

IR64/006

11 พฤษภาคม 2564

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ ไตรมาส 1/2564 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564
 เรียน กรรมการและผู้จัดการ
 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 2/2564 เมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2564 ได้มีมติอนุมัติรับรองงบการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ประจำปีไตรมาส 1 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ แล้วโดยมีผลสรุปได้ดังนี้

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ จากงบการเงินเฉพาะกิจการ ประจำปีไตรมาส 1 ปี 2564 มีผลกำไรเท่ากับ 21.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2563 เท่ากับ 4.4 ล้านบาท ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ปรากฏรายละเอียดดังนี้

	ไตรมาส 1/2563		ไตรมาส 1/2564		เปลี่ยนแปลง	
	ลบ.	%	ลบ.	%	ลบ.	%
รายได้ค่าเช่า	97.7	57.8%	75.8	58.1%	-21.9	-22.4%
รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า	67.4	39.9%	49.3	37.8%	-18.1	-26.9%
รายได้อื่น	4.0	2.4%	5.3	4.1%	1.30	32.5%
รายได้รวม	169.1	100.0%	130.4	100.0%	-38.7	-22.9%
ต้นทุนค่าเช่า	8.7	5.1%	7.9	6.1%	-0.8	-9.2%
ต้นทุนขาย	45.0	26.6%	31.8	24.4%	-13.2	-29.3%
กำไรขั้นต้น	111.5	65.9%	85.4	65.5%	-26.1	-23.4%
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	55.0	32.5%	23.9	18.3%	-31.1	56.5%
กลับรายการค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์	0.4	0.2%	0	0.0%	-0.4	100.0%
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	60.8	36.0%	66.9	51.3%	6.1	10.0%
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	14.7	8.7%	15.3	11.7%	0.6	4.1%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	12.3	7.3%	12.2	9.4%	-0.1	-0.8%
กำไรจากการดำเนินงาน (EBIT)	33.7	19.9%	39.3	30.1%	5.6	16.6%
รายได้ทางการเงิน	0.0	0.0%	0.3	0.2%	0.3	n.a.
ต้นทุนทางการเงิน	-15.6	-9.2%	-16.8	-12.9%	-1.2	7.7%
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	18.1	10.7%	22.9	17.6%	4.8	26.5%
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	-1.5	-0.9%	-1.9	-1.5%	-0.4	26.7%
กำไรสุทธิ	16.6	9.8%	21.0	16.1%	4.4	26.5%

รายได้ค่าเช่า และรายได้ที่ทำสัญญากับลูกค้า

รายได้จากการขายและบริการ สำหรับไตรมาส 1 ปี 2564 เท่ากับ 125.1 ล้านบาท ลดลงจากไตรมาส 1 ปี 2563 ร้อยละ 24.2 อย่างไรก็ตาม รายได้ค่าเช่าปรับตัวลดลง นอกจากนี้ บริษัทมีรายได้อื่นๆ เท่ากับ 5.3 ล้านบาท ทั้งนี้ รายได้ค่าเช่าที่ลดลง มีสาเหตุจาก รายได้จากสาขาของ IT Junction ที่ลดลงจากการปิดสาขาที่ไม่ได้ตามเป้าหมาย และรายได้จากการขายคอนโดมิเนียมที่ลดลง เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมา

ต้นทุนค่าเช่าและบริการ

บริษัทมีต้นทุนขายและบริการ สำหรับไตรมาส 1 ปี 2564 เท่ากับ 39.7 ล้านบาท ลดลง จากไตรมาส 1 ปี 2563 ร้อยละ 26.1 เนื่องจาก การปิดสาขาของ IT Junction ทำให้ต้นทุนค่าเช่าลดลง และต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงในส่วนของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม

กำไรขั้นต้น

บริษัทมีกำไรขั้นต้น สำหรับไตรมาส 1 ปี 2564 เท่ากับ 85.4 ล้านบาท ลดลง จากไตรมาส 1 ปี 2563 ร้อยละ 23.4 เนื่องจาก กำไรขั้นต้นในส่วนของธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง

ค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายในการบริการ

บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร ในไตรมาส 1 ปี 2564 รวมเท่ากับ 27.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเล็กน้อย จากไตรมาส 1 ปี 2563 ร้อยละ 1.9 เนื่องจาก การบริหารค่าใช้จ่ายของบริษัท เพื่อให้สามารถรักษาระดับอัตรากำไร

กำไรจากการดำเนินงาน

บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงาน ไตรมาสที่ 1/2564 เท่ากับ 66.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่ 1/2563 เท่ากับ 6.1 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของกำไรจากการดำเนินงานในไตรมาสที่ 1/2564 มีสาเหตุจากการลดลงของการขาดทุนจากการรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (Loss in fair value of Investment Properties)

กำไรสุทธิ

บริษัทมีกำไรสุทธิ ไตรมาส 1 ปี 2564 เท่ากับ 21 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่ 1 ปี 2563 เท่ากับ 4.4 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 26 เนื่องจาก การบริหารงานในอสังหาริมทรัพย์ให้มีผลประกอบการที่ดี

สรุปฐานะการเงิน ณ สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564

สินทรัพย์

ณ สิ้นสุด 31 มีนาคม 2564 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 3,401.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จาก ณ สิ้นปี 2563 ที่ผ่านมา เท่ากับ 163.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 5.05 โดยสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นคือ เงินสดที่เพิ่มขึ้นจากเงินรับจากการแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิของบริษัทจากผู้ถือหุ้น และการเพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นสุด 31 มีนาคม 2564 บริษัทฯ มีหนี้สินรวม เท่ากับ 1,771.9 ล้านบาท ลดลง จาก ณ สิ้นปี 2563 เท่ากับ 127.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 6.73 ซึ่งมีผลมาจากการจ่ายคืนหนี้ ทั้งนี้ บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1,629.3

ล้านบาท เพิ่มขึ้น จาก ณ สิ้นปี 2563 เท่ากับ 291.5 ล้านบาท โดยบริษัทมีอัตราหนี้สินต่อทุนรวม เท่ากับ 1.09 เท่า และบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุน เท่ากับ 0.52 เท่า

มุมมองของผู้บริหารต่อผลประกอบการในอนาคต (Forward Looking)

สำหรับช่วงไตรมาส 1/2564 ที่ผ่านมา ประเทศไทยยังไม่ผ่านพ้นจากสถานการณ์โควิด และมีแนวโน้มที่จะ มีสถานการณ์ที่รุนแรงขึ้นในไตรมาส 2/2564 เป็นปัจจัยที่เสี่ยงที่บริษัทจะต้องบริหารจัดการ และปฏิบัติตามนโยบาย ของภาครัฐอย่างเคร่งครัด อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ระมัดระวังการใช้จ่ายในด้านต่างๆ เพื่อไม่ให้ผลการดำเนินงานได้รับ ผลกระทบจากสถานการณ์ดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทยังคงตั้งเป้าหมายพัฒนาและเปิดศูนย์การค้า The Jas Green Village คูบอน ภายในไตรมาส 4/2564 นี้ ซึ่งจะทำให้บริษัทมีโอกาสในการรับรู้รายได้มากขึ้นในอนาคต

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุพจน์ สิริกุลภัสสร)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์
บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน)