

Jas asset



2020

Annual Report

บริษัท เจเอเอส แอสเซต จำกัด (มหาชน)

สารบัญ

ข้อมูลสำคัญทางการเงิน	1
สารสนเทศคณะกรรมการ	2
ข้อมูลคณะกรรมการบริษัทฯ และบริหาร	3
ข้อมูลทั่วไปของบริษัท	8
นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ	10
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	15
ปัจจัยความเสี่ยง	22
โครงสร้างผู้ถือหุ้น	26
โครงสร้างการจัดการ	28
การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี	38
รายการระหว่างกัน	48
งบการเงิน	50
คำอธิบายและวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน	54
รายงานกิจกรรมเพื่อสังคมของบริษัท	59
รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	60
งบแสดงฐานะการเงิน	61
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม	76

ข้อมูลสำคัญทางการเงิน

หน่วย : ล้านบาท

	2561	2562	2563
ผลการดำเนินงานและฐานะการเงิน			
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
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ (Key Financial Ratios)			
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

สารสั้นจากคณะกรรมการ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

ปี 2563 ที่ผ่านมาถือว่าบริษัทสามารถบริหารจัดการธุรกิจท่ามกลางวิกฤติการณ์การแพร่ระบาดของโรคไวรัสโคโรนา 19 ได้ดี โดยการบริหารต้นทุน และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจหลักของบริษัท ทำให้บริษัทสามารถมีกำไรสุทธิเท่ากับ 56.4 ล้านบาท ทั้งนี้ เป็นที่ทราบกันดีว่า บริษัทประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมค้าปลีกโดยมีธุรกิจการบริหารพื้นที่เช่าให้กับผู้ค้ารายย่อยที่ขายมือถือ และอุปกรณ์เสริม และพัฒนาศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall) ซึ่งในปีที่ผ่านมาย่อมได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การล็อกดาวน์ของภาครัฐ อย่างไรก็ตามด้วยการบริหารจัดการทางด้านต้นทุน การปรับลดจำนวนสาขาที่ไม่ได้ทำกำไร และการบริหารพื้นที่ศูนย์การค้า ทำให้บริษัทได้รับผลกระทบไม่มากนัก และยังทำให้ธุรกิจมีกำไรสุทธิสูงสุดในรอบ 4 ปีที่ผ่านมา

แม้รายได้ค่าเช่าและบริการ ปี 2563 จะลดลง จากที่ผ่านมา ซึ่งเป็นผลจากบริษัทมีรายได้ค่าเช่าที่ลดลงจากการทยอยปิดสาขา IT Junction ที่มีผลการดำเนินงานไม่ได้ตามเป้าหมาย แต่บริษัทได้เร่งเพิ่มรายได้ค่าเช่า โดยการเปิดศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall) เพิ่มเติม โดยในปี 2563 ที่ผ่านมาบริษัทได้เปิดศูนย์การค้าแห่งใหม่อย่างเต็มรูปแบบ ซึ่งมีทำเลใกล้กับนิคมอุตสาหกรรมอมตะ จังหวัดชลบุรี ซึ่งทำให้มีรายได้เพิ่มขึ้นต่อเนื่องในอนาคต นอกจากนี้ บริษัทยังมีการจากการขายห้องชุด คอมโดมิเนียม โครงการนิวเอรา อีกด้วย

อย่างไรก็ตาม ปี 2564 นี้ ถือว่าสถานการณ์การระบาดของไวรัสโคโรนา 2019 ยังคงมีอย่างต่อเนื่อง ซึ่งปัจจัยดังกล่าว ค่อนข้างท้าทายกับการบริหารงานของบริษัท ด้วยปัจจัยนี้ ทำให้บริษัทต้องดำเนินงานด้วยความระมัดระวัง อย่างไรก็ตาม ปี 2564 บริษัทมีปัจจัยที่จะมีกระทบต่อการดำเนินงานในเชิงบวก คือ บริษัทอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าแห่งใหม่ “The Jas Green Village คูบัว” ซึ่งมีทำเลที่ตั้ง ถนนคูบัว เขตรามอินทรา โดยคาดว่าจะสามารถสร้างเสร็จ และเริ่มดำเนินการเชิงพาณิชย์ที่มีผู้เช่าได้ และรับรู้รายได้ได้ ในไตรมาส 4/2564 นี้

ในโอกาสนี้ บริษัทขอขอบพระคุณท่านผู้ถือหุ้น ลูกค้า พันธมิตรทางธุรกิจ ฝ่ายบริหารและพนักงานทุกท่านที่มีส่วนในการสนับสนุนให้บริษัทดำเนินธุรกิจเติบโตอย่างต่อเนื่อง บริษัทขอยืนยันต่อทุกท่านว่าจะดำเนินธุรกิจอย่างมืออาชีพ และพัฒนาขีดความสามารถขององค์กรอย่างต่อเนื่อง ควบคู่กับการดำเนินนโยบายความรับผิดชอบต่อสังคม ดำรงตนเป็นแบบอย่างที่ดีของสังคม เพื่อให้คนในสังคมมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นตลอดไป



(นายสุคนธ์ กาญจนหัตถกิจ)
ประธานกรรมการ



(นายสุพจน์ สิริกุลภัสสร)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ข้อมูลคณะกรรมการบริษัทและบริหาร

นายสุคนธ์ กาญจนหัตถกิจ

อายุ 74 ปี

ตำแหน่งในบริษัท ประธานกรรมการ/กรรมการอิสระ

การศึกษา

ปริญญาตรีสาขาบัญชี Virginia Polytechnic and State University, สหรัฐอเมริกา

ปริญญาโทสาขาบัญชี Virginia Polytechnic and State University, สหรัฐอเมริกา



การอบรมบทบาทหน้าที่กรรมการ

2550	Director Certification Program (DCP)	สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
2553	Audit Committee Program (ACP)	สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

ประสบการณ์

2558 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บมจ.เจเอเอส แอสเซ็ท
2560 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บมจ. เงินทุน ศรีสวัสดิ์ (เงินทุน)
2555 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ	บมจ. ศรีสวัสดิ์ คอร์ปอเรชั่น
2557 - 2562	ประธานกรรมการ	บมจ. เวลด์ คอร์ปอเรชั่น
2552 - 2560	รองประธานกรรมการ/ ประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ	ธนาคารซีไอเอ็มบีไทย จำกัด (มหาชน)
2555 - 2557	กรรมการอิสระ	บจก. สแกนอินเตอร์
2556 - 2558	รองประธานกรรมการ/กรรมการอิสระ/ ประธานกรรมการตรวจสอบ	บมจ. ไทยศรีประกันภัย

คุณสมบัติต้องห้าม

1. ไม่มีประวัติการกระทำความผิดอาญาในความผิดที่เกี่ยวกับทรัพย์สินซึ่งได้กระทำโดยทุจริต
2. ไม่มีประวัติการทำรายการที่อาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทในรอบปีที่ผ่านมา

นายอดิศักดิ์ สุขุมวิทยา

อายุ 64 ปี

ตำแหน่งในบริษัท กรรมการ

การศึกษา

ปริญญาตรีเศรษฐศาสตร์	มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
ปริญญาโทเศรษฐศาสตร์	มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์



การอบรมบทบาทหน้าที่กรรมการ

2551	Director Accreditation Program (69/2008)	สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
2556	หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง	สถาบันวิทยาการตลาดทุน (วตท.) รุ่นที่ 15

ประสบการณ์

2533 - ปัจจุบัน	กรรมการ/ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	บมจ. เจมาร์ท
2547 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริหาร	บมจ. เจมาร์ท
2559 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริหาร	บจก.เจมาร์ท โมบาย
2555 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บมจ. เจเอ็มที เน็ทเวอร์ค เซอร์วิสเช็ส
2537 - 2555	กรรมการ	บมจ. เจเอ็มที เน็ทเวอร์ค เซอร์วิสเช็ส
2555 - 2558	ประธานกรรมการ	บมจ. เจเอเอส แอสเซ็ท
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บมจ. เจเอเอส แอสเซ็ท
2560 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. เจ เวเนเจอร์ส
2556 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. เจ แอนด์ พี (ประเทศไทย)
2556 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. บริหารสินทรัพย์เจ
2556 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. เจ อินชัวร์นซ์ โบรกเกอร์
2556 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. เจ แคปปิตอล
2524 - 2527	เจ้าหน้าที่ฝ่ายวิจัย	บมจ.เงินทุนหลักทรัพย์ทีเอสโก้
2528 - 2532	ผู้จัดการฝ่ายผลิตภัณฑ์	บจก.ฟิลลิปส์อีเลคโทรนิค (ประเทศไทย)
2545 - 2548	กรรมการ	บจก.ที.เอ.เอสแอสเซ็ท

คุณสมบัติต้องห้าม

1. ไม่มีประวัติการกระทำความผิดอาญาในความผิดที่เกี่ยวกับทรัพย์สินซึ่งได้กระทำโดยทุจริต
2. ไม่มีประวัติการทำรายการที่อาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทในรอบปีที่ผ่านมา

นางสาวยุวดี พงษ์อัชฌา

อายุ 64 ปี

ตำแหน่งในบริษัท กรรมการ และประธานกรรมการบริหาร
และกรรมการสรรหาและกำหนดผลตอบแทน

การศึกษา

ปริญญาตรี	รัฐศาสตร์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
ปริญญาโท บริหารธุรกิจ	Bridgeport University ประเทศสหรัฐอเมริกา



การอบรมบทบาทหน้าที่กรรมการ

2551	Director Accreditation Program (69/2008)	สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
2561	Board Nomination and Compensation Program (BNCP)	สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

ประสบการณ์

2555 - ปัจจุบัน	กรรมการ และประธานกรรมการบริหาร	บมจ. เจเอเอส แอสเซ็ท
2533 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บมจ. เจมาร์ท
2547 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บมจ. เจมาร์ท

	และรองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	
2559 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. เจมาร์ท โมบาย
2537 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บมจ. เจเอ็มที เน็ทเวอร์ค เซอร์วิสซีส์
2555 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริหาร	บมจ. เจเอ็มที เน็ทเวอร์ค เซอร์วิสซีส์
2550 – 2554	กรรมการผู้จัดการ	บจก. เจเอ็มที เน็ทเวอร์ค เซอร์วิสซีส์
2554 – ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บจก. เจ ฟินเทค
2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. เจ แอนด์ พี (ประเทศไทย)
2560 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. เจ เวเนเจอร์ส
2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. บริหารสินทรัพย์เจ
2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. เจ อินชัวร์นซ์ โบรกเกอร์
2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. เจ แคปิตอล
2524 – 2533	รองผู้อำนวยการฝ่ายตลาดเงิน	บมจ. เงินทุนหลักทรัพย์ทีสโก้
2545 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. ที.เอ.เอส.แอสเซ็ท

คุณสมบัติต้องห้าม

1. ไม่มีประวัติการกระทำความผิดอาญาในความผิดที่เกี่ยวกับทรัพย์สินซึ่งได้กระทำโดยทุจริต
2. ไม่มีประวัติการทำรายการที่อาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทในรอบปีที่ผ่านมา

นายสุพจน์ สิริกุลภัสสร

อายุ 45 ปี

ตำแหน่งในบริษัท กรรมการ/กรรมการบริหาร
และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

การศึกษา

ปริญญาตรี เศรษฐศาสตรการเงิน	มหาวิทยาลัยรามคำแหง
ปริญญาโท การจัดการ	มหาวิทยาลัยศรีปทุม



การอบรมบทบาทหน้าที่กรรมการ

2548	Director Certification Program	สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
------	--------------------------------	-------------------------------------

ประสบการณ์

2558 – ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	บมจ. เจเอเอส แอสเซ็ท
2557 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บมจ. เจเอเอสแอสเซ็ท
2554 – 2558	กรรมการบริหาร และเลขานุการบริษัท และผู้อำนวยการสายงานบัญชีและการเงิน	บมจ. เจเอ็มที เน็ทเวอร์ค เซอร์วิสซีส์
2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. เจเอ็มที อินชัวร์นซ์ โบรกเกอร์
2556 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บจก. บริหารสินทรัพย์ เจ
2549 – 2555	Financial Controller	บมจ. เจมาร์ท

คุณสมบัติต้องห้าม

1. ไม่มีประวัติการกระทำความผิดอาญาในความผิดที่เกี่ยวกับทรัพย์สินซึ่งได้กระทำโดยทุจริต
2. ไม่มีประวัติการทำรายการที่อาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทในรอบปีที่ผ่านมา

นายปรีณัน ปิ่นสกุล

อายุ 64 ปี

ตำแหน่งในบริษัท กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ

การศึกษา

ปริญญาโท	บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต	University of Detroit, สหรัฐอเมริกา
ปริญญาโท	Master of Art (Economics)	University of Detroit, สหรัฐอเมริกา
ปริญญาตรี	บัญชีบัณฑิต	มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์



การอบรมบทบาทหน้าที่กรรมการ

2552	Director Certification Program (DCP) 114/2009	สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
2553	Audit Committee Program (ACP) 30/2010	สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
2553	Monitoring Fraud Management (MFM) 2/2010	สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
2553	Monitoring of the Quality of Financial Reporting (MFR) 10/2010	สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
2553	Monitoring the Internal Audit Function (MIA) 7/2010	สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
2553	Monitoring the System of Internal Control & Risk Management (MIR) 8/2010	สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

ประสบการณ์

2556 – ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ	บมจ.เจเอเอส แอสเซ็ท
2558 – ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการ	บมจ.อาฟเตอร์ ยู

คุณสมบัติต้องห้าม

1. ไม่มีประวัติการกระทำความผิดอาญาในความผิดที่เกี่ยวกับทรัพย์สินซึ่งได้กระทำโดยทุจริต
2. ไม่มีประวัติการทำรายการที่อาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทในรอบปีที่ผ่านมา

นางสาวพรรณิ เชิดรำไพ

อายุ 65 ปี

ตำแหน่งในบริษัท กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ

ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

การศึกษา

ปริญญาตรี	คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี	จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
		ภาควิชาการตลาด
ปริญญาโทสาขาบริหาร		Northrop University, สหรัฐอเมริกา



การอบรมบทบาทหน้าที่กรรมการ

2550	Director Certification Program (DCP) (84/2007)	สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
------	--	-------------------------------------

2549 Director Accreditation Program (DAP) (59/2006) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

ประสบการณ์

2556 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ	บมจ. เจเอเอสแอสเซต
2560 - ปัจจุบัน	คณะกรรมการส่งเสริมกิจการ	มหาวิทยาลัยแม่โจ้
2553 - 2559	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ	ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย
2549 - 2553	กรรมการผู้จัดการ	บจก. ไทยสมุทรแอสเซต

คุณสมบัติต้องห้าม

1. ไม่มีประวัติการกระทำความผิดอาญาในความผิดที่เกี่ยวกับทรัพย์สินซึ่งได้กระทำโดยทุจริต
2. ไม่มีประวัติการทำรายการที่อาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทในรอบปีที่ผ่านมา

นายอนุชา วิริยะชัย

อายุ 65 ปี

ตำแหน่งในบริษัท กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ

การศึกษา

ปริญญาตรีคณะเศรษฐศาสตร์

มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ปริญญาโทบริหารธุรกิจ

Ohio University, สหรัฐอเมริกา



การอบรมบทบาทหน้าที่กรรมการ

2551 Director Accreditation Program (DAP) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

ประสบการณ์

2556 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ	บมจ.เจเอเอส แอสเซต
2547 - 2558	กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	บจก.มาร์เก็ตติ้งไดรฟ์เวอร์สไวต์ (ประเทศไทย)
2543 - 2558	กรรมการผู้จัดการ	บมจ.ประทีปโฮลดิ้งส์ (ธุรกิจโฆษณา)
2543 - 2558	กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	บจก.ประทีปแอดเวอร์ไทซิง (ธุรกิจโฆษณา)

คุณสมบัติต้องห้าม

1. ไม่มีประวัติการกระทำความผิดอาญาในความผิดที่เกี่ยวกับทรัพย์สินซึ่งได้กระทำโดยทุจริต
2. ไม่มีประวัติการทำรายการที่อาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทในรอบปีที่ผ่านมา

ข้อมูลทั่วไปของบริษัท

ข้อมูลทั่วไปของบริษัท

บริษัท

บริษัทที่ออกหลักทรัพย์	:	บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	เลขที่ 187 อาคารเจมาร์ท ชั้น 8 ถนนรามคำแหง แขวงราษฎร์พัฒนา เขต สะพานสูง กรุงเทพฯ 10240
ประเภทธุรกิจ	:	บริหารพื้นที่เช่าภายในศูนย์การค้าและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
เลขทะเบียนบริษัท	:	0107557000136
ทุนจดทะเบียน	:	994,160,212 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญ 994,160,212 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)
ทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่า	:	793,807,290 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญ 793,807,290 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)
โทรศัพท์	:	02-308-9000
โทรสาร	:	02-308-8118
เว็บไซต์	:	www.jasasset.co.th

บุคคลอื่นๆ

1) นายทะเบียนหลักทรัพย์

บริษัท	:	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	ชั้น 4,7 เลขที่ 62 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110
โทรศัพท์	:	02-229-2800
โทรสาร	:	02-359-1259

2) ผู้สอบบัญชี

บริษัท	:	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
	:	นางสาว รุ่งนภา เลิศสุวรรณกุล เลขทะเบียน 3516
	:	นางรติดา จาละ เลขทะเบียน 3734
	:	นางสาวณริศรา ไชยสุวรรณ เลขทะเบียน 4812
	:	นางสาววรรณวิไล เพชรสร้าง เลขทะเบียน 5315
	:	นางสาว พิมพ์ใจ มานิตขจรกิจ เลขทะเบียน 4521
	:	นางสาว รสพร เดชอาคม เลขทะเบียน 5659
	:	นางสาว สุมณา พันธุ์พงษ์สานนท์ เลขทะเบียน 5872
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	193/136-137 อาคารเลครัชดา ชั้น 33 ถ.รัชดาภิเษก เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110
โทรศัพท์	:	0-2264-0777, 0-2661-9190
โทรสาร	:	0-2264-0789-90

3) ที่ปรึกษากฎหมาย

บริษัท	:	บริษัท ซีเอ็มที คอนซัลติ้ง จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่		75 ซอยพื้งมี 11 ถนนสุขุมวิท แขวงบางจาก เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร 10260
โทรศัพท์	:	08-1836-7236
โทรสาร	:	-

ข้อมูลสำคัญอื่น

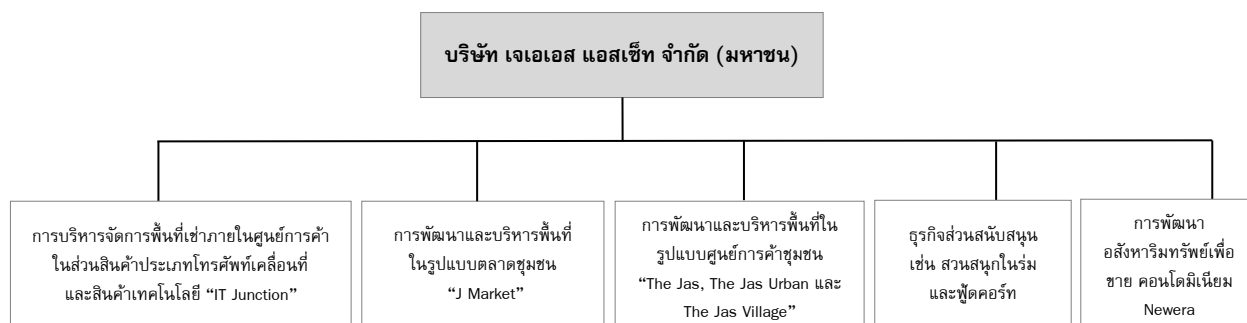
- ไม่มี -

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

1.1 ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ก่อตั้งเมื่อวันที่ 4 มกราคม 2555 ด้วยทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 1 ล้านบาท เพื่อดำเนินธุรกิจด้านการบริหารจัดการพื้นที่เช่าภายในศูนย์การค้าในส่วนของโทรศัพท์เคลื่อนที่และสินค้าเทคโนโลยี โดยธุรกิจของบริษัทเริ่มต้นตั้งแต่ปี 2543 จากการเป็นหน่วยงานหนึ่งใน บริษัท เจ มาร์ท จำกัด (มหาชน) (“เจมาร์ท”) ซึ่งในขณะนั้นเจมาร์ทได้ขยายธุรกิจบริหารพื้นที่เช่าภายในศูนย์การค้าโดยเริ่มเช่าพื้นที่ในส่วนโทรศัพท์เคลื่อนที่และสินค้าเทคโนโลยีในศูนย์การค้าบิ๊กซี จังหวัดนครปฐม เป็นแห่งแรก ภายใต้ชื่อ “IT Junction” เพื่อนำมาจัดสรรให้เช่าต่อกับผู้ประกอบธุรกิจประเภทโทรศัพท์เคลื่อนที่ ต่อมาธุรกิจบริหารพื้นที่เช่าดังกล่าวได้ขยายตัวและเติบโตจนเป็นธุรกิจหลักของบริษัทในปัจจุบัน นอกจากนี้ ในปี 2555 และปี 2558 บริษัทได้ขยายธุรกิจไปสู่การพัฒนาและบริหารพื้นที่ในรูปแบบตลาดชุมชนและศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall) ตามลำดับ

ปัจจุบันธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทแบ่งออกเป็น 5 รูปแบบหลัก คือ 1) การบริหารพื้นที่เช่าภายในศูนย์การค้าในส่วนโทรศัพท์เคลื่อนที่และสินค้าเทคโนโลยี เพื่อนำมาจัดสรรและให้เช่าต่อกับผู้ประกอบธุรกิจ ภายใต้ชื่อ IT Junction 2) การพัฒนาและบริหารพื้นที่ในรูปแบบตลาดชุมชน ภายใต้ชื่อ J Market 3) การพัฒนาและบริหารพื้นที่ในรูปแบบศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall) ภายใต้ชื่อ The Jas The Jas Urban และ The Jas Village และ 4) ธุรกิจส่วนสนับสนุน เช่น การบริหารฟู้ดคอร์ท ภายใต้แบรนด์ “Urban Food Ville” สวนสนุกในร่ม แบรินด์ “Totem Kingdom” 5) การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โครงการคอนโดมิเนียม “Newera”



1. การบริหารจัดการพื้นที่เช่าภายในศูนย์การค้าในส่วนโทรศัพท์เคลื่อนที่และสินค้าเทคโนโลยี ภายใต้ชื่อ “IT Junction”

บริษัทเป็นผู้บริหารจัดการพื้นที่เช่าในส่วนของโทรศัพท์เคลื่อนที่และสินค้าเทคโนโลยี ภายในศูนย์การค้าหรือพื้นที่ขายสินค้าที่มีศักยภาพ เช่น บิ๊กซี เพื่อจัดสรรให้เช่าต่อกับผู้ประกอบธุรกิจ โดยเริ่มต้นจากการเช่าพื้นที่บางส่วนกับศูนย์การค้าหรือห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ซึ่งเป็นเจ้าของพื้นที่ เพื่อนำมาปรับปรุงตกแต่งก่อนจัดสรรให้เช่าต่อกับลูกค้ารายย่อย พร้อมทั้งดูแล บริหาร จัดการพื้นที่ดังกล่าวตลอดอายุสัญญาเช่า เพื่อจัดเป็นศูนย์จำหน่ายโทรศัพท์เคลื่อนที่และสินค้าเทคโนโลยีต่างๆ หรือสินค้าที่เกี่ยวข้อง ภายใต้ชื่อ IT Junction

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีโครงการบริหารพื้นที่ในรูปแบบ IT Junction จำนวน 32 สาขา มีพื้นที่ให้เช่ารวม 5,505 ตร.ม. ครอบคลุมพื้นที่ของกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และจังหวัดสำคัญทั่วประเทศไทย

2. การพัฒนาและบริหารพื้นที่ในรูปแบบตลาดชุมชน ภายใต้ชื่อ “J Market”

ในปี 2555 บริษัทมีแนวคิดที่จะขยายธุรกิจสู่การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และบริหารพื้นที่บริเวณโดยรอบตลาดที่เป็นแหล่งชุมชน เช่น ตลาดนัด หรือตลาดสด เป็นต้น โดยบริษัทจะเช่าที่ดินและ/หรืออาคารจากเจ้าของพื้นที่เพื่อนำมาพัฒนาปรับปรุงตกแต่งก่อนจัดสรรให้เช่าต่อกับลูกค้ารายย่อยที่ต้องการเช่าพื้นที่ต่อไป ภายใต้ชื่อ J Market โดยบริษัทได้เริ่มดำเนินการโครงการตลาดชุมชนสาขาแรกที่ ตลาดอมรพันธ์ ตรงข้ามกับมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ภายใต้ชื่อ “J Market @ ออมรพันธ์ เกษตร” ต่อมาในปี 2557 บริษัทมีโครงการเพิ่มเติมอีก 2 แห่ง ที่บริเวณหมู่บ้านเคหะธานี 4 ถ.ราษฎร์พัฒนา และที่ ถ.บ้านไทรมา และในปี 2558 มีโครงการตลาดเดินเพลิน (ชื่อเดิม โครงการ J Night ตลาดปลาเค้า) อีก 1 โครงการ ที่บริเวณถนนลาดปลาเค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีจำนวนโครงการตลาดชุมชน ภายใต้ชื่อ J Market จำนวน 3 แห่ง ได้แก่ (1) J Market @ ออมรพันธ์ เกษตร (2) J Market ไทรมา (3) ตลาดนัดเดินเพลิน ทั้งนี้ บริษัทคืนพื้นที่โครงการ J Market เคหะธานี 4 เมื่อสิ้นปี 2563 ที่ผ่านมา

3. การพัฒนาและบริหารพื้นที่ในรูปแบบศูนย์การค้าชุมชน ภายใต้ชื่อ “The Jas”

ในปี 2557 บริษัทเริ่มดำเนินการพัฒนาและบริหารพื้นที่ในรูปแบบศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall) แห่งแรก ในโครงการ “The Jas วังหิน” ซึ่งตั้งอยู่บน ถ.ลาดพร้าว-วังหิน เขตลาดพร้าว กรุงเทพฯ โดยมีขนาดพื้นที่โครงการทั้งหมด 5 ไร่ 2 งาน 20 ตารางวา และมีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ประมาณ 5,750 ตร.ม. และเปิดให้บริการตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2557 ต่อมาบริษัทฯ ได้พัฒนาโครงการศูนย์การค้าชุมชนแห่งที่ 2 คือ โครงการ The Jas รามอินทรา ซึ่งตั้งอยู่ที่ ถ.ลาดปลาเค้า เขตบางเขน กรุงเทพฯ โดยมีขนาดพื้นที่โครงการประมาณ 9 ไร่ มีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดประมาณ 12,000 ตร.ม. และเปิดให้บริการตั้งแต่เดือน กันยายน 2558

ในปี 2559 บริษัทได้พัฒนาโครงการ The Jas Urban ศรีนครินทร์ ซึ่งตั้งอยู่บนถนนศรีนครินทร์ โดยมีขนาดพื้นที่โครงการประมาณ 11 ไร่ มีพื้นที่ให้เช่า (Leasable Area) ทั้งหมดประมาณ 19,850 ตร.ม.

ในปี 2563 บริษัทได้พัฒนาโครงการ The Jas Village Amata ซึ่งเป็นศูนย์การค้าชุมชนแห่งแรกที่ตั้งอยู่นอกเขตกรุงเทพฯ โดยมีพื้นที่โครงการประมาณ 18 ไร่ 1 งาน 12 งาน มีพื้นที่ให้เช่า (Leasable Area) ทั้งหมดประมาณ 8,700 ตร.ม.

ปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างการก่อสร้างโครงการศูนย์การค้าชุมชนแห่งใหม่ ที่มีทำเลที่ตั้ง บนถนนคูบอน เขตคลองสามวา กรุงเทพมหานคร ภายใต้โครงการชื่อ The Jas Village คูบอน ซึ่งมีขนาดพื้นที่พัฒนา ประมาณ 21 ไร่ ซึ่งเริ่มดำเนินการก่อสร้าง และเสร็จสิ้นคาดว่าจะเปิดดำเนินการได้ในช่วงไตรมาสที่ 4/2564 นี้

4. การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ในปี 2561 บริษัทเริ่มดำเนินการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ประเภทคอนโดมิเนียม ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมแห่งแรก ภายใต้แบรนด์ “Newera Condominium” ซึ่งมีทำเลที่ตั้งซอยสุขนครสวัสดิ์ 38 บนถนนเลียบทางด่วนเอกมัย รามอินทรา ซึ่งจำนวนขายทั้งหมดรวม 177 ห้อง จำนวน 8 ชั้น ซึ่งปัจจุบัน ณ สิ้นปี 2563 บริษัทได้ขายคอนโดมิเนียมดังกล่าวแล้วไปกว่าร้อยละ 70 ของจำนวนห้องทั้งหมดของโครงการ

1.2 วิสัยทัศน์ และเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจของบริษัท

วิสัยทัศน์ (Vision)

- มุ่งสู่การเป็นผู้นำด้านการบริหารจัดการพื้นที่เช่าภายในศูนย์การค้า และเป็นผู้พัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อชุมชนที่น่าอยู่ยิ่งขึ้น

พันธกิจ (Mission)

- เป็นผู้บริหารจัดการพื้นที่เช่าภายในศูนย์การค้าที่มีสาขามากที่สุดในประเทศ
- พัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ที่ตอบสนองความต้องการของชุมชน
- ดำเนินธุรกิจอย่างมีธรรมาภิบาล และเอาใจใส่ต่อพนักงาน คู่ค้า ผู้ถือหุ้น และสังคม

เป้าหมายการดำเนินธุรกิจ

บริษัทมีเป้าหมายในการเป็นผู้นำในธุรกิจบริหารจัดการพื้นที่เช่าภายในศูนย์การค้าในส่วนโทรศัพท์เคลื่อนที่และสินค้าเทคโนโลยี ภายใต้ชื่อ “IT Junction” โดยมุ่งเน้นการขยายพื้นที่เช่าในศูนย์การค้าที่มีศักยภาพทั้งในกรุงเทพมหานครและต่างจังหวัด นอกจากนี้ บริษัทได้ขยายธุรกิจเพิ่มเติมอีก 2 รูปแบบ คือ รูปแบบตลาดชุมชน ภายใต้ชื่อ “J Market” และรูปแบบศูนย์การค้าชุมชน ภายใต้ชื่อ “The Jas”

ปัจจุบันบริษัทมีพื้นที่เช่ารวมทั้งสิ้นมากกว่า 56,000 ตร.ม. โดยมีแนวทางในการดำเนินธุรกิจให้เติบโต ดังนี้

1. ขยายธุรกิจการบริหารจัดการพื้นที่เช่าภายในศูนย์การค้าในส่วนโทรศัพท์เคลื่อนที่และสินค้าเทคโนโลยีให้ครอบคลุมสาขาปัจจุบันของศูนย์การค้า รวมถึงการขยายสาขาของศูนย์การค้าในอนาคตโดยพิจารณาทำเลที่ตั้ง และศักยภาพของศูนย์การค้า รวมทั้งวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของแต่ละโครงการ ก่อนการพิจารณาตัดสินใจลงทุน
2. ลงทุนเพิ่มเติมในรูปแบบตลาดชุมชน และศูนย์การค้าชุมชน โดยพิจารณาจากทำเลที่ตั้ง และศักยภาพของที่ดิน รวมทั้งอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน

1.3 การเปลี่ยนแปลง และพัฒนาการที่สำคัญ สรุปได้ดังนี้

ปี	พัฒนาการที่สำคัญ
2543	- เจ มาร์ทเริ่มต้นธุรกิจการบริหารจัดการพื้นที่เช่าภายในศูนย์การค้าในส่วนโทรศัพท์เคลื่อนที่และสินค้าเทคโนโลยี จากการเช่าพื้นที่บางส่วนของศูนย์การค้า บิ๊กซี จังหวัดนครปฐม เพื่อนำมาปรับปรุงและจัดสรรให้ลูกค้ารายย่อยเช่า ภายใต้ชื่อ “IT Junction” จากนั้น เจ มาร์ทได้ขยายธุรกิจการบริหารจัดการพื้นที่เช่าในลักษณะดังกล่าวมาอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2552 เจ มาร์ทมีจำนวนสาขา IT Junction จำนวน 26 สาขาทั่วประเทศ และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 (ก่อนการจัดตั้งบริษัท) เจ มาร์ทมีสาขา IT Junction ทั้งหมด 28 สาขาทั่วประเทศ
2555	- เดือนมกราคม 2555 เจมาร์ท จัดตั้ง บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด ด้วยทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้ 10 บาท/หุ้น เพื่อดำเนินธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยในปีเดียวกันเจมาร์ทปรับโครงสร้างธุรกิจโดยโอนธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดให้แก่บริษัท และต่อมาในเดือนตุลาคม 2555 บริษัทได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 1 ล้านบาท เป็น 50 ล้านบาท (Par 10 บาท) - เดือนกันยายน 2555 บริษัทเริ่มโครงการตลาดชุมชนแห่งแรกที่ตลาดอมรพันธ์ ตรงข้ามกับมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ภายใต้ชื่อ “J Market @ อมรพันธ์ เกษตร”

ปี	พัฒนาการที่สำคัญ
2556	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทมีจำนวนสาขา IT Junction เพิ่มขึ้นจาก 30 สาขา ในปี 2555 เป็น 42 สาขาทั่วประเทศ ณ สิ้นปี 2556
2557	<ul style="list-style-type: none"> เดือนเมษายน 2557 บริษัทจดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด และเปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2557 มีมติเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ (par) จากเดิม 10 บาท/หุ้น เป็น 1 บาท/หุ้น และเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 320.39 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 50 ล้านบาท เป็น 370.39 ล้านบาท เดือนพฤษภาคม 2557 บริษัทได้เริ่มดำเนินการโครงการตลาดชุมชนแห่งที่สอง ที่บริเวณหมู่บ้านเคหะธานี 4 ถนนราษฎร์พัฒนา เขตสะพานสูง ภายใต้ชื่อ “J Market ราษฎร์พัฒนา” เดือนพฤศจิกายน 2557 บริษัทเปิดตัวโครงการ “The Jas วังหิน” ซึ่งเป็นโครงการพัฒนาและบริหารพื้นที่ศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall) แห่งแรกของบริษัท นอกจากนี้ ในเดือนเดียวกันบริษัทได้เริ่มดำเนินการโครงการตลาดชุมชนแห่งที่สาม ที่บริเวณ ถ.บ้านไทรมา ภายใต้ชื่อ “J Market ไทรมา”
2558	<ul style="list-style-type: none"> เดือน กันยายน 2558 บริษัทเปิดตัวโครงการ “The Jas รามอินทรา” Community Mall แห่งที่ 2 นอกจากนี้ในเดือนเดียวกันบริษัทได้เปิดตัวโครงการตลาดเดินเพลิน “J night” ที่บริเวณ ถนนลาดปลาเค้า
2559	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2559 ให้เข้าลงทุนในโครงการ The Jas Urban ศรีนครินทร์ เดือน พฤศจิกายน 2559 บริษัทได้เปิดตัวโครงการ “The Jas Urban ศรีนครินทร์” Community Mall แห่งที่ 3 โดยถือเป็นโครงการ Community Mall ที่มีขนาดใหญ่ที่สุดที่บริษัทได้เปิดดำเนินการ และได้รับการตอบรับที่ดีจากลูกค้า และร้านค้าต่างๆ
2560	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทจัดตั้งบริษัท บีนส์ แอนด์ บราวน์ จำกัด เพื่อลงทุนในธุรกิจร้านกาแฟ ภายใต้แบรนด์ Casa Lapin และ Rabb Coffee ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2560 ได้อนุมัติการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป ซึ่งทำให้บริษัทสามารถระดมทุนโดยการออกหุ้นเพิ่มทุนให้กับผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน
2561	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทได้ขยายสาขาของกิจการ ร้านกาแฟ ภายใต้แบรนด์ Casa Lapin และ Rabb Coffee เพิ่มขึ้นโดยมีจำนวน 13 สาขา ณ สิ้นปี 2561
2562	<ul style="list-style-type: none"> ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 เมื่อวันที่ 17 เมษายน 2562 มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนอีกจำนวน 601,058,766 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 480,847,012 บาท เป็นทุนจดทะเบียน 1,081,905,778 บาทโดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 601,058,766 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท และการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิข้อ 4 ของบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียน อนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 601,058,766 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท อนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท จำนวนไม่เกิน

ปี	พัฒนาการที่สำคัญ
	200,352,922 หน่วย เพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นที่ใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่ของบริษัทและได้รับจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) และจองเกินจากสิทธิ (Excess Rights)
	- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2562 มีมติอนุมัติการจำหน่ายหุ้นของบริษัท ปีนัส แอนด์บราวน์ จำกัด ให้กับ บริษัท เจ มาร์ท จำกัด (มหาชน) ทำให้บริษัท ปีนัส แอนด์ บราวน์ จำกัด ไม่เป็นบริษัทย่อยของบริษัทอีกต่อไป
ปี 2563	<ul style="list-style-type: none"> - ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2563 มีมติอนุมัติโครงการก่อสร้างศูนย์การค้าแห่งใหม่ (The Jas Village คูบอน) ภายในวงเงิน 615.6 ล้านบาท และมีมติอนุมัติการจดสิทธิการเช่าสำหรับที่ดินสำหรับโครงการศูนย์การค้าแห่งใหม่ - ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2563 มีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจากจำนวน 1,081,905,778 บาท เป็น 994,160,212 บาท โดยการตัดหุ้นจดทะเบียนที่ยังไม่ได้จำหน่ายจำนวน 87,745,566 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท และการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิข้อ 4 ของบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียน

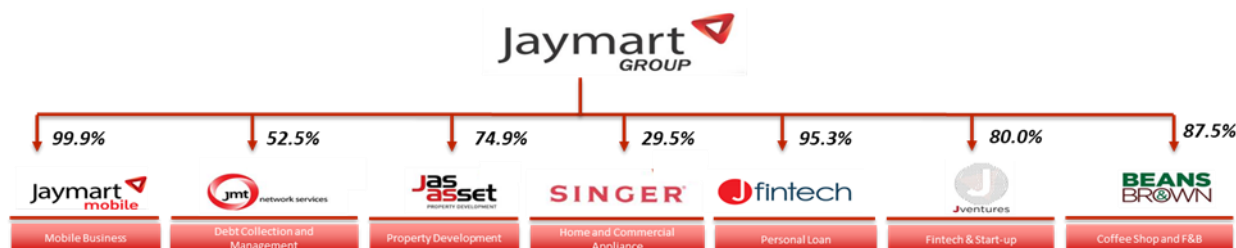
1.4 ความสัมพันธ์ของกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

บริษัทเป็นบริษัทย่อยในกลุ่มเจมาร์ท ซึ่งประกอบด้วย บริษัท เจ มาร์ท จำกัด (มหาชน) บริษัท เจเอ็มที เน็ตเวิร์ค เซอร์วิส จำกัด (มหาชน) (“JMT”) บริษัท เจ ฟินเทค จำกัด (“J Fintech”) โดยเจมาร์ทเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 74.97 ของทุนชำระแล้ว

สำหรับในด้านการดำเนินธุรกิจ บริษัทดำเนินธุรกิจบริหารจัดการพื้นที่เช่าภายในศูนย์การค้าในส่วนโทรศัพท์เคลื่อนที่ และสินค้าเทคโนโลยี และมีรายได้หลักมาจากการให้เช่าพื้นที่ ในขณะที่เจมาร์ทดำเนินธุรกิจจัดจำหน่ายโทรศัพท์เคลื่อนที่ อุปกรณ์เสริม และสินค้าเทคโนโลยี ผ่านร้านค้าของเจมาร์ท JMT ประกอบธุรกิจให้บริการติดตามเร่งรัดหนี้ และบริหารหนี้ด้วยคุณภาพ และ J Fintech ประกอบธุรกิจสินเชื่อส่วนบุคคล

บริษัทในกลุ่มเจ มาร์ทจึงไม่มีความสัมพันธ์หรือแข่งขันกันในด้านธุรกิจกับบริษัท อย่างไรก็ตาม บริษัทและบริษัท เจ มาร์ท จำกัด (มหาชน) มีรายการระหว่างกันที่สำคัญ คือ รายการเช่าพื้นที่ของบริษัทกับบริษัทในกลุ่มเจมาร์ท ซึ่งรายการดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติและมีอัตราค่าเช่าเทียบเคียงได้กับอัตราตลาดทั่วไป ทั้งนี้ โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มเจ มาร์ท สรุปได้ดังนี้

ภาพรวมการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท เจ มาร์ท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563



ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัทประกอบธุรกิจโดยแบ่งออกเป็น 4 รูปแบบหลัก คือ 1) การบริหารพื้นที่เช่าภายในศูนย์การค้าในส่วนโทรศัพท์เคลื่อนที่และสินค้าเทคโนโลยี เพื่อนำมาจัดสรรและให้เช่าต่อกับผู้ประกอบธุรกิจ (ภายใต้ชื่อ “IT Junction”) และ 2) การพัฒนาและบริหารพื้นที่ในรูปแบบตลาดชุมชน (ภายใต้ชื่อ J Market”) และ 3) การพัฒนาและบริหารพื้นที่ในรูปแบบศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall) (ภายใต้ชื่อ “The Jas The Jas Urban และ The Jas Village”) และ 4) การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โครงการคอนโดมิเนียม “Newera” โดยปัจจุบันธุรกิจหลักของบริษัท คือ การบริหารจัดการพื้นที่เช่าภายในศูนย์การค้าในส่วนโทรศัพท์เคลื่อนที่และสินค้าเทคโนโลยี ซึ่งมีสัดส่วนรายได้เฉลี่ยประมาณร้อยละ 70 ของรายได้รวมของบริษัท เนื่องจากธุรกิจพัฒนาและบริหารพื้นที่ตลาดชุมชนและศูนย์การค้าชุมชนของบริษัทยังอยู่ในช่วงเริ่มต้น โดยโครงสร้างรายได้ของบริษัทแยกตามกลุ่มธุรกิจ สำหรับปี 2561-2563 สรุปได้ดังนี้

	รายได้ตามประเภทธุรกิจ	2561		2562		2563	
		ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
1	ธุรกิจบริหารพื้นที่เช่า (IT Junction)	389.5	56.6%	299.5	49.5%	178.0	43.5%
2	ธุรกิจตลาดชุมชน (J Market)	27.2	4.0%	26.5	4.5%	20.6	5.1%
3	ธุรกิจศูนย์การค้าชุมชน (The Jas)	225.1	32.7%	218.6	36.2%	178.2	43.6%
4	รายได้ค่าส่งเสริมการขายและรายได้อื่น*	46.3	6.7%	58.9	9.8%	32.0	7.8%
	รวม	688.1	100.0%	603.5	100.0%	408.8	100%

หมายเหตุ : รายได้ค่าส่งเสริมการขายและรายได้อื่น ได้แก่ รายได้ค่าโฆษณาในพื้นที่ส่วนกลาง และค่าปรับลูกค้าเช่าพื้นที่ที่ชำระเงินล่าช้า

2.1. การบริหารจัดการพื้นที่เช่าภายในศูนย์การค้าในส่วนของโทรศัพท์เคลื่อนที่ และสินค้าเทคโนโลยี (ภายใต้ชื่อ IT Junction)

ธุรกิจการบริหารจัดการพื้นที่เช่าภายในศูนย์การค้าในส่วนของโทรศัพท์เคลื่อนที่และสินค้าเทคโนโลยีเป็นธุรกิจหลักของบริษัทที่เริ่มตั้งแต่ปี 2543 จากการที่เจ มาร์ทซึ่งเป็นบริษัทแม่ เช่าพื้นที่ในส่วนของโทรศัพท์เคลื่อนที่และสินค้าเทคโนโลยี ในศูนย์การค้า บิ๊กซี จังหวัดนครปฐม เพื่อนำมาบริหารจัดการและให้เช่าต่อ ภายใต้ชื่อ “IT Junction” โดยในช่วงแรกธุรกิจดังกล่าวยังดำเนินการภายใต้เจมาร์ท ต่อมาในปี 2555 ผู้บริหารของเจ มาร์ทได้เล็งเห็นถึงโอกาสการเติบโตในธุรกิจดังกล่าว จึงได้จัดตั้งบริษัทขึ้นเพื่อดำเนินธุรกิจบริหารจัดการพื้นที่เช่าและธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่จะขยายตัวต่อไปในอนาคต เพื่อให้การบริหารงานรวมทั้งการขยายงานในอนาคตเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

(1) ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัทเป็นผู้บริหารจัดการพื้นที่เช่าภายในศูนย์การค้าในส่วนโทรศัพท์เคลื่อนที่และสินค้าเทคโนโลยีเพื่อจัดสรรให้ลูกค้ารายย่อยเช่าต่อ โดยเริ่มต้นจากการเช่าพื้นที่บางส่วนจากเจ้าของพื้นที่ที่อาจเป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่หรือพื้นที่ขายสินค้าที่มีศักยภาพ เช่น ภายในศูนย์การค้า บิ๊กซี เป็นต้น เพื่อนำมาปรับปรุงตกแต่งก่อนจัดสรรให้ลูกค้ารายย่อยของบริษัทซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้ประกอบกิจการขายโทรศัพท์เคลื่อนที่และ/หรืออุปกรณ์เสริม โดยบริษัทจะเป็นผู้ดูแล บริหาร จัดการพื้นที่ดังกล่าวตลอดอายุสัญญาเช่า

ในปี 2555 บริษัทมีสาขา IT Junction รวมทั้งสิ้น 30 สาขา และเพิ่มขึ้นเป็น 42 สาขา และ 44 สาขา ในปี 2556 และปี 2557 ตามลำดับ และในปี 2558 บริษัทมีสาขา IT Junction รวมทั้งสิ้น 47 สาขา การที่บริษัทสามารถขยายสาขา IT Junction ได้เพิ่มมากขึ้นมาจากประสบการณ์การบริหารจัดการพื้นที่ของบริษัทและความสัมพันธ์อันดีกับเจ้าของพื้นที่ ซึ่งทำให้เจ้าของพื้นที่เชื่อมั่นในการดำเนินงานของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมี 32 สาขา และมีพื้นที่ให้เช่าใน IT Junction ทั้งหมดรวม 5,505 ตร.ม. ครอบคลุมพื้นที่ในกรุงเทพมหานคร ปริมณฑล และต่างจังหวัด

(2) การตลาดและการแข่งขัน

ลักษณะลูกค้าและกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

ลูกค้าของบริษัทสามารถแบ่งได้เป็น 2 ประเภท ได้แก่ 1. กลุ่มผู้เช่าพื้นที่รายย่อยทั่วไป และ 2. กลุ่มผู้เช่าพื้นที่ประเภทกิจการขนาดกลางหรือขนาดใหญ่ที่มีแบรนด์สินค้าเป็นของตนเอง โดยลูกค้าแต่ละประเภทมีรายละเอียดดังนี้

1. กลุ่มผู้เช่าพื้นที่รายย่อยทั่วไป

เป็นกลุ่มลูกค้าประเภทนิติบุคคลขนาดเล็ก หรือบุคคลธรรมดา ที่เปิดร้านค้าย่อยสำหรับขายโทรศัพท์เคลื่อนที่และอุปกรณ์เสริม ลูกค้ากลุ่มดังกล่าวอาจมีร้านค้าย่อยเพียงร้านเดียว หรืออาจมีมากกว่า 1 ร้านได้ ร้านค้าย่อยส่วนใหญ่จะไม่มีแบรนด์สินค้า และใช้เงินลงทุนต่อร้านค้าในจำนวนที่ไม่มากนัก ปัจจัยหลักที่มีผลในการตัดสินใจเช่าพื้นที่ของลูกค้ากลุ่มนี้ ได้แก่ ทำเลที่ตั้งของร้านค้า กล่าวคือ ผู้เช่าพื้นที่รายย่อยส่วนใหญ่ต้องการให้ร้านอยู่ในแนวทางเดินที่สามารถเห็นได้ชัดเจนและอยู่ใกล้กับพื้นที่ที่ใช้จัดกิจกรรม เนื่องจากการจัดกิจกรรมทางการตลาดจะช่วยดึงดูดและสร้างความสนใจให้กับผู้บริโภคมาเดินในโครงการได้มากขึ้น นอกจากนี้ หากผู้เช่าพื้นที่รายย่อยรายใดที่เปิดให้บริการในสาขาของบริษัทแล้วประสบความสำเร็จ ก็มีแนวโน้มสูงที่จะเช่าพื้นที่ในสาขาอื่นๆ ของบริษัทต่อไป หรือขยายพื้นที่เพิ่มเติมในสาขาเดิมของบริษัท โดยกลุ่มลูกค้าส่วนใหญ่ของบริษัทจะอยู่ในกลุ่มผู้เช่าพื้นที่รายย่อยทั่วไป

2. กลุ่มผู้เช่าพื้นที่ประเภทกิจการขนาดกลางหรือขนาดใหญ่ที่มีแบรนด์สินค้าเป็นของตนเอง

เป็นกลุ่มลูกค้านิติบุคคลที่เป็นแบรนด์ที่มีชื่อเสียงต่างๆ ที่เปิดร้านค้าสำหรับขายโทรศัพท์เคลื่อนที่และ/หรืออุปกรณ์เสริม หรือเพื่อให้บริการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับโทรศัพท์เคลื่อนที่ ปัจจัยในการพิจารณาตัดสินใจเช่าพื้นที่ของลูกค้ากลุ่มดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับพื้นที่เช่าและราคาเช่าเป็นหลัก ลักษณะของกลุ่มลูกค้าประเภทนี้ต้องการพื้นที่เช่าในขนาดใหญ่กว่ากลุ่มผู้เช่าพื้นที่รายย่อยทั่วไป และผู้ประกอบการกลุ่มนี้ให้ความสำคัญกับการตกแต่งร้านค้า ดังนั้น จึงใช้เงินลงทุนค่อนข้างสูง และมีระยะเวลาในการเช่าที่นานกว่ากลุ่มผู้เช่าพื้นที่รายย่อยทั่วไป

(3) ภาวะอุตสาหกรรม

เนื่องจากธุรกิจบริหารจัดการพื้นที่เช่าภายในศูนย์การค้าในส่วนของการค้าปลีกและสินค้าเทคโนโลยี ยังไม่มีการศึกษาข้อมูลในเชิงลึกเฉพาะธุรกิจ เช่น ความต้องการพื้นที่ ปริมาณพื้นที่เช่าทั้งหมด ทำให้ยังไม่สามารถวิเคราะห์ภาพรวมของธุรกิจดังกล่าวโดยเฉพาะเจาะจงได้ อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารของบริษัทประเมินว่าอัตราการเติบโตของธุรกิจบริหารจัดการพื้นที่เช่าภายในศูนย์การค้าในส่วนของการค้าปลีกและสินค้าเทคโนโลยีจะเป็นไปในทิศทางเดียวกับธุรกิจค้าปลีก เนื่องจากเป็นพื้นที่ส่วนหนึ่งของศูนย์การค้าเช่นเดียวกับธุรกิจค้าปลีก และมีปัจจัยที่มีผลกระทบต่อความต้องการพื้นที่ค้าปลีกเหมือนกัน คือ อัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจและความเชื่อมั่นของผู้บริโภคเป็นสำคัญ

อย่างไรก็ดี หากพิจารณาเฉพาะผู้เล่นในธุรกิจบริหารจัดการพื้นที่เช่าภายในศูนย์การค้าที่อาจเป็นคู่แข่งกับบริษัท สามารถแบ่งออกได้เป็น 2 ประเภท ดังนี้

1. การบริหารพื้นที่ในศูนย์การค้าหรือศูนย์การค้าเฉพาะทาง เช่น เดอะมอลล์ เซ็นทรัล บิ๊กซี เทสโก้ โลตัส ศูนย์การค้าพันธุ์ทิพย์พลาซ่า หรือ ดิเกคอม เป็นต้น ซึ่งศูนย์การค้าลักษณะดังกล่าวในบางแห่งจะมีการแยกโซนสินค้า โทรศัพท์เคลื่อนที่และสินค้าเทคโนโลยีออกจากโซนปกติ โดยเจ้าของศูนย์การค้ามักจะเป็นผู้ดำเนินการบริหารพื้นที่เองทั้งหมด

2. การบริหารพื้นที่โดยผู้เชี่ยวชาญในการบริหารพื้นที่ในลักษณะเดียวกันกับโครงการ IT Junction ซึ่งผู้ประกอบการในลักษณะนี้ ยกตัวอย่างเช่น บริษัท ไอที พลาซ่า จำกัด หรือ บริษัท ทีจี เซลูลาร์เวิลด์ จำกัด เป็นต้น ทั้งนี้ บริษัทเป็นผู้ประกอบการรายเดียวที่เป็นผู้บริหารจัดการพื้นที่เช่าในส่วนสินค้าโทรศัพท์เคลื่อนที่และสินค้าเทคโนโลยีในศูนย์การค้าบิ๊กซี

2.2. การพัฒนาและบริหารพื้นที่ในรูปแบบตลาดชุมชน (J Market)

ธุรกิจการพัฒนาและบริหารพื้นที่ในรูปแบบตลาดชุมชน เป็นโครงการที่เกิดจากแนวคิดที่บริษัทต้องการขยายธุรกิจด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และบริหารพื้นที่บริเวณโดยรอบตลาดหรือศูนย์การค้าที่เป็นแหล่งชุมชน เช่น ตลาดนัด หรือตลาดสด เพื่อเป็นการสร้างรายได้ให้บริษัทอีกช่องทางหนึ่ง โดยบริษัทจะเช่าพื้นที่จากเจ้าของพื้นที่เพื่อนำมาปรับปรุงและจัดสรรโดยมีทั้งรูปแบบการให้ผู้บริหารพื้นที่มาเช่าพื้นที่เพื่อไปจัดสรรต่อ หรือบริหารพื้นที่ในโครงการดังกล่าวเอง โดยรูปแบบของตลาดชุมชนจะจับกลุ่มลูกค้าระดับกลาง-ล่าง ซึ่งเป็นฐานลูกค้าที่มีจำนวนมาก

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมี J Market รวมทั้งสิ้น 4 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการ J Market @ อมรพันธ์ เกษตร (2) โครงการ J Market เคหะธานี 4 (3) โครงการ J Market ไทรมา (4) โครงการ J Market ตลาดปลาเค้า (โครงการเดินเพลินมาร์เก็ต) ที่บริเวณถนนลาดปลาเค้า เขตบางเขน กรุงเทพฯ โดยมีรูปแบบเป็นตลาดนัดกลางแจ้ง ทั้งนี้บริษัทได้คืนพื้นที่ J Market เคหะธานี 4 แล้วในเดือนธันวาคม 2563

(1) ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

โครงการ J Market @ อมรพันธ์ เกษตร

เป็นโครงการแห่งแรกที่บริษัทพัฒนาและบริหารพื้นที่ในรูปแบบตลาดชุมชน ตั้งอยู่ที่ตลาดอมรพันธ์ ถนนพหลโยธิน เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร โดยบริษัททำสัญญาเช่าที่ดินและอาคารบริเวณตลาดอมรพันธ์จากเจ้าของพื้นที่เดิม เพื่อนำมาปรับปรุงตกแต่งและจัดสรรพื้นที่ให้เช่า โครงการดังกล่าวมีพื้นที่ให้เช่ารวม 3,300 ตารางเมตร ร้านค้าผู้เช่าภายในโครงการ J Market @ อมรพันธ์ เกษตร ประกอบด้วย ตลาดสด ร้านสะดวกซื้อ ร้านอาหารและเครื่องดื่ม และร้านเสริมความงาม เป็นต้น โดยบริษัทเป็นผู้บริหารพื้นที่โครงการดังกล่าวเองทั้งหมด

โครงการ J Market ราษฎร์พัฒนา

เป็นโครงการแห่งที่สองที่บริษัทพัฒนาและบริหารพื้นที่ในรูปแบบตลาดชุมชน ซึ่งเริ่มดำเนินการในเดือนกันยายนปี 2557 ตั้งอยู่ที่บริเวณหมู่บ้านเคหะธานี 4 ถนนราษฎร์พัฒนา เขตสะพานสูง โดยบริษัททำสัญญาเช่าพื้นที่โดยรอบมินิบิ๊กซี (Mini Big C) เพื่อนำมาปรับปรุงและจัดสรรพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้ที่สนใจ พื้นที่รวม 1,490 ตารางเมตร ปัจจุบันบริษัทได้คืนพื้นที่โครงการ J Market ราษฎร์พัฒนาแล้ว

โครงการ J Market ไทรมา

เป็นโครงการแห่งที่สามที่บริษัทพัฒนาและบริหารพื้นที่ในรูปแบบตลาดชุมชน ซึ่งเริ่มดำเนินการในเดือนพฤศจิกายน 2557 ถ.บ้านไทรมา อ.เมือง จ.นนทบุรี โดยบริษัททำสัญญาเช่าพื้นที่กับทางเจ้าของพื้นที่ซึ่งบริเวณโดยรอบมีทั้งมินิบิ๊กซี (Mini Big C) และร้านสะดวกซื้อ 7-eleven แล้ว นำมาปรับปรุงและจัดสรรพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่สนใจ โดยสภาพปัจจุบันของโครงการ J Market ไทรมา เป็นตลาดนัดชุมชนที่มีร้านค้าผู้เช่าภายในโครงการ ได้แก่ ร้านค้าย่อย ร้านอาหาร และร้านค้าเบ็ดเตล็ด

โครงการตลาดเดินเพลิน (ชื่อเดิม โครงการ J Night ตลาดปลาเค้า)

เป็นโครงการแห่งใหม่ที่บริษัทพัฒนาและบริหารพื้นที่ในรูปแบบตลาดชุมชน เปิดดำเนินการในเดือนกันยายน 2558 ที่ผ่านมา สำหรับโครงการตลาดเดินเพลิน (ชื่อเดิม โครงการ J Night ตลาดปลาเค้า) บริเวณถนนลาดปลาเค้า เขตบางเขน กรุงเทพฯ รูปแบบโครงการจะแตกต่างจาก 3 โครงการที่ผ่านมา เป็นรูปแบบตลาดนัดกลางคืน เปิดให้บริการเวลา 17:00 – 24:00 น. ซึ่งประกอบไปด้วย โซนตลาดนัด โซนอาหาร และร้านค้าเบ็ดเตล็ด เพื่อตอบสนองความต้องการของชุมชนบริเวณใกล้เคียงที่มีผู้พักอาศัยจำนวนมาก และด้วยทำเลที่อยู่ฝั่งตรงข้ามโครงการ The Jas งามอินทรา จึงสามารถช่วยเสริมกันทั้งในด้านการตลาดและการเพิ่ม traffic ลูกค้า

(2) การตลาดและการแข่งขัน

ลักษณะลูกค้าและกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

ลูกค้าของบริษัทในธุรกิจพัฒนาและบริหารพื้นที่ในรูปแบบตลาดชุมชน สามารถแบ่งได้เป็น 2 ประเภทตามลักษณะของโครงการ ดังนี้

โครงการ J Market @ อมรพันธ์ เกษตร

เนื่องจากโครงการ J Market @ อมรพันธ์ เกษตร มีลักษณะเป็นพื้นที่ให้เช่าภายในอาคารพาณิชย์และบริเวณโดยรอบกลุ่มผู้เช่าพื้นที่แบ่งออกได้ดังนี้

1. กลุ่มผู้เช่าพื้นที่รายย่อยทั่วไป - ผู้เช่ากลุ่มนี้ส่วนใหญ่จะเป็นลูกค้าบุคคลหรือนิติบุคคลขนาดเล็กที่ต้องการมีธุรกิจเป็นของตนเอง เช่น ร้านเกมส์, โรงเรียนกวดวิชา, ร้านขายของชำ, ร้านขายอาหาร, ตลาดสด ซึ่งไม่มีแบรนด์สินค้าของตนเอง
2. กลุ่มผู้เช่าพื้นที่ที่มีแบรนด์สินค้าเป็นของตนเอง - ผู้เช่าพื้นที่กลุ่มนี้จะเป็นกลุ่มผู้เช่าที่มีแบรนด์สินค้าเป็นของตนเอง เช่น ร้าน Watson เป็นต้น ผู้เช่าพื้นที่กลุ่มนี้ต้องการพื้นที่เช่าที่มีขนาดเหมาะสมกับการทำธุรกิจและอยู่ในทำเลที่ดี

โครงการ J Market ราษฎร์พัฒนา และไทรมา

โครงการ J Market ราษฎร์พัฒนา และไทรมา มีลักษณะพื้นที่ให้เช่าเป็นพื้นที่เปิดโล่งซึ่งอยู่ใกล้กับแหล่งชุมชน จึงมีกลุ่มลูกค้าที่แตกต่างจาก โครงการ J Market @ อมรพันธ์ เกษตร โดยแบ่งออกได้ดังนี้

1. กลุ่มผู้เช่าพื้นที่รายย่อยทั่วไป - ผู้เช่าพื้นที่กลุ่มนี้จะเป็นลูกค้าบุคคลที่ต้องการมีร้านของตนเอง เช่น ร้านขายอาหารและเครื่องดื่ม, ร้านค้าสินค้าเบ็ดเตล็ด
2. กลุ่มผู้บริหารพื้นที่ตลาดนัดรายย่อย - ผู้เช่าพื้นที่กลุ่มนี้จะเป็นผู้เช่าพื้นที่ที่มีประสบการณ์การบริหารจัดการตลาดนัด หรือตลาดสด โดยจะเช่าพื้นที่ไปเพื่อนำไปจัดสรร และแบ่งให้ผู้เช่ารายย่อยเช่าต่อไป

โครงการตลาดเดินเพลิน (ชื่อเดิม โครงการ J Night ตลาดปลาเค้า)

โครงการตลาดเดินเพลิน (ชื่อเดิม โครงการ J Night ตลาดปลาเค้า) มีลักษณะพื้นที่ให้เช่าทั้งเป็นพื้นที่เปิดโล่ง และเป็นห้อง ซึ่งอยู่ใกล้กับแหล่งชุมชน โดยแบ่งออกได้ดังนี้

1. กลุ่มผู้เช่าพื้นที่รายย่อยทั่วไป - ทั้งในรูปแบบร้านแบบพื้นที่โล่ง และแบบห้อง ผู้เช่าพื้นที่กลุ่มนี้จะเป็นลูกค้าบุคคลที่ต้องการมีร้านของตนเอง เช่น ร้านเสื้อผ้า แฟชั่น, ร้านขายอาหารและเครื่องดื่ม, ร้านค้าสินค้าเบ็ดเตล็ด
2. กลุ่มผู้เช่าพื้นที่ที่สร้างแบรนด์สินค้าเป็นของตนเอง - ผู้เช่าพื้นที่กลุ่มนี้จะเป็นกลุ่มผู้เช่าที่มีการสร้างแบรนด์สินค้าเป็นของตนเอง อาจมีสาขามากกว่า 1 แห่ง และต้องการพื้นที่เป็นห้องขนาดใหญ่ เช่น ร้านอาหาร ร้านขายเครื่องดื่มแอลกอฮอล์ ผู้เช่าพื้นที่กลุ่มนี้ต้องการพื้นที่เช่าที่มีขนาดใหญ่กับการทำธุรกิจและอยู่ในทำเลที่ดี

(3) ภาวะอุตสาหกรรม

ธุรกิจพัฒนาและบริหารพื้นที่ในรูปแบบตลาดชุมชน เป็นธุรกิจที่กระจายตัวลงไปตามแหล่งชุมชนย่อยต่างๆ

ซึ่งยังไม่มีการศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลสถิติเชิงลึกเฉพาะธุรกิจ หรือข้อมูลผู้เล่นในธุรกิจดังกล่าวเพียงพอที่จะสามารถวิเคราะห์ภาพรวมของธุรกิจดังกล่าวได้ อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารของบริษัทประเมินว่าคู่แข่งของบริษัทในธุรกิจดังกล่าวโดยมากจะเป็นเจ้าของพื้นที่ที่ให้เช่าทำตลาดนัดบริเวณใกล้เคียงซึ่งส่วนใหญ่เป็นบุคคลธรรมดา และอัตราการเติบโตของธุรกิจดังกล่าวจะเป็นไปในทิศทางเดียวกับธุรกิจค้าปลีก เนื่องจากการอัตราการเช่าพื้นที่ในรูปแบบตลาดชุมชนมีปัจจัยที่มีผลกระทบเช่นเดียวกันกับความต้องการพื้นที่ค้าปลีก คือ อัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจและความเชื่อมั่นของผู้บริโภคเป็นสำคัญ

2.3. การพัฒนาและบริหารพื้นที่ในรูปแบบศูนย์การค้าชุมชน (The Jas)

ธุรกิจพัฒนาและบริหารพื้นที่ในรูปแบบศูนย์การค้าชุมชน (“ภายใต้ชื่อ The Jas”) เป็นโครงการที่เกิดจากแนวคิดของบริษัทที่ต้องการขยายธุรกิจด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างรายได้ให้แก่บริษัทอย่างต่อเนื่อง (Recurring Income) ซึ่งบริษัทจะเป็นผู้ลงทุนซื้อที่ดินหรือทำสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวเพื่อพัