



บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน)

ส่วนที่ 1

ข้อมูลสรุป (Executive Summary)

ส่วนที่ 1

ข้อมูลสรุป (Executive Summary)

ข้อมูลสรุปนี้เป็นส่วนหนึ่งของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และหนังสือชี้ชวน ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขายลักษณะและความเสี่ยงของบริษัทที่ออกและเสนอขายหลักทรัพย์ (“บริษัท”) ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องศึกษา ข้อมูลในรายละเอียดจากหนังสือชี้ชวนฉบับเต็มซึ่งสามารถขอได้จากผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์และบริษัท หรืออาจศึกษาข้อมูลได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนที่บริษัทยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ได้ที่ website ของสำนักงาน ก.ล.ต.

ข้อมูลสรุปของการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อประชาชน

บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน)

(ระยะเวลาการเสนอขาย : ●)

ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขาย

ผู้เสนอขาย : บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”)

ประเภทธุรกิจ: บริหารพื้นที่ของห้างสรรพสินค้า และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

จำนวนหุ้นที่เสนอขาย: 120,390,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 32.50 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมด

ของบริษัทภายหลังการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้ โดยแบ่งเป็น

1. หุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 48,156,000 หุ้น ต่อผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท เจมาร์ท จำกัด (มหาชน) (“เจมาร์ท”) ตามสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นดังกล่าวในเจมาร์ท (Pre-emptive right) โดยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีรายชื่อตามสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ ● และรวบรวมรายชื่อผู้ถือหุ้นตามมาตรา 225 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยวิธีปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น และพักการโอนหุ้น ณ วันที่ ●
 2. หุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่น้อยกว่า 72,234,000 หุ้น ต่อประชาชน โดยการจัดสรรหุ้นจำนวนน้อยอยู่ในดุลยพินิจของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์
- สัดส่วนการเสนอขายหุ้น: จำนวนหุ้นและสัดส่วนที่เสนอขายต่อผู้ลงทุนแต่ละประเภท เป็นดังนี้

เสนอขายต่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
(ก) ผู้ถือหุ้นสามัญของเจมาร์ท	48,156,000	40.00
(ข) บุคคลทั่วไป	●	●
(ค) นักลงทุนสถาบัน	●	●
(ง) ผู้มีอุปการคุณของบริษัท	●	●
รวม	120,390,000	100.00

 เงื่อนไขในการจัดจำหน่าย: รับประกันการจำหน่ายอย่างแน่นอนทั้งจำนวน (Firm Underwriting)

 ไม่รับประกันการจำหน่าย (Best Effort)

ราคาเสนอขายต่อประชาชน : ● บาท/หุ้น มูลค่าการเสนอขาย : ● บาท

การเสนอขายหุ้นหรือหลักทรัพย์แปลงสภาพในช่วง 90 วันก่อนหน้า

 ไม่มี จำนวนหุ้นหรือหุ้นรองรับหลักทรัพย์แปลงสภาพ : _____ หุ้น ราคาเสนอขายหรือราคาแปลงสภาพ : _____ บาท

มูลค่าที่ตราไว้ (par) : 1 บาท/หุ้น มูลค่าตามราคาบัญชี (book value) : 1.57 บาท/หุ้น (ณ วันที่ 30 กันยายน 2557)

สัดส่วนหุ้นของ “ผู้มีส่วนร่วมในการบริหาร” ที่ไม่ติด silent period : จำนวน ● หุ้น คิดเป็นร้อยละ ● ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทภายหลังการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้

ที่มาของการกำหนดราคาเสนอขายและข้อมูลทางการเงินเพื่อประกอบการประเมินราคาหุ้นที่เสนอขาย

- พิจารณาจากสภาวะการซื้อขายหุ้นในตลาดหลักทรัพย์ และอัตราส่วนราคาหุ้นต่อกำไรสุทธิต่อหุ้น (Price to Earnings ratio : P/E)
- ราคาหุ้นสามัญที่เสนอขายหุ้นละ ● บาท คิดเป็น P/E ที่ประมาณ ● เท่า โดยเมื่อหารด้วยจำนวนหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัทภายหลังการเสนอขายหุ้นในครั้งนี (Fully diluted) ซึ่งเท่ากับ 320.39 ล้านหุ้น จะได้กำไรสุทธิต่อหุ้น (Fully diluted EPS) เท่ากับ ● บาท (รายละเอียดตามส่วนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหลักทรัพย์)
- P/E Ratio ของของบริษัทที่เทียบเคียง เป็นดังนี้

บริษัทเทียบเคียง	ตัวย่อ หลักทรัพย์	ตลาดรอง ที่จดทะเบียน / หมวดธุรกิจ	ลักษณะการ ประกอบธุรกิจ	ราคาเฉลี่ย (บาท)	P/E เฉลี่ย (เท่า)
1. ●					
2. ●					
3. ●					
				ค่าเฉลี่ย	●

กรณีการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่เพื่อเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เป็นครั้งแรก (“IPO”)

- ตลาดรอง: SET MAI
- หมวดธุรกิจ (sector): อสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง / พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- เกณฑ์เข้าจดทะเบียน: Profit Test Market Capitalization Test

วัตถุประสงค์การใช้เงิน :

บริษัทมีวัตถุประสงค์ในการนำเงินที่ได้จากการเสนอขายหลักทรัพย์ครั้งนี้ประมาณ ● ล้านบาท ไปใช้ดังนี้

วัตถุประสงค์การใช้เงิน	จำนวน (ล้านบาท)	ระยะเวลาการใช้เงินโดยประมาณ
1) เพื่อเป็นเงินทุนในการขยายธุรกิจของบริษัท	●	●
2) เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืม	●	●
รวม	●	

นโยบายการจ่ายเงินปันผล :

บริษัทมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิภายหลังการหักภาษีเงินได้นิติบุคคลและการจัดสรรทุนสำรองตามกฎหมายโดยพิจารณาจากงบการเงินรวมเป็นสำคัญ ทั้งนี้ คณะกรรมการของบริษัทมีอำนาจในการพิจารณา ยกเว้นไม่ดำเนินการตามนโยบายดังกล่าว หรือเปลี่ยนแปลงนโยบายดังกล่าวได้เป็นครั้งคราว โดยอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่การดำเนินการดังกล่าวจะต้องก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท เช่น ใช้เป็นทุนสำรองสำหรับการชำระคืนเงินกู้ ใช้เป็นเงินทุนเพื่อขยายธุรกิจของบริษัท หรือกรณีมีการเปลี่ยนแปลงสภาวะตลาด ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อกระแสเงินสดของบริษัทในอนาคต

รายละเอียดเกี่ยวกับผู้เสนอขายหลักทรัพย์ :

บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ก่อตั้งเมื่อวันที่ 4 มกราคม 2555 ด้วยทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 1 ล้านบาท เพื่อดำเนินธุรกิจการบริหารจัดการพื้นที่เช่าภายในศูนย์การค้าในส่วนของโทรศัพท์เคลื่อนที่ อุปกรณ์เสริม และสินค้าเทคโนโลยี โดยธุรกิจของ บริษัทเริ่มตั้งแต่ปี 2543 จากการเป็นหน่วยงานหนึ่งใน บริษัท เจ มาร์ท จำกัด (มหาชน) (“เจมาร์ท”) ซึ่งในขณะนั้นเจมาร์ทได้ขยายธุรกิจบริหาร พื้นที่เช่าภายในศูนย์การค้าโดยเริ่มเช่าพื้นที่ส่วนสินค้าประเภทโทรศัพท์เคลื่อนที่และสินค้าเทคโนโลยีในศูนย์การค้า บิ๊กซี จังหวัดนครปฐม เป็น แห่งแรก ภายใต้ชื่อ “IT Junction” เพื่อนำมาจัดสรรให้เช่าต่อกับผู้ประกอบธุรกิจประเภทโทรศัพท์เคลื่อนที่ ต่อมาธุรกิจบริหารพื้นที่เช่าดังกล่าวได้ ขยายตัวและเติบโตจนเป็นธุรกิจหลักของบริษัทในปัจจุบัน นอกจากนี้ ในปี 2555 และปี 2557 บริษัทได้ขยายธุรกิจไปสู่การพัฒนาและบริหารพื้นที่ ในรูปแบบตลาดชุมชน และศูนย์การค้าชุมชน ตามลำดับ

ปัจจุบันธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทแบ่งออกเป็น 3 รูปแบบหลัก คือ

(1) การบริหารพื้นที่เช่าภายในศูนย์การค้าในส่วนสินค้าประเภทโทรศัพท์เคลื่อนที่และสินค้าเทคโนโลยีเพื่อนำมาจัดสรร และให้เช่าต่อกับผู้ประกอบธุรกิจ ภายใต้ชื่อ “IT Junction”

บริษัทเป็นผู้บริหารจัดการพื้นที่เช่าภายในศูนย์การค้าในส่วนของโทรศัพท์เคลื่อนที่ อุปกรณ์เสริม และสินค้าเทคโนโลยีหรือพื้นที่ขาย สินค้าที่มีศักยภาพ เช่น บริเวณสถานีรถไฟฟ้ามหานคร ในส่วนของโทรศัพท์เคลื่อนที่ อุปกรณ์เสริม และสินค้าเทคโนโลยี เพื่อจัดสรรให้เช่าต่อกับผู้ ประกอบธุรกิจ โดยเริ่มต้นจากการเช่าพื้นที่บางส่วนกับศูนย์การค้าหรือห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ซึ่งเป็นเจ้าของพื้นที่ เช่น บิ๊กซี เซ็นทรัล เพื่อนำมา ปรับปรุงตกแต่งก่อนจัดสรรให้เช่าต่อกับลูกค้ารายย่อย พร้อมทั้งดูแล บริหาร จัดการพื้นที่ดังกล่าวตลอดอายุสัญญาเช่า เพื่อจัดเป็นศูนย์จำหน่าย โทรศัพท์เคลื่อนที่ อุปกรณ์เสริม สินค้าเทคโนโลยีต่าง ๆ หรือสินค้าที่เกี่ยวข้อง ภายใต้ชื่อ IT Junction

ณ วันที่ 30 กันยายน 2557 บริษัทมีโครงการบริหารพื้นที่ในรูปแบบ IT Junction จำนวน 46 สาขา มีพื้นที่ให้เช่ารวม 10,484 ตร.ม. ครอบคลุมพื้นที่ของกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และจังหวัดสำคัญทั่วประเทศไทย

(2) การพัฒนาและบริหารพื้นที่ในรูปแบบตลาดชุมชน ภายใต้ชื่อ “J Market”

บริษัทมีแนวคิดที่จะขยายธุรกิจสู่การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และบริหารพื้นที่บริเวณโดยรอบตลาดที่เป็นแหล่งชุมชน โดยบริษัทจะ เช่าที่ดินและ/หรืออาคารจากเจ้าของพื้นที่เพื่อนำมาพัฒนาปรับปรุงตกแต่งก่อนจัดสรรให้เช่าต่อกับลูกค้ารายย่อยที่ต้องการเช่าพื้นที่ต่อไป ภายใต้ชื่อ J Market โดยบริษัทได้เริ่มดำเนินการโครงการนำร่องตลาดชุมชนสาขาแรกที่ ตลาดอมรพันธ์ ย่านบางเขน ตรงข้ามกับมหาวิทยาลัย เกษตรศาสตร์ ภายใต้ชื่อ “J Market @ ออมรพันธ์ เกษตร” และต่อมาในปี 2557 บริษัทได้เริ่มดำเนินการโครงการนำร่องแห่งที่สองที่บริเวณ เคหะธานี 4 ถนนราษฎร์พัฒนา เขตสะพานสูง ภายใต้ชื่อ “J Market ราษฎร์พัฒนา”

ณ วันที่ 30 กันยายน 2557 บริษัทมีจำนวนตลาดชุมชน ภายใต้ชื่อ J Market จำนวน 2 แห่ง ได้แก่ J Market @ ออมรพันธ์ เกษตร และ J Market ราษฎร์พัฒนา มีพื้นที่รวม 6,490 ตร.ม.

(3) การพัฒนาและบริหารพื้นที่ในรูปแบบศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall) ภายใต้ชื่อ “The Jas”

บริษัทเริ่มดำเนินการพัฒนาและบริหารพื้นที่ในรูปแบบศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall) แห่งแรกในโครงการ “The JAS วังหิน” ซึ่งตั้งอยู่บนถนนลาดพร้าว-วังหิน เขตลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร โดยมีขนาดพื้นที่โครงการทั้งหมด 5 ไร่ 2 งาน 20 ตารางวา และมีพื้นที่ให้เช่า ทั้งหมดประมาณ 5,000 ตร.ม. โดยมีผู้เช่าหลัก ได้แก่ Tops Market, Starbucks , Zen , MK Restaurant ซึ่งโครงการดังกล่าวบริษัทเป็นเจ้าของ ที่ดินสำหรับพัฒนาศูนย์การค้าเอง โดยเปิดให้บริการแล้วในเดือนพฤศจิกายน 2557

นอกจากนี้ บริษัทอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ The JAS รามอินทรา ซึ่งตั้งอยู่ที่ถนนลาดพร้าว-รามอินทรา เขตบางเขน กรุงเทพฯ ซึ่งมีกำหนดเปิดประมาณไตรมาส 3 ของปี 2558 (รายละเอียดตามส่วนที่ 2.2.6 โครงการในอนาคต)

ผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2557 บริษัทมีผู้ถือหุ้นและสัดส่วนการถือหุ้นตามที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น และที่คาดว่าจะ เป็นภายหลังการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่ต่อประชาชน สรุปได้ดังนี้

รายชื่อ	ณ วันที่ 30 กันยายน 2557		ภายหลังการเสนอขายหุ้น	
	จำนวนหุ้น	ร้อยละ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1 บริษัท เจมาร์ท จำกัด (มหาชน) ¹	249,999,970	99.99	249,999,970	67.5
2 นายอดิศักดิ์ สุขุมวิทยา	10	<0.01	9,087,541	2.45
3 นางสาวยุวดี พงษ์อัชฌา	10	<0.01	8,614,161	2.33
4 นางมณี สุนทรวาทิน	10	<0.01	10	<0.01
5 กลุ่มกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ที่เกี่ยวข้อง ที่ได้รับบัตรสรร Pre-emptive Right*	-	-	17,731*	<0.01
6 หุ้นสามัญเสนอขายให้กลุ่มผู้ถือหุ้นเจมาร์ท ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Pre-emptive Right)	-	-	30,436,587	8.22
7 หุ้นสามัญเสนอขายประชาชนทั่วไป**	-	-	72,234,000**	19.50**
รวม	250,000,000	100	370,390,000	100

หมายเหตุ * ส่วนที่นอกเหนือจากส่วนของนายอดิศักดิ์ สุขุมวิทยา และนางยุวดี พงษ์อัชฌา

** ขึ้นอยู่กับการใช้สิทธิ Pre-emptive Right ของกลุ่มผู้ถือหุ้นเจมาร์ท

คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 30 กันยายน 2557 คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการ 7 ท่าน ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายอดิศักดิ์ สุขุมวิทยา	ประธานกรรมการ
2. นางสาวยุวดี พงษ์อัชฌา	กรรมการ
3. นางนงลักษณ์ ลักษณะโภคิน	กรรมการ
4. นายสุพจน์ วรรณ	กรรมการ
5. นายปรีรัมย์ บินสกุล	ประธานกรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ
6. นายอนุชา วิริยะชัย	กรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ
7. นางสาวพรณี เชิดรำไพ	กรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ

สัดส่วนรายได้

โครงสร้างรายได้ตามประเภทธุรกิจ	2555		2556		ม.ค. - ก.ย. 2556		ม.ค. - ก.ย. 2557	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
1 ธุรกิจบริหารพื้นที่เช่า (IT Junction)	194	92%	314	90%	225	91%	295	90%
2 ธุรกิจตลาดชุมชน (J Market)	9.3	4%	23	7%	17	7%	15	5%
3 รายได้ค่าส่งเสริมการขาย และรายได้อื่น	7.5	4%	10	3%	6	2%	16	5%
รวม	211	100%	348	100%	248	100%	327	100%

สรุปปัจจัยความเสี่ยง

- 1.1 ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ
 - ธุรกิจบริหารจัดการพื้นที่เช่าภายในศูนย์การค้าในส่วนของโทรศัพท์เคลื่อนที่ อุปกรณ์เสริม และสินค้าเทคโนโลยี (IT Junction)
 - 1.1.1 ความเสี่ยงจากการแข่งขันทางธุรกิจ
 - 1.1.2 ความเสี่ยงจากการไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าพื้นที่
 - 1.1.3 ความเสี่ยงจากการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ให้เต็มพื้นที่โครงการ
 - 1.1.4 ความเสี่ยงจากความล่าช้าในการรับชำระค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการของโครงการต่างๆ
 - 1.1.5 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของผู้บริโภค
 - 1.1.6 ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงบริษัทแม่ในการทำธุรกิจ IT Junction
 - ธุรกิจพัฒนาและบริหารพื้นที่ในรูปแบบศูนย์การค้าชุมชน ("The Jas") และตลาดชุมชน ("J Market")
 - 1.1.7 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการพัฒนาโครงการ
 - 1.1.8 ความเสี่ยงในการจัดหาที่ดินเพื่อดำเนินโครงการใหม่
 - 1.1.9 ความเสี่ยงเนื่องจากการผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างและต้นทุนการพัฒนาโครงการ
 - 1.1.10 ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงบุคลากร/ทีมที่ปรึกษา
- 1.2 ความเสี่ยงด้านการบริหารจัดการ
 - 1.2.1 ความเสี่ยงจากการที่ผู้ถือหุ้นรายใหญ่มากกว่าร้อยละ 50
 - 1.2.2 ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงความช่วยเหลือทางการเงินจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่
- 1.3 ความเสี่ยงจากการที่บริษัทอยู่ระหว่างการยื่นคำขออนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- 1.4 ความเสี่ยงจากการลดลงของส่วนแบ่งกำไรหรือสิทธิในการออกเสียงของผู้ถือหุ้นสามัญของเจมารท์

สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

รายละเอียด	2555	2556	ณ 30 ก.ย. 2557
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
สินทรัพย์	337.99	432.74	809.46
หนี้สิน	243.25	299.31	415.48
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	94.74	133.42	393.98
รายได้รวม	211.35	347.93	326.72
ค่าใช้จ่ายรวม	197.02	296.93	260.95
กำไรพิเศษจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของ			
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	43.90	0.00	11.10
ต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	13.49	12.32	16.32
กำไรสุทธิ	44.74	38.68	60.56
กำไรสุทธิต่อหุ้น (EPS)* (บาท/หุ้น)	0.121	0.104	0.164
อัตรากำไรสุทธิ (%)	21.2%	11.1%	18.5%
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E ratio) (เท่า)	2.57	2.24	1.05
อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์ (ROA) (%)	n/a	10.0%	9.8%
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ROE) (%)	n/a	33.9%	23.0%

*กำไรสุทธิต่อจำนวนหุ้นสามัญหลังเสนอบาย จำนวน 370,390,000 หุ้น

คำอธิบายเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน:

รายได้

ในปี 2555 และปี 2556 บริษัทมีรายได้รวมจำนวน 211 ล้านบาท 348 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นอัตราเติบโตจากปีก่อนหน้าร้อยละ 64.9 และในงวดม.ค. – ก.ย. 2556 และ 2557 บริษัทมีรายได้รวม 248 ล้านบาท และ 327 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราการเติบโตจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าร้อยละ 31.9 ทั้งนี้รายได้รวมของบริษัทกว่าร้อยละ 95 เป็นรายได้ค่าเช่าจากการให้เช่าพื้นที่ในส่วนของ IT Junction และ J Market และส่วนที่เหลือเป็นรายได้ค่าส่งเสริมการขายภายในบริเวณพื้นที่เช่าและรายได้อื่น

