

13. ข้อมูลสำคัญทางการเงิน

หน่วย : ล้านบาท

	2556	2557	2558
ผลการดำเนินงานและฐานะการเงิน			
รายได้รวม	347.92	446.73	539.21
กำไรขั้นต้น	72.41	123.89	116.89
กำไรสุทธิ	38.69	54.79	58.15
สินทรัพย์รวม	432.74	871.17	1,449.57
หนี้สินรวม	299.31	482.95	703.80
ส่วนของผู้ถือหุ้น	133.42	388.22	745.77
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ (Key Financial Ratio)			
อัตรากำไรสุทธิต่อรายได้รวม	11.12%	12.26%	10.78%
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ROE)	28.99%	14.11%	7.80%
อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม (ROA)	8.94%	6.29%	4.01%
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E)	2.24	1.24	0.94
กำไรต่อหุ้นขั้นต้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น) (EPS)	0.77	0.39	0.22

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ภาพรวมการดำเนินงานที่ผ่านมา

(1) โครงสร้างรายได้

	โครงสร้างรายได้ตามประเภทธุรกิจ	2556		2557		2558	
		ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
1.	ธุรกิจบริหารพื้นที่เช่า (IT Junction)	314.9	90%	397.6	89%	396.1	77%
2.	ธุรกิจตลาดชุมชน (J Market)	23.0	7%	20.2	4%	22.1	4%
3.	ธุรกิจศูนย์การค้า (The Jas)	-	-	8.4	2%	71.9	14%
4.	รายได้ค่าส่งเสริมการขายและรายได้อื่น	10.0	3%	23.3	5%	26.4	5%
	รวม	347.9	100%	449.5	100%	516.5	100%

ในปี 2557 และ 2558 บริษัทมีรายได้รวมจำนวน 450 ล้านบาท และ 516 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นอัตราเติบโตจากปีก่อนหน้าร้อยละ 29.2 และ 14.9 ตามลำดับ ทั้งนี้รายได้รวมของบริษัทกว่าร้อยละ 95 เป็นรายได้ค่าเช่าจากการให้เช่าพื้นที่ในโครงการของบริษัททั้ง 3 รูปแบบ ส่วนที่เหลือจะเป็นรายได้ค่าส่งเสริมการขายภายในบริเวณพื้นที่เช่าและรายได้อื่น โดยพื้นที่ให้เช่าของบริษัทแบ่งเป็นกลุ่มตามลักษณะธุรกิจได้ดังนี้

ธุรกิจบริหารพื้นที่เช่า (IT Junction)

ธุรกิจบริหารพื้นที่เช่า ในปี 2557 และ 2558 มีรายได้จำนวน 398 ล้านบาท และ 396 ล้านบาทตามลำดับ คิดเป็นอัตราเติบโตใกล้เคียงกับปีที่ผ่านมา

ธุรกิจ IT Junction	2556	2557	2558
รายได้ (ล้านบาท)	314	397	396
จำนวนสาขา (แห่ง)	42	44	47
จำนวนพื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	10,352	10,344	10,380
อัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่อพื้นที่ (บาทต่อตร.ม.ต่อเดือน)	3,049	3,438	3,179

ธุรกิจตลาดชุมชน (J Market)

ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2558 ธุรกิจ J Market มีจำนวนโครงการทั้งสิ้น 4 โครงการ รายละเอียดดังตาราง

สาขาที่	รายชื่อสาขา	ตำแหน่งที่ตั้งของโครงการ	ขนาดพื้นที่เช่า(ตร.ม.)	เวลาเริ่มดำเนินการ	อัตราการเช่า (%)
1	ตลาดอมรพันธ์	ตลาดอมรพันธ์ ถนนพหลโยธิน เขตบางเขน กรุงเทพฯ	3,800	ก.ย. 55	64%
2	ราษฎร์พัฒนา	หมู่บ้านเคหะธานี 4 ถนนราษฎร์พัฒนา เขตสะพานสูง กรุงเทพฯ	ส่วนที่ 1: 721	ก.ย. 57	พื้นที่ส่วนกลางและที่จอดรถ
			ส่วนที่ 2: 769		

3	ไทรมา	ถนนบ้านไทยมา ตำบลไทรมา จังหวัดนนทบุรี	1,600	พ.ย. 57	38%
4	ลาดปลาเค้า	ถนนลาดปลาเค้า เขตบางเขน กรุงเทพฯ	3,500	ก.ย. 58	100%

ในช่วงปี 2557 และ 2558 ธุรกิจตลาดชุมชนมีรายได้ 20.0 ล้านบาท และ 22.1 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราการเติบโต ร้อยละ 9.0% โดยการเพิ่มขึ้นของรายได้มีสาเหตุหลักมาจาก ลาดปลาเค้า (J night) ที่เริ่มเปิดโครงการเมื่อเดือน กันยายน 2558

ธุรกิจศูนย์การค้าชุมชน (The Jas)

ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2558 ธุรกิจ The Jas มีจำนวนโครงการที่เริ่มดำเนินการแล้วทั้งสิ้น 2 โครงการ โดยมีรายละเอียดดังตาราง

โครงการ	รายชื่อโครงการ	ตำแหน่งที่ตั้งของโครงการ	ขนาดพื้นที่เช่า (ตร.ม.)	เริ่มดำเนินการ
1	The Jas วังหิน	ถนนลาดพร้าว – วังหิน เขตลาดพร้าว กรุงเทพฯ	5,750*	พ.ย. 57
2	The Jas รามอินทรา	ถนนลาดปลาเค้า เขตบางเขน กรุงเทพฯ	10,000	ก.ย. 58

หมายเหตุ : หากไม่รวมพื้นที่ลานโปรโมชันและพื้นที่ให้เช่าในลักษณะ Out Door จะเหลือพื้นที่ให้เช่าประมาณ 4,970 ตร.ม.

ในปี 2557 และปี 2558 ธุรกิจ The Jas มีรายได้ 8.4 ล้านบาท และ 71.9 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในเดือน พ.ย. 2557 บริษัทได้เริ่มทำการเปิดศูนย์การค้าชุมชน The Jas วังหิน และในเดือน ก.ย. 2558 บริษัทมีเปิดศูนย์การค้าเพิ่มขึ้นอีก 1 โครงการ คือ The Jas รามอินทรา จึงทำให้รายได้ในปี 2558 เพิ่มขึ้น

รายได้ค่าส่งเสริมการขายและรายได้อื่น

นอกเหนือจากรายได้ค่าเช่าแล้ว บริษัทยังคงมีรายได้จากการให้บริการส่งเสริมการขายในพื้นที่ให้เช่าในแต่ละประเภทธุรกิจ และรายได้อื่นซึ่งส่วนใหญ่มาจากค่าปรับลูกหนี้ค่าเช่าที่ทำการชำระล่าช้า

รายได้ค่าส่งเสริมการขายและรายได้อื่นในปี 2557 และปี 2558 เท่ากับ 23.3 ล้านบาท และ 26.4 ล้านบาท ตามลำดับ โดยส่วนที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่มาจาก การให้บริการโฆษณาภายในพื้นที่ที่เพิ่มมากขึ้น

(2) ต้นทุนค่าเช่า

ต้นทุนค่าเช่าเป็นต้นทุนหลักของบริษัทโดยในปี 2557 และ 2558 มีจำนวน 313.5 ล้านบาทและ 389.1 ล้านบาท ตามลำดับ โดยการเพิ่มขึ้นของต้นทุนค่าเช่ามีสาเหตุหลักมาจาก การขยายสาขาของธุรกิจ IT Junction ซึ่งส่งผลให้บริษัทต้องทำการเช่าพื้นที่จากเจ้าของพื้นที่เพิ่มขึ้น และเพื่อให้มีรายได้ค่าเช่าสอดคล้องกับต้นทุนค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นได้อันจะเห็นได้จาก สัดส่วนต้นทุนค่าเช่าต่อรายได้รวมในปี 2557 และ ปี 2558 ซึ่งมีแนวโน้มลดลงอย่างต่อเนื่อง โดยลดลงร้อยละ 24.4 ในปี 2557 เป็นร้อยละ 19.5 ในปี 2558

(3) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

หน่วย: ล้านบาท	2556		2557		2558	
	มูลค่า	%	มูลค่า	%	มูลค่า	%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	11.7	43.5%	21.3	52.2%	34.3	56.6%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	15.2	56.5%	19.5	47.8%	26.3	43.4%
รวม	26.9	100.0%	40.8	100.0%	60.6	100.0%
ร้อยละเทียบกับรายได้รวม		7.7%		13.7%		8.4%

ค่าใช้จ่ายในการขายประกอบด้วย ค่าตอบแทนรายเดือนและค่าคอมมิชชั่นที่จ่ายให้กับพนักงานขายพื้นที่เช่าและฝ่ายการตลาด สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหาร ประกอบด้วย ค่าตอบแทนพนักงานส่วนบริหาร ค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของบริษัทในปี 2557 และปี 2558 มีจำนวน 40.8 ล้านบาทและ 60.6 ล้านบาท ตามลำดับ โดยการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของ ค่านายหน้าและค่าส่งเสริมการขาย รวมถึงค่าตกแต่งสำนักงานตัดจำหน่าย ซึ่งเป็นผลมาจากการเปิด โครงการ The Jas วังหิน ในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี 2557 และโครงการ The Jas รามอินทรา ในช่วงไตรมาส 4 ของปี 2558

(4) กำไรจากการดำเนินงาน (ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้)

ในปี 2557 และ 2558 บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงาน จำนวน 71.4 ล้านบาท และ 89.5 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นอัตราเติบโตจากปีก่อนร้อยละ 25.4 โดย ทั้งนี้การเพิ่มขึ้นของอัตรากำไรจากการดำเนินงานมาจากการที่

บริษัทมีการปรับเพิ่มมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในส่วนของโครงการ The Jas วังหินจำนวน 8.2 ล้านบาทและกลับรายการค่าเสื่อมต่อของสินทรัพย์จำนวน 14.6 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทมีผลขาดทุนทางบัญชี ซึ่งมีได้เกี่ยวข้องกับกำไรจากการดำเนินงาน จำนวน 22.8 ล้านบาท

หน่วย: ล้านบาท	2556		2557		2558	
	มูลค่า	%	มูลค่า	%	มูลค่า	%
รายได้ค่าเช่า	337.9	97.1%	426.3	97.0%	489.5	95.2%
รายได้ค่าส่งเสริมการขาย	4.5	1.3%	11.1	3.0%	16.4	3.0%
ต้นทุนค่าเช่า	(270.0)	(77.6%)	(313.5)	(69.7%)	(389.1)	(71.5%)
กำไรขั้นต้น	72.4	20.8%	123.9	27.6%	116.9	26.7%
รายได้อื่น	5.5	1.6%	12.1	2.7%	10.4	1.8%
ค่าใช้จ่ายในการบริการ	(11.7)	(3.4%)	(21.3)	(4.7%)	(34.3)	(4.2%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(15.2)	(4.4%)	(19.5)	(9.0%)	(26.3)	(4.2%)

กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	51.0	14.7%	95.2	16.5%	66.7	20.0%
กำไร (ขาดทุน) จากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	0.0	0.0%	(23.8)	(0.6%)	22.8	(3.8%)
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	51.0	14.7%	71.4	15.9%	89.5	16.2%

(5) ต้นทุนทางการเงิน

ในปี 2557 และ 2558 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 2.9 ล้านบาท และ 16.8 ล้านบาทตามลำดับ โดยต้นทุนทางการเงินส่วนใหญ่ ในปี 2558 โดยบริษัททำการกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 313 ล้านบาทในปี 2557 และกู้เพิ่มเติมเป็น 503 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ The Jas วังหินและ The Jas รามอินทรา

(6) ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2558 บริษัทมีสินทรัพย์รวมทั้งหมดจำนวน 1,449.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 578.4 ล้านบาทเมื่อเปรียบเทียบกับ ณ สิ้นปี 2557 หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 66.4 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในส่วนของโครงการ The Jas รามอินทรา ซึ่งเป็นโครงการแห่งที่สอง

ทั้งนี้ บริษัทมีนโยบายในการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามราคาตลาด โดยวิธีรายได้ (Income Approach) ซึ่งประเมินโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะซึ่งจะมีการประเมินมูลค่าทุกปี

ลูกหนี้การค้า

บริษัทมีลูกหนี้การค้าอยู่ในระดับต่ำ เนื่องจากการเก็บค่าเช่าในแต่ละเดือนซึ่งเป็นรายได้หลักของบริษัทมีระยะเวลาการเก็บเฉลี่ยเพียงประมาณ 5 – 7 วัน โดยในการดำเนินงานช่วงที่ผ่านมาผู้เช่าพื้นที่รายย่อยที่เช่าพื้นที่ส่วนใหญ่มีการชำระค่าเช่าภายในระยะเวลาที่กำหนด ส่งผลให้ยอดที่ค้างชำระส่วนใหญ่เป็นยอดค้างชำระที่มีอายุน้อยกว่า 3 เดือน

ทั้งนี้บริษัทมีการประเมินความเสี่ยงและติดตามการเรียกเก็บเงินจากลูกหนี้ที่ค้างชำระอย่างสม่ำเสมอ โดยลูกหนี้การค้า ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2557 และ วันที่ 31 ธ.ค. 2558 สามารถแบ่งแยกตามอายุลูกหนี้ดังตารางต่อไปนี้

ลูกหนี้ (หน่วย: ล้านบาท)	31 ธ.ค. 2556	31 ธ.ค. 2557	30 ธ.ค. 2558
ลูกหนี้ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	0.1	0.3	0.1
ลูกหนี้ค้างชำระน้อยกว่า 3 เดือน	3.8	8.9	7.5

ลูกหนี้ค้างชำระระหว่าง 3-6 เดือน	0.0	0.0	2.3
ลูกหนี้ค้างชำระระหว่าง 6-12 เดือน	0.1	0.1	0.4
ลูกหนี้ค้างชำระเกินกว่า 12 เดือน	0.0	0.1	0.1
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(0.1)	(0.3)	(0.1)
ลูกหนี้การค้า – สุทธิ	3.9	9.1	10.3

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน

ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2558 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 1,036.0 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2557 จำนวน 396.5 ล้านบาท ตามมูลค่าของโครงการ The Jas รามอินทรา ที่เพิ่มขึ้น และมีเครื่องตกแต่งและอุปกรณ์เพิ่มขึ้นจำนวน 23 ล้านบาท โดยมีการซื้อเครื่องตกแต่งและอุปกรณ์เพิ่มเติมเพื่อใช้ในการขยายสาขาธุรกิจ IT Junction จาก 43 สาขาเป็น 47 สาขา และเครื่องตกแต่งและอุปกรณ์ภายในโครงการ The Jas รามอินทรา

(7) แหล่งที่มาของเงินทุน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2558 บริษัทมีเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 503 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2557 เท่ากับ 312.6 ล้านบาท โดยเป็นการเบิกเงินกู้ยืมเพิ่มเติมเพื่อลงทุนก่อสร้างโครงการ The Jas รามอินทรา

(8) ส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับ ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2558 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 745.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2557 จำนวน 357.6 ล้านบาท เกิดจากกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้น จำนวน 35.3 ล้านบาท และจากการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนต่อประชาชนเป็นครั้งแรก ของบริษัทจำนวน 120,390,000 หุ้น จำนวนเงิน 322.3 ล้านบาท

อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน

ในปี 2558 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้นร้อยละ 7.8 ทั้งนี้ในช่วงเวลาดังกล่าว บริษัทมีผลกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 8.2 ล้านบาท และค่าเสื่อมต้อยค่าของสินทรัพย์จำนวน 14.6 ล้านบาท

(9) สภาพคล่อง

ในปี 2557 และ ปี 2558 บริษัทมีเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 103.22 ล้านบาท 79.88 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจำนวน 23.34 ล้านบาทจากกำไรสุทธิที่เพิ่มขึ้น

เงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมลงทุนของบริษัทในปี 2557 และปี 2558 มีจำนวน 435.1 ล้านบาท และ 581.72 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2557 บริษัทได้มีการชำระค่าก่อสร้างโครงการ The Jas วังหินและในปี 2558 มีการชำระค่าก่อสร้างโครงการ The Jas รามอินทรา รวมทั้งมีการนำเงินจากการเพิ่มทุนไปลงทุนระยะสั้น 200 ล้านบาท

ในปี 2557 และ 2558 บริษัทมีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 343.2 ล้านบาท และ 489.4 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2557 บริษัทได้ทำการเบิกเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 192.7 ล้านบาท และได้รับเงินเพิ่มทุนจากผู้ถือหุ้นเดิมจำนวน 200 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2558 บริษัทได้ทำการเบิกเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 226.2 ล้านบาท และได้รับเงินเพิ่มทุนจำนวน 322.3 ล้านบาท

หน่วย: ล้านบาท	2556	2557	2558
เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป)ในกิจกรรมดำเนินงาน	60.27	103.22	79.94
เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป)ในกิจกรรมลงทุน	(70.14)	(435.1)	(581.72)
เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป)ในกิจกรรมจัดหาเงิน	16.7	343.2	489.4
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง) สุทธิ	6.8	11.3	(12.4)

จากการเคลื่อนไหวของเงินสดในกิจกรรมดำเนินงาน กิจกรรมลงทุน และกิจกรรมจัดหาเงินส่งผลให้ในปี 2557 และ 2558 มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น 11.3 ล้านบาท และ ลดลง 12.4 ล้านบาท ตามลำดับ

อัตราส่วนสภาพคล่อง

ณ สิ้นปี 2557 และ 2558 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องที่ 0.47 เท่า และ 1.78 ตามลำดับ ในปี 2557 สาเหตุที่บริษัทหนี้สินหมุนเวียนสูงกว่าสินทรัพย์หมุนเวียนจำนวนมาก เกิดจากการที่บริษัทได้การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ทั้งนี้อัตราส่วนสภาพคล่องที่เพิ่มขึ้นของปี 2558 เกิดจากการที่บริษัทได้รับเงินจากการเพิ่มทุนให้กับประชาชนทั่วไป

(10) โครงสร้างเงินทุน

ณ สิ้นปี 2557 และ 2558 บริษัทมีอัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ระดับ 1.24 เท่าและ 0.94 เท่าตามลำดับ เกิดจากการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในการพัฒนาโครงการ The Jas วังหิน และ The Jas รามอินทรา ในขณะที่เดียวกันก็ได้ทำการเพิ่มทุนจากการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนต่อประชาชนเป็นครั้งแรก ของบริษัทจำนวน 120,390,000 หุ้น จำนวนเงิน 322.3 ล้านบาท