

## ส่วนที่ 3

## ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

## 13. ข้อมูลสำคัญทางการเงิน

หน่วย : ล้านบาท

	2557	2558	2559
<b>ผลการดำเนินงานและฐานะการเงิน</b>			
รายได้รวม	426	539	553
กำไรขั้นต้น	124	117	98
กำไรสุทธิ	55	58	6
สินทรัพย์รวม	871	1450	2,265
หนี้สินรวม	483	704	1,539
ส่วนของผู้ถือหุ้น	388	746	726
<b>อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ (Key Financial Ratio)</b>			
อัตรากำไรสุทธิต่อรายได้รวม	12.26%	10.78%	1.1%
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ROE)	14.11%	7.80%	0.8
อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม (ROA)	6.29%	4.01%	0.2
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E)	1.24	0.94	2.11
กำไรต่อหุ้นขั้นต้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น) (EPS)	0.39	0.22	0.02

## 14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ (MD&A)

### ภาพรวมของผลการดำเนินงาน และปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานของบริษัท

ภาพรวมของผลประกอบการบริษัทในช่วงปี 2559 ที่ผ่านมา บริษัทมีพัฒนาการในด้านธุรกิจอย่างมาก โดยตั้งแต่ต้นปี 2559 บริษัทได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2559 ให้บริษัทดำเนินโครงการ The Jas Urban ศรีนครินทร์ ซึ่งเป็นโครงการ Community Mall ที่ใหญ่ที่สุดนับตั้งแต่บริษัทได้พัฒนาโครงการ Community Mall เพื่อต่อยอดการเป็นผู้พัฒนาพื้นที่ให้เช่าหลากหลายรูปแบบ กระจายความเสี่ยงในด้านการลงทุนของบริษัท ซึ่งโครงการดังกล่าวได้เปิดดำเนินการแล้ว และรับรู้รายได้จากการเช่าได้ตั้งแต่ปลายปี 2559 ที่ผ่านมา

ในด้าน ของธุรกิจบริหารพื้นที่ให้เช่า IT Junction ในปี 2559 ที่ผ่านมา บริษัทขยายสาขา IT Junction จำนวน 6 สาขา ทำให้ ณ สิ้นปี 2559 IT Junction มีจำนวนสาขาเท่ากับ 52 สาขา โดยมีพื้นที่บริหารเท่ากับ 13,870 ตารางเมตร โดยรายละเอียดของสินทรัพย์ที่บริษัทได้ดำเนินการ ณ สิ้นปี 2559 สามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

	IT Junction	The Jas และ The Jas Urban	J Market
จำนวนสาขา	52	3	4
พื้นที่ให้เช่า (ตรม.)	13,870	36,665	5,000
อัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่อตารางเมตรต่อเดือน	2,370	600	370

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ประจำปี 2559 มีผลกำไรเท่ากับ 5.6 ล้านบาท ลดลง จากปี 2558 เท่ากับ 52.6 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 90.4 โดยคิดเป็นอัตรากำไร ร้อยละ 1.0 โดยสาเหตุที่บริษัทมีกำไรสุทธิลดลงเนื่องจาก ต้นทุนค่าเช่าและบริการที่สูงขึ้น การขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ค่าใช้จ่ายในการบริการและบริหาร และต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้นในปี 2559 ทั้งนี้ รายละเอียดของผลการดำเนินงานของบริษัท มีดังนี้

	2558		2559		เปลี่ยนแปลง	
	ลบ.	%	ลบ.	%	ลบ.	%
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	506.0	100.0%	545.2	100.0%	39.2	7.7%
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	389.1	76.9%	447.0	82.0%	57.8	14.9%
กำไรขั้นต้น	116.9	23.1%	98.2	18.0%	-18.7	-16.0%
กำไร (ขาดทุน) การปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	8.2	1.6%	-9.1	-1.7%	-17.2	-210.7%
กลับรายการค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์	14.6	2.9%	0.8	0.1%	-13.8	-94.5%
รายได้อื่น	10.4	2.1%	16.1	2.9%	5.7	53.9%
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	150.1	29.7%	106.0	19.4%	-44.1	-29.4%
ค่าใช้จ่ายในการบริการ	34.3	6.8%	43.5	8.0%	9.2	26.7%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	26.3	5.2%	39.0	7.1%	12.7	48.2%
EBIT	89.5	17.7%	23.5	4.3%	-66.0	-73.7%
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	16.8	3.3%	25.2	4.6%	8.4	50.0%
กำไรสุทธิ	58.2	11.4%	5.6	1.0%	-52.6	-90.4%

## รายได้ค่าเช่าและบริการ และรายได้อื่น

รายได้ค่าเช่าและบริการ ปี 2559 เท่ากับ 545.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีที่ผ่านมาเท่ากับ 39.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.7% ทั้งนี้ เป็นผลจากบริษัทสามารถขยายสาขาได้ตามแผนธุรกิจ ในส่วนของ IT Junction ซึ่งปลายปี 2559 มีจำนวนสาขาเท่ากับ 52 สาขา จาก 47 สาขาในปี 2558 ที่ผ่านมา ทั้งนี้ บริษัทได้ปิดสาขาจำนวน 2 สาขา ในปี 2559 ที่ผ่านมา นอกจากนี้ บริษัทยังสามารถเปิดศูนย์การค้า The Jas Urban ศรีนครินทร์ ได้ในช่วงปลายปี 2559 ซึ่งสามารถสร้างฐานรายได้ที่จะเติบโตต่อไปในปี 2560

นอกจากนี้ บริษัทมีรายได้อื่นในปี 2559 เท่ากับ 16.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 เท่ากับ 5.7 ล้านบาท ซึ่งรายได้ส่วนใหญ่อุปโภคด้วยรายได้เบี้ยปรับทางถมา

## ต้นทุนค่าเช่าและบริการ และกำไรขั้นต้น

บริษัทมีต้นทุนค่าเช่าและบริการ ปี 2559 เท่ากับ 447.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จากปี 2558 ร้อยละ 14.9 เนื่องจาก ต้นทุนค่าเช่า ค่าสาธารณูปโภค และบริการที่เพิ่ม เนื่องจากการขยายสาขาของ IT Junction และการเปิดศูนย์การค้าแห่งใหม่ ค่าเสื่อมราคาและสิทธิการเช่าตัดจ่ายที่เพิ่มขึ้นตามการขยายส่วนงานทางธุรกิจ

บริษัทมีกำไรขั้นต้น ปี 2559 เท่ากับ 98.2 ล้านบาท ลดลง จากปี 2558 เท่ากับ 18.7 ล้านบาท หรือ ลดลง ร้อยละ 16 ซึ่งเป็นผลมาจากต้นทุนค่าเช่า ค่าสาธารณูปโภคที่เพิ่มขึ้น และค่าเสื่อมราคาและสิทธิการเช่าตัดจ่าย อันเนื่องจากการเปิดศูนย์การค้าชุมชนแห่งใหม่

## ค่าใช้จ่ายในการบริการและค่าใช้จ่ายในการบริหาร

บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริการและค่าใช้จ่ายในการบริหาร ปี 2559 รวมเท่ากับ 82.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จากปี 2558 เท่ากับ 21.9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 36.1 ซึ่งการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบริการและค่าใช้จ่ายบริหาร เนื่องจาก ค่าเงินเดือนและสวัสดิการพนักงานที่เพิ่มขึ้น อันเนื่องจากการขยายส่วนงานทางธุรกิจ ค่าโฆษณา และการส่งเสริมการขาย และค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา

## รายการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ในปี 2559 บริษัทมีรายการปรับลดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งทำให้บริษัทมีผลขาดทุนจากการปรับลดมูลค่ายุติธรรม เท่ากับ 9.0 ล้านบาท ทั้งนี้ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทได้แสดงมูลค่ายุติธรรมจากการคิดลดรายได้ในอนาคต (Income Approach) ซึ่งประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินค่าอิสระ โดยพิจารณาจากอัตราค่าเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่า แผนการดำเนินงานของบริษัทในอนาคต

## ต้นทุนทางการเงิน

บริษัทมีต้นทุนทางการเงินรวมในปี 2559 เท่ากับ 25.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2558 เท่ากับ 8.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 50 เนื่องจาก บริษัทมีการกู้ยืมมากขึ้นเพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจตามแผนงานของบริษัทในปี 2559 และปี 2560 นี้

## สรุปฐานะการเงิน

	31 ธ.ค. 2558		31 ธ.ค. 2559		เปลี่ยนแปลง	
	ลบ.	%	ลบ.	%	ลบ.	%
<b>สินทรัพย์</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8.1	0.6%	70.1	3.1%	62.0	764.9%
เงินลงทุนชั่วคราว	200.4	13.8%	0.0	0.0	-200.4	-100.0%

	31 ธ.ค. 2558		31 ธ.ค. 2559		เปลี่ยนแปลง	
	ลบ.	%	ลบ.	%	ลบ.	%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	18.0	1.2%	33.5	1.5%	15.5	86.3%
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	0.0	0.0	96.5	4.3%	96.5	n.a.
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	516.0	35.6%	507.3	22.4%	-8.7	-1.7%
อุปกรณ์	60.0	4.1%	126.6	5.6%	66.6	110.9%
สิทธิการเช่าและอาคาร	520.0	35.9%	1,260.9	55.6%	740.9	142.5%
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	4.3	0.3%	3.3	0.1%	-1.0	-23.9%
เงินมัดจำ	115.6	8.0%	134.1	5.9%	18.5	16.0%
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>1,449.6</b>	<b>100.0%</b>	<b>2,264.9</b>	<b>100.0%</b>	<b>815.3</b>	<b>56.2%</b>
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น	0.0	0.0%	13.3	0.6%	13.3	n.a.
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	41.1	2.8%	140.2	6.2%	99.1	241.1%
เงินกู้ระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระใน 1 ปี	68.8	2.8%	73.8	3.3%	5.0	7.3%
เงินกู้ยืมระยะสั้น	0.0	0.0%	386.5	17.0%	386.5	n.a.
เงินกู้ยืมระยะยาว – สุทธิ	434.3	30.0%	760.2	33.5%	325.9	75.0%
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	128.1	8.8%	147.7	6.5%	19.6	15.3%
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>703.8</b>	<b>48.6%</b>	<b>1,539.4</b>	<b>67.9%</b>	<b>835.3</b>	<b>118.7%</b>
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>745.8</b>	<b>51.4%</b>	<b>725.5</b>	<b>32.0%</b>	<b>-20.3</b>	<b>-2.7%</b>

### สินทรัพย์

ณ สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 2,264.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2558 เท่ากับ 815.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 56.2 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของสิทธิการเช่าและอาคารที่เพิ่มขึ้น โดยเป็นสิทธิการเช่าของโครงการ The Jas รามอินทรา และ The Jas Urban ศรีนครินทร์ นอกจากนี้ รายการสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เป็นการเพิ่มขึ้นของอุปกรณ์ของสาขาที่ขยายเพิ่มขึ้น และศูนย์การค้าใหม่

### หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 1,539.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2558 เท่ากับ 835.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 118.7 เนื่องจาก การเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินกู้ยืมระยะสั้น และหนี้สินระยะยาวเพิ่มขึ้น ซึ่งเป็นผลจากการขยายงานตามแผนธุรกิจ และโครงการใหม่ๆ ในอนาคต ขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง เท่ากับ 20.3 ล้านบาท ซึ่งทำให้บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2.11 เท่า ทั้งนี้ หากพิจารณาอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนเท่ากับ 1.69 เท่า

### แหล่งที่มาของเงินทุน

#### เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2559 บริษัทมีเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 834 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2558 เท่ากับ 331 ล้านบาทโดยเป็นการเบิกเงินกู้ยืมเพิ่มเติมเพื่อลงทุนก่อสร้างโครงการใหม่

## ส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับ ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2559 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 725.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2558 จำนวน 20.27 ล้านบาท เกิดจากกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้นจำนวน 5.6 ล้านบาท และลดลงจากการจ่ายเงินปันผลจำนวน 26 ล้านบาท จากผลการดำเนินงานปี 2558

## สภาพคล่อง

ในปี 2558 และ ปี 2559 บริษัทมีเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานเพิ่มขึ้นจำนวน 96.7 ล้านบาท และลดลง 21.2 ล้านบาทตามลำดับ (เพิ่มขึ้น/ลดลง) จำนวน 117.9 ล้านบาทจากการซื้อที่ดินเพื่อทำโครงการในอนาคต

เงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมลงทุนของบริษัทในปี 2558 และปี 2559 มีจำนวน 575 ล้านบาท และ 593 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2559 บริษัทได้มีการชำระค่าก่อสร้างโครงการ The JAS แห่งใหม่

ในปี 2558 และ 2559 บริษัทมีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 466 ล้านบาท และ 676 ล้านบาท ตามลำดับ

หน่วย: ล้านบาท	2557	2558	2559
เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป)ในกิจกรรมดำเนินงาน	103.22	79.94	(21.21)
เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป)ในกิจกรรมลงทุน	(435.1)	(581.72)	(592.94)
เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป)ในกิจกรรมจัดหาเงิน	343.2	489.4	676.15
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง) สุทธิ	11.3	(12.4)	62.00

จากการเคลื่อนไหวของเงินสดในกิจกรรมดำเนินงาน กิจกรรมลงทุน และกิจกรรมจัดหาเงินส่งผลให้ในปี 2558 และ 2559 มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง 12.3 ล้านบาท และเพิ่มขึ้น 62 ล้านบาท ตามลำดับ

## อัตราส่วนสภาพคล่อง

ณ สิ้นปี 2558 และ 2559 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องที่ 1.78 เท่า และ 0.36 ตามลำดับ

## โครงสร้างเงินทุน

ณ สิ้นปี 2558 และ 2559 บริษัทมีอัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ระดับ 0.94 เท่าและ 2.11 เท่า ตามลำดับ เกิดจากการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในโครงการลงทุน The JAS URBAN Srinakarin

## ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานในอนาคต

บริษัทตระหนักดีว่าในปี 2559 ที่ผ่านมามีการขยายการลงทุนอย่างมาก ทั้งในส่วนของบริษัทที่เป็นธุรกิจดั้งเดิมของบริษัท คือ ITJ Junction และโครงการศูนย์การค้าชุมชน แต่การขยายธุรกิจนั้นตั้งอยู่บนวัตถุประสงค์ของคณะกรรมการ และผู้บริหาร มุ่งหวังที่จะขยายงานเพื่อสร้างรายได้และกระจายความเสี่ยงของธุรกิจ เพื่อให้ธุรกิจสามารถเติบโตได้อย่างยั่งยืนต่อไปในอนาคต ทั้งนี้ ปัจจัยและแผนงานที่จะมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานในปี 2560 และในอนาคตมีดังต่อไปนี้

### ด้านรายได้

1. ปัจจุบัน บริษัทมีพื้นที่เช่าในการบริหารสูงที่สุดตั้งแต่ตั้งบริษัท โดยมีพื้นที่เช่ารวมกว่า 53,000 ตารางเมตร ครอบคลุมทั่วประเทศ ซึ่งพื้นที่เช่าในหลายพื้นที่บริษัทยังสามารถสร้างรายได้ในศูนย์ได้อีกเพิ่มเติม ทั้งในส่วนที่เป็นรายได้ค่าเช่าพื้นที่ และรายได้จากการโฆษณาบนพื้นที่ของบริษัท ของพันธมิตรทาง

การค้าของบริษัท อีกทั้ง รายได้ที่เป็นส่วนของการฉีกกำลังร่วมกันทำธุรกิจของบริษัทในกลุ่มเจมาร์ท จะช่วยผลักดันรายได้ของบริษัทเพิ่มได้อีกในปี 2560

2. บริษัทมีแนวทางในการบริหารงานรายได้โดยเพิ่ม รายได้ในส่วนที่ไม่ใช่ค่าเช่า เพิ่มขึ้น ยกตัวอย่างเช่น การเริ่มธุรกิจ F&B ของบริษัทภายใต้ศูนย์ค้าของบริษัทเอง เช่น Urban Foodville ที่ The Jas Urban ศรีนครินทร์ และสวนสนุกไนรม Totem Kingdom ซึ่งบริษัทได้เริ่มเปิดดำเนินการแล้ว และได้รับผลตอบแทนที่ดีจากลูกค้า นอกจากนี้บริษัทยังอยู่ระหว่างการพิจารณาโครงการพัฒนาเพื่อขาย เช่น การพัฒนา คอนโดมิเนียม เพิ่มเติมในปี 2560 นี้ด้วย

### ด้านต้นทุน

บริษัท ทราบดีว่าต้นทุนและค่าใช้จ่ายของบริษัทที่เพิ่มขึ้นตามการขยายส่วนงานของธุรกิจ อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารและพนักงานได้มีแผนการในการลดต้นทุนในหลายๆ ส่วนของธุรกิจ เช่น การต่อรองค่าเช่าและ ค่าบริการจากผู้ให้เช่าพื้นที่ การลดต้นทุนด้านสาธารณูปโภค การควบคุมงบประมาณด้านค่าใช้จ่ายอย่าง เข้มงวด ซึ่งจะเห็นผลอย่างชัดเจนในช่วงไตรมาสที่ 1 ของปี 2560 เป็นต้นไป