่วนเพิ่มให้กับบริษัทเริ่มตั้งแต่ปี 2563
4. ธุรกิจร้านอาหารแฟรนไชส์ได้แบรนด์ Casa Lapin มียอดขายที่เติบโตดีขึ้น และคาดว่าจะสร้างผลตอบแทนเป็นบวกให้กับบริษัทได้ตามแผนงบประมาณที่วางไว้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุพจน์ สิริกุลภัสสร)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์
บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน)