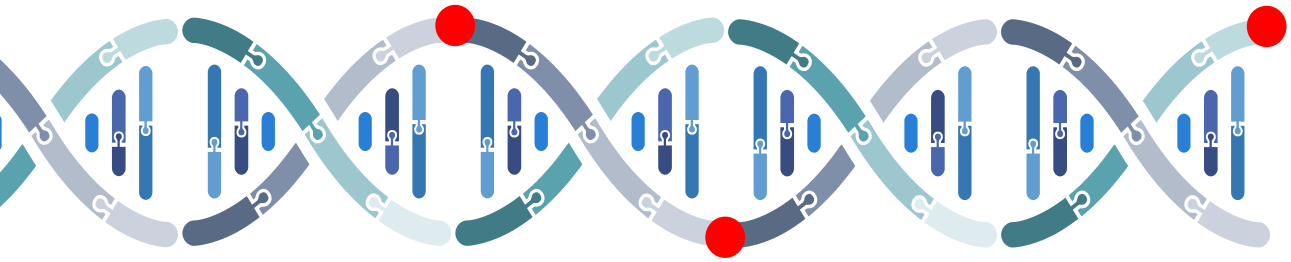
เจเอเอส แอสเซ็ท

บทวิเคราะห์ผลการดำเนินงานไตรมาส

2/2563

Retail



Synergy

ที่ J63/015

11 สิงหาคม 2563

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ ไตรมาส 2 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563
เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 5/2563 เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2563 ได้มีมติอนุมัติรับรองงบการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ประจำไตรมาส 2 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ แล้วโดยมีผลสรุปได้ดังนี้

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ประจำไตรมาส 2 ปี 2563 สำหรับงบการเงินของบริษัท บริษัทมีผลกำไรสุทธิ 4.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 2 ปี 2562 ร้อยละ 126.2 และผลการดำเนินงานของบริษัทฯ งวด 6 เดือน กำไรสุทธิ 21.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าร้อยละ 222.0 โดยสาเหตุที่บริษัทมีผลกำไรสุทธิเพิ่มขึ้น เนื่องจาก การบริหารจัดการต้นทุน และการควบคุมค่าใช้จ่าย โดยแม้ว่าในช่วงไตรมาส 2/2563 ที่ผ่านมา ห้างสรรพสินค้าและพื้นที่เช่าต้องปิดการดำเนินงานตามนโยบายของภาครัฐ แต่บริษัทฯ ยังสามารถปรับตัวให้มีผลประกอบการทำกำไรได้ในไตรมาสนี้ รายละเอียดดังนี้

สรุปผลการดำเนินงาน

	Q2/2562	Q2/2563	เปลี่ยนแปลง		6M/2562	6M/2563	เปลี่ยนแปลง	
			มูลค่า	%			มูลค่า	%
รายได้ค่าเช่า	119.5	63.3	-56.2	-47.0%	246.3	161.1	-85.3	-34.6%
รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า	30.9	32.3	1.4	4.5%	60.3	99.7	39.5	65.5%
รายได้รวม	**150.4**	**95.7**	**-54.7**	**-36.4%**	**306.6**	**260.8**	**-45.8**	**-14.9%**
ต้นทุนค่าเช่า	108.6	14.8	-93.8	-86.4%	223.8	23.5	-200.3	-89.5%
ต้นทุนขาย	29.2	23.3	-5.9	-20.2%	49.1	68.3	19.2	39.2%
กำไรขั้นต้น	12.5	57.5	45.0	360.0%	33.7	169.0	135.2	400.9%
รายได้อื่น	10.0	1.9	-8.1	-81.0%	32.0	5.9	-26.1	-81.5%
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	14.3	10.3	-4.0	-28.0%	28.8	25.0	-3.8	-13.2%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	13.5	14.0	0.5	3.7%	27.0	26.4	-0.7	-2.4%
กำไรจากการดำเนินงาน	**-5.3**	**13.8**	**19.1**	**360.4%**	**11.9**	**47.5**	**35.6**	**299.0%**
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	15.0	12.3	-2.7	-17.9%	29.7	27.9	-1.8	-5.9%
กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	**-18.0**	**4.7**	**22.7**	**126.2%**	**-17.5**	**21.3**	**38.8**	**222.0%**

รายได้ค่าเช่าและบริการ

รายได้ค่าเช่า สำหรับไตรมาส 2 ปี 2563 เท่ากับ 63.3 ล้านบาท ลดลง จากไตรมาส 2 ปี 2562 ร้อยละ 47.0 และรายได้รวมสำหรับงวด 3 เดือน เท่ากับ 95.7 ล้านบาท ลดลง จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ร้อยละ 36.4 โดยเป็นผลจากการลดจำนวนสาขาของ IT Junction ที่มีผลประกอบการที่ไม่ได้ตามเป้าหมาย ทำให้รายได้ค่าเช่าจากพื้นที่เช่าในส่วน IT Junction ลดลง รวมถึงการให้ส่วนลดค่าเช่าให้กับลูกค้าพื้นที่เช่าในช่วงปิด Lock Down

สำหรับ ผลประกอบการงวด 6 เดือนปี 2563 บริษัทมีรายได้ค่าเช่า เท่ากับ 161.1 ล้านบาท ลดลง จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ร้อยละ 34.6 และรายได้รวม เท่ากับ 260.8 ล้านบาท ลดลง จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ร้อยละ 14.9 ทั้งนี้ ในครึ่งปีแรกบริษัทสามารถโอนคอนโดมิเนียมได้ จำนวน 21 ห้อง ซึ่งมีมูลค่าการโอนประมาณ 55 ล้านบาท ซึ่งรายได้ดังกล่าว เป็นนโยบายการบริหารกระแสรายได้ของกลุ่มธุรกิจของบริษัท

ต้นทุนค่าเช่าและบริการ

บริษัทมีต้นทุนค่าเช่า สำหรับไตรมาส 2 ปี 2563 เท่ากับ 14.8 ล้านบาท ลดลง จากไตรมาส 2 ปี 2562 ร้อยละ 86.4 ในขณะที่ต้นทุนค่าเช่าสำหรับงวด 6 เดือน ปี 2563 เท่ากับ 23.5 ล้านบาท ลดลง จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าร้อยละ 89.5 ล้านบาท เป็นผลจากการที่บริษัทลดจำนวนสาขาของ IT Junction ในส่วนที่มีผลการดำเนินงานไม่ได้ตามเป้าหมาย และการได้ส่วนลดค่าเช่าจากผู้ให้เช่าพื้นที่ ซึ่งบริษัทบันทึกเป็นต้นทุนค่าเช่าที่ลดลงในไตรมาส 2/2563 นี้

กำไรขั้นต้น

บริษัทมีกำไรขั้นต้น สำหรับไตรมาส 2 ปี 2563 เท่ากับ 57.5 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับ ร้อยละ 360.0 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา โดย หากพิจารณากำไรขั้นต้น สำหรับงวด 6 เดือน ปี 2563 เท่ากับ 169.0 ล้านบาท คิดเป็นกำไรขั้นต้นเท่ากับ ร้อยละ 400.9 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมา

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่ายในไตรมาส 2 ปี 2563 เท่ากับ 10.3 ล้านบาท ลดลง จากไตรมาส 2 ปี 2562 ร้อยละ 28.0 และสำหรับงวด 6 เดือน ปี 2563 เท่ากับ 25.0 ล้านบาท หรือ ลดลง ร้อยละ 13.2 และค่าใช้จ่ายในการบริหาร ในไตรมาส 2 ปี 2563 เท่ากับ 14.0 ล้านบาทเพิ่มขึ้น จากไตรมาส 2 ปี 2562 ร้อยละ 3.7 และสำหรับงวด 6 เดือน ปี 2563 เท่ากับ 26.4 ล้านบาท หรือ ลดลง ร้อยละ 2.4 โดยค่าใช้จ่ายที่ลดลงส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับค่าพนักงาน ค่าใช้จ่ายทางการตลาด ที่ลดลงจากการบริหารงานในช่วงของการปิด Lock Down

สินทรัพย์

ณ สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2563 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 3,101.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2562 เท่ากับ 791.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 34.2 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (Investment Properties) ซึ่งเป็นมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทได้ให้บริการพื้นที่เช่า ในกลุ่มพื้นที่เช่า และศูนย์การค้า

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2563 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 1,796.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จากสิ้นปี 2562 เท่ากับ 769.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 74.9 โดยเป็นหนี้สินตามสัญญาเช่าที่เพิ่มขึ้นจากมาตรการบัญชีฉบับ 16

ในขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นมีจำนวน เท่ากับ 1,305.1 ล้านบาท ซึ่งทำให้บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.38 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.68 เท่า ซึ่งมีแนวโน้มที่ เพิ่มขึ้น จากช่วงปลายปี 2562 ที่ผ่านมา ที่อยู่ที่ระดับ 0.60

มุมมองของผู้บริหารต่อผลประกอบการในอนาคต

ไตรมาสที่ 2/2563 ที่ผ่านมา ถือเป็นการปรับตัวของธุรกิจครั้งสำคัญของบริษัท ภายใต้สถานการณ์ COVID-19 ซึ่งบริษัท และกลุ่มบริษัทได้ร่วมกันหาแนวทางในการปรับตัวให้สามารถรักษาผลประกอบการไว้ได้ รวมถึงการดำเนินงานภายใต้แผน แผนการบริหารความต่อเนื่องของการดำเนินงาน (Business Continuity Plan: BCP)

โดยสำหรับบริษัทมี 2 แนวทางในการบริหารที่ได้วางไว้คือ

1. การบริหารโครงสร้างของกระแสรายได้ กล่าวคือ บริษัทได้เพิ่มส่วนงานธุรกิจการขายในช่วงปี 2562 ที่ผ่านมา และบริษัทได้เปิดศูนย์การค้าแห่งใหม่เพื่อรองรับการเติบโตในอนาคต

   ทั้งนี้ บริษัทได้เปิดศูนย์การค้าแห่งใหม่ JAS Village อมตะนคร ซึ่งมีทำเลที่ตั้งใกล้กับนิคมอุตสาหกรรมอมตะ จังหวัดชลบุรี ซึ่งได้เริ่มเปิด Soft Opening แล้วเมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2563 ที่ผ่านมา ซึ่งเป็นกระแสรายได้เพิ่มเติมจากธุรกิจให้เช่าในส่วนของธุรกิจศูนย์การค้า ตั้งแต่ไตรมาส 3/2563 เป็นต้นไป และบริษัทตั้งเป้าที่จะโอนห้องชุดภายใต้โครงการคอนโดมิเนียม Newera ให้ได้ครบ 100% ในปี 2563 นี้

2. การควบคุมค่าใช้จ่ายที่สำคัญ ซึ่งเป็นมาตรการที่บริษัทได้ดำเนินงานทันที การเจรจากับเจ้าของพื้นที่ การปรับลดค่าใช้จ่ายทางด้านสาธารณูปโภคภายในศูนย์การค้า ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน และค่าใช้จ่ายทางการตลาด ซึ่งทำให้สัดส่วนของค่าใช้จ่ายขายและบริหารลดลงอย่างมีนัยสำคัญในไตรมาส 2/2563 ที่ผ่านมา ซึ่งแผนการบริหารความต่อเนื่องของการดำเนินงานทำให้บริษัทยังคงสามารถบริหารผลการดำเนินงานให้ผ่านช่วงวิกฤตที่ผ่านมาได้ดี

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ
ขอแสดงความนับถือ

(นายสุพจน์ สิริกุลภัสสร์)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

นายปัญญา ชุติสิริวงศ์
ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์
บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน)
Email: panya@jaymart.co.th

โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน