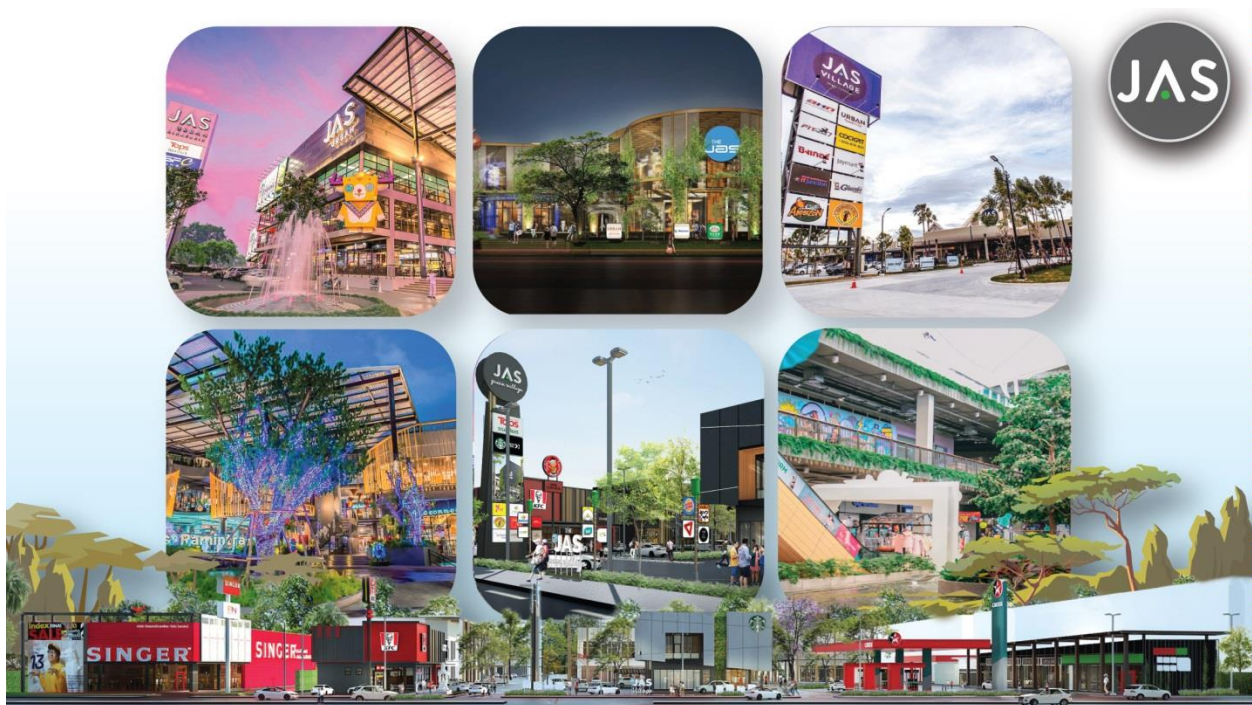


# เจเอเอส แอสเซ็ท

บทวิเคราะห์ผลการดำเนินงานไตรมาส 3/2564



ที่ J64/012

9 พฤศจิกายน 2564

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ ไตรมาส 3 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2564  
 เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 5/2564 เมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2564 ได้มีมติอนุมัติรับรองงบการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ประจำไตรมาส 3 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ แล้วโดยมีผลสรุปได้ดังนี้

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ประจำไตรมาส 3 ปี 2564 สำหรับงบการเงินของบริษัท บริษัทมีผลกำไรสุทธิ 6.1 ล้านบาท ลดลงจากไตรมาส 3 ปี 2563 ร้อยละ 76.8 และสำหรับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ งวด 9 เดือน ปี 2564 มีกำไรสุทธิ 49.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าร้อยละ 3.4 โดยสาเหตุที่บริษัทมีผลกำไรสุทธิเพิ่มขึ้น เนื่องจาก การบริหารจัดการต้นทุน และการควบคุมค่าใช้จ่าย โดยรายละเอียดของการเปรียบเทียบผลการดำเนินงานระหว่างปี มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

**สรุปผลการดำเนินงาน :**

	Q3/2563	Q3/2564	เปลี่ยนแปลง		9M/2563	9M/2564	เปลี่ยนแปลง	
			มูลค่า	%			มูลค่า	%
รายได้ค่าเช่า	80.1	57.7	-22.4	-28.0%	241.2	202.9	-38.3	-15.9%
รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า	42.3	21.2	-21.1	-49.9%	142.0	97.3	-44.7	-31.5%
<b>รายได้รวม</b>	<b>122.4</b>	<b>78.9</b>	<b>-43.5</b>	<b>-35.5%</b>	<b>383.2</b>	<b>300.2</b>	<b>-83</b>	<b>-21.7%</b>
ต้นทุนค่าเช่า	9.3	6.1	-3.2	-34.4%	32.8	21.1	-11.7	-35.7%
ต้นทุนขาย	33.7	16.0	-17.7	-52.5%	102.0	68.2	-33.8	-33.1%
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>79.4</b>	<b>56.8</b>	<b>-22.6</b>	<b>-28.5%</b>	<b>248.4</b>	<b>210.9</b>	<b>-37.5</b>	<b>-15.1%</b>
กำไร(ขาดทุน)จากการปรับมูลค่า ยุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการ ลงทุน	2.6	42.8	40.2	1546.2%	81.9	75.6	-6.3	-7.7%
กลับรายการ(ค่าเผื่อ)การด้อยค่าของ สินทรัพย์	0	0.0	0	n.a.	3.4	0	-3.4	-100.0%
รายได้อื่น	1.6	27.7	26.1	1631.3%	7.5	39.0	31.5	420.0%
ค่าใช้จ่ายขายและจัดจำหน่าย	17.7	11.4	-6.3	-35.6%	42.7	39.5	-3.2	-7.5%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	14.5	12.8	-1.7	-11.7%	40.8	38.1	-2.7	-6.6%
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงาน	<b>46.2</b>	<b>17.5</b>	<b>-28.7</b>	<b>-62.1%</b>	<b>93.7</b>	<b>96.6</b>	<b>2.9</b>	<b>3.1%</b>
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	15.2	15.9	0.7	4.6%	43.1	48.7	5.6	13.0%
<b>กำไรสุทธิ</b>	<b>26.3</b>	<b>6.1</b>	<b>-20.2</b>	<b>-76.8%</b>	<b>47.7</b>	<b>49.3</b>	<b>1.6</b>	<b>3.4%</b>

## รายได้ค่าเช่าและบริการ

รายได้ค่าเช่า สำหรับไตรมาส 3 ปี 2564 เท่ากับ 57.7 ล้านบาท ลดลง จากไตรมาส 3 ปี 2563 ร้อยละ 28 และรายได้รวมสำหรับงวด 3 เดือน เท่ากับ 78.9 ล้านบาท ลดลง จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ร้อยละ 35.5 เนื่องจากผลกระทบของช่วงล็อกดาวน์ ตามนโยบายลดการแพร่ระบาดของโควิด 2019 ในช่วงไตรมาส 3/2564 ที่ผ่านมา

สำหรับ ผลประกอบการงวด 9 เดือนปี 2564 บริษัทมีรายได้ค่าเช่า เท่ากับ 202.9 ล้านบาท ลดลง จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ร้อยละ 15.9 และรายได้รวม เท่ากับ 300.2 ล้านบาท ลดลง จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ร้อยละ 21.7 โดยเป็นผลจากการล็อกดาวน์ตามนโยบายภาครัฐ และจำนวนสาขา IT Junction ที่ลดลง รวมถึงการขายคอนโดมิเนียมที่ลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า

## ต้นทุนค่าเช่าและบริการ

บริษัทมีต้นทุนค่าเช่า สำหรับไตรมาส 3 ปี 2564 เท่ากับ 6.1 ล้านบาท ลดลง จากไตรมาส 3 ปี 2563 ร้อยละ 34.4 ในขณะที่ต้นทุนค่าเช่า สำหรับงวด 9 เดือน ปี 2564 เท่ากับ 21.1 ล้านบาท ลดลง จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ร้อยละ 35.7 เป็นผลจากการที่บริษัทลดจำนวนสาขาของ IT Junction ในส่วนที่มีผลการดำเนินงานไม่ได้ตามเป้าหมาย และจากการได้รับส่วนลดค่าเช่าจากผู้ให้เช่าพื้นที่

## กำไรขั้นต้น

บริษัทมีกำไรขั้นต้น สำหรับไตรมาส 3 ปี 2564 เท่ากับ 56.8 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับ ร้อยละ 72.0 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยหากพิจารณากำไร

ขั้นต้น สำหรับงวด 9 เดือน ปี 2564 เท่ากับ 210.9 ล้านบาท กำไรขั้นต้นเท่ากับ ร้อยละ 70.3 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า เป็นผลจากการบริหารสาขาที่ไม่ทำกำไร และการบริหารต้นทุนค่าเช่า

## ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย ในไตรมาส 3 ปี 2564 เท่ากับ 11.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จากไตรมาส 3 ปี 2563 ร้อยละ 35.6 และสำหรับงวด 9 เดือน ปี 2564 เท่ากับ 39.5 ล้านบาท หรือ ลดลง ร้อยละ 7.5 และค่าใช้จ่ายในการบริหาร ในไตรมาส 3 ปี 2564 เท่ากับ 12.8 ล้านบาท ลดลง จากไตรมาส 3 ปี 2563 ร้อยละ 11.7 และสำหรับงวด 9 เดือน ปี 2564 เท่ากับ 38.1 ล้านบาท หรือ ลดลง ร้อยละ 6.6 โดยค่าใช้จ่ายที่ลดลงส่วนใหญ่เป็น ค่าใช้จ่ายทางการตลาดที่ลดลง

## สินทรัพย์

ณ สิ้นสุด 30 กันยายน 2564 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 3,586 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จากสิ้นปี 2563 เท่ากับ 348.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 10.8 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (Investment Properties) ซึ่งเป็นมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทได้ให้บริการพื้นที่เช่า ในกลุ่มพื้นที่เช่า และศูนย์การค้า

## หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นสุด 30 กันยายน 2564 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 1,956.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จากสิ้นปี 2563 เท่ากับ 56.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.96 โดยเป็นหนี้สินตามสัญญาเช่าที่เพิ่มขึ้นจากมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 สัญญาเช่า

ในขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นมีจำนวน เท่ากับ 1,629.7 ล้านบาท ซึ่งทำให้บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.20 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.57 เท่า ซึ่งมีแนวโน้มที่ลดลง จากช่วงปลายปี 2563 ที่ผ่านมา ที่อยู่ระดับ 0.68 เท่า

### มุมมองของผู้บริหารต่อผลประกอบการในอนาคต

ไตรมาสที่ 3/2564 ที่ผ่านมา เป็นช่วงที่บริษัทเผชิญกับความท้าทายในการดำเนินงานสำหรับกิจการ เนื่องจาก เป็นช่วงที่รัฐบาลได้ประกาศล็อกดาวน์ ศูนย์การค้าซึ่งทำให้ธุรกิจในส่วนของ IT Junction ต้องปิดพื้นที่ตามนโยบายของภาครัฐ

อย่างไรก็ตาม บริษัทมีมุมมองต่อผลการดำเนินงานในไตรมาส 4/2564 ค่อนข้างดี เนื่องจาก ไตรมาสที่ 4 จะเป็นช่วงที่มีกำลังซื้อสินค้าของผู้บริโภคสูงสุด (High Season) จึงทำให้บริษัทสามารถรับรู้รายได้ค่าเช่าได้เต็มที่ และมีส่วนลดค่าเช่าที่ลดลง

นอกจากนี้ บริษัทอยู่ระหว่างการเปิดศูนย์การค้าแห่งใหม่ JAS Green Village ถนนคูบอน ซึ่งมีกำหนดเปิดตัวในวันที่ 2 ธันวาคม 2564 นี้ ซึ่งจะสร้างกระแสรายได้ใหม่ให้กับบริษัท

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ  
ขอแสดงความนับถือ

(นายสุพจน์ สิริกุลภัสสร)  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

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

กำหนดการเปิด โครงการอสังหาริมทรัพย์ แจสกรีนวิลเลจ คุ้มอน (JAS Green Village)

โครงการ Jas Green Village คุ้มอน มีพื้นที่ให้เช่า 14,625 ตารางเมตร และมีอัตราการเช่าแล้ว ร้อยละ 92 ซึ่งจะเริ่มเปิดดำเนินการในวันที่ 2 ธันวาคม 2564 นี้

