

IR63/009

15 พฤษภาคม 2563

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ ไตรมาส 1/2563 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563
เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 4/2563 เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2563 ได้มีมติอนุมัติรับรองงบการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ประจำปีไตรมาส 1 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ แล้วโดยมีผลสรุปได้ดังนี้

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ จากงบการเงินเฉพาะกิจการ ประจำปีไตรมาส 1 ปี 2563 มีผลกำไรเท่ากับ 16.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2562 เท่ากับ 16.1 ล้านบาท ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ปรากฏรายละเอียดดังนี้

งบการเงินเฉพาะกิจการ	ไตรมาส 1/2562		ไตรมาส 1/2563		เปลี่ยนแปลง	
	ลบ.	%	ลบ.	%	ลบ.	%
รายได้ค่าเช่า	126.9	81.2%	97.7	59.2%	-29.1	-23.0%
รายได้ที่ทำสัญญากับลูกค้า	29.4	18.8%	67.4	40.8%	38.0	129.4%
รวมรายได้จากการขายและบริการ	156.3	100.0%	165.1	100.0%	8.9	5.7%
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	115.2	73.7%	8.7	5.3%	-106.5	-92.5%
ต้นทุนขาย	19.8	12.7%	45.0	27.2%	25.1	126.7%
รวมต้นทุนขายและบริการ	135.1	86.4%	53.7	32.5%	-81.4	-60.3%
กำไรขั้นต้น	21.2	13.6%	111.5	67.5%	90.3	426.0%
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-55.0	33.3%	-55.0	100.0%
รายได้อื่น	22.0	14.1%	4.0	2.4%	-18.0	-81.9%
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	45.2	28.9%	60.9	36.9%	15.6	34.6%
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	14.5	9.3%	14.7	8.9%	0.2	1.2%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	13.5	8.7%	12.4	7.5%	-1.1	-8.2%
รวมค่าใช้จ่าย	28.1	18.0%	27.1	16.4%	-0.9	-3.3%
EBIT	17.2	11.0%	33.7	20.4%	16.6	96.4%
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	14.7	9.4%	15.6	9.4%	0.9	6.2%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	1.6	1.1%	-1.5	-0.9%	3.2	-192.3%
กำไรส่วนของผู้ถือหุ้นใหญ่	0.5	0.3%	16.6	10.1%	16.1	3,202.8%

รายได้ค่าเช่า และรายได้ที่ทำสัญญากับลูกค้า

รายได้จากการขายและบริการ สำหรับไตรมาส 1 ปี 2563 เท่ากับ ล้านบาท 165.1 จากไตรมาส 1 ปี 2562 ร้อยละ 5.7 อย่างไรก็ตาม รายได้ค่าเช่าปรับตัวลดลง เนื่องจาก บริษัทมีการปิดสาขา IT Junction ที่มีผลการดำเนินงานที่ไม่ได้ตามเป้าหมาย ทั้งนี้ ปัจจุบัน บริษัทมีจำนวนสาขา IT Junction จำนวน 36 สาขา ในไตรมาส 1/2563

นอกจากนี้ บริษัทมีรายได้อื่นๆ เท่ากับ 4 ล้านบาท ซึ่งเป็นส่วนของเงินสนับสนุนทางการตลาด และบริษัทได้ทำสัญญาจะซื้อจะขาย และโอนคอนโดมิเนียมภายใต้โครงการ Newera ไปแล้วกว่า ร้อยละ 70 ของจำนวนห้องทั้งหมด

ต้นทุนค่าเช่าและบริการ

บริษัทมีต้นทุนขายและบริการ สำหรับไตรมาส 1 ปี 2563 เท่ากับ 53.7 ล้านบาท ลดลง จากไตรมาส 1 ปี 2562 ร้อยละ 60.3 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า ที่บริษัทจะต้องบันทึกสัญญาเช่าที่มีอายุเกิน 1 ปีเป็นสินทรัพย์ โดยรับรู้เป็นสินทรัพย์และหนี้สินที่เกิดจากสัญญาเช่าทุกสัญญาตามมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่ โดยทยอยการรับรู้ค่าเสื่อมราคา และดอกเบี้ย ตามสัญญาเช่า

กำไรขั้นต้น

บริษัทมีกำไรขั้นต้น สำหรับไตรมาส 1 ปี 2563 เท่ากับ 111.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จากไตรมาส 1 ปี 2562 ร้อยละ 426.0 เนื่องจาก ต้นทุนค่าเช่าที่ลดลงซึ่งเป็นผลจากมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลบังคับใช้ นอกจากนี้ บริษัทมีการบันทึกการขาดทุนจากการปรับมูลค่ายัติกรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในไตรมาสที่ 1/2563 ที่ผ่านมา เนื่องจาก การปรับใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 จำนวน -55.0 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายในการบริการ

บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร ในไตรมาส 1 ปี 2563 รวมเท่ากับ 27.1 ล้านบาท ลดลง จากไตรมาส 1 ปี 2562 ร้อยละ 3.3

สรุปฐานะการเงิน ณ สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563

สินทรัพย์

ณ สิ้นสุด 31 มีนาคม 2563 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 3,098.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จาก ณ สิ้นปี 2562 ที่ผ่านมา เท่ากับ 787.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 34.1 โดยสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่บริษัทจะต้องปรับปรุงสินทรัพย์สิทธิการใช้จากการนำมาตราฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก ซึ่งทำให้มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น 2,145.4 ล้านบาท

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นสุด 31 มีนาคม 2563 บริษัทฯ มีหนี้สินรวม เท่ากับ 1,797.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จาก ณ สิ้นปี 2562 เท่ากับ 770.5 ล้านบาท ซึ่งมีผลมาจากการเพิ่มขึ้นของหนี้สินตามสัญญาเช่า ที่เกิดขึ้นจากการใช้จากการนำมาตราฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก ทั้งนี้ บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1,300.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จาก ณ สิ้นปี 2562 โดยบริษัทมีอัตราหนี้สินต่อทุนรวม เท่ากับ 1.38 เท่า และบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุน เท่ากับ 0.86 เท่า

มุมมองของผู้บริหารต่อผลประกอบการในอนาคต (Forward Looking)

สำหรับช่วงไตรมาส 2/2563 เป็นที่ทราบกันดีกว่า จากผลกระทบของสถานการณ์โควิด-19 ซึ่งรัฐบาลได้ประกาศปิดห้างสรรพสินค้า และศูนย์การค้า เพื่อลดการกระจายของการระบาดของโรคดังกล่าว โดยธุรกิจของบริษัทในส่วนของพื้นที่เช่าสำหรับผู้ค้ารายย่อย IT Junction และศูนย์การค้าของบริษัททั้ง 3 ศูนย์การค้า จึงต้องปิดในส่วนที่จะต้องปิดตามนโยบายของรัฐบาลดังกล่าว ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อรายได้ของบริษัทในช่วงเดือนเมษายนที่ผ่านมา เนื่องจาก บริษัทได้ให้ส่วนลดค่าเช่ากับคู่ค้าที่ได้รับผลกระทบจากการปิดห้างสรรพสินค้าด้วย

อย่างไรก็ตาม เพื่อที่จะรักษาผลการดำเนินงานให้ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ดังกล่าวน้อยที่สุด บริษัทขอเรียนชี้แจงถึงมาตรการที่ได้รับความช่วยเหลือ และมาตรการที่บริษัทได้ดำเนินการไปแล้วดังต่อไปนี้
มาตรการในด้านลดค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของบริษัท

1. บริษัทได้รับส่วนลดค่าเช่าจากผู้ให้เช่า ในระหว่างช่วงที่ศูนย์การค้าปิดดำเนินการ ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายหลักของบริษัทในการดำเนินงานธุรกิจพื้นที่ให้เช่าของ IT Junction
2. บริษัทได้รับส่วนลดค่าเช่าจากเจ้าของที่ดิน สำหรับศูนย์การค้าที่เป็นสิทธิการเช่าทั้งสองแห่ง ในช่วงเดือนเมษายน
3. บริษัทได้ลดต้นทุนในการดำเนินงาน ในด้านค่าสาธารณูปโภค ที่เกี่ยวข้องในการดำเนินงานของบริษัทภายในศูนย์การค้า และการลดค่าตอบแทนของผู้บริหารและพนักงานในช่วงที่บริษัทได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ปิดศูนย์การค้า

ซึ่งการลดค่าเช่าดังกล่าวทำให้ต้นทุนค่าเช่ารวม ของบริษัทลดลงอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับช่วงดำเนินงานปกติ จึงทำให้ค่าใช้จ่ายหลักของบริษัทลดลงตามสภาวะการณ์ของการลดลงของรายได้ นอกจากนี้ บริษัทตระหนักดีว่าในช่วงของวิกฤต กระแสเงินสดในการดำเนินงานเป็นสิ่งสำคัญต่อการดำเนินงานของธุรกิจ บริษัทได้ดำเนินการเจรจากับสถาบันการเงิน เพื่อที่จะลดภาระการผ่อนชำระสินเชื่อ กับสถาบันการเงิน โดยมีเหตุผลจากการได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ที่ต้องปฏิบัติตามนโยบายของภาครัฐ และบริษัทได้ดำเนินการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินภายใต้มาตรการช่วยเหลือของภาครัฐ ประเภท Soft Loan ที่มีอัตราดอกเบี้ยต่ำ ซึ่งบริษัทได้รับการสนับสนุนจากสถาบันการเงินเป็นอย่างดี

ซึ่งด้วยมาตรการทั้งสองบริษัทสามารถรักษาสภาพคล่องในการดำเนินการได้ตลอดทั้งปี โดยบริษัทยังคงมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานในส่วนของค่าเช่าในศูนย์การค้าที่ยังไม่ปิดตามนโยบายของภาครัฐ และมีกระแสเงินสดบางส่วนจากการโอนคอนโดมิเนียม ซึ่งมีห้องที่สามารถทยอยขายได้อีก ร้อยละ 30 ของจำนวนห้องทั้งหมด และการเริ่มเปิดดำเนินการของโครงการศูนย์การค้าแห่งใหม่ที่จังหวัดชลบุรี

ดังนั้น จากที่กล่าวมาข้างต้นบริษัทจะได้รับผลกระทบจากสถานการณ์โควิด-19 แต่อย่างไรก็ตาม บริษัทได้เร่งดำเนินการมาตรการในการลดกระทบดังกล่าวอย่างรวดเร็ว จึงทำให้ผลกระทบของสถานการณ์ดังกล่าวมีจำกัด และสามารถบริหารจัดการได้

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุพจน์ สิริกุลภัสสร)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์
บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน)