



Management Discussion and Analysis 2020

JAS Asset

ที่ J64/002

23 กุมภาพันธ์ 2564

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงาน ปี 2563
 เรียน กรรมการและผู้จัดการ
 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2564 ได้มีมติอนุมัติรับรองงบการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ แล้วโดยมีผลสรุปได้ดังนี้

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ปี 2563 สำหรับงบการเงินของบริษัท บริษัทมีผลกำไรสุทธิเท่ากับ 56.4 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลจากการที่บริษัทปรับลดต้นทุนการดำเนินงานที่ลดลง และต้นทุนค่าใช้จ่ายที่ลดลง รวมถึงผลกระทบของมาตรฐานบัญชีที่มีการเปลี่ยนแปลงใหม่ ทั้งนี้ รายละเอียดของผลการดำเนินงานของบริษัท มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

	2562		2563		เปลี่ยนแปลง	
	ลบ.	%	ลบ.	%	ลบ.	%
รายได้ค่าเช่า	467.7	54.3%	320.7	61.5%	-147.0	-31.4%
รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า	355.1	41.2%	191.7	36.7%	-163.4	-46.0%
รายได้อื่น	39.0	4.5%	9.3	1.8%	-29.70	-76.2%
รายได้รวม	861.8	100.0%	521.7	100.0%	-340.1	-39.5%
ต้นทุนค่าเช่า	429.1	49.8%	45.4	8.7%	-383.7	-89.4%
ต้นทุนขาย	262.3	30.4%	140.7	27.0%	-121.6	-46.4%
กำไรขั้นต้น	131.4	15.2%	326.7	62.6%	195.3	148.6%
กำไร (ขาดทุน) การปรับมูลค่ายุติธรรมของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	6.1	0.7%	-97.3	-18.7%	-103.4	1,695.1%
กลับรายการค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์	0.2	0.0%	3.4	0.7%	3.2	-1,600.0%
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	26.7	0.0%	0	0.0%	-26.7	n.a.
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	203.4	23.6%	242.1	46.4%	38.7	19.0%
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	66.2	7.7%	63.7	12.2%	-2.5	-3.8%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	65.0	7.5%	60.0	11.5%	-5.0	-7.7%
กำไรจากการดำเนินงาน (EBIT)	72.2	8.4%	118.4	22.7%	46.2	64.0%

	2562		2563		เปลี่ยนแปลง	
	ลบ.	%	ลบ.	%	ลบ.	%
รายได้ทางการเงิน	2.8	0.3%	1.9	0.4%	-0.9	-32.1%
ต้นทุนทางการเงิน	-53.3	-6.2%	-61.8	-11.8%	-8.5	15.9%
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงาน-สุทธิ จากรายได้และต้นทุนทางการเงิน	21.8	2.5%	58.5	11.2%	36.7	168.3%
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-14.9	-1.7%	0.0	0.0%	14.9	-100.0%
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	6.9	0.8%	58.5	11.2%	51.6	747.8%
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	10.3	1.2%	-2.0	-0.4%	-12.3	-119.4%
กำไรสุทธิที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นใหญ่	17.2	2.0%	56.4	10.8%	39.2	227.9%

ภาพรวมของอุตสาหกรรมค้าปลีก และภาพรวมของการดำเนินงานของบริษัท

ภาพรวมของสถานะเศรษฐกิจโดยรวม และภาพรวมของอุตสาหกรรมค้าปลีกในช่วงปี 2563 ที่ผ่านมานั้น ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด 19 และการประกาศล็อกดาวน์ของภาครัฐเพื่อลดการแพร่ระบาดของการระบาดดังกล่าว ซึ่งบริษัทได้รับผลกระทบอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ และในปีที่ผ่านมา สถานะเศรษฐกิจโดยรวมได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด 19 ทำให้ภาคการบริโภคโดยรวมมีสถานะที่หดตัวลง ซึ่งจากข้อมูลการวิเคราะห์ของศูนย์วิจัยกสิกรไทย ได้คาดการณ์ว่าภาพรวมของอุตสาหกรรมค้าปลีกจะมีการหดตัว ประมาณร้อยละ 6

บริษัทประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมค้าปลีกโดยมีจุดเน้นไปที่การบริหารพื้นที่เช่าให้กับผู้ค้ารายย่อยที่ขายมือถือ และอุปกรณ์เสริม และพัฒนาศูนย์การค้าประเภท Community Mall ซึ่งในปีที่ผ่านมาได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ดังกล่าว อย่างไรก็ตามด้วยการบริหารจัดการทางด้านต้นทุน การปรับลดจำนวนสาขาที่ไม่ได้ทำกำไร และการบริหารศูนย์การค้า ทำให้บริษัทได้รับผลกระทบไม่มากนัก และยังทำให้ธุรกิจมีกำไรสุทธิสูงสุดในรอบ 5 ปีที่ผ่านมา

ทั้งนี้ หากวิเคราะห์ตัวเลขผลการดำเนินงานของบริษัทสามารถอธิบายได้ดังต่อไปนี้

รายได้ค่าเช่าและบริการ และรายได้อื่น

รายได้ค่าเช่าและบริการ ปี 2563 เท่ากับ 320.7 ล้านบาท ลดลงจากปี 2562 ที่ผ่านมามา เท่ากับ 147.0 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทมีรายได้ค่าเช่าที่ลดลงจากการทยอยปิดสาขา IT Junction ที่มีผลการดำเนินงานไม่ได้ตามเป้าหมาย อย่างไรก็ตาม บริษัทมีการบริหารรายได้ที่เพิ่มขึ้น โดยการเปิดศูนย์การค้าแบบ Community Mall แห่งใหม่ใกล้กับนิคมอุตสาหกรรมอมตะ จังหวัดชลบุรี ซึ่งทำให้มีกระแสรายได้เข้ามาชัดเจน นอกจากนี้ บริษัทยังมีการรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า ซึ่งส่วนใหญ่คือ รายได้จากการขายห้องชุด คอมโดมิเนียม โครงการนิวเอรา ในปี 2563 ซึ่งลดลง ร้อยละ 46 เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา เนื่องจาก ห้องชุดส่วนใหญ่ได้ทยอยโอนไปเมื่อโครงการเสร็จสิ้นแล้ว โดยปัจจุบันบริษัทได้ทำสัญญาซื้อขายแล้ว ร้อยละ 77 ของจำนวนห้องชุด

ต้นทุนค่าเช่า ค่าบริการ ต้นทุนขาย และกำไรขั้นต้น

บริษัทมีต้นทุนค่าเช่า และต้นทุนขาย ปี 2563 เท่ากับ 186.1 ล้านบาท ลดลงจากปี 2562 ร้อยละ 73.1 เนื่องจาก การลดลงของต้นทุนค่าเช่าจากการปิดสาขา และลดพื้นที่เช่าในส่วนธุรกิจ IT Junction ที่ผลประกอบการไม่ได้ตามเป้าหมาย และการเจรจาขอส่วนลดค่าเช่าจากเจ้าของพื้นที่ บริษัทมีกำไรขั้นต้น ในปี 2563 เท่ากับ 326.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 148.6 โดยคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นที่ร้อยละ 37.4 จากรายได้รวม

กำไร (ขาดทุน) การปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ในปี 2563 บริษัทมีรายการ กำไร (ขาดทุน) การปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งเป็นรายการใหม่ที่เกิดขึ้นจากการถือปฏิบัติมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า และการถือปฏิบัติมาตรฐานรายการทางการเงิน เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยบริษัทจะต้องประเมินมูลค่าของสัญญาเช่าตลอดอายุของสัญญาเช่าเพื่อบันทึกเป็นสินทรัพย์ และหนี้สินตามสัญญาเช่าตามมาตรฐานบัญชี

โดยในส่วนของสินทรัพย์ของบริษัทที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ให้เช่า หรือ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (Investment Properties) นั้น บริษัทจะประเมินมูลค่ายุติธรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในแต่ละงวดบัญชี ซึ่งในการคำนวณดังกล่าว บริษัทได้นำเอาต้นทุนค่าเช่าของโครงการอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมาคำนวณเป็นมูลค่ายุติธรรม

ซึ่งสำหรับยอดขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรม 97.3 ล้านบาทนี้ เป็นการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของสิทธิในการใช้สินทรัพย์สิทธิการเช่า (Right of Use) ที่ลดลง ซึ่งเปรียบเสมือนกับการสะท้อนเอาต้นทุนค่าเช่า ที่เกิดขึ้นไปในมูลค่าของสินทรัพย์สิทธิการเช่าที่ลดลง และการปรับเพิ่มมูลค่ายุติธรรมของโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าต่างๆ ของบริษัท

ค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร

บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร ปี 2563 รวมเท่ากับ 123.7 ล้านบาท ลดลงจากปี 2562 เท่ากับ 7.5 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 5.7 ซึ่งการลดลงของค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายบริหาร เนื่องจาก ค่าใช้จ่ายพนักงานที่ลดลง และค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขายที่ลดลง

กำไรจากการดำเนินงาน

บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงาน ปี 2563 เท่ากับ 118.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2562 ร้อยละ 64.0 ซึ่งเป็นผลมาจากการลดต้นทุนการดำเนินงาน และค่าใช้จ่ายขายและบริหาร

ต้นทุนทางการเงิน

บริษัทมีต้นทุนทางการเงินรวมในปี 2563 เท่ากับ 61.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2562 เท่ากับ 8.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 15.9 เนื่องจาก บริษัทมีการบันทึกต้นทุนการเงินจากหนี้สินจากสัญญาเช่าเพิ่มขึ้น จากการถือปฏิบัติใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 สำหรับต้นทุนดอกเบี้ยจ่ายต่อสถาบันการเงิน ลดลงอย่างมากกว่าร้อยละ 58 เมื่อเทียบกับดอกเบี้ยจ่ายของปีที่ผ่านมา

สรุปฐานะการเงิน (ย่อ)

	31-ธ.ค.-62		31-ธ.ค.-63		เปลี่ยนแปลง	
	ลบ.	%	ลบ.	%	ลบ.	%
สินทรัพย์						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	2.6	0.11%	6.5	0.20%	3.9	0.42%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	61.8	2.67%	41.0	1.27%	-20.8	-2.24%
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	165.6	7.17%	91.0	2.81%	-74.6	-8.04%
ภาษีเงินได้จ่ายล่วงหน้า	23.5	1.02%	17.2	0.53%	-6.3	-0.68%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	7.8	0.34%	10.4	0.32%	2.6	0.28%
เงินมัดจำ	111.3	4.82%	110.1	3.40%	-1.2	-0.13%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	525.0	22.72%	2,904.4	89.71%	2,379.4	256.59%
ที่ดินและอุปกรณ์	65.9	2.85%	31.8	0.98%	-34.1	-3.68%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	3.3	0.14%	2.4	0.07%	-0.9	-0.10%
สิทธิการเช่าและอาคาร	1,288.5	55.77%	-	0.00%	-1,288.5	-138.95%
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	23.1	1.00%	-	0.00%	-23.1	-2.49%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอดัดบัญชี	29.1	1.26%	20.7	0.64%	-8.4	-0.91%
รวมสินทรัพย์	2,310.3	100.00%	3,237.6	100.00%	927.3	40.14%
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น	96.5	4.18%	118.6	3.66%	22.1	22.90%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	119.5	5.17%	56.2	1.74%	-63.3	-52.97%
เงินประกันงานก่อสร้าง	9.0	0.39%	9.7	0.30%	0.7	7.78%
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	4.9	0.21%	0.2	0.01%	-4.7	-95.92%
เงินกู้ยืมระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	126.2	5.46%	112.4	3.47%	-13.8	-10.94%
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	0	0.00%	105.2	3.25%	105.2	n.a.
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	0	0.00%	113.0	3.49%	113	n.a.
เงินกู้ยืมระยะสั้น	39.5	1.71%	0	0.00%	-39.5	-100.00%
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	98.9	4.28%	0	0.00%	-98.9	-100.00%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	10.5	0.45%	14.9	0.46%	4.4	41.90%

	31-ธ.ค.-62		31-ธ.ค.-63		เปลี่ยนแปลง	
	ลบ.	%	ลบ.	%	ลบ.	%
เงินกู้ยืมระยะยาว – สุทธิ	402.0	17.40%	371.7	11.48%	-30.3	-7.54%
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน-สุทธิ	0.2	0.01%	0.0	0.00%	-0.2	-100.00%
หนี้สินตามสัญญาเช่า-สุทธิ	0.0	0.00%	694.1	21.44%	694.1	n.a.
หุ้นกู้-สุทธิ	0.0	0.00%	194.8	6.02%	194.8	n.a.
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	103.5	4.48%	83.4	2.58%	-20.1	-19.42%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	15.7	0.68%	25.1	0.78%	9.4	59.87%
รวมหนี้สิน	1,027.1	44.46%	1,899.8	58.68%	872.7	84.97%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	1,283.1	55.54%	1,337.8	41.32%	54.7	4.26%

สินทรัพย์

ณ สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 3,237.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2562 เท่ากับ 927.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 40.1 เนื่องจาก การเพิ่มขึ้นของรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่ง เป็นไปตามมาตรฐานบัญชี ที่บริษัทนำมาถือปฏิบัติใช้ในปี 2563 นี้ โดยการประเมินมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ ที่สร้างกระแสรายได้ค่าเช่าของบริษัท

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 1,899.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2562 เท่ากับ 872.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 84.97 เนื่องจาก บริษัทได้นำเอามาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า มาใช้โดยบันทึกหนี้สินในรูปแบบของหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน และการออกหุ้นกู้เพิ่มขึ้น

ณ สิ้นปี 2563 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1.42 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินที่มี ภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1.27 เท่า

ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานในอนาคต



ปี 2563 ที่ผ่านมามีข่าวว่าบริษัทสามารถบริหารจัดการธุรกิจท่ามกลางวิกฤติการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา 2019 ได้ดี โดยการบริหารต้นทุน และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนิน ธุรกิจหลักของบริษัท ทำให้บริษัทสามารถมีกำไรสุทธิได้ อย่างไรก็ตาม ปี 2564 นี้ ถือว่า เป็นปีที่มีการระบาดของไวรัสโคโรนา 2019 ต่อเนื่อง ซึ่งค่อนข้างท้าทายกับการบริหารงาน ของบริษัท โดยดำเนินงานด้วยความระมัดระวัง ทั้งนี้ ในปี 2564 บริษัทมีปัจจัยที่จะมี ผลกระทบต่อการดำเนินงานในเชิงบวก คือ บริษัทอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการศูนย์การค้า

แห่งใหม่ “The Jas Green Village คู้บอน” ซึ่งมีทำเลที่ตั้งอยู่ที่ถนนคู้บอน เขตรามอินทรา โดยคาดว่าจะสามารถสร้างเสร็จ และเริ่มดำเนินการเชิงพาณิชย์ที่มีผู้เช่าได้ และรับรู้รายได้ ตั้งแต่ปลายไตรมาส 4/2564 นี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุพจน์ สิริกุลภัสสร)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

นายปัญญา ชุตติสิริวงศ์

นักลงทุนสัมพันธ์