

ที่ J62/008

6 สิงหาคม 2562

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ ไตรมาส 2 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562
เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 6/2562 เมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2562 ได้มีมติอนุมัติรับรองงบการเงินรวมและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ประจำปีไตรมาส 2 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ แล้วโดยมีผลสรุปได้ดังนี้

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ประจำปีไตรมาส 2 ปี 2562 สำหรับงบการเงินรวมของบริษัทฯ บริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิ 17.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จากไตรมาส 2 ปี 2561 ร้อยละ 24.0 และผลการดำเนินงานของบริษัทฯ งวด 6 เดือน ขาดทุนสุทธิ 17.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าร้อยละ 23.0 โดยสาเหตุที่บริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิเพิ่มขึ้น เนื่องจาก บริษัทฯ มีรายได้ขายและบริการลดลง และค่าใช้จ่ายขายและบริหารเพิ่มขึ้น ทั้งนี้ รายละเอียดของผลการดำเนินงานของบริษัทฯ รายละเอียดดังนี้

รายได้ค่าเช่าและบริการ

รายได้ค่าเช่าและบริการ สำหรับไตรมาส 2 ปี 2562 เท่ากับ 140.5 ล้านบาท ลดลง จากไตรมาส 2 ปี 2561 ร้อยละ 11.7 และรายได้รวมสำหรับงวด 3 เดือน เท่ากับ 167.8 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ร้อยละ 0.8 โดยเป็นผลจากการลดจำนวนสาขาของ IT Junction ที่มีผลประกอบการที่ไม่ได้ตามเป้าหมาย ทำให้รายได้ค่าเช่าลดลง อย่างไรก็ตามบริษัทฯ มียอดขายจากการขายสินค้าจากธุรกิจร้านกาแฟเพิ่มขึ้น ทำให้รายได้อยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกับช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมา

สำหรับ ผลประกอบการงวด 6 เดือนปี 2562 บริษัทฯ มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เท่ากับ 295.5 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ร้อยละ 8.4 และรายได้รวม เท่ากับ 339.5 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ร้อยละ 2.3

ต้นทุนค่าเช่าและบริการ

บริษัทมีต้นทุนค่าเช่าและบริการ สำหรับไตรมาส 2 ปี 2562 เท่ากับ 129.6 ล้านบาท ลดลงจากไตรมาส 2 ปี 2561 ร้อยละ 10.8 ในขณะที่ต้นทุนค่าเช่าและบริการ สำหรับงวด 6 เดือน ปี 2562 เท่ากับ 264.4 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าร้อยละ 7.1 ล้านบาท เป็นผลจากการที่บริษัทลดพื้นที่เช่าในส่วนที่มีผลการดำเนินงานไม่ได้ตามเป้าหมาย

กำไรขั้นต้น

บริษัทมีกำไรขั้นต้น สำหรับไตรมาส 2 ปี 2562 เท่ากับ 22.2 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับ ร้อยละ 13.2 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา เนื่องจาก บริษัทมีรายได้จากธุรกิจที่มีอัตรากำไรขั้นต้นสูงขึ้น เช่น ธุรกิจร้านอาหาร โดย หากพิจารณากำไรขั้นต้น สำหรับงวด 6 เดือน ปี 2562 เท่ากับ 52.3 ล้านบาท คิดเป็นกำไรขั้นต้นเท่ากับ ร้อยละ 15.4 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมา

ค่าใช้จ่ายในการบริการและค่าใช้จ่ายในการบริหาร

บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริการและค่าใช้จ่ายในการบริหาร ในไตรมาส 2 ปี 2562 เท่ากับ 44.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จากไตรมาส 2 ปี 2561 ร้อยละ 20.1 และสำหรับงวด 6 เดือน ปี 2562 เท่ากับ 88.1 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.4 โดยค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่ที่เพิ่มขึ้นจะเป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายทางการตลาด และค่าใช้จ่ายด้านบุคคลากรจากการขยายธุรกิจร้านอาหาร

สรุปฐานะการเงิน

	30-มิ.ย.-62	31-ธ.ค.-61	เปลี่ยนแปลง	ร้อยละ
สินทรัพย์				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	232.7	21.4	211.3	987.8%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	67.7	56.0	11.7	20.9%
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	239.6	156.7	82.9	52.9%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่นๆ	34.5	26.7	7.8	29.3%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	574.4	260.7	313.6	120.3%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	518.8	518.8	0.0	0.0%
สิทธิการเช่าและอาคาร	1,298.8	1,286.4	12.5	1.0%
เงินมัดจำ	134.4	132.5	1.9	1.4%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	201.0	211.1	-10.1	-4.8%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	2,153.0	2,148.7	4.2	0.2%
รวมสินทรัพย์	2,727.3	2,409.5	317.9	13.2%
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				

	30-มิ.ย.-62	31-ธ.ค.-61	เปลี่ยนแปลง	ร้อยละ
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นฯ	0.0	60.0	-60.0	100.0%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	136.6	102.7	33.9	33.1%
เงินกู้ยืมระยะยาวครบกำหนดใน 1 ปี	195.8	122.4	73.3	59.9%
เงินกู้ยืมระยะสั้น	119.8	0.0	119.8	100.0%
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระในปี	399.3	467.0	-67.7	-14.5%
เงินกู้ยืมระยะยาว – สุทธิ	463.9	562.7	-98.8	-17.6%
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	109.4	125.7	-16.3	-13.0%
รวมหนี้สิน	1,474.9	1,464.6	10.3	0.7%
ส่วนของผู้ถือหุ้น	1,252.5	944.9	307.5	32.5%

สินทรัพย์

ณ สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2562 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 2,727.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2561 เท่ากับ 317.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 13.2 เนื่องจาก เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่เพิ่มขึ้นจากเงินเพิ่มทุนที่ได้รับจากการเพิ่มทุนตามสัดส่วนในไตรมาส 2/2562 ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งส่วนใหญ่เป็นส่วนหนึ่งของโครงการคอนโดมิเนียม Newera และโครงการศูนย์การค้าแห่งใหม่ที่มตะนคร

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2562 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 1,474.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากสิ้นปี 2561 เท่ากับ 10.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.7 โดยบริษัทได้มีการคืนหนี้ให้กับสถาบันการเงินในช่วงไตรมาส 2 ที่ผ่านมา ขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นมีจำนวน เท่ากับ 1,252.5 ล้านบาท ซึ่งทำให้บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.18 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.94 เท่า ซึ่งมีแนวโน้มที่ลดลงจากช่วงปลายปี 2561 ที่ผ่านมา

มุมมองของผู้บริหารต่อผลประกอบการในอนาคต

บริษัทฯ อยู่ระหว่างการก่อสร้างโครงการคอนโดมิเนียม Newera ซึ่งคาดว่าจะพัฒนาเสร็จสิ้นและสามารถโอนให้กับลูกค้าได้ภายในไตรมาส 4/2562 โดยในปัจจุบัน โครงการคอนโดมิเนียมดังกล่าวมียอดจองแล้วกว่า ร้อยละ 60 ของจำนวนห้องทั้งหมด ซึ่งบริษัทยังคงมั่นใจว่าจะสามารถโอนคอนโดมิเนียมให้กับลูกค้าได้บางส่วน ตามแผนดำเนินงานภายในไตรมาส 4/2562 นี้

นอกจากนี้ ตามที่ได้แจ้งต่อผู้ถือหุ้นและนักลงทุน สำหรับการก่อสร้างโครงการคอมมูนิตี้มอลล์แห่งใหม่ที่ใกล้กับนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ปัจจุบัน บริษัทได้ปล่อยเช่าพื้นที่ให้กับผู้เช่ารายใหญ่ได้แล้ว โดยคาดว่าจะก่อสร้างเสร็จสิ้นและเปิดดำเนินการได้ในช่วงไตรมาส 1/2563 นี้ ทำให้บริษัทจะสามารถรับรู้รายได้เพิ่มเติมจากโครงการดังกล่าวอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุพจน์ สิริกุลภัสสร)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร