

## ส่วนที่ 3

## ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

## 13. ข้อมูลสำคัญทางการเงิน

หน่วย : ล้านบาท

|   | 2561    | 2562    | 2563    |
|---|---------|---------|---------|
| <b>ผลการดำเนินงานและฐานะการเงิน</b>                       |         |         |         |
| รายได้รวม   | 915.7   | 928.5   | 523.6   |
| กำไรขั้นต้น   | 156.2   | 169.5   | 326.7   |
| กำไร (ขาดทุน) สุทธิ                                       | (24.1)  | 7.9     | 56.4    |
| สินทรัพย์รวม  | 2,409.5 | 2,310.3 | 3,237.6 |
| หนี้สินรวม  | 1,464.6 | 1,027.1 | 1,899.8 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น   | 944.9   | 1,283.1 | 1,337.8 |
| <b>อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ (Key Financial Ratios)</b> |         |         |         |
| อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ROE)                   | -2.6%   | 0.6%    | 4.2%    |
| อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม (ROA)                        | -1.0%   | 0.3%    | 1.7%    |
| อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E)                              | 1.6     | 0.8     | 1.4     |
| กำไรต่อหุ้นขั้นต้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น) (EPS)              | 1.55    | 0.03    | 0.07    |

## 14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ (MD&A)

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ปี 2563 สำหรับงบการเงินของบริษัท บริษัทมีผลกำไรสุทธิเท่ากับ 56.4 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลจากการที่บริษัทปรับลดต้นทุนการดำเนินงาน และการสร้างกระแสรายได้เพิ่มเติม ทั้งนี้ รายละเอียดของผลการดำเนินงานของบริษัท มีรายละเอียดดังนี้

|  | 2562         |               | 2563         |               | เปลี่ยนแปลง    |                |
|--|--------------|---------------|--------------|---------------|----------------|----------------|
|  | ลบ.          | %             | ลบ.          | %             | ลบ.            | %              |
| รายได้ค่าเช่า  | 465.8        | 57.4%         | 320.7        | 61.1%         | (145.1)        | (31.1%)        |
| รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า                                       | 424.6        | 38.4%         | 191.7        | 36.6%         | (232.9)        | (54.8%)        |
| รายได้อื่น   | 38.1         | 4.1%          | 11.2         | 2.3%          | (26.9)         | (70.6%)        |
| <b>รายได้รวม</b>   | <b>928.5</b> | <b>100.0%</b> | <b>523.6</b> | <b>100.0%</b> | <b>(404.9)</b> | <b>(43.6%)</b> |
| ต้นทุนค่าเช่า  | 507.1        | 46.2%         | 45.0         | 24.2%         | (462.1)        | (91.1%)        |
| ต้นทุนขาย  | 213.8        | 31.4%         | 140.7        | 75.8%         | (73.1)         | (34.2%)        |
| กำไรขั้นต้น  | 169.5        | 18.3%         | 326.7        | 62.4%         | 157.2          | 92.7%          |
| กำไร (ขาดทุน) การปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 6.1          | 0.7%          | (97.3)       | (18.6%)       | 103.4          | 1,695.0%       |
| กลับรายการ(ค่าเผื่อ)การด้อยค่าของสินทรัพย์                         | 0.2          | 0.0%          | 3.4          | 0.7%          | 3.2            | 1,600.0%       |
| กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย                                 | 27.3         | 2.9%          | -            | -             | (27.3)         | (100.0%)       |
| กำไรก่อนค่าใช้จ่าย   | 241.1        | 26.0%         | 244.0        | 46.2%         | 1.0            | 0.4%           |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย   | 107.6        | 11.6%         | 63.7         | 12.1%         | (43.9)         | (40.8%)        |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร  | 88.4         | 9.5%          | 60.0         | 11.4%         | (28.4)         | (32.1%)        |
| <b>EBIT</b>  | <b>44.9</b>  | <b>4.9%</b>   | <b>118.4</b> | <b>22.6%</b>  | <b>73.3</b>    | <b>162.5%</b>  |
| ค่าใช้จ่ายทางการเงิน   | 54.3         | 5.6%          | 61.8         | 11.8%         | 7.5            | 14.0%          |
| <b>กำไรสุทธิที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นใหญ่</b>                       | <b>17.2</b>  | <b>1.9%</b>   | <b>56.4</b>  | <b>10.8%</b>  | <b>39.2</b>    | <b>227.9%</b>  |

### ภาพรวมของอุตสาหกรรมค้าปลีก และภาพรวมของการดำเนินงานของบริษัท

ภาพรวมของสถานะเศรษฐกิจโดยรวม และภาพรวมของอุตสาหกรรมค้าปลีกในช่วงปี 2563 ที่ผ่านมา ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด 19 และการประกาศล็อกดาวน์เพื่อลดการแพร่ระบาดของการระบาดดังกล่าว ซึ่งบริษัทได้รับผลกระทบอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ และในปีที่ผ่านมาสถานะเศรษฐกิจโดยรวมได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดทำให้ภาคการบริโภคโดยรวมมีสถานะที่หดตัวลง ซึ่งจากข้อมูลการวิเคราะห์ของศูนย์วิจัยกสิกรไทย (กระแสทรรศน์ ฉบับที่ 3144) ได้คาดการณ์ว่าภาพรวมของอุตสาหกรรมค้าปลีกจะมีการหดตัว ประมาณร้อยละ 6

บริษัทประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมค้าปลีกโดยมีจุดเน้นไปที่การบริหารพื้นที่เช่าให้กับผู้ค้ารายย่อยที่ขายมือถือ และอุปกรณ์เสริม และพัฒนาศูนย์การค้าประเภท Community Mall ซึ่งในปีที่ผ่านมาได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ดังกล่าว อย่างไรก็ตามด้วยการบริหารจัดการทางด้านต้นทุน และการบริหารศูนย์การค้า ทำให้บริษัทได้รับผลกระทบไม่มากนัก และยังทำให้ธุรกิจมีกำไรสุทธิสูงสุดในรอบ 5 ปีที่ผ่านมา

ทั้งนี้ หากวิเคราะห์ตัวเลขผลการดำเนินงานของบริษัทสามารถอธิบายได้ดังต่อไปนี้

### รายได้ค่าเช่าและบริการ รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า และรายได้อื่น

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้าและรายได้อื่น ปี 2563 รวมกันเท่ากับ 523.6 ล้านบาท ลดลงจากปี 2562 ที่ผ่านมา เท่ากับ 404.9 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทมีรายได้ค่าเช่าที่ลดลงจากการทยอยปิดสาขา IT Junction ที่มีผลการดำเนินงานไม่ได้ตามเป้าหมาย และลดลงรายได้ขายอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยทำให้เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนรายได้รวมลดลง

### ต้นทุนค่าเช่า ค่าบริการ ต้นทุนขาย และกำไรขั้นต้น

บริษัทมีต้นทุนค่าเช่า และต้นทุนขาย ปี 2563 เท่ากับ 185.7 ล้านบาท ลดลงจากปี 2562 ร้อยละ 74.2 เนื่องจาก การลดลงของต้นทุนค่าเช่าจากการปิดสาขา IT Junction ที่ผลประกอบการไม่ได้ตามเป้าหมาย และการบันทึกบัญชีตามมาตรฐานบัญชีสัญญาเช่าและใช้บันทึกกำไรขาดทุนจากมูลค่ายุติธรรมโครงการ ทำให้ต้นทุนค่าเสื่อมราคาลดลงจากปีก่อน นอกจากนี้ต้นทุนขายส่วนธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มลดลงจากการที่บริษัทได้ขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย ทำให้ปี 2563 มีกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้น เท่ากับ 157.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 92.7 โดยคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นที่ร้อยละ 62.4 จากรายได้รวม

### ค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร

บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร ปี 2563 รวมเท่ากับ 123.7 ล้านบาท ลดลงจากปี 2562 เท่ากับ 72.3 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 36.9 ซึ่งการลดลงของค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายบริหารเนื่องจากค่าใช้จ่ายในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการขายภายใต้การโอนห้องชุดคอนโดมิเนียม เช่น ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าธรรมเนียมการโอน ภาษีธุรกิจเฉพาะ การควบคุมค่าใช้จ่ายเช่นค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขาย เป็นต้น และการลดลงของค่าใช้จ่ายของบริษัทย่อยจากการที่บริษัทขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย

### กำไรจากการดำเนินงาน

บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงาน ปี 2563 เท่ากับ 56.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2562 ร้อยละ 227.9 ซึ่งเป็นผลมาจากการปรับกลยุทธ์การดำเนินการเพิ่มยอดขายจากส่วนงานธุรกิจเพื่อขาย และการบันทึกบัญชีตามมาตรฐานสัญญาเช่าโดยมีการบันทึกกำไรขาดทุนจากมูลค่ายุติธรรมในอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้เพื่อเช่า

### ต้นทุนทางการเงิน

บริษัทมีต้นทุนทางการเงินรวมในปี 2563 เท่ากับ 61.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2562 เท่ากับ 7.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 14 เนื่องจาก การบันทึกต้นทุนทางการเงินจากสัญญาเช่าระยะยาวตามมาตรฐานบัญชีเรื่องสัญญาเช่า ในขณะที่ส่วนที่เป็นต้นทุนทางการเงินจากสถาบันการเงินลดลงจากการคืนเงินกู้ยืม

## สรุปฐานะการเงิน (ย่อ)

|   | 31-ธ.ค.-62     |               | 31-ธ.ค.-63     |               | เปลี่ยนแปลง  |              |
|---|----------------|---------------|----------------|---------------|--------------|--------------|
|   | ลบ.            | %             | ลบ.            | %             | ลบ.          | %            |
| <b>สินทรัพย์</b>                          |                |               |                |               |              |              |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด            | 2.7            | 0.1%          | 6.5            | 0.2%          | 3.8          | 1.5%         |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น               | 61.9           | 2.7%          | 41.0           | 1.27%         | (20.9)       | (33.6%)      |
| ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์             | 165.6          | 7.2%          | 91.1           | 2.81%         | (74.5)       | (45.0%)      |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน              | 525.0          | 22.7%         | 2,904          | 89.7%         | 2,379        | 453.1%       |
| ที่ดินและอุปกรณ์                          | 65.9           | 2.9%          | 31.8           | 1.0%          | (34.1)       | (51.7%)      |
| สิทธิการเช่าและอาคาร                      | 1,288.5        | 55.8%         | -              | (100.0%)      | (1,288.5)    | (100.0%)     |
| เงินมัดจำ                                 | 111.3          | 4.8%          | 110.0          | 3.4%          | (1.3)        | (1.17%)      |
| <b>รวมสินทรัพย์</b>                       | <b>2,310.3</b> | <b>100.0%</b> | <b>3,237.6</b> | <b>100.0%</b> | <b>927.3</b> | <b>40.1%</b> |
| <b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>        |                |               |                |               |              |              |
| เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น    | 96.5           | 4.2%          | 118.6          | 3.7%          | 22.1         | 22.9%        |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น             | 119.5          | 5.2%          | 56.2           | 1.7%          | (63.3)       | 53.0%        |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระใน 1 ปี | 0.33           | 0.03%         | 105.2          | 3.3%          | 104.9        | 31,787.9%    |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า-สุทธิ                 | 0.20           | 0.02%         | 694.1          | 21.4%         | 693.9        | 346,950.0%   |
| เงินกู้ระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระใน 1 ปี  | 126.2          | 5.5%          | 112.4          | 3.5%          | (13.8)       | (10.9%)      |
| เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ                 | 402.0          | 17.4%         | 371.7          | 11.5%         | (30.3)       | (7.5%)       |
| หุ้นกู้                                   | 99.0           | 4.3%          | 194.9          | 6.0%          | 95.9         | 96.8%        |
| เงินมัดจำรับจากผู้เช่า                    | 103.5          | 4.5%          | 83.4           | 2.6%          | (20.1)       | (19.4%)      |
| <b>รวมหนี้สิน</b>                         | <b>1,027.1</b> | <b>44.5%</b>  | <b>1,899.8</b> | <b>58.7%</b>  | <b>872.7</b> | <b>84.9%</b> |
| <b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>               | <b>1,283.1</b> | <b>55.5%</b>  | <b>1,337.8</b> | <b>41.3%</b>  | <b>54.7</b>  | <b>4.3%</b>  |

### สินทรัพย์

ณ สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 3,237.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2562 เท่ากับ 927.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 40.1 เนื่องจากการบันทึกสัญญาเช่าระยะยาวเป็นทรัพย์สินบนงบการเงินตามมาตรฐานบัญชี และต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการบันทึกต้นทุนขายคอนโด

### หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเท่ากับ 1,899.8 ล้านบาท และ 1,337.8 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2562 เท่ากับ 872.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 84.9 เนื่องจากบริษัท บันทึกสัญญาเช่าระยะยาวเป็นหนี้สินบนงบการเงิน และลดลงจากการคืนเงินกู้ให้กับสถาบันการเงิน สำหรับส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น 54.7 ล้านบาทหรือร้อยละ 4.3 ตามกำไรสุทธิของปี 2563 ซึ่งทำให้บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.4 เท่า

## ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานในอนาคต

ปี 2563 ที่ผ่านมาถือว่าบริษัทสามารถบริหารจัดการธุรกิจท่ามกลางวิกฤตการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ได้ดี โดยการบริหารต้นทุน และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจหลักของบริษัท ทำให้บริษัทสามารถมีกำไรสุทธิได้ อย่างไรก็ตาม ปี 2564 นี้ คือว่าเป็นปีต่อเนื่องที่ค่อนข้างท้าทายกับการบริหารงานของบริษัท ซึ่งต้องดำเนินงานด้วยความระมัดระวัง ทั้งนี้ปี 2564 บริษัทมีปัจจัยที่จะมีกระทบต่อการดำเนินงาน คือ บริษัทอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าแห่งใหม่ “The Jas Green Village คูบัว” ซึ่งมีทำเลที่ตั้ง ถนนคูบัว เขตรามอินทรา โดยคาดว่าจะสามารถสร้างเสร็จ และเริ่มดำเนินการเชิงพาณิชย์ที่มีผู้เช่าได้ตั้งแต่ปลายไตรมาส 4/2564 นี้