

ที่ J63/002

25 กุมภาพันธ์ 2563

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ ปี 2562  
 เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 1/2563 เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2563 ได้มีมติอนุมัติรับรองงบการเงินรวมและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ แล้วโดยมีผลสรุปได้ดังนี้

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ปี 2562 สำหรับงบการเงินของบริษัท บริษัทมีผลกำไรสุทธิเท่ากับ 17.2 ล้านบาท โดยสาเหตุที่บริษัทสามารถกลับมามีผลกำไรสุทธิได้ เนื่องจาก สามารถโอนห้องชุดภายใต้โครงการคอนโดมิเนียมนิวเอระ (Newera Condominium) ได้ตามเป้าหมายในปี 2562 ที่ผ่านมา และ ประกอบกับบริษัทมีมาตรการควบคุม และปรับลดต้นทุนในการดำเนินงาน ทั้งนี้ รายละเอียดของผลการดำเนินงานของบริษัท มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

	2561		2562		เปลี่ยนแปลง	
	ลบ.	%	ลบ.	%	ลบ.	%
รายได้ค่าเช่า	534.1	58.3%	465.9	50.2%	-68.2	-12.8%
รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า	345.5	37.7%	424.6	45.7%	79.1	22.9%
รายได้อื่น	36.1	3.9%	38.1	4.1%	2.00	5.5%
<b>รายได้รวม</b>	<b>915.7</b>	<b>100.0%</b>	<b>928.6</b>	<b>100.0%</b>	<b>12.9</b>	<b>1.4%</b>
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	485.2	53.0%	429.2	46.2%	-56.0	-11.5%
ต้นทุนขาย	238.2	26.0%	291.8	31.4%	53.6	22.5%
กำไรขั้นต้น	156.2	17.1%	169.5	18.3%	13.3	8.5%
กำไร (ขาดทุน) การปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-3.6	-0.4%	6.1	0.7%	9.7	269.4%
กลับรายการ(ค่าเผื่อ)การด้อยค่าของสินทรัพย์	-3.6	-0.4%	0.2	0.0%	3.8	105.6%
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	0	0.0%	27.3	2.9%	27.3	n.a.
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	185.1	20.2%	241.1	26.0%	56.0	30.3%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	96.5	10.5%	107.6	11.6%	11.1	11.5%

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	65	7.1%	88.4	9.5%	23.4	36.0%
<b>EBIT</b>	<b>23.6</b>	<b>2.6%</b>	<b>45.1</b>	<b>4.9%</b>	<b>21.5</b>	<b>91.1%</b>
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	63	6.9%	54.3	5.8%	-8.7	-13.8%
<b>กำไรสุทธิที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นใหญ่</b>	<b>-17.4</b>	<b>-1.9%</b>	<b>17.2</b>	<b>1.9%</b>	<b>34.6</b>	<b>198.9%</b>

### ภาพรวมของอุตสาหกรรมค้าปลีก และภาพรวมของการดำเนินงานของบริษัท

ภาพอุตสาหกรรมค้าปลีกในช่วงปี 2562 ที่ผ่านมา มีอัตราการเติบโตที่ไม่สูงมากนักที่ประมาณ อัตราร้อยละ 2.6 โดยเป็นผลสืบเนื่องจาก กำลังซื้อของผู้บริโภคที่ยังคงชะงักตามสภาวะเศรษฐกิจ ซึ่งบริษัทอยู่ในกลุ่มของอุตสาหกรรมค้าปลีกที่มีจุดเน้นไปที่การปล่อยพื้นที่ให้เช่าของผู้ค้ารายย่อยที่ขายมือถือ และอุปกรณ์เสริม และพัฒนาศูนย์การค้าประเภท Community Mall ซึ่งอัตราการเติบโตในธุรกิจพื้นที่เช่าดังกล่าว ไม่ได้เติบโตมากนักเมื่อเทียบกับการเติบโตของตลาด อย่างไรก็ตามบริษัทได้มุ่งเน้นไปที่การบริหารต้นทุนให้ลดลง อีกทั้ง การกระจายกลุ่มธุรกิจของบริษัทให้มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์มากขึ้น ซึ่งเป็นที่มาของรายได้สำคัญในปี 2562 ที่ผ่านมานี้

ทั้งนี้ หากวิเคราะห์ตัวเลขผลการดำเนินงานของบริษัทสามารถอธิบายได้ดังต่อไปนี้

### รายได้ค่าเช่าและบริการ และรายได้อื่น

รายได้ค่าเช่า ปี 2562 เท่ากับ **465.9** ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 ที่ผ่านมา เท่ากับ **68.2** ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทมีรายได้ค่าเช่าที่ลดลงจากการทยอยปิดสาขา IT Junction ที่มีผลการดำเนินงานไม่ได้ตามเป้าหมาย ซึ่งในปีที่ผ่านมาบริษัทได้ปิดสาขาจำนวน 5 สาขา อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ปรับกลยุทธ์การดำเนินงานโดยการเพิ่มยอดขายจากการพัฒนาส่วนงานในธุรกิจเพื่อขาย โดยเฉพาะโครงการคอนโดมิเนียม ซึ่งบริษัทได้ก่อสร้างเสร็จแล้วตั้งแต่เมื่อไตรมาส 3/2562 ที่ผ่านมา โดยในไตรมาสที่ 4/2562 บริษัทได้ส่งมอบห้องชุดภายใต้โครงการนิวเอรา คอนโดมิเนียมได้จำนวน 90 ห้องจากจำนวนห้องทั้งหมด 177 ห้อง ซึ่งเป็นผลสำคัญที่ทำให้บริษัทสามารถรับรู้รายได้ และกำไรได้ตามเป้าหมาย

### ต้นทุนค่าเช่า ค่าบริการ ต้นทุนขาย และกำไรขั้นต้น

บริษัทมีต้นทุนค่าเช่า และต้นทุนขาย ปี 2562 เท่ากับ 721.0 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 ร้อยละ 0.34 เนื่องจาก การลดลงของต้นทุนค่าเช่าจากการปิดสาขา IT Junction ที่ผลประกอบการไม่ได้ตามเป้าหมาย ทำให้กำไรขั้นต้น เท่ากับ 169.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.5 โดยคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นที่ร้อยละ 18.2 จากรายได้รวม

### ค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร

บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร ปี 2562 รวมเท่ากับ 196 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2561 เท่ากับ 34.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.4 ซึ่งการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายบริหาร เพิ่มขึ้น เนื่องจากค่าใช้จ่ายในส่วนที่เกี่ยวกับการขายภายใต้การโอนห้องชุดคอนโดมิเนียม เช่น ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าธรรมเนียมการโอน ภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน

### กำไรจากการดำเนินงาน

บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงาน ปี 2562 เท่ากับ 45.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2561 ร้อยละ 91.1 ซึ่งเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการโอนห้องชุดได้ตามเป้าหมาย

### ต้นทุนทางการเงิน

บริษัทมีต้นทุนทางการเงินรวมในปี 2562 เท่ากับ 54.3 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 เท่ากับ 8.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 13.8 เนื่องจาก บริษัทมีการคืนเงินกู้ยืมจากทั้งสถาบันการเงิน และจ่ายคืนหุ้นกู้ครบกำหนด

### สรุปฐานะการเงิน (ย่อ)

	31-ธ.ค.-61		31-ธ.ค.-62		เปลี่ยนแปลง	
	ลบ.	%	ลบ.	%	ลบ.	%
<b>สินทรัพย์</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	21.4	0.9%	2.6	0.1%	-18.8	-87.9%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	56.0	2.3%	61.8	2.7%	5.8	10.4%
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	156.7	6.5%	165.6	7.2%	8.9	5.7%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	518.8	21.5%	525.0	22.7%	6.2	1.2%
ที่ดินและอุปกรณ์	130.8	5.4%	65.9	2.9%	-64.9	-49.6%
สิทธิการเช่าและอาคาร	1,284.4	53.3%	1,288.5	55.8%	4.1	0.3%
เงินมัดจำ	132.5	5.5%	111.3	4.8%	-21.2	-16.0%
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>2,409.5</b>	<b>100.0%</b>	<b>2,310.3</b>	<b>100.0%</b>	<b>-99.2</b>	<b>-4.1%</b>
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น	60.0	2.5%	96.5	4.2%	36.5	60.8%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	102.7	4.3%	119.5	5.2%	16.8	16.4%
เงินกู้ระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระใน 1 ปี	122.4	5.1%	126.2	5.5%	3.8	3.1%
เงินกู้ยืมระยะยาว – สุทธิ	562.7	23.4%	402.0	17.4%	-160.7	-28.6%
หุ้นกู้	467.0	19.4%	99.0	4.3%	-368.0	-78.8%

	31-ธ.ค.-61		31-ธ.ค.-62		เปลี่ยนแปลง	
	ลบ.	%	ลบ.	%	ลบ.	%
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	125.7	5.2%	103.5	4.5%	-22.2	-17.7%
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>1,464.6</b>	<b>60.8%</b>	<b>1,027.1</b>	<b>44.5%</b>	<b>-437.5</b>	<b>-29.9%</b>
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>944.9</b>	<b>39.2%</b>	<b>1283.2</b>	<b>55.5%</b>	<b>338.3</b>	<b>35.8%</b>

## สินทรัพย์

ณ สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 2,310.3 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2561 เท่ากับ 99.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.12 เนื่องจาก เงินสด และเงินมัดจำลดลง และรายการสินทรัพย์ใน ส่วนของที่ดินและอุปกรณ์ที่ลดลงอันเนื่องจากการโอนกิจการในส่วนร้านค้าแพคเกจให้กับบริษัทเจมาร์ท ซึ่งเป็นผู้ ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท

## หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 1,027.1 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2561 เท่ากับ 437.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 29.9 เนื่องจากบริษัทมีการคืนเงินกู้ให้กับสถาบันการเงิน ซึ่งทำให้บริษัท มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.80 เท่า

## ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานในอนาคต

ปี 2562 ที่ผ่านมาถือว่าบริษัทสามารถสร้างกระแสรายได้จากการขยายส่วนงานของธุรกิจได้ดี โดย สามารถทำได้ตามเป้าหมายที่วางไว้ บริษัทยังคงเน้นการดำเนินธุรกิจในกลุ่มค้าปลีก โดยเน้นที่การพัฒนา พื้นที่เพื่อเช่าให้กับลูกค้า ซึ่งอยู่ในรูปแบบของร้านมือถือภายใต้แบรนด์ IT Junction และพื้นที่เช่าสำหรับ ร้านค้าขนาดใหญ่ ภายใต้โครงการคอมมูนิตี้มอลล์ การพัฒนาโครงการเพื่อขยายในทำเลที่มีศักยภาพใน อนาคต และมุ่งที่จะเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างระบบนิเวศน์ค้าปลีกภายใต้กลุ่มบริษัทเจมาร์ท ซึ่งในปี 2563 นี้มีปัจจัยที่จะมีผลต่อการดำเนินงานในอนาคต ดังต่อไปนี้

1. บริษัทยังคงมีห้องชุดที่อยู่ระหว่างการขายซึ่งคาดว่าจะขายและโอนให้กับลูกค้าได้ภายในปี 2563 นี้ ซึ่งเป็นกระแสรายได้ที่รอรับรู้เพิ่มเติม
2. บริษัทอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าแห่งใหม่ “The Jas Village” ซึ่งมีทำเลที่ตั้ง ใกล้กับนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ชลบุรี โดยคาดว่าจะสามารถสร้างเสร็จ และเริ่มดำเนินการเชิง พาณิชยกรรมที่มีผู้เช่าได้ตั้งแต่ปลายไตรมาส 1/2563 นี้

ในด้านมาตรฐานบัญชีที่เปลี่ยนแปลงและเริ่มมีผลบังคับใช้ตั้งแต่ปี 2563 ซึ่งจะมีผลกระทบต่อผลการ ดำเนินงานของบริษัทนั้น มาตรฐานบัญชีฉบับที่ 16 เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ถือได้ว่าเป็นฉบับที่มี ผลกระทบต่อการเงินของบริษัท เนื่องจากบริษัทมีสัญญาเช่าระยะยาวจากการพัฒนาศูนย์การค้า อยางไร ก็ตาม ภายใต้การวิเคราะห์ของผู้บริหารพบว่ามาตรฐานดังกล่าวจะทำให้อัตราส่วนทางการเงินในด้าน

โครงสร้างเงินทุน หรืออัตราส่วนหนี้สินต่อทุน มีการเปลี่ยนแปลงในทิศทางที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากบริษัทจะต้อง  
ประมาณค่าเช่าตลอดอายุสัญญากลับมาเป็นหนี้สิน และรับรู้สินทรัพย์เพิ่มขึ้นในส่วนของงบการเงินในงบ  
การเงิน อย่างไรก็ตามอัตราส่วนดังกล่าวยังคงอยู่ภายใต้เงื่อนไขการดำรงอัตราส่วนทางการเงินกับสถาบัน  
การเงิน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุพจน์ สิริกุลภัสสร)  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร