IR62/006

8 พฤษภาคม 2562

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ ไตรมาส 1/2562 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562
เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 2/2562 เมื่อวันที่ 8 พฤษภาคม 2562 ได้มีมติอนุมัติรับรองงบการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ประจำไตรมาส 1 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ แล้วโดยมีผลสรุปได้ดังนี้

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ประจำไตรมาส 1 ปี 2562 มีผลกำไรเท่ากับ 0.5 ล้านบาท ใกล้เคียงกับไตรมาส 1 ปี 2561 ทั้งนี้ รายละเอียดของผลการดำเนินงานของบริษัท รายละเอียดดังนี้

	ไตรมาส 1/2561		ไตรมาส 1/2562		เปลี่ยนแปลง	
	ลบ.	%	ลบ.	%	ลบ.	%
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	163.7	91.9%	155.0	90.3%	-8.7	-5.3%
รวมรายได้จากการขายและบริการ	178.2	100.0%	171.7	100.0%	-6.5	-3.6%
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	139.4	78.2%	134.8	86.3%	-4.6	-3.3%
กำไรขั้นต้น	**29.7**	**16.7%**	**30.1**	**17.5%**	**0.4**	**1.3%**
รายได้อื่น	17.2	9.7%	20.7	12.1%	3.5	20.3%
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	46.9	26.3%	52.8	30.8%	5.9	12.6%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	22.4	12.5%	24.3	14.2	1.9	8.5%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	14.7	8.2%	19.0	11.1%	4.3	29.3%
รวมค่าใช้จ่าย	**37.1**	**20.8%**	**43.3**	**25.2%**	**6.2**	**16.7%**
EBIT	**9.8**	**5.5%**	**9.5**	**5.5%**	**-0.3**	**-3.1%**
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	13.3	7.5%	14.7	9.4%	1.4	10.5%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	3.0	1.7%	3.3	1.9%	0.3	10.0%
กำไรส่วนของผู้ถือหุ้นใหญ่	**0.4**	**0.2%**	**0.5**	**0.3%**	**0.1**	**25.0%**

รายได้ค่าเช่าและบริการ และรายได้อื่น

รายได้ค่าเช่าและบริการ สำหรับไตรมาส 1 ปี 2562 เท่ากับ 155.5 ล้านบาท ลดลง จากไตรมาส 1 ปี 2561 ร้อยละ 5 โดยรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ลดลง เนื่องจาก บริษัทมีการปิดสาขา IT Junction ที่มีผลการดำเนินงานที่ไม่ได้ตามเป้าหมาย ทั้งนี้ ปัจจุบัน บริษัทมีจำนวนสาขา IT Junction จำนวน 46 สาขา ในไตรมาส 1/2562

บริษัทมีรายได้รวมจากการขายและบริการเท่ากับ 156.2 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทมีรายได้อื่นๆ เท่ากับ 22 ล้านบาท

ต้นทุนค่าเช่าและบริการ

บริษัทมีต้นทุนค่าเช่าและบริการ สำหรับไตรมาส 1 ปี 2562 เท่ากับ 134.8 ล้านบาท ลดลง จากไตรมาส 1 ปี 2561 ร้อยละ 3.3 โดยต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการที่ลดลง เนื่องจาก ต้นทุนค่าเช่าที่หายไปในส่วนของสาขา IT Junction ที่ปิดไประหว่างปีที่ผ่านมา

กำไรขั้นต้น

บริษัทมีกำไรขั้นต้น สำหรับไตรมาส 1 ปี 2562 เท่ากับ 21.2 ล้านบาท ลดลง จากไตรมาส 1 ปี 2561 ร้อยละ 28.6 เนื่องจาก รายได้จากค่าเช่าค่าบริการพื้นที่ลดลง และต้นทุนค่าเช่าที่ปรับเพิ่มขึ้นตามสัญญา

ค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายในการบริการ

บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร ในไตรมาส 1 ปี 2562 รวมเท่ากับ 26.0 ล้านบาท ลดลง จากไตรมาส 1 ปี 2561 ร้อยละ 29.7 โดยบริษัทได้ปรับลดต้นทุนตามมาตรการลดต้นทุนทั้งการประหยัดค่าสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายทางการตลาด

สรุปฐานะการเงิน ณ สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562

	31 ธันวาคม 2561		31 มีนาคม 2562		เปลี่ยนแปลง	
	ลบ.	%	ลบ.	%	ลบ.	%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	21.4	0.9%	23.4	1.0%	2.0	9.3%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	56.0	2.3%	62.8	2.6%	6.8	12.2%
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	156.7	6.5%	186.0	7.6%	29.3	18.7%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	26.7	1.1%	33.7	1.4%	7.0	26.2%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	260.7	10.8%	305.9	12.4%	45.2	17.3%
ที่ดิน อาคารสำนักงานและอุปกรณ์	130.8	5.4%	124.3	5.1%	-6.5	-5.0%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	518.8	21.5%	518.8	21.1%	0.0	0.0%
สิทธิการเช่าและอาคาร	1284.4	53.3%	1,293.1	52.6%	8.7	0.7%
เงินมัดจำ	132.5	5.5%	134.3	5.5%	1.8	1.3%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	82.3	3.4%	80.9	3.3%	-1.4	-1.7%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	2,148.7	89.2%	2,151.4	87.6%	2.7	0.1%
รวมสินทรัพย์	**2,409.5**	**100.0%**	**2,457.3**	**100.0%**	**47.8**	**2.0%**
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบัน	60.0	2.5%	90.0	3.7%	30.0	50.0%
ตั๋วแลกเงิน	0.0	0.0%	49.1	2.0%	49.1	n.a.
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	102.7	4.3%	101.4	4.1%	-1.3	-1.3%
เงินกู้ยืมระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	122.4	5.1%	157.6	6.4%	35.2	28.8%
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	466.9	19.4%	467.6	19.0%	0.7	0.1%

	31 ธันวาคม 2561		31 มีนาคม 2562		เปลี่ยนแปลง	
	ลบ.	%	ลบ.	%	ลบ.	%
เงินกู้ยืมระยะยาว	562.7	23.4%	498.1	20.3%	-64.6	-11.5%
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	125.6	5.2%	114.0	4.6%	-11.6	-9.2%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	689.4	28.6%	613.5	25.0%	-75.9	-11.0%
รวมหนี้สิน	**1,464.6**	**60.8%**	**1,514.3**	**61.6%**	**49.7**	**3.4%**
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	**944.9**	**39.2%**	**943.0**	**38.4%**	**-1.9**	**-0.2%**

สินทรัพย์

ณ สิ้นสุด 31 มีนาคม 2562 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 2,457.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2561 ที่ผ่านมา เท่ากับ 47.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.0 โดยสาเหตุหลักมาจากต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่สูงขึ้น

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นสุด 31 มีนาคม 2562 บริษัทฯ มีหนี้สินรวม เท่ากับ 1,514.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2561 เท่ากับ 49.7 ล้านบาท ซึ่งเป็นส่วนของหนี้สินระยะสั้นที่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 943.0 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยจาก ณ สิ้นปี 2561 โดยบริษัทมีอัตราหนี้สินต่อทุนรวม เท่ากับ 1.61 เท่า และบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุน เท่ากับ 1.34 เท่า

มุมมองของผู้บริหารต่อผลประกอบการในอนาคต (Forward Looking)

บริษัทมีผลประกอบการที่เป็นไปตามแผน โดยในปี 2562 นี้ บริษัทอยู่ระหว่างการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายประเภทคอนโดมิเนียมมูลค่าโครงการรวมประมาณ 520 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะสร้างเสร็จภายในปี 2562 และโอนให้กับลูกค้าบางส่วนได้ภายในปีนี้ ซึ่งเป็นผลบวกต่อผลประกอบการของบริษัทในปี 2562 นี้ นอกจากนี้ สำหรับโครงการก่อสร้างโครงการศูนย์การค้าแห่งใหม่ของบริษัท ได้เริ่มคืบหน้าไปบางส่วนแล้ว โดยคาดว่าจะสร้างรายได้ให้บริษัทตั้งแต่ไตรมาส 1 ปี 2563 เป็นต้นไป

ภายหลังจากบริษัทได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นสำหรับการเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้น ซึ่งจะมีการเพิ่มทุนระหว่างวันที่ 27 – 31 พฤษภาคม 2562 นี้ ภายหลังจากเสร็จสิ้นกระบวนการเพิ่มทุนแล้วบริษัทคาดว่าค่าใช้จ่ายในด้านต้นทุนทางการเงินจะลดลง และมีโครงการสร้างเงินทุนที่เหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจต่อไปในอนาคต เพื่อสร้างผลตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุพจน์ สิริกุลลภัสสร์)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์
บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน)