

16. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ
16.1 ภาพรวมการดำเนินงานที่ผ่านมา
(1) โครงสร้างรายได้

	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%

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 โดยพื้นที่ให้เช่าของบริษัทแบ่งเป็นกลุ่มตามลักษณะธุรกิจได้ดังนี้

ธุรกิจบริหารพื้นที่เช่า (IT Junction)

ธุรกิจบริหารพื้นที่เช่า ในปี 2555 2556 และ 2557 มีรายได้จำนวน 195 ล้านบาท 315 ล้านบาท และ 398 ล้านบาทตามลำดับ 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 ดังนั้นบริษัทมีพื้นที่เช่ารวม 10,159 ตร.ม.

- (2) อัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่อพื้นที่ที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2555 2556 และ 2557 อัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่อพื้นที่เท่ากับ 2,136 3,049 และ 3,438 บาทต่อ ตร.ม.ต่อเดือน ตามลำดับ

สำหรับช่วง 6 เดือนแรกของปี 2557 และ 2558 อัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่อพื้นที่เท่ากับ 3,060 และ 3,269 บาทต่อตร.ม. ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจากการปรับค่าเช่าขึ้นในช่วงครึ่งหลังของปี 2557 จนถึงต้นปี 2558 ทั้งนี้เมื่อเปรียบเทียบกับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่อพื้นที่ ณ สิ้นปี 2557 อัตราค่าเช่าเฉลี่ยลดลงเล็กน้อย สาเหตุเกิดจากการเช่าพื้นที่ของบางสาขาลดลงตามสภาพเศรษฐกิจที่ตกต่ำมาตั้งแต่ในช่วงต้นปี 2558

- (3) ผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นกลุ่มผู้ประกอบการค้าปลีกอุปกรณ์ โทรศัพท์มือถือซึ่งเป็นสินค้าที่ได้รับความนิยมเป็นอย่างสูงในช่วงเวลาที่ผ่านมา ส่งผลให้จำนวนผู้ประกอบการที่ต้องการเช่าพื้นที่ขายสินค้าเพิ่มขึ้นอย่างมาก พื้นที่เช่า IT Junction ของสาขาทั้งสาขาเก่าและสาขาใหม่ส่วนใหญ่ จึงมีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยอยู่ที่ระดับมากกว่าร้อยละ 80 ของพื้นที่ให้เช่ารวมอยู่อย่างต่อเนื่อง

ธุรกิจ IT Junction	2555	2556	2557	6M/2558
รายได้ (ล้านบาท)	194	314	397	201.1
จำนวนสาขา (แห่ง)	30	42	44	43
จำนวนพื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	8,318	10,352	10,344	10,159
อัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่อพื้นที่* (บาทต่อตร.ม.ต่อเดือน)	2,136	3,049	3,438	3,269

* อัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่อพื้นที่คำนวณโดยใช้วิธีถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาเปิดสาขาในแต่ละปี

ธุรกิจตลาดชุมชน (J Market)

ณ วันที่ 30 มิ.ย. 2558 ธุรกิจ J Market มีจำนวนโครงการทั้งสิ้น 3 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	65%
			ส่วนที่ 2: 769		เป็นพื้นที่ส่วนกลางและที่จอดรถให้เช่า
3	ไทรมา้า	ถนนบ้านไทรมา้า ตำบลไทรมา้า จังหวัดนนทบุรี	1,600	พ.ย. 57	100%

ในช่วงปี 2555 – 2556 ธุรกิจตลาดชุมชนมีรายได้ 9.3 ล้านบาท และ 23.0 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราการเติบโต ร้อยละ 247 โดยการเพิ่มขึ้นของรายได้มีสาเหตุหลักมาจาก J Market สาขาตลาดอมรพันธ์ ในปี 2555 รับรู้รายได้ค่าเช่าเพียงช่วง 4 เดือนสุดท้ายของปี ในขณะที่ปี 2556 รับรู้รายได้ค่าเช่าเต็มปี สำหรับ ปี 2557 ธุรกิจตลาดชุมชนยังคงมีรายได้เกือบทั้งหมดมาจาก J Market สาขาตลาดอมรพันธ์ 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

ธุรกิจศูนย์การค้าชุมชน (The Jas)

ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2557 ธุรกิจ The Jas มีจำนวนโครงการที่เริ่มดำเนินการแล้วทั้งสิ้น 1 โครงการ และโครงการที่กำลังอยู่ระหว่างการก่อสร้างอีกจำนวน 1 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	ถนนลาดพร้าว – เขตบางเขน กรุงเทพฯ	10,000	กำหนดการเริ่ม ดำเนินการ Q3/58

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

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 ในขณะที่เดียวกันโครงการ The Jas รามอินทรา ยังคงอยู่ระหว่างการก่อสร้างโดยคาดว่าจะสามารถเปิดให้บริการได้ตามกำหนดการ

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 โดยส่วนที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่มาจากการให้บริการโฆษณาภายในพื้นที่ที่เพิ่มมากขึ้น รวมถึงค่าปรับลูกหนี้ค้างชำระค่าเช่าและค่าปรับเงินมัดจำที่เพิ่มขึ้น สำหรับในงวดเดือน ม.ค. – มิ.ย. 2557 2558 มีรายได้ค่าส่งเสริมการขายและรายได้อื่นจำนวน 9.4 ล้านบาทและ 11.9 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากการที่บริษัทมีรายได้ค่าส่งเสริมการขายที่เป็นการให้บริการโฆษณาในพื้นที่เช่ามากขึ้น

(2) ต้นทุนค่าเช่า

ต้นทุนค่าเช่าเป็นต้นทุนหลักของบริษัทโดยในปี 2555 2556 และ 2557 มีจำนวน 181 ล้านบาท 270 ล้านบาท และ 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

(3) ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

หน่วย: ล้านบาท	2555		2556		2557		6M/2557		6M/2558	
	มูลค่า	%	มูลค่า	%	มูลค่า	%	มูลค่า	%	มูลค่า	%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	7.4	46.0%	11.7	43.5%	21.3	50.4%	5.8	40.8%	10.5	50.2%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	8.7	54.0%	15.2	56.5%	40.5	49.6%	8.4	59.2%	10.4	49.8%
รวม	16.1	100.0%	26.9	100.0%	61.8	100.0%	14.2	100.0%	20.9	100.0%
ร้อยละเทียบกับรายได้รวม		7.6%		7.7%		13.7%		6.7%		8.4%

ค่าใช้จ่ายในการขายประกอบด้วย ค่าตอบแทนรายเดือนและค่าคอมมิชชั่นที่จ่ายให้กับพนักงานขายพื้นที่เช่าและฝ่ายการตลาด สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหาร ประกอบด้วย ค่าตอบแทนพนักงานส่วนบริหาร ค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของบริษัทในปี 2555 2556 และ 2557 มีจำนวน 16.1 ล้านบาท 26.9 ล้านบาท และ 61.8 ล้านบาทตามลำดับ โดยการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของค่านายหน้าและค่าส่งเสริมการขาย 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

(4) กำไรจากการดำเนินงาน (ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้)

ในปี 2555 2556 และ 2557 บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงาน จำนวน 14 ล้านบาท 51 ล้านบาท และ 74 ล้านบาทซึ่งคิดเป็นอัตราเติบโตจากปีก่อนหน้าร้อยละ 264 และ ร้อยละ 45 ตามลำดับ โดยในปีดังกล่าวบริษัทมีอัตรากำไรจากการดำเนินงาน ร้อยละ 6.8 ร้อยละ 14.7 และร้อยละ 16.5 ตามลำดับ ทั้งนี้การเพิ่มขึ้นของอัตรากำไรจากการดำเนินงานมาจากการที่บริษัทสามารถเพิ่มค่าเช่ากับผู้เช่าปัจจุบันและผู้เช่ารายใหม่ได้ตามเป้าหมาย ในขณะที่ค่าเช่าจ่ายของบริษัทเพิ่มขึ้นต่ำกว่ารายได้ค่าเช่าที่ปรับเพิ่มขึ้น และนอกจากนี้บริษัทยังคงสามารถบริหารค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ทั้งนี้ ในปี 2555 บริษัทมีการปรับมูลค่าสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการ The Jas วังหิน ส่งผลให้ บริษัทมีกำไรพิเศษซึ่งไม่ได้เป็นกำไรจากการดำเนินงานของบริษัทจำนวน 43.9 ล้านบาท และสำหรับปี 2557 บริษัทมีการปรับลดลงมูลค่าสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในส่วนของโครงการ The Jas วังหิน ส่งผลให้บริษัทมีผลขาดทุนทางบัญชี ซึ่งมีได้เกี่ยวข้องกับกำไรจากการดำเนินงาน จำนวน 2.8 ล้านบาท

สำหรับงวดเดือน ม.ค. – มิ.ย. ปี 2557 และ 2558 บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงานจำนวน 45.8 ล้านบาทและ 49.9 ล้านบาทตามลำดับ คิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 9 ทั้งนี้ในเดือน ม.ค. – มิ.ย. 2558 บริษัทมีการบันทึกผลขาดทุนทางบัญชีซึ่งมีได้เกี่ยวข้องกับกำไรจากการดำเนินงานจำนวน 9.5 ล้านบาท มีผลทำให้กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้สำหรับงวดเดือน ม.ค. – มิ.ย. ปี 2557 และ 2558 จำนวน 45.8 ล้านบาท และ 40.4 ล้านบาทตามลำดับ คิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 12

หน่วย: ล้านบาท	2555		2556		2557		6M/2557		6M/2558	
	มูลค่า	%	มูลค่า	%	มูลค่า	%	มูลค่า	%	มูลค่า	%
รายได้ค่าเช่า	203.9	96.5%	337.9	97.1%	426.3	94.8%	203.2	95.6%	237.1	95.2%
รายได้ค่าส่งเสริมการขาย	6.2	2.9%	4.5	1.3%	11.1	2.5%	4.6	2.1%	7.5	3.0%
ต้นทุนค่าเช่า	(180.9)	(85.6%)	(270.0)	(77.6%)	(313.5)	(69.7%)	(152.6)	(71.8%)	(178.1)	(71.5%)
กำไรขั้นต้น	29.2	13.8%	72.4	20.8%	123.9	27.6%	55.2	26.0%	66.4	26.7%
รายได้อื่น	1.3	0.6%	5.5	1.6%	12.1	2.7%	4.8	2.3%	4.4	1.8%
ค่าใช้จ่ายในการบริการ	(7.4)	(3.5%)	(11.7)	(3.4%)	(21.3)	(4.7%)	(5.8)	(2.7%)	(10.5)	(4.2%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(8.7)	(4.1%)	(15.2)	(4.4%)	(40.5)	(9.0%)	(8.4)	(4.0%)	(10.4)	(4.2%)
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	14.4	6.8%	51.0	14.7%	74.2	16.5%	45.8	21.5%	49.9	20.0%
กำไร (ขาดทุน) จากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	43.9	20.8%	0.0	0.0%	(2.8)	(0.6%)	0.0	0.0%	(9.5)	(3.8%)
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	58.3	27.6%	51.0	14.7%	71.4	15.9%	45.8	21.5%	40.4	16.2%

(5) ต้นทุนทางการเงิน

ในปี 2555 2556 และ 2557 บริษัทมีต้นทุนทางการเงิน จำนวน 1.7 ล้านบาท 2.3 ล้านบาท และ 2.8 ล้านบาทตามลำดับ โดยต้นทุนทางการเงินส่วนใหญ่ ในปี 2555 เกิดจากการกู้ยืมเงินระยะสั้นจาก เจมาร์ท จำนวน 151 ล้านบาทเพื่อใช้ในการซื้อที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการ The Jas วังหิน และในปี 2556 และ 2557 บริษัทชำระหนี้เงินกู้ระยะสั้นทั้งหมดที่มีกับ เจ มาร์ท โดยทำการกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 112 ล้านบาทในปี 2556 และกู้เพิ่มเติมเป็น 313 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ The Jas วังหินและ The Jas รามอินทรา ทั้งนี้บริษัทจะเริ่มทยอยชำระเงินกู้ระยะยาวดังกล่าวในช่วงระหว่างปี 2558-2564

ในงวดเดือน ม.ค. – มิ.ย. 2558 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 5.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2557 ซึ่งมีจำนวน 1.1 ล้านบาท เกิดจากค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ยืมของโครงการ The Jas วังหินซึ่งเริ่มมีการบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเมื่อโครงการเริ่มเปิดให้บริการ

(6) กำไรสุทธิ และกำไรสุทธิหลังปรับปรุงรายการกำไรหรือขาดทุนพิเศษจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ในปี 2555 และปี 2556 บริษัทมีกำไรสุทธิ จำนวน 44.7 ล้านบาท และ 38.7 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตรา กำไรสุทธิ ร้อยละ 21.2 และร้อยละ 11.1 ตามลำดับ โดยในปี 2555 บริษัทมีกำไรพิเศษจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 43.9 ล้านบาท กรณีที่คำนึงถึงเฉพาะกำไรปกติที่เกิดจากการดำเนินงาน บริษัทจะมีกำไรสุทธิหลังหักกำไรพิเศษจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเท่ากับ 10.9 ล้านบาท (สมมติฐานที่อัตรากำไรเงินได้นิติบุคคลร้อยละ 23 ในปี 2555) คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 5.2 โดยบริษัทมีการอัตรา เติบโตของกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ คิดเป็นอัตราเติบโตของกำไรสุทธิร้อยละ 253.7อันเป็นผลมาจาก รายได้ รวมที่เพิ่มขึ้น การบริหารจัดการต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่มีประสิทธิภาพ และการปรับลดอัตรากำไรเงินได้นิติบุคคลจากร้อย ละ 23 ในปี 2555 เป็น ร้อยละ 20 ในปี 2556

สำหรับในปี 2557 บริษัทมีกำไรสุทธิ จำนวน 54.8 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรเติบโตจากปีก่อนหน้าร้อยละ 41.7 โดยในปี 2557 บริษัทมีอัตรากำไรสุทธิ ร้อยละ 12.2 ทั้งนี้บริษัทมีรายการขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 2.8 ล้านบาท หากคำนึงถึงเฉพาะกำไรปกติที่เกิดจากการดำเนินงาน บริษัทจะมี กำไรสุทธิหลังหักรายการขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเท่ากับ 57.0 ล้านบาท (สมมติฐานที่อัตรากำไรเงินได้นิติบุคคลร้อยละ 20) คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 12.7 และคิดเป็นการเติบโตร้อยละ 47.3 จากปีก่อนหน้า อันเป็นผลมาจากรายได้ที่เพิ่มขึ้น อัตรากำไรขั้นต้นที่เพิ่มขึ้น และการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายที่มี ประสิทธิภาพ

นอกจากนี้ในปี 2557 บริษัทได้มีการบันทึกรายการขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ซึ่งเป็นของโครงการ J Market ออมพันธ์ จำนวน 21 ล้านบาท โดยทำการบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในการบริหาร โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการ ทางบัญชีเท่านั้น มิได้กระทบต่อกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัท และรายการดังกล่าวจะส่งผลให้ค่าใช้จ่ายค่า เสื่อมราคาของสินทรัพย์โครงการ J Market ออมพันธ์จะลดลงอย่างมีนัยยะสำคัญในอนาคต

สำหรับงวดเดือน ม.ค. – มิ.ย. 2557 และ 2558 บริษัทมีกำไรสุทธิจำนวน 35.7 ล้านบาท และ 28.5 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 20.2 โดยบริษัทมีรายการขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุนในงวดเดือน ม.ค. – มิ.ย. 2558 จำนวน 9.5 ล้านบาท ซึ่งหากคำนึงถึงเฉพาะกำไรปกติที่เกิดจากการ ดำเนินงาน บริษัทจะมีกำไรสุทธิหลังหักรายการขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เท่ากับ 36.1 ล้านบาท (สมมติฐานที่อัตรากำไรเงินได้นิติบุคคลร้อยละ 20) คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 14.5 และคิด เป็นการเติบโตร้อยละ 1.2 จากปีก่อนหน้า โดยสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่า

(7) ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2555 และ 2556 บริษัทมีสินทรัพย์รวมทั้งหมดจำนวน 338 ล้านบาท และ 433 ล้านบาท ตามลำดับ โดยส่วนใหญ่ประกอบจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โครงการ The Jas วังหิน เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์ของสาขาของ IT Junction และเงินมัดจำที่จ่ายให้กับเจ้าของพื้นที่ธุรกิจ IT Junction โดยสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น 95 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 28 ในปี 2556 โดยมาจากสาเหตุดังนี้

- (1) การเพิ่มขึ้นของเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง สำหรับโครงการ The Jas วังหิน จำนวน 34 ล้านบาท
- (2) การเพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 23 ล้านบาท จากมูลค่าโครงการ The Jas ที่เพิ่มขึ้นจากการลงทุนตามกำหนดการก่อสร้าง
- (3) การเพิ่มขึ้นของเงินมัดจำที่จ่ายให้กับเจ้าของพื้นที่เช่า สำหรับธุรกิจ IT Junction จำนวน 21 ล้านบาท จากการขยายสาขาของ IT Junction

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

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 มอลล์แห่งที่สองของบริษัทที่อยู่ระหว่างการพัฒนา

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

ลูกหนี้การค้า

ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2555 และ 2556 บริษัทมีลูกหนี้การค้ารวม จำนวน 4.0 ล้านบาท และ 3.9 ล้านบาทตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 1.2 และ 0.9 ของสินทรัพย์รวมและ ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2557 บริษัทมีลูกหนี้การค้าจำนวน 9.2 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 1.0 ของสินทรัพย์รวม

สำหรับวันที่ 30 มิ.ย. 2558 บริษัทมีลูกหนี้การค้าจำนวน 6.5 ล้านบาทคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 0.6 ของสินทรัพย์รวม โดยลดลงจากเมื่อสิ้นปี 2557 เล็กน้อย

โดยบริษัทมีลูกหนี้การค้าอยู่ในระดับต่ำ เนื่องจากการเก็บค่าเช่าในแต่ละเดือนซึ่งเป็นรายได้หลักของบริษัทมีระยะเวลาการเก็บเฉลี่ยเพียงประมาณ 5 – 7 วัน โดยในการดำเนินงานช่วงที่ผ่านมาผู้เช่าพื้นที่รายย่อยที่เช่าพื้นที่ส่วนใหญ่มีการชำระค่าเช่าภายในระยะเวลาที่กำหนด ส่งผลให้ยอดที่ค้างชำระส่วนใหญ่เป็นยอดค้างชำระที่มีอายุน้อยกว่า 3 เดือน

ทั้งนี้บริษัทมีการประเมินความเสี่ยงและติดตามการเรียกเก็บเงินจากลูกหนี้ที่ค้างชำระอย่างสม่ำเสมอ โดยลูกหนี้การค้า ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2555 2556 2557 และ วันที่ 30 มิ.ย. 2558 สามารถแบ่งแยกตามอายุลูกหนี้ดังตารางต่อไปนี้

ลูกหนี้ (หน่วย: ล้านบาท)	31 ธ.ค. 2555	31 ธ.ค. 2556	31 ธ.ค. 2557	30 มิ.ย.2558
ลูกหนี้ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	1.2	0.1	0.3	0.1
ลูกหนี้ค้างชำระน้อยกว่า 3 เดือน	1.8	3.8	8.9	5.8
ลูกหนี้ค้างชำระระหว่าง 3-6 เดือน	0.6	0.0	0.0	0.5
ลูกหนี้ค้างชำระระหว่าง 6-12 เดือน	0.3	0.1	0.1	0.0
ลูกหนี้ค้างชำระเกินกว่า 12 เดือน	0.0	0.0	0.1	0.2
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	-	(0.1)	(0.3)	(0.2)
ลูกหนี้การค้า – สุทธิ	4.0	3.9	9.2	6.5

สำหรับลูกหนี้ที่มีอายุมากกว่า 6 เดือน บริษัทจะเริ่มดำเนินการให้หน่วยงานทางกฎหมายติดตามหนี้ ซึ่งถ้าได้รับความจำเป็นจากลูกหนี้ บริษัทจะทำการผ่อนผันให้ลูกหนี้ทำการชำระหนี้ได้ตามระยะเวลาผ่อนผันและค่าปรับที่เหมาะสม แต่ถ้าหากไม่สามารถติดต่อลูกหนี้ได้ บริษัทจะทำการตั้งสำรองค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญเต็มจำนวนจนกว่าจะทำการเก็บหนี้ได้ ส่งผลให้ ณ วันที่ 30 มิ.ย. 2558 บริษัทมีค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญอยู่จำนวน 0.2 ล้านบาท

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน

ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2555 และ 2556 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 212 ล้านบาทและ 235 ล้านบาท ตามลำดับซึ่งเป็นที่ดินบริเวณที่มีการพัฒนาโครงการ The Jas วังหิน โดยส่วนที่เพิ่มขึ้นในปี 2556 เกิดจากงานระหว่างก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นระหว่างปีตามแผนการก่อสร้าง โดยบริษัทได้รวมค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากการกู้ยืมที่เกิดขึ้นเพื่อพัฒนาโครงการทั้งหมดเข้าไปในราคาทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าว

ในช่วงเวลาข้างต้น บริษัทมีเครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน จำนวน 37 ล้านบาท และ 40 ล้านบาท ตามลำดับ โดยส่วนที่เพิ่มขึ้นมาจากการตกแต่งสาขาใหม่ของธุรกิจ IT Junction ซึ่งเพิ่มขึ้นจาก 30 สาขาในปี 2555 เป็น 42 สาขาในปี 2556 และการปรับปรุงตกแต่งพื้นที่สำหรับสาขาเดิม นอกจากนี้ในปี 2556 บริษัทมีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างสำหรับโครงการ The Jas วังหิน จำนวน 34 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2557 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 570.5 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2556 จำนวน 335.1 ล้านบาท ตามมูลค่าของ โครงการ The Jas วังหิน และ โครงการ The Jas รามอินทรา ที่เพิ่มขึ้น และมีเครื่องตกแต่งและอุปกรณ์จำนวน 40.4 ล้านบาท โดยมีการซื้อเครื่องตกแต่งและอุปกรณ์เพิ่มเติมเพื่อใช้ในการขยายสาขาธุรกิจ IT Junction จาก 42 สาขาเป็น 44 สาขา และเครื่องตกแต่งและอุปกรณ์ภายในโครงการ The Jas วังหิน จำนวนประมาณ 25 ล้านบาท แต่ทั้งนี้บริษัทมีการตัดจำหน่ายเครื่องตกแต่งส่วนที่เป็นของโครงการออมทรัพย์เป็นการเผื่อการด้อยค่าจำนวน 21 ล้านบาท ส่งผลให้ ณ สิ้นปี 2557 บริษัทยังคงมีเครื่องตกแต่งและอุปกรณ์จำนวนใกล้เคียงกับ ณ สิ้นปี 2556

บริษัทได้ทำการซื้อสิทธิการเช่าที่ดินบริเวณถนนรามอินทรา ช่วงไตรมาสที่ 1 ของปี 2557 เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการ The Jas รามอินทรา โดย ณ วันที่ 30 มิ.ย. 2558 มีมูลค่า 67.8 ล้านบาท

สำหรับ ณ วันที่ 30 มิ.ย. 2558 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมจำนวน 822.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2557 เท่ากับ 252.3 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เกิดจากการลงทุนก่อสร้างโครงการ The Jas รามอินทราเพิ่มเติมซึ่งเป็นไปตามกำหนดการ

(8) แหล่งที่มาของเงินทุน

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

ณ สิ้นปี 2555 บริษัทไม่มีการกู้ยืมเงินระยะสั้นจากสถาบันการเงิน แต่มีการกู้ยืมเงินระยะสั้นจาก เจมาร์ท ซึ่งเป็นบริษัทแม่ ในรูปของตั๋วสัญญาใช้เงินจำนวน 151 ล้านบาท เพื่อใช้เข้าซื้อที่ดินบริเวณวังหินสำหรับพัฒนาโครงการ The Jas วังหิน โดยในช่วงปี 2556 บริษัทได้ทำการกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงินเพื่อชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก เจมาร์ท ส่งผลให้ ณ สิ้นปี 2556 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก เจมาร์ท ลดลงเหลือ 48 ล้านบาท จากนั้นในปี 2557 บริษัทได้ทำการชำระเงินกู้ระยะสั้นจาก เจมาร์ท ทั้งจำนวน

เนื่องด้วยลักษณะการลงทุนของบริษัทที่จำเป็นต้องอาศัยกู้ยืม เพื่อลงทุนระยะยาวในโครงการ The Jas ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่มีสภาพคล่องต่ำ บริษัทจึงเน้นอาศัยเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพื่อลงทุนในโครงการดังกล่าว เป็นหลัก นอกจากเงินชั่วคราวที่มีการเบิกกู้ยืมมาเพื่อชำระงวดให้แก่ผู้รับเหมา โดย ณ วันที่ 30 มิ.ย. 2558 บริษัทมีเงินกู้ยืม

เงินระยะสั้นจากทั้งสถาบันการเงินจำนวน 50.8 ล้านบาทเพื่อใช้ชำระค่าก่อสร้างให้กับผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการ The Jas รามอินทรา ทั้งนี้ในปัจจุบันบริษัทมิได้มีการกู้ยืมเงินระยะสั้นจากเจมาร์ท

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

ณ สิ้นปี 2555 บริษัทไม่มีการกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงิน โดยในปี 2556 บริษัทได้เริ่มทำการกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงินเพื่อลงทุนในโครงการ The Jas วังหิน รวมถึงการชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก เจมาร์ท ซึ่งส่งผลให้ ณ สิ้นปี 2556 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินรวมส่วนที่มีกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 120.0 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

(9) ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นปี 2555 และ 2556 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 94.7 ล้านบาท และ 133.4 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้น 38.7 ล้านบาทจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสะสม

ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2557 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 388.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2556 จำนวน 254.8 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 ล้านบาท

การเพิ่มทุนต่อประชาชนเป็นครั้งแรก

แหล่งที่มาของเงินทุนของบริษัทจากเงินที่ได้รับจากการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทจำนวน 120,390,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยจำนวนเงินที่ได้รับขึ้นอยู่กับราคาเสนอขาย

อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน

ในปี 2555 และ 2556 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้นร้อยละ 47.2 และ 33.9 ตามลำดับ โดยในปี 2555 บริษัทมีกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 43.9 ล้านบาท โดยหากพิจารณาจากกำไรสุทธิหลังหักกำไรพิเศษที่เกิดจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแล้ว บริษัทจะมีอัตราผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้นร้อยละ 11.5

ในปี 2557 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้นร้อยละ 21.0 ทั้งนี้ในช่วงเวลาดังกล่าว บริษัทมีผลขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 2.8 ล้านบาท โดยหากพิจารณาจากกำไรสุทธิหลังหักกำไรพิเศษที่เกิดจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแล้ว บริษัทจะมีอัตราผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้นร้อยละ 21.9 ซึ่งลดลงเมื่อเทียบกับงวดปี 2556 โดยมีสาเหตุหลักมาจากในช่วงเวลาดังกล่าว บริษัทได้ทำการเพิ่มทุนจำนวน 200 ล้านบาท และมีกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้ส่วนของผู้ถือหุ้นมีจำนวนเพิ่มขึ้นจาก 133.4 ล้านบาทเป็น 409.4 ล้านบาท

ทั้งนี้ในปี 2557 บริษัทมีการบันทึกรายการขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ซึ่งเป็นของโครงการ J Market อมรพันธ์ จำนวน 21 ล้านบาท โดยทำการบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในการบริหารซึ่งส่งผลกระทบต่อกำไรสุทธิของบริษัทในปี 2557 โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการทางบัญชีเท่านั้น มิได้กระทบต่อกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัท และรายการดังกล่าวจะส่งผลให้ค่าใช้จ่ายค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์โครงการ J Market อมรพันธ์ลดลงอย่างมีนัยยะสำคัญในอนาคต

ในงวด ม.ค. – มิ.ย. 2558 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้นร้อยละ 14.6 ทั้งนี้ในช่วงเวลาดังกล่าว บริษัทมีผลขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 9.5 ล้านบาท โดยหากพิจารณาจากกำไรสุทธิหลังหักกำไรพิเศษที่เกิดจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแล้ว บริษัทจะมีอัตราผลตอบแทนต่อส่วนผู้ถือหุ้นร้อยละ 18.5 ซึ่งลดลงเมื่อเทียบกับงวดปี 2557 เกิดจากการที่บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นที่เพิ่มขึ้น

(10) สภาพคล่อง

ในปี 2555 และ ปี 2556 บริษัทมีเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 8.9 ล้านบาท 21.9 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจำนวน 13 ล้านบาทมีจากกำไรสุทธิที่เพิ่มขึ้น โดยบริษัทได้จ่ายค่าก่อสร้างล่วงหน้าสำหรับอาคารของโครงการ The Jas วังหินไปจำนวน 34 ล้านบาทโดยบันทึกเป็นกระแสเงินสดออกจากกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานทั้งจำนวน สำหรับปี 2557 บริษัทมีเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 103.2 ล้านบาท

เงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมลงทุนของบริษัทในปี 2555 และปี 2556 มีจำนวน 206.8 ล้านบาท และ 31.8 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2555 บริษัทได้ทำเข้าทำการซื้อที่ดินบริเวณวังหินเพื่อพัฒนาโครงการ The JAS วังหิน ใช้เงินไปจำนวน 168 ล้านบาท และซื้อเครื่องตกแต่งสำนักงานและอุปกรณ์จำนวน 37 ล้านบาทสำหรับใช้ในการปรับปรุงและขยายสาขา IT Junction และในปี 2556 บริษัทได้ชำระค่าก่อสร้างโครงการ The JAS วังหินจำนวน 19 ล้านบาท และซื้อเครื่องตกแต่งสำนักงานและอุปกรณ์จำนวน 13 ล้านบาทสำหรับใช้ในการปรับปรุงและขยายสาขา IT Junction สำหรับปี 2557 บริษัทได้มีการชำระค่าก่อสร้างโครงการ The Jas วังหินและโครงการ The Jas รามอินทรา จำนวน 338.4 ล้านบาท เกิดจากการซื้อสิทธิการเช่าที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการ The JAS รามอินทรา จำนวน 71.4 ล้านบาท ซื้อเครื่องตกแต่งสำนักงานและอุปกรณ์จำนวน 25.3 ล้านบาท สำหรับใช้ในการขยายสาขา IT Junction J Market และโครงการ The Jas วังหิน ส่งผลให้มีเงินสดที่ใช้ไปในกิจกรรมลงทุนทั้งสิ้น 435.1 ล้านบาท

ในปี 2555 และ 2556 บริษัทมีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 200.2 ล้านบาท และ 16.7 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในช่วงไตรมาสที่ 1 ของปี 2555 บริษัทได้ทำการเพิ่มทุนจากผู้ถือหุ้นเดิมจำนวน 50 ล้านบาทและได้มีการกู้ยืมเงินระยะสั้นจาก เจมาร์ท จำนวน 151 ล้านบาท และในปี 2556 บริษัทได้ทำการกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 120 ล้านบาท และชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นให้กับ เจมาร์ท จำนวน 103 ล้านบาท สำหรับปี 2557 บริษัทได้มีชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นกับ เจมาร์ท 48 ล้านบาท และชำระคืนหนี้ตามสัญญาเช่าทางการเงิน 1.5 ล้านบาท โดย

ได้ทำการเบิกเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 192.7 ล้านบาท และได้รับเงินเพิ่มทุนจากผู้ถือหุ้นเดิมจำนวน 200 ล้านบาท ส่งผลให้มีเงินสดได้มาในกิจกรรมจัดหาเงิน 343.2 ล้านบาท

หน่วย: ล้านบาท	2555	2556	2557	งวด 6 เดือนแรก ปี2558
เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป)ในกิจกรรมดำเนินงาน	8.9	21.9	103.2	48.1
เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป)ในกิจกรรมลงทุน	(206.8)	(31.8)	(435.1)	(171.1)
เงินสดสุทธิได้มา(ใช้ไป)ในกิจกรรมจัดหาเงิน	200.2	16.7	343.2	106.6
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง) สุทธิ	2.3	6.8	11.3	(16.4)

จากการเคลื่อนไหวของเงินสดในกิจกรรมดำเนินงาน กิจกรรมลงทุน และกิจกรรมจัดหาเงินส่งผลให้ในปี 2555 2556 และ 2557 มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น 2.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.8 ล้านบาท และ เพิ่มขึ้น 11.3 ล้านบาท ตามลำดับ

สำหรับในงวดเดือน ม.ค. – มิ.ย. 2558 บริษัทมีกระแสเงินสดรับจากการดำเนินงานจำนวน 48.1 ล้านบาท และได้ลงทุนเพิ่มเติมในการก่อสร้างโครงการ The Jas รามอินทรา ซึ่งยังคงเป็นไปตามแผนงานเดิมจำนวน 164.6 ล้านบาท รวมถึงมีการซื้อเครื่องตกแต่งสำนักงานและอุปกรณ์เพิ่มเติมสำหรับสาขาของธุรกิจ IT Junction และ โครงการ The Jas วังหิน อีกจำนวน 6.5 ล้านบาท รวมเป็นเงินสดที่ใช้ในกิจกรรมลงทุนจำนวน 171.1 ล้านบาท โดยบริษัทได้มีการเบิกเงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์เพิ่มเติมจำนวน 128.8 ล้านบาทสำหรับการลงทุนในโครงการ The Jas รามอินทรา จากการเคลื่อนไหวของเงินสดข้างต้น ส่งผลใน ณ สิ้นไตรมาสที่ 1 ปี 2558 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง 16.4 ล้านบาท

อัตราส่วนสภาพคล่อง

ณ สิ้นปี 2555 2556 2557 และ วันที่ 30 มิ.ย. 2558 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องที่ 0.09 เท่า 0.27 เท่า 0.47 เท่า และ 0.13 ตามลำดับ ในปี 2555 สาเหตุที่บริษัทหนี้สินหมุนเวียนสูงกว่าสินทรัพย์หมุนเวียนจำนวนมาก เกิดจากการที่บริษัทใช้เงินกู้ระยะสั้นในการซื้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ทั้งนี้ในปี 2556 บริษัทได้ทำการรีไฟแนนซ์เงินกู้ระยะสั้นเปลี่ยนเป็นเงินกู้ระยะยาวบางส่วนแล้ว ส่งผลให้อัตราส่วนสภาพคล่องที่ดีขึ้น โดย ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2557 บริษัทได้ทำการชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นทั้งหมดกับ เจมาร์ท แล้ว ทั้งนี้อัตราส่วนสภาพคล่องที่ลดลงในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2558 เกิดจากเจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น ซึ่งเป็นค่าก่อสร้างส่วนที่บริษัทยังไม่ได้ทำการจ่ายชำระ โดยในไตรมาสที่ 3 ของปี 2558 บริษัทจะทำการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงิน เพื่อนำมาชำระค่าก่อสร้างดังกล่าว อันจะทำให้หนี้สินระยะสั้นของบริษัทลดลง และเปลี่ยนเป็นหนี้สินระยะยาวแทน

ในการดำเนินงานปกติของบริษัทมีวงจรเงินสดที่ดีโดยในช่วงปี 2555 2556 2557 และ งวด 6 เดือนแรก ปี 2558 บริษัทมีวงจรเงินสด (3.25) วัน (0.1) วัน 3.3 วัน และ (0.23) วัน ตามลำดับซึ่งเป็นผลมาจากระยะเวลาเก็บหนี้จากลูกค้าพื้นที่เช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 6.7 วัน 4.2 วัน 5.3 วัน และ 5.7 วัน ตามลำดับ ในขณะที่ระยะเวลาชำระหนี้ค่าเช่าจ่ายให้กับเจ้าของพื้นที่และค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคของบริษัทอยู่ที่ 9.9 วัน 4.3 วัน 2.0 วัน และ 5.9 วันตามลำดับ

เนื่องจากกระแสเงินสด รับ – จ่ายจากการดำเนินงานของบริษัทส่วนใหญ่มาจากการเก็บค่าเช่าจากลูกค้า และการจ่ายค่าเช่าให้กับเจ้าของพื้นที่ ซึ่งระยะเวลาในการรับ – จ่ายดังกล่าวมีความแตกต่างกันน้อย และบริษัทไม่มีสินค้าคงคลัง ดังนั้นบริษัทจึงมีวงจรมีเงินสดอยู่ในระดับติดลบตั้งแต่ประมาณ 4 วันจนถึงเป็นบวกประมาณ 4 วัน ในช่วงที่ผ่านมา

(11) โครงสร้างเงินทุน

ณ สิ้นปี 2555 2556 และ 2557 บริษัทมีอัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ระดับ 2.57 เท่า 2.24 เท่าและ 1.24 เท่าตามลำดับ โดยสาเหตุที่อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นค่อนข้างสูงในปี 2555 และ 2556 เกิดจากการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในการพัฒนาโครงการ The Jas วังหิน ในปี 2555 ซึ่งประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก เจมาร์ท จำนวน 151 ล้านบาท และ ในปี 2556 ประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก เจมาร์ท ที่ลดลงเหลือจำนวน 48 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 112 ล้านบาท โดย ในปี 2557 ได้เบิกเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มเติมเพื่อใช้ลงทุนในโครงการ The Jas จำนวน 192.6 ล้านบาท ในขณะเดียวกันก็ได้ทำการเพิ่มทุนจากผู้ถือหุ้นเดิมจำนวน 200 ล้านบาท ส่งผลให้อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดต่ำลงมาอยู่ที่ระดับ 1.24 เท่า

ณ วันที่ 30 มิ.ย. 2558 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ระดับ 1.73 เท่า เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2557 เนื่องจากบริษัทมีการกู้ยืมเงินจากธนาคารโดยส่วนใหญ่ใช้ลงทุนในโครงการ The Jas รามอินทราจำนวน 106.6 ล้านบาท