

Management Discussion and Analysis 2021

JAS Asset



ที่ J65/001

22 กุมภาพันธ์ 2565

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงาน ปี 2564
 เรียน กรรมการและผู้จัดการ
 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2565 ได้มีมติอนุมัติรับรองงบการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ แล้วโดยมีผลสรุปได้ดังนี้

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ปี 2564 สำหรับงบการเงินของบริษัทฯ บริษัทฯ มีผลกำไรสุทธิเท่ากับ 161.4 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลจากการที่บริษัทฯ เปิดตัวโครงการใหม่ ปรับลดต้นทุนการดำเนินงานที่ลดลง และต้นทุนค่าใช้จ่ายที่ลดลง ทั้งนี้ รายละเอียดของผลการดำเนินงานของบริษัทฯ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

	2563		2564		เปลี่ยนแปลง	
	ลบ.	%	ลบ.	%	ลบ.	%
รายได้ค่าเช่า	320.7	61.5%	271.7	62.7%	-49.0	-15%
รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า	191.7	36.7%	111.9	25.8%	-79.8	-42%
รายได้อื่น	9.2	1.8%	49.9	11.5%	40.7	442%
รายได้รวม	521.6	100.0%	433.5	100.0%	-88.1	-17%
ต้นทุนค่าเช่า	45.0	8.6%	28.3	6.5%	-16.7	-37%
ต้นทุนขาย	140.7	27.0%	85.6	19.7%	-55.1	-39%
กำไรขั้นต้น	326.8	62.6%	269.7	62.2%	-57.1	-17%
กำไร (ขาดทุน) การปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-97.3	-18.6%	65.6	15.2%	162.9	-168%
กลับรายการค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์	3.4	0.6%	0.0	0.0%	-3.4	-100%
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	242.1	46.4%	385.1	88.8%	143.0	59%
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	63.7	12.2%	56.2	13.0%	-7.5	-12%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	60.0	11.5%	66.3	15.3%	6.3	10%
กำไรจากการดำเนินงาน (EBIT)	118.4	22.7%	262.7	60.6%	144.3	122%

	2563		2564		เปลี่ยนแปลง	
	ลบ.	%	ลบ.	%	ลบ.	%
รายได้ทางการเงิน	1.9	0.4%	1.3	0.3%	-0.6	-32%
ต้นทุนทางการเงิน	61.8	11.8%	66.1	15.2%	4.3	7%
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	58.5	11.2%	197.9	45.6%	139.4	239%
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	-2.1	-0.4%	-36.5	-8.4%	-34.4	1680%
กำไรสุทธิ	56.4	10.8%	161.4	37.2%	105.0	186%

ภาพรวมของอุตสาหกรรมค้าปลีก และภาพรวมของการดำเนินงานของบริษัทฯ

การแพร่ระบาดของโควิด 2019 ยังคงมีอย่างต่อเนื่องในช่วงปี 2564 ที่ผ่านมา ซึ่งเป็นสาเหตุที่ทำให้สถานะเศรษฐกิจโดยรวมยังคงเติบโตได้ไม่ทันนัก โดยคาดการณ์ว่าในปี 2564 ที่ผ่านมาภาพรวมของเศรษฐกิจที่วัดจากผลิตภัณฑ์มวลรวมของประเทศ (GDP) จะเติบโตได้ประมาณร้อยละ 0.5 – 1.0 เนื่องจากสถานการณ์ทางด้านการท่องเที่ยวยังไม่ดีขึ้น การบริโภคโดยรวมมีการชะลอตัว จึงทำให้อุตสาหกรรมค้าปลีกที่บริษัทฯ ได้ดำเนินงานอยู่นั้น มีการเติบโตได้ไม่มาก โดยภายหลังจากที่รัฐบาลผ่อนคลายนโยบายมาตรการล็อกดาวน์ในไตรมาส 4/2564 ทำให้อัตราการเช่าพื้นที่ของบริษัทฯ สามารถมีอัตราการเช่าที่ใกล้เคียงกับสภาพปกติได้

อย่างไรก็ตาม ธุรกิจที่บริษัทฯ ประกอบกิจการอยู่นั้น มีจุดเน้นไปที่การบริหารพื้นที่เช่าให้กับผู้ค้ารายย่อยที่ขายมือถือ และอุปกรณ์เสริม และพัฒนาศูนย์การค้าประเภท Community Mall ซึ่งในปี 2564 แม้ว่าบริษัทฯ จะได้รับผลกระทบจากสถานการณ์โดยรวม แต่บริษัทฯ ยังคงสามารถปรับตัว และปรับระดับประกอบสถานการณ์รักษาอัตราการเช่า และยังคงสามารถเปิดศูนย์การค้าแห่งใหม่ของบริษัทฯ ได้ คือ โครงการ JAS Green Village คูบอน ซึ่งจะเป็นกระแสรายได้ค่าเช่าต่อไปในอนาคต นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้เปิดตัวโครงการบ้านพักผู้สูงอายุ Senera Senior Wellness ซึ่งคาดว่าจะเริ่มเปิดจองและรับรู้รายได้ภายในปี 2565 นี้

ซึ่งจากการปรับตัวในเชิงกลยุทธ์ทางธุรกิจทำให้บริษัทฯ สามารถมีผลการดำเนินงานที่ดีได้ และมีผลกำไรสูงสุดเป็นประวัติศาสตร์ในปี 2564 ที่ผ่านมา

ทั้งนี้ หากวิเคราะห์ตัวเลขผลการดำเนินงานของบริษัทฯ สามารถอธิบายได้ดังต่อไปนี้

รายได้ค่าเช่าและบริการ และรายได้อื่น

รายได้ค่าเช่าและบริการ ปี 2564 เท่ากับ 271.7 ล้านบาท ลดลงจากปี 2563 ที่ผ่านมา เท่ากับ 49 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทฯ มีรายได้ค่าเช่าที่ลดลงจากการทยอยปิดสาขา IT Junction ที่มีผลการดำเนินงานไม่ได้ตามเป้าหมาย อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้เปิดตัวศูนย์การค้าแบบ Community Mall แห่งใหม่ JAS Green Village คูบอน ซึ่งมีทำเลบริเวณ ถนนคูบอน เขตคลองสามวา กทม. ซึ่งเป็นแหล่งชุมชนจำนวนมาก โดยจะทำให้บริษัทฯ มีรายได้จากค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นในอนาคต

ต้นทุนค่าเช่า ค่าบริการ ต้นทุนขาย และกำไรขั้นต้น

บริษัทฯ มีต้นทุนค่าเช่า และต้นทุนขาย ปี 2564 เท่ากับ 113.9 ล้านบาท ลดลงจากปี 2563 ร้อยละ 38.7 เนื่องจาก การลดลงของต้นทุนค่าเช่าจากการปิดสาขา และลดพื้นที่ขนาดพื้นที่เช่าในส่วนธุรกิจ IT Junction ที่ผลประกอบการไม่ได้ตามเป้าหมาย บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้น ในปี 2564 เท่ากับ 269.7 ล้านบาท ลดลง 57.1 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 17 โดยคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นที่ร้อยละ 62.2 จากรายได้รวม

กำไร (ขาดทุน) การปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ในปี 2564 บริษัทฯ มีรายการกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 65.6 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร ปี 2564 รวมเท่ากับ 122.4 ล้านบาท ลดลงจากปี 2563 เท่ากับ 1.3 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1.1 ซึ่งเป็นระดับที่ใกล้เคียงกับปีก่อน โดยมีค่าใช้จ่ายในการปิดสาขาที่ลดลง

กำไรจากการดำเนินงาน

บริษัทฯ มีกำไรจากการดำเนินงาน ปี 2564 เท่ากับ 262.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2563 เท่ากับ 144.3 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 121.9 ซึ่งเป็นผลมาจากกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ต้นทุนทางการเงิน

บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินรวมในปี 2564 เท่ากับ 66.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2563 เท่ากับ 4.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 7 เนื่องจาก บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินจากหุ้นกู้ที่เพิ่มขึ้นจากการออกหุ้นกู้เมื่อปลายปี 2563 ที่ผ่านมา

สรุปฐานะการเงิน

	31 ธ.ค. 63		31 ธ.ค. 64		เปลี่ยนแปลง	
	ลบ.	%	ลบ.	%	ลบ.	%
สินทรัพย์						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6.6	0.2%	22.3	0.6%	15.7	240.5%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	41.0	1.3%	105.8	2.8%	64.8	158.1%
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	91.1	2.8%	86.0	2.3%	-5.1	-5.6%
ภาษีเงินได้จ่ายล่วงหน้า	17.2	0.5%	12.9	0.3%	-4.3	-25.2%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	10.4	0.3%	15.6	0.4%	5.2	49.4%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	166.3	5.1%	242.6	6.4%	76.3	45.9%
เงินมัดจำ	110.1	3.4%	56.4	1.5%	-53.7	-48.8%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	2,904.4	89.7%	3,461.7	91.2%	557.3	19.2%
ที่ดินและอุปกรณ์	31.8	1.0%	30.8	0.8%	-1.0	-3.1%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	2.4	0.1%	1.3	0.0%	-1.1	-44.6%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	20.7	0.6%	0.0	0.0%	-20.7	-100.0%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	1.9	0.1%	1.7	0.0%	-0.2	-10.8%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	3,071.3	94.9%	3,552.0	93.6%	480.7	15.6%
รวมสินทรัพย์	3,237.6	100.0%	3,794.6	100.0%	557.0	17.2%
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น	118.6	3.7%	124.4	3.3%	5.8	4.9%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	56.2	1.7%	66.9	1.8%	10.7	19.1%
เงินประกันงานก่อสร้าง	9.7	0.3%	13.9	0.4%	4.2	43.8%
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	0.2	0.0%	0.2	0.0%	0.0	-20.6%
เงินกู้ยืมระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	112.4	3.5%	100.1	2.6%	-12.3	-10.9%
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	105.2	3.2%	91.5	2.4%	-13.7	-13.0%
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	113.0	3.5%	200.0	5.3%	87.0	77.0%
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	0.0	0.0%	196.6	5.2%	196.6	n.a.
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	14.9	0.5%	13.1	0.3%	-1.8	-12.4%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	530.2	16.4%	806.7	21.3%	276.5	52.1%
เงินกู้ยืมระยะยาว – สุทธิ	371.7	11.5%	365.4	9.6%	-6.2	-1.7%

