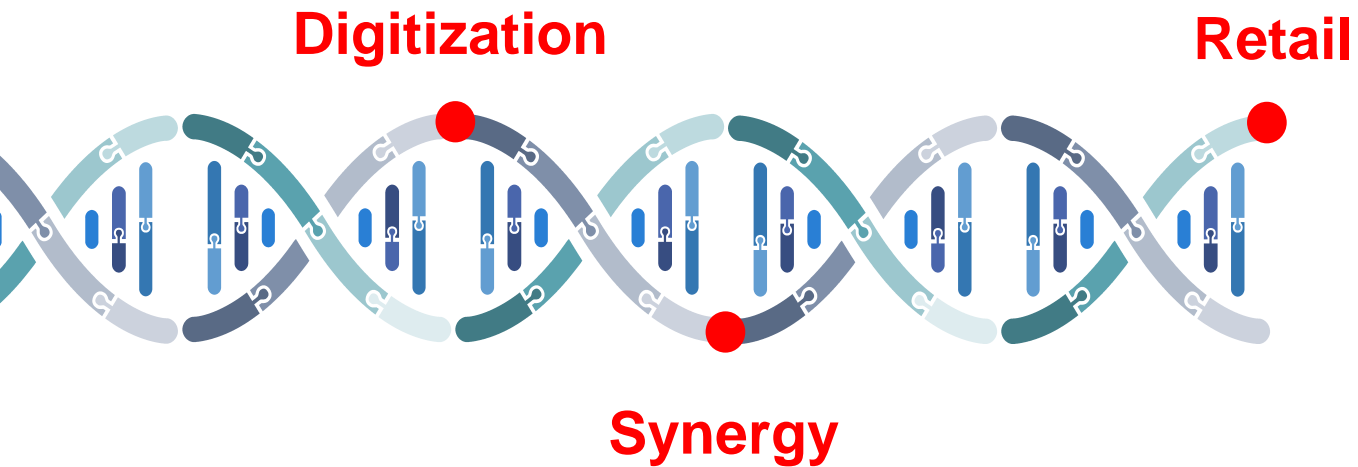


เจเอเอส แอสเซ็ท

บทวิเคราะห์ผลการดำเนินงานไตรมาส
3/2563



9 พฤศจิกายน 2563

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ ไตรมาส 3 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2563
 เรียน กรรมการและผู้จัดการ
 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 6/2563 เมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2563 ได้มีมติอนุมัติรับรองงบการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ประจำปีไตรมาส 3 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ แล้วโดยมีผลสรุปได้ดังนี้

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ประจำปีไตรมาส 3 ปี 2563 สำหรับงบการเงินของบริษัท บริษัทฯ มีผลกำไรสุทธิ 26.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จากไตรมาส 3 ปี 2562 ร้อยละ 260.4 และสำหรับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ งวด 9 เดือน ปี 2563 มีกำไรสุทธิ 47.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าร้อยละ 240.6 โดยสาเหตุที่บริษัทฯ มีผลกำไรสุทธิเพิ่มขึ้น เนื่องจากกำไรจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รวมทั้ง การบริหารจัดการต้นทุน และการควบคุมค่าใช้จ่าย โดยรายละเอียดของการเปรียบเทียบผลการดำเนินงานระหว่างปี มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

สรุปผลการดำเนินงาน : กำไรสุทธิไตรมาส 3/2563 เติบโต 260.4%

	Q3/2562	Q3/2563	เปลี่ยนแปลง		9M/2562	9M/2563	เปลี่ยนแปลง	
			มูลค่า	%			มูลค่า	%
รายได้ค่าเช่า	113.6	80.1	-33.5	-29.5%	360.0	241.2	-118.8	-33.0%
รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า	23.9	42.3	18.4	77.0%	84.2	142.0	57.8	68.6%
รายได้รวม	137.5	122.4	-15.1	-11.0%	444.2	383.2	-61.0	-13.7%
ต้นทุนค่าเช่า	106.2	9.3	-96.9	-91.2%	330.0	32.8	-297.2	-90.1%
ต้นทุนขาย	20.5	33.7	13.2	64.4%	69.6	102.0	32.4	46.6%
กำไรขั้นต้น	10.8	79.4	68.6	635.2%	44.5	248.3	203.8	458.0%
กำไร(ขาดทุน)จากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	6.1	-2.6	-8.7	-142.6%	6.1	-81.9	-88.0	-1,442.6%
กลับรายการ(ค่าเผื่อ)การด้อยค่าของสินทรัพย์	0.1	0.0	-0.1	-100.0%	2.1	3.4	1.3	61.9%
รายได้อื่น	6.3	1.6	-4.7	-74.6%	38.3	7.5	-30.8	-80.4%
ค่าใช้จ่ายขายและจัดจำหน่าย	15.4	17.7	2.3	14.9%	44.2	42.7	-1.5	-3.4%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	14.8	14.5	-0.3	-2.0%	41.8	40.8	-1.0	-2.4%
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงาน	-6.9	46.2	53.1	769.6%	5.0	93.7	88.7	1,774.0%
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	11.7	15.2	3.5	29.9%	-41.4	-43.1	-1.7	4.1%
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-4.1	0.0	4.1	-100.0%	-12.1	0.0	12.1	-100.0%

	Q3/2562	Q3/2563	เปลี่ยนแปลง		9M/2562	9M/2563	เปลี่ยนแปลง	
			มูลค่า	%			มูลค่า	%
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	-22.7	31.0	53.7	-236.6%	-48.5	50.6	99.1	-204.3%
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	6.3	-4.7	-11.0	-174.6%	14.6	-3.0	-17.6	-120.5%
กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท	-16.4	26.3	42.7	260.4%	-33.9	47.7	81.6	240.6%

รายได้ค่าเช่าและบริการ

รายได้ค่าเช่า สำหรับไตรมาส 3 ปี 2563 เท่ากับ 80.1 ล้านบาท ลดลง จากไตรมาส 3 ปี 2562 ร้อยละ 29.5 และรายได้รวมสำหรับงวด 3 เดือน เท่ากับ 122.4 ล้านบาท ลดลง จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ร้อยละ 11.0 สำหรับ ผลประกอบการงวด 9 เดือนปี 2563 บริษัทมีรายได้ค่าเช่า เท่ากับ 241.2 ล้านบาท ลดลง จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ร้อยละ 33.0 และรายได้รวม เท่ากับ 383.2 ล้านบาท ลดลง จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ร้อยละ 13.7 โดยเป็นผลจากการลดจำนวนสาขาของ IT Junction ที่มีผลประกอบการที่ไม่ได้ตามเป้าหมาย ทำให้รายได้ค่าเช่าจากพื้นที่เช่าใน ส่วน IT Junction ลดลง

ต้นทุนค่าเช่าและบริการ

บริษัทมีต้นทุนค่าเช่า สำหรับไตรมาส 3 ปี 2563 เท่ากับ 9.3 ล้านบาท ลดลง จากไตรมาส 3 ปี 2562 ร้อยละ 91.2 ในขณะที่ต้นทุนค่าเช่า สำหรับงวด 9 เดือน ปี 2563 เท่ากับ 32.8 ล้านบาท ลดลง จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าร้อยละ 90.1 เป็นผลจากการที่บริษัทลดจำนวนสาขาของ IT Junction ในส่วนที่มีผลการดำเนินงานไม่ได้ตามเป้าหมาย และจากการได้รับส่วนลดค่าเช่าจากผู้ให้เช่าพื้นที่

กำไรขั้นต้น

บริษัทมีกำไรขั้นต้น สำหรับไตรมาส 3 ปี 2563 เท่ากับ 79.4 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับ ร้อยละ 635.2 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา โดย หากพิจารณาอัตรากำไรขั้นต้น สำหรับงวด 9 เดือน ปี 2563 เท่ากับ 248.3 ล้านบาท คิดเป็นกำไร

ขั้นต้นเท่ากับ ร้อยละ 458.0 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมา เป็นผลจากการบริหารสาขาที่ไม่ทำกำไร และการบริหารต้นทุนค่าเช่า

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย ในไตรมาส 3 ปี 2563 เท่ากับ 17.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จากไตรมาส 3 ปี 2562 ร้อยละ 14.9 และสำหรับงวด 9 เดือน ปี 2563 เท่ากับ 42.7 ล้านบาท หรือ ลดลง ร้อยละ 3.4 และค่าใช้จ่ายในการบริหาร ในไตรมาส 3 ปี 2563 เท่ากับ 14.5 ล้านบาท ลดลง จากไตรมาส 3 ปี 2562 ร้อยละ 2.0 และสำหรับงวด 9 เดือน ปี 2563 เท่ากับ 40.8 ล้านบาท หรือ ลดลง ร้อยละ 2.4 โดยค่าใช้จ่ายที่ลดลงส่วนใหญ่เป็น ค่าใช้จ่ายทางการตลาด

สินทรัพย์

ณ สิ้นสุด 30 กันยายน 2563 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 3,126.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จากสิ้นปี 2562 เท่ากับ 816.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 35.3 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (Investment Properties) ซึ่งเป็นมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทได้ให้บริการพื้นที่เช่า ในกลุ่มพื้นที่เช่า และศูนย์การค้า และเพิ่มขึ้นจากมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 สัญญาเช่า

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นสุด 30 กันยายน 2563 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 1,795.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จากสิ้นปี 2562 เท่ากับ 768.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 74.8 โดยเป็นหนี้สินตามสัญญาเช่าที่เพิ่มขึ้นจากมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 สัญญาเช่า

ในขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นมีจำนวน เท่ากับ 1,331.4 ล้านบาท ซึ่งทำให้บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.35 เท่า และอัตราส่วนหนี้สิน ที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.69 เท่า ซึ่งมีแนวโน้มที่เพิ่มขึ้นจากช่วงปลายปี 2562 ที่ผ่านมา ที่อยู่ที่ระดับ 0.59

มุมมองของผู้บริหารต่อผลประกอบการในอนาคต

ไตรมาสที่ 3/2563 ที่ผ่านมา ถือว่าบริษัทสามารถ ดำเนินกิจการ ให้มีกำไรได้ค่อนข้างดี สำหรับไตรมาส ที่ 4/2563 บริษัทคาดว่าจะยังคงอยู่ในทิศทางที่ดี เนื่องจาก ไตรมาสที่ 4 จะเป็นช่วงที่มีกำลังซื้อสินค้า ของผู้บริโภคสูงสุด (High Season) ซึ่งทำให้บริษัท สามารถรับรู้รายได้ค่าเช่าได้เต็มที่ และมีส่วนลดค่าเช่า ที่ลดลง

นอกจากนี้ บริษัทยังมีห้องชุด (Back Log) พร้อมโอน ที่สามารถรับรู้กำไรจากการขายได้ด้วยอัตรากำไรที่ ค่อนข้างดี

บริษัทอยู่ระหว่างการเปิดศูนย์การค้าแห่งใหม่ บริเวณ ถนนคูบอน ซึ่งคาดว่าจะก่อสร้างและเปิดดำเนินการได้ ในปีหน้า 2564 ซึ่งจะสร้างรายได้ระยะยาวของบริษัท ได้อย่างต่อเนื่อง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ
ขอแสดงความนับถือ

(นายสุพจน์ สิริกุลภัสสร)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

นายปัญญา ชุตติวิงศ์
Chief Investor Relations – กลุ่มบริษัทเจมาร์ท
บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน)
Email: panya@jaymart.co.th

โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

Jas asset
PROPERTY DEVELOPMENT

Community Mall

ผู้นำด้านการพัฒนา ศูนย์การค้าชุมชน

The Jas Wanghin
ศูนย์การค้าชุมชน ภูเก็ต
พื้นที่ขาย 5,000 ตารางเมตร

The Jas Ramintra
ศูนย์การค้าชุมชน ภูเก็ต
พื้นที่ขาย 15,000 ตารางเมตร

Jas Urban Srinakarin
ศูนย์การค้าชุมชน ภูเก็ต
พื้นที่ขาย 25,000 ตารางเมตร

Jas Village Amata-Chonburi
ศูนย์การค้าชุมชน ภูเก็ต
พื้นที่ขาย 10,000 ตารางเมตร

Jas Green Village Khubon
ศูนย์การค้าชุมชน ภูเก็ต
พื้นที่ขาย 15,000 ตารางเมตร

IT Junction
ศูนย์มือถือคอมพิวเตอร์

Newera Condo
คอนโด อารมณบ้าน
บันได อดภัย-ราบขั้นการ ภูเก็ต

THE JAS, JAS URBAN SRINAKARIN, JAS VILLAGE, IT Junction, NEWERA, JAS, URBAN