ธุรกิจบริหารพื้นที่เช่า (IT Junction)

ธุรกิจบริหารพื้นที่เช่า ในปี 2555 และปี 2556 มีรายได้จำนวน 194 ล้านบาท และ 314 ล้านบาทตามลำดับ คิดเป็นอัตราเติบโตจากปีก่อนหน้าร้อยละ 61.9 และในงวดม.ค. – ก.ย. 2556 และ 2557 มีรายได้ 225 ล้านบาท และ 295 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราการเติบโตจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าร้อยละ 31.1

การเพิ่มขึ้นของรายได้ IT Junction ประกอบด้วยสาเหตุหลัก 3 ประการคือ

- การขยายสาขาเพิ่มขึ้นจาก 30 สาขา ณ สิ้นปี 2555 เป็น 42 สาขา ณ สิ้นปี 2556 คิดเป็นพื้นที่เช่าเพิ่มขึ้นจาก 8,318 ตร.ม. เป็น 10,352 ตร.ม.และในช่วงเดือน ม.ค. – ก.ย. ของปี 2556 ถึงปี 2557 สาขาเพิ่มขึ้นจาก 39 สาขาเป็น 46 สาขา คิดเป็นพื้นที่เช่าเพิ่มขึ้นจาก 10,058 ตร.ม. เป็น 10,484 ตร.ม.
- อัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่อพื้นที่ที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2555 2556 และ งวด ม.ค. – ก.ย. 57 อัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่อพื้นที่เท่ากับ 1,944 2,529 และ 3,126 บาทต่อ ตร.ม. ตามลำดับ
- บริษัทสามารถรักษาระดับอัตราการเช่าพื้นที่ในสาขาส่วนใหญ่ให้อยู่ในระดับร้อยละ 85-95 ของพื้นที่ให้เช่ารวมได้อย่างต่อเนื่อง

ธุรกิจตลาดชุมชน (J Market)

ในช่วงปี 2555 – 2556 ธุรกิจตลาดชุมชนมีรายได้รวม 9.3 ล้านบาท และ 23 ล้านบาทในปี 2556 คิดเป็นอัตราการเติบโต ร้อยละ 247 โดยการเพิ่มขึ้นของรายได้มีสาเหตุหลักมาจาก สาขาตลาดคอมมูนิตี้ ซึ่งในปี 2555 รับรู้รายได้ค่าเช่าเพียงช่วง 4 เดือนสุดท้ายของปี ในขณะที่ปี 2556 รับรู้รายได้ค่าเช่าเต็มปี

สำหรับงวด ม.ค. – ก.ย ปี 2556 และ ปี 2557 ธุรกิจตลาดชุมชนมีรายได้ราย 17 ล้านบาท และ 15 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งลดลงเนื่องจากมีผู้เช่าบางรายย้ายออก ส่งผลให้มีอัตราการเช่าพื้นที่และรายได้ค่าเช่าลดลง

รายได้ค่าส่งเสริมการขายและรายได้อื่น

นอกเหนือจากรายได้ค่าเช่าแล้ว บริษัทยังคงมีรายได้จากการให้บริการส่งเสริมการขายในพื้นที่ให้เช่าในแต่ละประเภทธุรกิจ และรายได้อื่นซึ่งส่วนใหญ่มาจากค่าปรับลูกหนี้ค่าเช่าที่ทำการชำระล่าช้าและส่วนแบ่งรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ระยะสั้น (7 วัน/ 15 วัน) โดยในปี 2555 ถึง 2556 มีจำนวนรวม 7.5 ล้านบาท และ 10 ล้านบาทตามลำดับ และ ในงวดม.ค. – ก.ย. 2556 และ 2557 บริษัทมีรายได้ค่าส่งเสริมการขายและรายได้อื่น 6 ล้านบาท และ 16 ล้านบาท ตามลำดับ โดยส่วนที่เพิ่มขึ้นมาจากค่าปรับลูกหนี้ค้างชำระค่าเช่า

ต้นทุนค่าเช่า

ต้นทุนค่าเช่าเป็นต้นทุนหลักของบริษัท โดยในปี 2555 ถึง 2556 มีจำนวน 181 ล้านบาท และ 270 ล้านบาทตามลำดับ และในงวด ม.ค. – ก.ย. 2556 และ 2557 บริษัทมีต้นทุนค่าเช่า 197 ล้านบาท และ 237 ล้านบาท ตามลำดับ โดยการเพิ่มขึ้นของต้นทุนค่าเช่า มีสาเหตุหลักมาจากการขยายสาขาในส่วนของรัฐกิจ IT Junction ซึ่งส่งผลให้บริษัท ต้องทำการเช่าพื้นที่จากเจ้าของพื้นที่เพิ่มขึ้น และการปรับเพิ่มของต้นทุนค่าเช่าพื้นที่ในสาขาเดิมที่มีการต่อสัญญาใหม่กับเจ้าของพื้นที่ ทั้งนี้บริษัทยังคงสามารถกำหนดราคาค่าเช่ากับลูกค้าที่มาเช่าพื้นที่เพื่อให้มีรายได้ค่าเช่าสอดคล้องกับต้นทุนที่เพิ่มขึ้นได้ โดยจะเห็นได้จากสัดส่วนต้นทุนค่าเช่าต่อรายได้ ค่าเช่าของรัฐกิจ IT Junction ในปี 2555 ถึง 2556 ลดลงจากร้อยละ 85.6 เป็นร้อยละ 77.6 และในงวดม.ค. – ก.ย. 2556 และ 2557 ลดลงจากร้อยละ 79.8 เป็น ร้อยละ 72.6

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายส่วนใหญ่มาจาก ค่าตอบแทนรายเดือนและค่าคอมมิชชั่นให้กับพนักงานขายพื้นที่เช่า และฝ่ายการตลาด สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหารของบริษัท ส่วนใหญ่มาจากค่าตอบแทนพนักงานส่วนบริหาร ค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน โดยค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของบริษัท ในปี 2555 ถึง ปี 2556 มีจำนวน 16.1 ล้านบาท และ 26.9 ล้านบาทตามลำดับ และในงวดม.ค. – ก.ย. 2556 และ 2557 เท่ากับ 19.9 ล้านบาท และ 23.7 ล้านบาท ตามลำดับ โดยการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารมีสาเหตุหลักจากการ การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายพนักงาน และค่าตกแต่ง สำนักงานตัดจำหน่าย ซึ่งเป็นผลมาจากการขยายสาขาในช่วงเวลาดังกล่าว อย่างไรก็ตามการขยายสาขาดังกล่าวส่งผลให้บริษัทมีรายได้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยหากเปรียบเทียบกับรายได้แล้วจะพบว่า สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้ในแต่ละช่วงปี 2555-2556 อยู่ในระดับใกล้เคียงกันที่ร้อยละ 7.6-7.7 ของรายได้ในแต่ละปี และลดลงในช่วง ม.ค.– ก.ย 2557 มาอยู่ที่ระดับ ร้อยละ 7.3 ของรายได้รวม แสดงให้เห็นถึงการบริหารค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพ

กำไรสุทธิ

ในปี 2555 และปี 2556 บริษัทมีกำไรสุทธิ จำนวน 44.7 ล้านบาท และ 38.7 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิ ร้อยละ 21.2 และร้อยละ 11.1 ตามลำดับ โดยในปี 2555 บริษัทมีกำไรพิเศษจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 43.9 ล้านบาท สำหรับงวดม.ค. – ก.ย. 2556 และ 2557 บริษัทมีกำไรสุทธิ จำนวน 22.2 ล้านบาท และ 60.6 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิจากงบเดียวกันของปีก่อนหน้าร้อยละ 173 โดยในงวดดังกล่าว บริษัทมีอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 9.0 และร้อยละ 18.5 ตามลำดับ โดยในงวด ม.ค. – ก.ย. 2557 บริษัทมีกำไรพิเศษจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 11.1 ล้านบาท ทั้งนี้หากคำนึงถึงเฉพาะกำไรปกติที่เกิดจากการดำเนินงาน บริษัทจะมีกำไรสุทธิเทียบเท่า จำนวน 51.7 ล้านบาท (สมมติฐานที่อัตรากำไรเงินได้นับบุคคลร้อยละ 20) โดยคิดเป็นการเติบโตของของกำไรสุทธิร้อยละ 132.9 อันเป็นผลมาจาก รายได้ค่าเช่าที่เพิ่มขึ้น อัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจบริหารพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น และการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายที่มีประสิทธิภาพ

สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2556 บริษัทมีสินทรัพย์รวมทั้งหมดจำนวน 338 ล้านบาท และ 433 ล้านบาท ตามลำดับ โดยส่วนใหญ่ประกอบจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โครงการ The JAS วังหิน เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์ของสาขาของ IT Junction และเงินมัดจำที่จ่ายให้กับเจ้าของพื้นที่ธุรกิจ IT Junction และ ณ วันที่ 30 ก.ย. 2557 บริษัทมีสินทรัพย์รวมทั้งหมดจำนวน 809.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 376.7 ล้านบาทจาก ณ สิ้นปี 56 หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 87.1 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก

1. การเพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับโครงการ The JAS วังหิน ตามมูลค่าการก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นจำนวน 210.8 ล้านบาท
2. บริษัทได้ทำการซื้อสิทธิการเช่าที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการ The JAS รามอินทรา โดย ณ วันที่ 30 ก.ย. 2557 มีมูลค่าจำนวน 69.6 ล้านบาท
3. การเพิ่มขึ้นของเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างจำนวน 32.5 ล้านบาท
4. การเพิ่มขึ้นของเงินมัดจำที่จ่ายให้กับเจ้าของพื้นที่เช่าสำหรับธุรกิจ IT Junction จำนวน 10.8 ล้านบาท

แหล่งที่มาของเงินทุน

ณ สิ้นปี 2555 บริษัท ไม่มีการกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงิน โดยปี 2556 บริษัทได้ทำการกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงินเพื่อชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก เจมาร์ท ส่งผลให้ ณ สิ้นปี 2556 บริษัท มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 110 ล้านบาท และ ณ วันที่ 30 ก.ย. 2557 บริษัท มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 206 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2556 จำนวน 96 ล้านบาท ซึ่งเป็นการเบิกเงินกู้เพิ่มเติมสำหรับการก่อสร้างโครงการ The Jas วังหิน และโครงการ The Jas รามอินทรา โดยเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวทั้งหมด

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2556 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 94.7 ล้านบาท และ 133.4 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้น 38.7 ล้านบาทจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสะสม และ ณ วันที่ 30 ก.ย. 2557 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 393.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2556 จำนวน 260.6 ล้านบาท โดยในช่วงไตรมาสที่ 1 ของปี 2557 บริษัทได้ทำการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนให้กับผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) โดยการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้ส่งผลให้บริษัทมีทุนจดทะเบียนชำระแล้วเพิ่มขึ้น 200 ล้านบาทเป็น 250 ล้านบาท นอกจากนี้บริษัทมีกำไรสุทธิในงวด 9 เดือนแรกของปี 2557 จำนวน 60.6 ล้านบาท ส่งผลให้ส่วนของกำไรสะสมเพิ่มขึ้นเป็น 143.9 ล้านบาท

นักลงทุนสัมพันธ์ : นายเอกชัย สุขุมวิททยา (ผู้อำนวยการสายงานบัญชีและการเงิน และเลขานุการบริษัท)
 325/7 อาคารเจมาร์ท ชั้น 7 ถนนรามคำแหง แขวงสะพานสูง เขตสะพานสูง กรุงเทพฯ 10240
 โทรศัพท์ : 02-308-9000 โทรสาร : 02-308-8118

(ผู้ลงทุนควรศึกษารายละเอียดข้อมูลในส่วนที่ 2 และส่วนที่ 3 ก่อนตัดสินใจของซื้อหลักทรัพย์)