	31 ธ.ค. 63		31 ธ.ค. 64		เปลี่ยนแปลง	
	ลบ.	%	ลบ.	%	ลบ.	%
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน-สุทธิ	694.1	21.4%	746.5	19.7%	52.4	7.6%
หนี้สินตามสัญญาเช่า-สุทธิ	194.9	6.0%	0.0	0.0%	-194.9	-100.0%
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	83.4	2.6%	93.1	2.5%	9.7	11.6%
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	0.0	0.0%	15.8	0.4%	15.8	100%
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	25.1	0.8%	40.4	1.1%	15.3	61.2%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	1,369.6	42.3%	1,246.0	32.8%	-123.6	-9.0%
รวมหนี้สิน	1,899.8	58.7%	2,052.7	54.1%	152.9	8.0%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	1,337.8	41.3%	1,741.9	45.9%	404.1	30.2%

สินทรัพย์

ณ สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 3,794.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2563 เท่ากับ 557 ล้านบาท หรือร้อยละ 17.2 เนื่องจาก การเพิ่มขึ้นของรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 2,052.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2563 เท่ากับ 152.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 8 เนื่องจาก เงินกู้ยืมระยะสั้นที่เพิ่มขึ้น และหนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงินเพิ่มขึ้น ในขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1,741.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 404.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 30.2 โดยเพิ่มขึ้นจากส่วนเกินมูลค่าหุ้นที่สูงขึ้น และกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้นจากกำไรของบริษัทฯ

ณ สิ้นปี 2564 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1.18 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 0.57 เท่า

การวิเคราะห์กระแสเงินสดของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีรายการเงินสดและเทียบเท่าเงินสดลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 22.3 ล้านบาท เกิดจากผลสุทธิของกิจกรรมการใช้จ่ายเงินทั้ง 3 กิจกรรม

- 1) กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 313.9 ล้านบาท และ
- 2) กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 111.2 ล้านบาท และ
- 3) กระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานจำนวน 218.4 ล้านบาท

เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2563 กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนที่ 313.9 ล้านบาท นั้น เป็นผลมาจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่เพิ่มขึ้น และกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 111.2 ล้านบาท

เนื่องจาก บริษัทฯ ได้รับเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้อง และมีการชำระคืนหนี้ระยะสั้น สำหรับกระแสเงินสดจากการดำเนินงานที่ 218.4 ล้านบาท มีสาเหตุหลักจากการที่บริษัทฯ มีกำไรจากการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น

ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานในอนาคต

ปี 2564 ที่ผ่านมามีถือว่าบริษัทฯ สามารถบริหารจัดการธุรกิจท่ามกลางวิกฤติการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด 2019 ต่อเนื่องเป็นปีที่ 2 ได้ดี โดยการบริหารต้นทุน และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจหลักของ บริษัทฯ ทำให้บริษัทฯ สามารถมีกำไรสุทธิได้ และมีกำไรสูงสุดตั้งแต่จัดตั้งบริษัทฯ

ปี 2565 ยังคงถือว่าเป็นปีที่มีการระบาดของไวรัสโควิด 2019 ต่อเนื่อง แต่สถานการณ์ดีขึ้นอย่างชัดเจน เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา เนื่องจาก การรับวัคซีนของประชาชนและสถานการณ์ของการระบาดของไวรัสโดยรวมอยู่ในวิสัยที่สามารถบริหารจัดการได้ โดยบริษัทฯ มีมุมมองเชิงบวกต่อสถานการณ์ดังกล่าวว่าในปี 2565 นี้ อุตสาหกรรมค้าปลีก และการเช่าพื้นที่ ในกลุ่ม Community Mall จะสามารถกลับมาใกล้เคียงปกติได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุพจน์ สิริกุลภัสสร)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

นายปัญญา ชุตติวิวงศ์
นักลงทุนสัมพันธ์