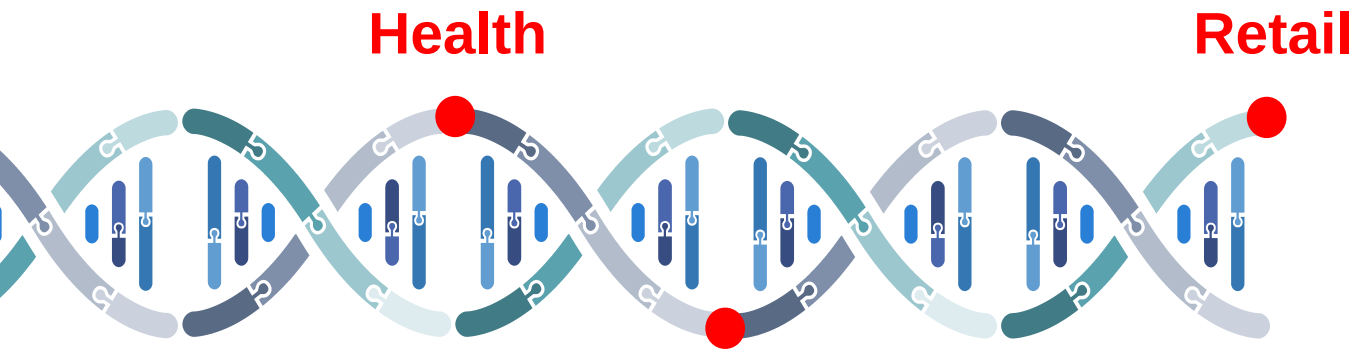
เจเอเอส แอสเซ็ท

บทวิเคราะห์ผลการดำเนินงานไตรมาส 2/2564



ที่ J64/008

10 สิงหาคม 2564

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ ไตรมาส 2 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564
เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 3/2564 เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2564 ได้มีมติอนุมัติรับรองงบการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ประจำไตรมาส 2 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ แล้วโดยมีผลสรุปได้ดังนี้

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ประจำไตรมาส 2 ปี 2564 สำหรับงบการเงินของบริษัท บริษัทมีผลกำไรสุทธิ 22.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จากไตรมาส 2 ปี 2563 ร้อยละ 372.3 และผลการดำเนินงานของบริษัทฯ งวด 6 เดือน กำไรสุทธิ 43.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าร้อยละ102.8 โดยสาเหตุที่บริษัทมีผลกำไรสุทธิเพิ่มขึ้น เนื่องจาก การควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และการลดลงของผลขาดทุนจากมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยแม้ว่าในช่วงปลายไตรมาส 2/2564 ที่ผ่านมา ห้างสรรพสินค้าและพื้นที่เช่าบางส่วนจะต้องปิดการดำเนินงานตามนโยบายของภาครัฐ แต่บริษัทฯ ยังสามารถปรับตัวให้มีผลประกอบการทำกำไรได้ในไตรมาสนี้ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

สรุปผลการดำเนินงาน

	Q2/2563	Q2/2564	เปลี่ยนแปลง		6M/2563	6M/2564	เปลี่ยนแปลง	
			มูลค่า	%			มูลค่า	%
รายได้ค่าเช่า	63.3	69.4	6.1	9.6%	161.1	145.2	-15.9	-9.9%
รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า	32.3	26.8	-5.5	-17.0%	99.7	76.1	-23.6	-23.7%
รายได้รวม	**95.7**	**96.2**	**0.5**	**0.5%**	**260.8**	**221.3**	**-39.5**	**-15.1%**
ต้นทุนค่าเช่า	14.8	7.1	-7.7	-52.0%	23.5	15.0	-8.5	-36.2%
ต้นทุนขาย	23.3	20.4	-2.9	-12.4%	68.3	52.2	-16.1	-23.6%
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมฯ	-24.3	-9.0	15.3	63.1%	-79.3	-32.8	46.5	58.6%
กำไรขั้นต้น	**57.5**	**68.7**	**11.2**	**19.5%**	**169.0**	**154.1**	**-14.9**	**-8.8%**
รายได้อื่น	1.9	6.0	4.1	215.8%	5.9	11.3	5.4	91.5%
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	10.3	12.7	2.4	23.3%	25.0	28.1	3.1	12.4%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	14	13.1	-0.9	-6.4%	26.4	25.3	-1.1	-4.2%
กำไรจากการดำเนินงาน	**13.8**	**39.9**	**26.1**	**189.1%**	**47.5**	**79.2**	**31.7**	**66.7%**
รายได้ทางการเงิน	0	0.3	0.3	n.a.	0	0.6	0.6	n.a.
ต้นทุนทางการเงิน	12.3	16.0	3.7	30.1%	27.9	32.8	4.9	17.6%
กำไรสุทธิ	**4.7**	**22.2**	**17.5**	**372.3%**	**21.3**	**43.2**	**21.9**	**102.8%**

รายได้ค่าเช่าและบริการ

รายได้ค่าเช่า สำหรับไตรมาส 2 ปี 2564 (งวด 3 เดือน) เท่ากับ 69.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จากไตรมาส 2 ปี 2563 ร้อยละ 9.6 และรายได้รวมสำหรับงวด 3 เดือน เท่ากับ 96.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ร้อยละ 0.5 ซึ่งมีสาเหตุจากรายได้ค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นในส่วนของค่าเช่าของศูนย์การค้าแห่งใหม่ Jas Village อมตะ และรายได้ค่าเช่าของพื้นที่บางส่วนที่เปิดก่อนการเปิดตัวอย่างเป็นทางการของ โครงการ Jas Green Village คู้บอน

สำหรับ ผลประกอบการงวด 6 เดือนปี 2564 บริษัทมีรายได้ค่าเช่า เท่ากับ 145.2 ล้านบาท ลดลง จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ร้อยละ 9.9 และรายได้รวม เท่ากับ 221.3 ล้านบาท ลดลง จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ร้อยละ 15.1 ซึ่งเป็นผลจากการปิดสาขา ITJ Junction ที่มีผลการดำเนินงานไม่เป็นไปตามเป้าหมาย และยอดขายคอนโดมิเนียมที่ลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมา

ต้นทุนขายและบริการ

บริษัทมีต้นทุนค่าเช่า สำหรับไตรมาส 2 ปี 2564 เท่ากับ 7.1 ล้านบาท ลดลง จากไตรมาส 2 ปี 2563 ร้อยละ 52.0 ในขณะที่ต้นทุนค่าเช่าสำหรับงวด 6 เดือน ปี 2564 เท่ากับ 15.0 ล้านบาท ลดลง จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าร้อยละ 36.2 เป็นผลจากการที่บริษัทลดจำนวนสาขาของ IT Junction เป็นหลัก

กำไรขั้นต้น

บริษัทมีกำไรขั้นต้น สำหรับไตรมาส 2 ปี 2564 เท่ากับ 68.7 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับ ร้อยละ 71.4 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา โดย หากพิจารณากำไรขั้นต้น สำหรับงวด 6 เดือน ปี 2564 เท่ากับ 154.1 ล้านบาท คิดเป็นกำไรขั้นต้นเท่ากับ ร้อยละ 69.6 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมา โดยเป็นผลจากการบริหารต้นทุนค่าเช่าที่ดีขึ้นเมื่อเทียบกับรายได้

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่ายในไตรมาส 2 ปี 2564 เท่ากับ 12.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จากไตรมาส 2 ปี 2563 ร้อยละ 23.3 และสำหรับงวด 6 เดือน ปี 2564 28.1 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น ร้อยละ 12.4 และค่าใช้จ่ายในการบริหารในไตรมาส 2 ปี 2564 เท่ากับ 13.1 ล้านบาท ลดลง จากไตรมาส 2 ปี 2563 ร้อยละ 6.4 และสำหรับงวด 6 เดือน ปี 2564 เท่ากับ 25.3 ล้านบาท หรือ ลดลง ร้อยละ 4.2

ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายจากการขายและจัดจำหน่ายที่เพิ่มขึ้นเป็นผลจากค่าใช้จ่ายทางการตลาดของศูนย์การค้าแห่งใหม่ที่เพิ่มขึ้น

ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ในงวด 6 เดือนแรก บริษัทมีผลขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 32.8 ล้านบาท ซึ่งน้อยกว่าปีที่ผ่านมาที่มีผลขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรม 79.3 ล้านบาท

สินทรัพย์

ณ สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2564 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 3,475.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2563 เท่ากับ 237.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.3 เนื่องจาก การเพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (Investment Properties) ซึ่งเป็นมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทได้ให้บริการพื้นที่เช่า ในกลุ่มพื้นที่เช่า และศูนย์การค้า

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2564 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 1,851.6 ล้านบาท ลดลง จากสิ้นปี 2563 เท่ากับ 48.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.5 โดยหนี้สินที่ลดลง การคืนหนี้ระยะสั้นให้กับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

ในขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้น มีจำนวน เท่ากับ 1,623.7 ล้านบาท ซึ่งทำให้บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.14 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.52 เท่า ซึ่งลดลงจากช่วงปลายปี 2563 ที่ผ่านมา

มุมมองของผู้บริหารต่อผลประกอบการในอนาคต

ไตรมาสที่ 2/2564 ที่ผ่าน ถือว่าเป็นช่วงที่ท้าทายในการดำเนินธุรกิจของบริษัท เนื่องจากภาครัฐเริ่มที่จะออกมาตรการล็อคดาวน์ เพื่อที่จำกัดการระบาดของ COVID-19 อย่างเข้มข้น อย่างไรก็ตาม ด้วยลักษณะของศูนย์การค้าของบริษัทเป็นแบบ Community Mall ซึ่งเป็นห้างแบบเปิด แม้ว่าจะได้รับผลกระทบอยู่บ้าง แต่ในส่วนของร้านค้าประเภทซุปเปอร์มาร์เก็ตที่เช่าเพื่นที่ยังคงสามารถเปิดได้ ภายใต้มาตรการของภาครัฐ นอกจากนี้ในช่วงสถานการณ์นี้ บริษัทได้ดำเนินมาตรการเพื่อลดต้นทุนในการดำเนินงาน และการต่อรองลดค่าเช่าจากเจ้าของพื้นที่เช่า และรักษากระแสเงินสดให้เพียงพอต่อการทำงาน และดูแลพนักงานให้มีขวัญและกำลังใจ และมีสุขภาพที่ดีในการดำเนินงานต่อไปในอนาคต

ทั้งนี้ บริษัทยังคงตั้งเป้าหมายในการเปิดตัวอย่างเป็นทางการศูนย์การค้าแห่งใหม่ JAS Green Village คู้บอนภายในไตรมาส 4/2564 นี้ ซึ่งจะช่วงสร้างกระแสรายได้เพิ่มเติมให้กับบริษัทในอนาคต

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ
ขอแสดงความนับถือ

(นายสุพจน์ สิริกุลภัสสร์)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

นายปัญญา ชุติสิริวงศ์
ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์
บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน)
กลุ่มบริษัท เจมาร์ท

โครงการ JAS Green Village คู้บอน