



บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน)

---

ส่วนที่ 1

ข้อมูลสรุป (Executive Summary)

**ส่วนที่ 1**
**ข้อมูลสรุป (Executive Summary)**

ข้อมูลสรุปนี้เป็นส่วนหนึ่งของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และหนังสือชี้ชวน ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของบริษัทที่ออกและเสนอขายหลักทรัพย์ (“บริษัท”) ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องศึกษา ข้อมูลในรายละเอียดจากหนังสือชี้ชวนฉบับเต็ม ซึ่งสามารถขอได้จากผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์และบริษัท หรืออาจศึกษาข้อมูลได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนที่บริษัทยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ด. ได้ที่ website ของสำนักงาน ก.ล.ด.

**ข้อมูลสรุปของการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อประชาชน**
**บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน)**
**ระยะเวลาการเสนอขาย :**

- สำหรับการเสนอขายต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท เจมาร์ท จำกัด (มหาชน) (“เจมาร์ท”) ตามสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นดังกล่าวในเจมาร์ท (Pre-emptive right) ตั้งแต่เวลา 8.30 น. ถึง 17.00 น. ของวันที่ 26, 27 และ 28 ตุลาคม 2558
- สำหรับการเสนอขายต่อผู้มีอุปการคุณของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ นักลงทุนสถาบัน และผู้มีอุปการคุณของบริษัท ตั้งแต่เวลา 8.30 น. ถึง 17.00 น. ของวันที่ 2, 3 และ 4 พฤศจิกายน 2558

**ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขาย**

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

ประเภทธุรกิจ: บริหารพื้นที่เช่าภายในศูนย์การค้า และพัฒนาสังหาริมทรัพย์

จำนวนหุ้นที่เสนอขาย: 120,390,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 32.50 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทภายหลังจากเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี โดยแบ่งเป็น

1. หุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 48,156,000 หุ้น ต่อผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท เจมาร์ท จำกัด (มหาชน) (“เจมาร์ท”) ตามสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นดังกล่าวในเจมาร์ท (Pre-emptive right) โดยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีรายชื่อตามสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 8 ตุลาคม 2558 และรวบรวมรายชื่อผู้ถือหุ้นตามมาตรา 225 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยวิธีปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น และพักการโอนหุ้น ณ วันที่ 9 ตุลาคม 2558
2. หุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่น้อยกว่า 72,234,000 หุ้น ต่อผู้มีอุปการคุณของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ นักลงทุนสถาบัน และผู้มีอุปการคุณของบริษัท โดยการจัดสรรหุ้นจำนวนนี้อยู่ในดุลยพินิจของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์

สัดส่วนการเสนอขายหุ้น: จำนวนหุ้นและสัดส่วนที่เสนอขายต่อผู้ลงทุนแต่ละประเภท เป็นดังนี้

เสนอขายต่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
(ก) ผู้ถือหุ้นสามัญของเจมาร์ท	48,156,000	40.00
(ข) ผู้มีอุปการคุณของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์	37,234,000	30.93
(ค) นักลงทุนสถาบัน	10,000,000	8.31
(ง) ผู้มีอุปการคุณของบริษัท	25,000,000	20.76
รวม	120,390,000	100.00

เงื่อนไขในการจัดจำหน่าย:  รับประกันการจำหน่ายอย่างแน่นอนทั้งจำนวน (Firm Underwriting)

ไม่รับประกันการจำหน่าย (Best Effort)

ทั้งนี้ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายมีสิทธิยกเลิกการจัดจำหน่ายหุ้นในครั้งนี เมื่อเกิด

เหตุการณ์ต่าง ๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย (Underwriting Agreement) โดยมีรายละเอียดเพิ่มเติมตามส่วนที่ 3 ข้อ 6.3.1 เงื่อนไขในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์

ราคาเสนอขายต่อประชาชน : 2.77 บาท/หุ้น

มูลค่าการเสนอขาย : 333,480,300 บาท

**การเสนอขายหุ้นหรือหลักทรัพย์แปลงสภาพในช่วง 90 วันก่อนหน้า**

ไม่มี       จำนวนหุ้นหรือหุ้นรองรับหลักทรัพย์แปลงสภาพ : \_\_\_\_\_ หุ้น ราคาเสนอขายหรือราคาแปลงสภาพ : \_\_\_\_\_ บาท

มูลค่าที่ตราไว้ (par) : 1 บาท/หุ้น

มูลค่าตามราคาบัญชี (book value) : 1.58 บาท/หุ้น (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558)

สัดส่วนหุ้นของ “ผู้มีส่วนร่วมในการบริหาร” ที่ไม่ติด silent period : จำนวน 46,285,470 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 12.50 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทภายหลังการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้

**ที่มาของการกำหนดราคาเสนอขายและข้อมูลทางการเงินเพื่อประกอบการประเมินราคาหุ้นที่เสนอขาย**

(รายละเอียดตามส่วนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหลักทรัพย์)

- พิจารณาจากสถานะการซื้อขายหุ้นในตลาดหลักทรัพย์ และอัตราส่วนราคาหุ้นต่อกำไรสุทธิต่อหุ้น (Price to Earnings ratio : P/E)

(1) ราคาหุ้นสามัญที่เสนอขายหุ้นละ 2.77 บาท คิดเป็น P/E ที่ประมาณ 21.54 เท่า โดยคำนวณกำไรสุทธิต่อหุ้นจากกำไรสุทธิตามงบการเงินของบริษัทในช่วง 12 เดือนย้อนหลัง (ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2557 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2558) ซึ่งมีที่มาจากกำไรปกติจากการดำเนินงานของบริษัท จำนวน 80.92 ล้านบาท ปรับลดด้วยผลขาดทุนทางบัญชีจากรายการการปรับลดมูลค่ายุติธรรมในการลงทุนในช่วงเวลาดังกล่าว จำนวน 12.3 ล้านบาท และการบันทึกการตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของทรัพย์สินของโครงการ J Market ออมพันธ์ ซึ่งได้บันทึกเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 21 ล้านบาท ส่งผลให้กำไรสุทธิตามงบการเงินของบริษัทในช่วง 12 เดือนย้อนหลังเท่ากับ 47.62 ล้านบาท เมื่อหารด้วยจำนวนหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัทภายหลังการเสนอขายหุ้นในครั้งนี้ (Fully diluted) ซึ่งเท่ากับ 370.29 ล้านหุ้น จะได้กำไรสุทธิต่อหุ้น (Fully diluted EPS) เท่ากับ 0.129 บาท

(2) กรณีที่คำนึงถึงเฉพาะกำไรปกติที่เกิดจากการดำเนินงาน ราคาหุ้นสามัญที่เสนอขายหุ้นละ 2.77 บาท ดังกล่าว จะคิดเป็น P/E ที่ประมาณ 12.68 เท่า โดยคำนวณจากกำไรปกติจากการดำเนินงานของบริษัทในช่วง 12 เดือนย้อนหลัง (ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2557 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2558) ซึ่งเท่ากับ 80.92 ล้านบาท หารด้วยจำนวนหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัทภายหลังการเสนอขายหุ้นในครั้งนี้ (Fully diluted) ซึ่งเท่ากับ 370.29 ล้านหุ้น จะได้กำไรสุทธิต่อหุ้น (Fully diluted EPS) เท่ากับ 0.218 บาท

- เมื่อคำนวณจากกำไรสุทธิต่อหุ้นตาม (1) P/E ที่เสนอขายจะคิดเป็นอัตราส่วนเพิ่มประมาณร้อยละ 47.73 จาก P/E เฉลี่ยของบริษัทจดทะเบียนที่มีลักษณะการประกอบธุรกิจที่คล้ายคลึงหรือใกล้เคียงกับการประกอบธุรกิจของบริษัท

- กรณีที่คำนึงถึงเฉพาะกำไรปกติที่เกิดจากการดำเนินงาน เมื่อคำนวณจากกำไรสุทธิต่อหุ้นตาม (2) P/E ที่เสนอขายจะคิดเป็นอัตราส่วนลดประมาณร้อยละ 13.24 จาก P/E เฉลี่ยของบริษัทจดทะเบียนที่มีลักษณะการประกอบธุรกิจที่คล้ายคลึงหรือใกล้เคียงกับการประกอบธุรกิจของบริษัท

- เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการประเมินราคาหุ้นที่เสนอขาย บริษัทจึงได้ทำการเปรียบเทียบอัตราส่วนราคาหุ้นต่อกำไรสุทธิต่อหุ้น (Price to Earnings ratio : P/E ) ของบริษัทจดทะเบียนอื่นที่มีลักษณะการประกอบธุรกิจในลักษณะคล้ายคลึงหรือใกล้เคียงกันกับธุรกิจของบริษัท ดังนี้

บริษัทเทียบเคียง	ตัวย่อ หลักทรัพย์	ตลาดรอง ที่จดทะเบียน / หมวดธุรกิจ	ลักษณะการ ประกอบธุรกิจ	ราคาเฉลี่ย <sup>1</sup> (บาท)	P/E เฉลี่ย <sup>3</sup> (เท่า)
บริษัท สยามฟิวเจอร์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	SF	SET / พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	พัฒนาและบริหารศูนย์การค้าหรือโครงการที่เกี่ยวข้องกับ ธุรกิจค้าปลีก เช่น โครงการเมกาบางนา โครงการเฟส ดีเวลอปด์ ถ.เกษตร-นวมินทร์	6.17	14.26
บริษัท เอ็ม บี เค จำกัด (มหาชน)	MBK	SET / พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	ดำเนินธุรกิจศูนย์การค้า โดยการนำพื้นที่ออกให้เช่า และธุรกิจโรงแรมและการ ท่องเที่ยว รวมถึงธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ	14.56	15.26
บริษัท เจ. เอส. พี. พร็อพ เพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	JSP	MAI / อสังหาริมทรัพย์และ ก่อสร้าง	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายและเพื่อให้เช่าพื้นที่ทั้ง ระยะสั้นและระยะยาว เช่น โครงการสาเฟิง 2 และ โครงการทิวลิป สแควร์	1.96	14.31
				ค่าเฉลี่ย	14.61

ที่มา : SETSMART

หมายเหตุ : <sup>1</sup> เป็นราคาปิดตลาดเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2558 จนถึงวันที่ 30 กันยายน 2558

<sup>3</sup> อัตราส่วน P/E ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2558 จนถึงวันที่ 30 กันยายน 2558

#### กรณีการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่เพื่อเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เป็นครั้งแรก (“IPO”)

ตลาดรอง:  SET  MAI

หมวดธุรกิจ (sector): อสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง / พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

เกณฑ์เข้าจดทะเบียน:  Profit Test  Market Capitalization Test

#### วัตถุประสงค์การใช้เงิน :

บริษัทมีวัตถุประสงค์ในการนำเงินที่ได้จากการเสนอขายหลักทรัพย์ครั้งนี้ประมาณ 333 ล้านบาท ไปใช้ดังนี้

วัตถุประสงค์การใช้เงิน	จำนวน (ล้านบาท)	ระยะเวลาการใช้เงินโดยประมาณ
1) เพื่อเป็นเงินทุนในการขยายธุรกิจของบริษัท	233	ภายในปี 2559
2) เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืม	100	ภายในปี 2558
รวม	333	

#### นโยบายการจ่ายเงินปันผล :

บริษัทมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิภายหลังการหักภาษีเงินได้นิติบุคคลและการจัดสรรทุนสำรองตามกฎหมายโดยพิจารณาจากงบการเงินรวมเป็นสำคัญ ทั้งนี้ คณะกรรมการของบริษัทมีอำนาจในการพิจารณา ยกเว้นไม่ดำเนินการตามนโยบายดังกล่าว หรือเปลี่ยนแปลงนโยบายดังกล่าวได้เป็นครั้งคราว โดยอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่การดำเนินการดังกล่าว จะต้องก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท เช่น ใช้เป็นทุนสำรองสำหรับการชำระคืนเงินกู้ ใช้เป็นเงินทุนเพื่อขยายธุรกิจของบริษัท หรือกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงสภาวะตลาด ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อกระแสเงินสดของบริษัทในอนาคต

**รายละเอียดเกี่ยวกับผู้เสนอขายหลักทรัพย์ :**

บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ก่อตั้งเมื่อวันที่ 4 มกราคม 2555 ด้วยทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 1 ล้านบาท เพื่อดำเนินธุรกิจการบริหารจัดการพื้นที่เช่าภายในศูนย์การค้าในส่วนของโทรศัพท์เคลื่อนที่และสินค้าเทคโนโลยี โดยธุรกิจของบริษัทเริ่มต้นตั้งแต่ปี 2543 จากการเป็นหน่วยงานหนึ่งในบริษัท เจ มาร์ท จำกัด (มหาชน) (“เจมาร์ท”) ซึ่งในขณะนั้นเจมาร์ทได้ขยายธุรกิจบริหารพื้นที่เช่าภายในศูนย์การค้าโดยเริ่มเช่าพื้นที่ในส่วนโทรศัพท์เคลื่อนที่และสินค้าเทคโนโลยีในศูนย์การค้า บิ๊กซี จังหวัดนครปฐม เป็นแห่งแรก ภายใต้ชื่อ “IT Junction” เพื่อนำมาจัดสรรให้เช่าต่อกับผู้ประกอบธุรกิจโทรศัพท์เคลื่อนที่ ต่อมาธุรกิจบริหารพื้นที่เช่าดังกล่าวได้ขยายตัวและเติบโตจนเป็นธุรกิจหลักของบริษัทในปัจจุบัน นอกจากนี้ ในปี 2555 และปี 2557 บริษัทได้ขยายธุรกิจไปสู่การพัฒนาและบริหารพื้นที่ในรูปแบบตลาดชุมชนและศูนย์การค้าชุมชน ตามลำดับ

ปัจจุบันธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทแบ่งออกเป็น 3 รูปแบบหลัก คือ

**(1) การบริหารพื้นที่เช่าภายในศูนย์การค้าในส่วนโทรศัพท์เคลื่อนที่และสินค้าเทคโนโลยี ภายใต้ชื่อ “IT Junction”**

บริษัทเป็นผู้บริหารจัดการพื้นที่เช่าภายในศูนย์การค้าในส่วนของโทรศัพท์เคลื่อนที่และสินค้าเทคโนโลยีหรือพื้นที่ขายสินค้าที่มีศักยภาพ เช่น บิ๊กซี เซ็นทรัล หรือบริเวณสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสสถานีแดง ในส่วนของโทรศัพท์เคลื่อนที่และสินค้าเทคโนโลยี เพื่อจัดสรรให้เช่าต่อกับผู้ประกอบธุรกิจ โดยเริ่มต้นจากการเช่าพื้นที่บางส่วนกับศูนย์การค้าหรือห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ซึ่งเป็นเจ้าของพื้นที่ เพื่อนำมาปรับปรุงตกแต่งก่อนจัดสรรให้เช่าต่อกับลูกค้ารายย่อย พร้อมทั้งดูแล บริหาร จัดการพื้นที่ดังกล่าวตลอดอายุสัญญาเช่า เพื่อจัดเป็นศูนย์จำหน่ายโทรศัพท์เคลื่อนที่และสินค้าเทคโนโลยีต่าง ๆ หรือสินค้าที่เกี่ยวข้อง ภายใต้ชื่อ IT Junction

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 บริษัทมีโครงการบริหารพื้นที่ในรูปแบบ IT Junction จำนวน 43 สาขา มีพื้นที่ให้เช่ารวม 10,159 ตร.ม. ครอบคลุมพื้นที่ของกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และจังหวัดสำคัญทั่วประเทศไทย

**(2) การพัฒนาและบริหารพื้นที่ในรูปแบบตลาดชุมชน ภายใต้ชื่อ “J Market”**

บริษัทมีแนวคิดที่จะขยายธุรกิจสู่การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และบริหารพื้นที่บริเวณโดยรอบตลาดที่เป็นแหล่งชุมชน เช่น ตลาดนัดหรือตลาดสด เป็นต้น โดยบริษัทจะเช่าที่ดินและ/หรืออาคารจากเจ้าของพื้นที่เพื่อนำมาพัฒนาปรับปรุงตกแต่งก่อนจัดสรรให้เช่าต่อกับผู้บริหารพื้นที่หรือลูกค้ารายย่อยที่ต้องการเช่าพื้นที่ต่อไป ภายใต้ชื่อ J Market โดยบริษัทได้เริ่มดำเนินการโครงการตลาดชุมชนสาขาแรกที่ตลาดอมรพันธ์ ย่านบางเขน ตรงข้ามกับมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ภายใต้ชื่อ “J Market @ อมรพันธ์ เกษตร” และต่อมาในปี 2557 บริษัทได้เริ่มดำเนินการโครงการอีก 2 แห่ง ที่บริเวณหมู่บ้านเคหะธานี 4 ถนนราษฎร์พัฒนา เขตสะพานสูง ภายใต้ชื่อ “J Market ราษฎร์พัฒนา” และที่บริเวณ ถ.บ้านไทรมา อ.เมือง จ.นนทบุรี ภายใต้ชื่อ “J Market ไทรมา”

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 บริษัทมีจำนวนตลาดชุมชน ภายใต้ชื่อ J Market จำนวน 3 แห่ง ได้แก่ J Market @ อมรพันธ์ เกษตร J Market ราษฎร์พัฒนา และ J Market ไทรมา มีพื้นที่รวม 6,121 ตร.ม. และบริษัทอยู่ระหว่างพัฒนาโครงการ J Market ตลาดปลาเค้า (โครงการ J.Night) โดยมีรูปแบบเป็นตลาดนัดกลางคืน อีก 1 โครงการ ซึ่งมีกำหนดเปิดประมาณไตรมาส 3 ของปี 2558

**(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 และมีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดประมาณ 5,750 ตร.ม. (หากไม่รวมพื้นที่ลานโปรโมชันและพื้นที่ให้เช่าในลักษณะ Out Door จะเหลือพื้นที่ให้เช่าประมาณ 4,970 ตร.ม.) โดยมีผู้เช่าหลัก ได้แก่ Tops Market, Starbucks , Zen , MK Restaurant ซึ่งโครงการดังกล่าวบริษัทเป็นเจ้าของที่ดินสำหรับพัฒนาศูนย์การค้าเอง และเปิดให้บริการตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2557

นอกจากนี้ บริษัทอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ The Jas รามอินทรา ซึ่งตั้งอยู่ที่ถนนลาดปลาเค้า เขตบางเขน กรุงเทพฯ ซึ่งมีกำหนดเปิดประมาณไตรมาส 3 ของปี 2558 (รายละเอียดตามส่วนที่ 2.2.6 โครงการในอนาคต)

**ผู้ถือหุ้น**

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 บริษัทมีผู้ถือหุ้นและสัดส่วนการถือหุ้นตามที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น และที่คาดว่าจะ เป็นภายหลังการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่ต่อประชาชน สรุปได้ดังนี้

รายชื่อ	ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558		ภายหลังการเสนอขายหุ้น	
	จำนวนหุ้น	ร้อยละ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1 บริษัท เจมาร์ท จำกัด (มหาชน)	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 ที่ได้รับจัดสรร 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 มิถุนายน 2558 คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการ 7 ท่าน ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายสุคนธ์ กาญจนหัตถกิจ	ประธานกรรมการ / กรรมการอิสระ
2. นายอดิศักดิ์ สุขุมวิทยา	กรรมการ
3. นางสาวยุวดี พงษ์อัชฌา	กรรมการ
4. นางนงลักษณ์ ลักษณะโกติน	กรรมการ
5. นายสุพจน์ วรรณ	กรรมการ
6. นายปรีร์ยมน ปิ่นสกุล	ประธานกรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ
7. นายอนุชา วิริยะชัย	กรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ
8. นางสาวพรณี เชิดรำไพ	กรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ

**สัดส่วนรายได้**

โครงสร้างรายได้ตามประเภทธุรกิจ	2555		2556		2557		6M/2557		6M/2558	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
1. ธุรกิจบริหารพื้นที่เช่า (IT Junction)	194.6	92%	314.9	90%	397.6	89%	192.9	91%	201.1	81%
2. ธุรกิจตลาดชุมชน (J Market)	9.3	4%	23.0	7%	20.2	4%	10.3	5%	9.4	4%
3. ธุรกิจศูนย์การค้า (The Jas)	-	-	-	-	8.4	2%	0.0	0%	26.6	11%
4. รายได้ค่าส่งเสริมการขายและรายได้อื่น	7.5	4%	10.0	3%	23.3	5%	9.4	4%	11.9	5%
รวม	211.4	100%	347.9	100%	449.5	100%	212.6	100%	248.9	100%

**สรุปปัจจัยความเสี่ยง**

- 1.1 ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ
- ธุรกิจบริหารจัดการพื้นที่เช่าภายในศูนย์การค้าในส่วนของโทรศัพท์เคลื่อนที่ อุปกรณ์เสริม และสินค้าเทคโนโลยี (IT Junction)
- 1.1.1 ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงบริษัท บิ๊กซีซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)
  - 1.1.2 ความเสี่ยงจากการแข่งขันทางธุรกิจ
  - 1.1.3 ความเสี่ยงจากการไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าพื้นที่
  - 1.1.4 ความเสี่ยงจากการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ให้เต็มพื้นที่โครงการ
  - 1.1.5 ความเสี่ยงจากความล่าช้าในการรับชำระค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการของโครงการต่างๆ
  - 1.1.6 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของผู้บริโภค
  - 1.1.7 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 ความเสี่ยงจากการลดลงของส่วนแบ่งกำไรหรือสิทธิในการออกเสียงของผู้ถือหุ้นสามัญของเจมาร์ท

**สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน**

รายละเอียด	2555	2556	2557	6M/2557	6M/2558
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
สินทรัพย์	337.99	432.74	871.17	624.93	986.72
หนี้สิน	243.25	299.31	482.96	300.36	578.05
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	94.74	133.42	388.22	324.57	408.67
รายได้รวม	211.35	347.93	449.52	212.63	248.95
ค่าใช้จ่ายรวม	197.02	296.93	375.34	166.83	199.04
กำไร (ขาดทุน) พิเศษจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	43.90	0.00	(2.79)	0.00	(9.51)
ต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	13.49	12.32	16.60	10.09	11.6
กำไรสุทธิ	44.74	38.68	54.80	35.71	28.53
กำไรสุทธิต่อหุ้น (EPS)* (บาท/หุ้น)	0.121	0.104	0.15	0.10	0.08
อัตรากำไรสุทธิ (%)	21.2%	11.1%	12.19%	16.79%	11.46%
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E ratio) (เท่า)	2.57	2.24	1.24	0.93	1.73
อัตรามลตอบแทนต่อสินทรัพย์ (ROA) (%)	13.2%*	10.0%	8.40%	13.51%	5.86%
อัตรามลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ROE) (%)	47.2%*	33.9%	21.01%	31.19%	14.58%

\*กำไรสุทธิต่อจำนวนหุ้นสามัญหลังเสนอขาย จำนวน 370,390,000 หุ้น

คำอธิบายเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน:

### รายได้

ในปี 2555 2556 และ 2557 บริษัทมีรายได้รวมจำนวน 211 ล้านบาท 348 ล้านบาท และ 450 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นอัตราเติบโตจากปีก่อนหน้าร้อยละ 64.9 และ 29.2 ตามลำดับ สำหรับงวดเดือน ม.ค. – มิ.ย. 2557 และ 2558 บริษัทมีรายได้รวมจำนวน 213 ล้านบาท และ 249 ล้านบาทตามลำดับ คิดเป็นอัตราเติบโตร้อยละ 16.9 ทั้งนี้รายได้รวมของบริษัทกว่าร้อยละ 95 เป็นรายได้ค่าเช่าจากการให้เช่าพื้นที่ในโครงการของบริษัททั้ง 3 รูปแบบ ส่วนที่เหลือจะเป็นรายได้ค่าส่งเสริมการขายภายในบริเวณพื้นที่เช่าและรายได้อื่น

### ธุรกิจบริหารพื้นที่เช่า (IT Junction)

ธุรกิจบริหารพื้นที่เช่า ในปี 2555 2556 และ 2557 มีรายได้จำนวน 195 ล้านบาท 315 ล้านบาท และ 398 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราเติบโตจากปีก่อนหน้าร้อยละ 61.9 และ 26.8 ตามลำดับ สำหรับงวดเดือน ม.ค. – มิ.ย. 2557 2558 ธุรกิจ IT Junction มีรายได้ 193 ล้านบาทและ 201 ล้านบาทตามลำดับ คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.1 โดยการเพิ่มขึ้นของรายได้ของธุรกิจ IT Junction ประกอบด้วยสาเหตุหลัก 3 ประการคือ

- (1) การขยายสาขาเพิ่มขึ้นจาก 30 สาขา ณ สิ้นปี 2555 เป็น 42 สาขา ณ สิ้นปี 2556 คิดเป็นพื้นที่เช่าเพิ่มขึ้นจาก 8,318 ตร.ม. เป็น 10,352 ตร.ม. และ ณ สิ้นปี 2557 มีจำนวนสาขาเพิ่มเป็น 44 สาขา คิดเป็นพื้นที่เช่า 10,344 ตร.ม. สำหรับ ณ วันที่ 30 มิ.ย. 2558 มีจำนวนสาขาลดลงเป็น 43 สาขา ดังนั้นบริษัทพื้นที่เช่ารวม 10,159 ตร.ม.
- (2) อัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่อพื้นที่ที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2555 2556 และ 2557 อัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่อพื้นที่เท่ากับ 2,136 3,049 และ 3,438 บาทต่อ ตร.ม.ต่อเดือน ตามลำดับ สำหรับ ณ วันที่ 30 มิ.ย. 2558 อัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่อพื้นที่ลดลงเล็กน้อยเป็น 3,269 บาทต่อตร.ม. สาเหตุหลักเกิดการเช่าพื้นที่บางสาขาลดลงตามสภาพเศรษฐกิจที่ตกต่ำมาตั้งแต่ในช่วงต้นปี 2558
- (3) ผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นกลุ่มผู้ประกอบการค้าปลีกอุปกรณ์ โทรศัพท์มือถือซึ่งเป็นสินค้าที่ได้รับความนิยมเป็นอย่างสูงในช่วงเวลาที่ผ่านมา ส่งผลให้จำนวนผู้ประกอบการที่ต้องการเช่าพื้นที่ขายสินค้าเพิ่มขึ้นอย่างมาก พื้นที่เช่า IT Junction ของสาขาทั้งสาขาเก่าและสาขาใหม่ส่วนใหญ่ จึงมีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยอยู่ที่ระดับมากกว่าร้อยละ 80 ของพื้นที่ให้เช่ารวมอยู่อย่างต่อเนื่อง

### ธุรกิจตลาดชุมชน (J Market)

ในช่วงปี 2555 – 2556 ธุรกิจตลาดชุมชนมีรายได้ 9.3 ล้านบาท และ 23.0 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 247 โดยการเพิ่มขึ้นของรายได้มีสาเหตุหลักมาจาก J Market สาขาลาดอัมรินทร์ ในปี 2555 รับรู้รายได้ค่าเช่าเพียงช่วง 4 เดือนสุดท้ายของปี ในขณะที่ปี 2556 รับรู้รายได้ค่าเช่าเต็มปี สำหรับ ปี 2557 ธุรกิจตลาดชุมชนยังคงมีรายได้เกือบทั้งหมดมาจากโครงการ J Market อัมรินทร์ ซึ่งมีรายได้ 20.1 ล้านบาท ลดลงจากปี 2556 เนื่องจากมีผู้เช่าบางรายทำการย้ายออกไป ส่งผลให้มีอัตราการเช่าพื้นที่ลดลง สำหรับงวดเดือน ม.ค. – มิ.ย. 2557 และ 2558 ธุรกิจตลาดชุมชนมีรายได้ 10.3 ล้านบาท และ 9.4 ล้านบาทตามลำดับ ลดลงด้วยสาเหตุด้วยกันกับข้างต้น โดย ณ วันที่ 30 มิ.ย. 2558 โครงการ J Market อัมรินทร์ มีอัตราการเช่าพื้นที่ร้อยละ 64

### ธุรกิจศูนย์การค้าชุมชน (The Jas)

ในเดือน พ.ย. ปี 2557 บริษัทได้เริ่มทำการเปิดให้บริการศูนย์การค้าชุมชน The Jas วังหิน ซึ่งในช่วงเวลาดังกล่าวมีอัตราการเช่าพื้นที่ร้อยละ 100 ส่งผลให้ในปี 2557 บริษัทมีรายได้ค่าเช่าจากธุรกิจ The Jas จำนวนทั้งสิ้น 8.4 ล้านบาท สำหรับงวดเดือน ม.ค. – มิ.ย. 2558 บริษัทมีรายได้ค่าเช่าจากโครงการ The Jas วังหินจำนวน 26.6 ล้านบาท นอกจากนี้บริษัทกำลังอยู่ระหว่างพัฒนาโครงการ The Jas รามอินทรา โดยคาดว่าจะสามารถเปิดให้บริการได้ตามกำหนดการในไตรมาสที่ 3 ปี 2558



### รายได้ค่าส่งเสริมการขายและรายได้อื่น

นอกเหนือจากรายได้ค่าเช่าแล้ว บริษัทยังคงมีรายได้จากการให้บริการส่งเสริมการขายในพื้นที่ให้เช่าในแต่ละประเภทธุรกิจ และรายได้อื่นซึ่งส่วนใหญ่มาจากค่าปรับลูกหนี้ค่าเช่าที่ทำการชำระล่าช้าและส่วนแบ่งรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ระยะสั้น (7 วัน/ 15 วัน) รายได้ค่าส่งเสริมการขายและรายได้อื่นในปี 2555 2556 และ 2557 เท่ากับ 7.5 ล้านบาท 10.0 ล้านบาท และ 23.3 ล้านบาท ตามลำดับ โดยส่วนที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่มาจาก การใช้บริการโฆษณาภายในพื้นที่ที่เพิ่มมากขึ้น รวมถึง ค่าปรับลูกหนี้ค้างชำระค่าเช่าและค่าปรับเงินมัดจำที่เพิ่มขึ้น สำหรับในงวดเดือน ม.ค. – มิ.ย. 2557 2558 มีรายได้ค่าส่งเสริมการขายและรายได้อื่นจำนวน 9.4 ล้านบาทและ 11.9 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากการที่บริษัทมีรายได้ค่าส่งเสริมการขายที่เป็นการให้บริการโฆษณาในพื้นที่เช่ามากขึ้น

### ต้นทุนค่าเช่า

ต้นทุนค่าเช่าเป็นต้นทุนหลักของบริษัทโดยในปี 2555 2556 และ 2557 มีจำนวน 181 ล้านบาท 270 ล้านบาทและ 314 ล้านบาท ตามลำดับ โดยการเพิ่มขึ้นของต้นทุนค่าเช่ามีสาเหตุหลักมาจาก การขยายสาขาของธุรกิจ IT Junction ซึ่งส่งผลให้บริษัทต้องทำการเช่าพื้นที่จากเจ้าของพื้นที่เพิ่มขึ้น รวมทั้งการปรับเพิ่มของต้นทุนค่าเช่าพื้นที่ของสาขาเดิมที่มีการต่อสัญญาใหม่กับเจ้าของพื้นที่ ทั้งนี้บริษัทยังคงสามารถกำหนดราคาค่าเช่ากับลูกค้าที่มาเช่าพื้นที่เพื่อให้มีรายได้ค่าเช่าสอดคล้องกับต้นทุนค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นได้อันจะเห็นได้จาก สัดส่วนต้นทุนค่าเช่าต่อรายได้รวมในปี 2555 ถึง ปี 2557 ซึ่งมีแนวโน้มลดลงอย่างต่อเนื่อง โดยลดลงจากร้อยละ 85.6 ในปี 2555 เป็นร้อยละ 79.9 ในปี 2556 และ ลดลงเหลือร้อยละ 69.8 ในปี 2557

สำหรับงวดเดือน ม.ค. – มิ.ย. 2557 และ 2558 ต้นทุนค่าเช่ามีจำนวน 152.6 ล้านบาท และ 178.1 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้ค่าเช่าร้อยละ 71.8 และ 71.5 ตามลำดับ โดยการลดลงของสัดส่วนข้างต้นมีสาเหตุหลักมาจากการที่บริษัทสามารถบริหารต้นทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ และมีรายได้จากโครงการ The Jas วังหินมาเพิ่มเติม ซึ่งเป็นรายได้ที่ไม่มีต้นทุนค่าเช่าจ่ายอย่าง ธุรกิจ IT Junction

### ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายประกอบด้วย ค่าตอบแทนรายเดือนและค่าคอมมิชชั่นที่จ่ายให้กับพนักงานขายพื้นที่เช่าและฝ่ายการตลาด สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหาร ประกอบด้วย ค่าตอบแทนพนักงานส่วนบริหาร ค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของบริษัทในปี 2555 2556 และ 2557 มีจำนวน 16.1 ล้านบาท 26.9 ล้านบาทและ 61.8 ล้านบาทตามลำดับ โดยการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของ ค่าเหนื่อยหน้าและค่าส่งเสริมการขาย รวมถึงค่าตกแต่งสำนักงานตัดจำหน่าย ซึ่งเป็นผลมาจากการขยายสาขาในช่วงเวลาดังกล่าว และการเปิดให้บริการ โครงการ The Jas วังหินในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี 2557

ทั้งนี้ในไตรมาสที่ 4 ของปี 2557 บริษัทได้มีการบันทึกผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์จำนวน 21 ล้านบาท ซึ่งเป็นทรัพย์สินของโครงการ J Market อมรพันธ์ ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2557 เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยยะสำคัญ โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการทางบัญชีมิได้กระทบกับกระแสเงินสดของบริษัท และการบันทึกรายการดังกล่าวจะส่งผลให้ค่าเสื่อมที่ต้องมีการตัดเป็นค่าใช้จ่ายในอนาคตของโครงการ J Market อมรพันธ์ ลดลงอย่างมีนัยยะสำคัญ

สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารในงวดเดือน ม.ค. – มิ.ย. 2557 และ 2558 มีจำนวน 14.2 ล้านบาทและ 20.9 ล้านบาทตามลำดับ โดยการเพิ่มขึ้นส่วนใหญ่มีสาเหตุจากค่าใช้จ่ายภายในโครงการ The Jas วังหิน

## กำไรสุทธิและกำไรสุทธิหลังปรับปรุงรายการกำไรหรือขาดทุนพิเศษจากการปรับมูลค่าธุรกรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ในปี 2555 และปี 2556 บริษัทมีกำไรสุทธิ จำนวน 44.7 ล้านบาท และ 38.7 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 21.2 และร้อยละ 11.1 ตามลำดับ โดยในปี 2555 บริษัทมีกำไรพิเศษจากการปรับมูลค่าธุรกรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 43.9 ล้านบาท กรณีที่คำนึงถึงเฉพาะกำไรปกติที่เกิดจากการดำเนินงาน บริษัทจะมีกำไรสุทธิหลังหักกำไรพิเศษจากการปรับมูลค่าธุรกรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเท่ากับ 10.9 ล้านบาท (สมมติฐานที่อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลร้อยละ 23 ในปี 2555) คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 5.2 โดยบริษัทมีการอัตราเติบโตของกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ คิดเป็นอัตราเติบโตของกำไรสุทธิร้อยละ 253.7 อันเป็นผลมาจาก รายได้รวมที่เพิ่มขึ้น การบริหารจัดการต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่มีประสิทธิภาพ และการปรับลดอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลจากร้อยละ 23 ในปี 2555 เป็น ร้อยละ 20 ในปี 2556

สำหรับในปี 2557 บริษัทมีกำไรสุทธิ จำนวน 54.8 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรเติบโตจากปีก่อนหน้าร้อยละ 41.7 โดยในปี 2557 บริษัทมีอัตรากำไรสุทธิ ร้อยละ 12.2 ทั้งนี้บริษัทมีรายการขาดทุนจากการปรับมูลค่าธุรกรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 2.8 ล้านบาท หากคำนึงถึงเฉพาะกำไรปกติที่เกิดจากการดำเนินงาน บริษัทจะมีกำไรสุทธิหลังหักรายการขาดทุนจากการปรับมูลค่าธุรกรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเท่ากับ 57.0 ล้านบาท (สมมติฐานที่อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลร้อยละ 20) คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 12.7 และคิดเป็นการเติบโตร้อยละ 47.3 จากปีก่อนหน้า อันเป็นผลมาจากรายได้ที่เพิ่มขึ้น อัตรากำไรขั้นต้นที่เพิ่มขึ้น และการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายที่มีประสิทธิภาพ

นอกจากนี้ในปี 2557 บริษัทได้มีการบันทึกรายการขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ซึ่งเป็นของโครงการ J Market อมรพันธ์ จำนวน 21 ล้านบาท โดยทำการบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในการบริหาร โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการทางบัญชีเท่านั้น มิได้กระทบต่อกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัท และรายการดังกล่าวจะส่งผลให้ค่าใช้จ่ายค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์โครงการ J Market อมรพันธ์จะลดลงอย่างมีนัยยะสำคัญในอนาคต

สำหรับงวดเดือน ม.ค. – มี.ย. 2557 และ 2558 บริษัทมีกำไรสุทธิจำนวน 35.7 ล้านบาท และ 28.5 ล้านบาทตามลำดับ คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 20.2 โดยบริษัทมีรายการขาดทุนจากการปรับมูลค่าธุรกรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 9.5 ล้านบาทในงวดเดือน ม.ค. – มี.ย. 2558 ซึ่งหากคำนึงถึงเฉพาะกำไรปกติที่เกิดจากการดำเนินงาน บริษัทจะมีกำไรสุทธิหลังหักรายการขาดทุนจากการปรับมูลค่าธุรกรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเท่ากับ 36.1 ล้านบาท (สมมติฐานที่อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลร้อยละ 20) คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 14.5 และคิดเป็นการเติบโตร้อยละ 1.2 จากปีก่อนหน้าโดยสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่า

## สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2557 บริษัทมีสินทรัพย์รวมทั้งหมดจำนวน 871.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 438.5 ล้านบาทจาก ณ สิ้นปี 2556 หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 101.2 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก

1. การเพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับโครงการ The Jas วังหิน จำนวน 264 ล้านบาท โดย ณ สิ้นปี 2557 โครงการดังกล่าวได้ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์และได้มีการเปิดให้บริการแล้ว
2. บริษัทได้ทำการซื้อสิทธิการเช่าที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการ The Jas รามอินทรา โดย ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2557 มีมูลค่าจำนวน 68.9 ล้านบาท
3. การเพิ่มขึ้นของเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างจำนวน 10.7 ล้านบาท

ทั้งนี้ บริษัทมีนโยบายในการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามราคาตลาด โดยวิธีรายได้ (Income Approach) ซึ่งประเมินโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะซึ่งจะมีการประเมินมูลค่าทุกปี โดยมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทได้มีการประเมินมูลค่าล่าสุดไปเมื่อวันที่ 3 ธ.ค. 2557 ซึ่งได้สะท้อนผลการดำเนินงานของโครงการในอนาคตไปแล้วตามสมมติฐานที่ผู้ประเมินใช้ อย่างไรก็ตาม หากมีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในปีต่อไป มูลค่าดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากเดิม ซึ่งอาจกระทบกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทได้

ณ วันที่ 30 มิ.ย. 2558 บริษัทมีสินทรัพย์รวมทั้งหมดจำนวน 1,077.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 206.3 ล้านบาทเมื่อเปรียบเทียบกับ ณ สิ้นปี 2557 หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 23.7 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในส่วนของโครงการ The Jas รามอินทรา ซึ่งเป็นโครงการ คอมมูนิตี้ มอลล์แห่งที่สองของบริษัท

#### แหล่งที่มาของเงินทุน

ณ สิ้นปี 2555 บริษัท ไม่มีการกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงิน โดยปี 2556 บริษัทได้ทำการกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงินเพื่อชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก เจมาร์ท ส่งผลให้ ณ สิ้นปี 2556 บริษัท มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 110 ล้านบาท และ ณ สิ้นปี 2557 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 312.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2556 จำนวน 192.6 ล้านบาท ซึ่งเป็นการเบิกเงินกู้เพิ่มเติมสำหรับการก่อสร้างโครงการ The Jas วังหิน และโครงการ The Jas รามอินทรา สำหรับ ณ วันที่ 30 มิ.ย. 2558 บริษัทมีเงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 441.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2557 เท่ากับ 128.8 ล้านบาท โดยเป็นการเบิกเงินกู้ยืมเพิ่มเติมเพื่อลงทุนก่อสร้างโครงการ The Jas รามอินทรา

#### ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2556 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 94.7 ล้านบาท และ 133.4 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้น 38.7 ล้านบาทจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสะสม และ ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2557 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 409.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2556 จำนวน 275.9 ล้านบาท โดย ในช่วงไตรมาสที่ 1 ของปี 2557 บริษัทได้ทำการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนให้กับผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) จำนวน 200 ล้านหุ้นที่ราคาพาร์ 1 บาทต่อหุ้น โดยการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้ส่งผลให้บริษัทมีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว เพิ่มขึ้นจำนวน 200 ล้านบาทเป็น 250 ล้านบาท นอกจากนี้บริษัทมีกำไรสุทธิปี 2557 จำนวน 54.8 ล้านบาท ซึ่งส่งผลให้กำไรสะสมเพิ่มขึ้นเป็น 138.2 ล้านบาท

สำหรับ ณ วันที่ 30 มิ.ย. 2558 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 394.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2557 จำนวน 6.0 ล้านบาท เกิดจากกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้นในงวดเดือน ม.ค. - มิ.ย. 2558 จำนวน 28.5 ล้านบาท โดยบริษัทได้มีการจ่ายเงินปันผลจำนวน 22.5 ล้านบาทให้แก่ผู้ถือหุ้นในช่วงเวลาดังกล่าว

**นักลงทุนสัมพันธ์ :** นายเอกชัย สุขุมวิททยา (ผู้อำนวยการสายงานบัญชีและการเงิน และเลขานุการบริษัท)  
 325/7 อาคารเจมาร์ท ชั้น 8 ถนนรามคำแหง แขวงสะพานสูง เขตสะพานสูง กรุงเทพฯ 10240  
 โทรศัพท์ : 02-308-9000 โทรสาร : 02-308-8118

(ผู้ลงทุนควรศึกษารายละเอียดข้อมูลในส่วนที่ 2 และส่วนที่ 3 ก่อนตัดสินใจจองซื้อหลักทรัพย์)