

ที่ J62/010

13 พฤศจิกายน 2562

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ ไตรมาส 3 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2562
เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 7/2562 เมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2562 ได้มีมติอนุมัติรับรองงบการเงินรวมและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ประจำปี ไตรมาส 3 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ แล้วโดยมีผลสรุปได้ดังนี้

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ประจำปี ไตรมาส 3 ปี 2562 สำหรับงบการเงินรวมของบริษัทฯ บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิ 16.4 ล้านบาท เป็นผลขาดทุนสุทธิที่ลดลง จากไตรมาส 3 ปี 2561 ร้อยละ 29.3 โดยสำหรับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ งวด 9 เดือน ปี 2562 มีผลขาดทุนสุทธิ 33.9 ล้านบาท ขาดทุนลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าร้อยละ 9.4 โดยสาเหตุที่บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิที่ลดลง เนื่องจาก บริษัทสามารถบริหารอัตรากำไรขั้นต้นได้ดีขึ้น และการลดลงของต้นทุนทางการเงินเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมา

รายได้ค่าเช่าและบริการ

รายได้ค่าเช่าและบริการ สำหรับไตรมาส 3 ปี 2562 เท่ากับ 135.0 ล้านบาท ลดลงจากไตรมาส 3 ปี 2561 ร้อยละ 12.8 และรายได้รวมสำหรับงวด 3 เดือน เท่ากับ 158.0 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ร้อยละ 7.5 โดยรายได้ค่าเช่าที่ลดลงนั้นเป็นผลจากการลดจำนวนสาขาของ IT Junction ที่มีผลประกอบการไม่ได้ตามเป้าหมาย

สำหรับ ผลประกอบการงวด 9 เดือนปี 2562 บริษัทมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เท่ากับ 430.6 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ร้อยละ 9.8 และรายได้รวม เท่ากับ 497.6 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ร้อยละ 4.0

ซึ่งการลดลงของรายได้ค่าเช่าในรอบ 9 เดือนที่ผ่านมา มีเหตุผลการลดจำนวนสาขาของ IT Junction ที่มีผลประกอบการที่ไม่ได้ตามเป้าหมาย

ต้นทุนค่าเช่าและบริการ

บริษัทมีต้นทุนค่าเช่าและบริการ สำหรับไตรมาส 3 ปี 2562 เท่ากับ 125.4 ล้านบาท ลดลงจากไตรมาส 3 ปี 2561 ร้อยละ 11.6 ในขณะที่ต้นทุนค่าเช่าและบริการ สำหรับงวด 9 เดือน ปี 2562 เท่ากับ 389.7 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าร้อยละ 8.6 เป็นผลจากการที่บริษัทลดพื้นที่เช่าลง

กำไรขั้นต้น

บริษัทมีกำไรขั้นต้น สำหรับไตรมาส 3 ปี 2562 เท่ากับ 22.4 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับ ร้อยละ 14.2 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา เนื่องจาก บริษัทมีรายได้จากธุรกิจที่มีอัตรากำไรขั้นต้นสูงขึ้น เช่น ธุรกิจร้านอาหาร โดย หากพิจารณากำไรขั้นต้น สำหรับงวด 9 เดือน ปี 2562 เท่ากับ 74.7 ล้านบาท คิดเป็นกำไรขั้นต้นเท่ากับ ร้อยละ 15.0 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมา

ค่าใช้จ่ายในการบริการและค่าใช้จ่ายในการบริหาร

บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริการและค่าใช้จ่ายในการบริหาร ในไตรมาส 3 ปี 2562 เท่ากับ 49.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 3 ปี 2561 ร้อยละ 19.0 และสำหรับงวด 9 เดือน ปี 2562 เท่ากับ 137.5 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.6 เนื่องจาก ค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นในส่วนของบุคลากรในส่วนงานที่ขยายในบริษัทย่อย

สรุปฐานะการเงิน (อย่างย่อ)

	30-ก.ย.-62	31-ธ.ค.-61	เปลี่ยนแปลง	ร้อยละ
สินทรัพย์				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	10.3	21.4	-11.1	-51.8%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	61.1	56.0	5.1	9.2%
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	327.5	156.7	170.8	109.0%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่นๆ	34.0	26.7	7.3	27.3%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	433.0	260.7	172.3	66.1%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	525.0	518.8	6.2	1.2%
สิทธิการเช่าและอาคาร	1,286.7	1,284.4	2.3	0.2%
เงินมัดจำ	129.0	132.5	-3.5	-2.6%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	186.7	213.1	-26.4	-12.4%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	2,127.3	2,148.7	-21.4	-1.0%
รวมสินทรัพย์	2,560.4	2,409.5	150.9	6.2%
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				

	30-ก.ย.-62	31-ธ.ค.-61	เปลี่ยนแปลง	ร้อยละ
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นฯ	10.0	60.0	-50.0	-83.3%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	116.4	102.7	13.7	13.4%
เงินกู้ยืมระยะยาวครบกำหนดใน 1 ปี	231.5	122.4	109.1	89.1%
เงินกู้ยืมระยะสั้น	75.4	0.0	75.4	100.0%
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี	199.7	467.0	-267.3	-57.2%
เงินกู้ยืมระยะยาว – สุทธิ	433.1	562.7	-129.6	-23.0%
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	107.9	125.7	-17.8	-14.1%
รวมหนี้สิน	1,327.0	1,464.6	-137.6	-9.4%
ส่วนของผู้ถือหุ้น	1,233.3	944.9	288.4	30.5%

สินทรัพย์

ณ สิ้นสุด 30 กันยายน 2562 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 2,560.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2561 เท่ากับ 150.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 6.3 เนื่องจาก ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งส่วนใหญ่เป็นส่วนหนึ่งของโครงการคอนโดมิเนียม Newera ที่เตรียมอยู่ระหว่างส่งมอบให้กับลูกค้าที่จองซื้อกับบริษัท

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นสุด 30 กันยายน 2562 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 1,327.0 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2561 เท่ากับ 137.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 9.4 โดยบริษัทได้มีการคืนหนี้ให้กับสถาบันการเงินในช่วงไตรมาส 3/2562 ที่ผ่านมา ในขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นมีจำนวน เท่ากับ 1,233.3 ล้านบาท ซึ่งทำให้บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.08 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.85 เท่า ซึ่งมีแนวโน้มที่ลดลงจากช่วงปลายปี 2561 ที่ผ่านมา

มุมมองของผู้บริหารต่อผลประกอบการในอนาคต

ปัจจุบัน บริษัทอยู่ระหว่างการโอนห้องชุดภายใต้ โครงการคอนโดมิเนียม Newera ให้กับลูกค้า ซึ่งได้เริ่มโอนไปแล้วเมื่อช่วงต้นไตรมาส 4/2562 ที่ผ่านมา โดยจะนำส่งมอบห้องชุดได้ตามแผนที่วางไว้ และสามารถรับรู้รายได้และกำไรจากการการโอนห้องชุดได้ภายในไตรมาส 4/2562 นี้

นอกจากนี้ บริษัทได้อยู่ระหว่างการก่อสร้าง โครงการศูนย์การค้าแห่งใหม่ ใกล้กับนิคมอมตะนคร จังหวัดชลบุรี ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จในไตรมาส 1/2563 และจะสามารถสร้างรายได้เพิ่มเติมที่ตั้งแต่ไตรมาส 1/2563 ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุพจน์ สิริกุลภัสสร)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร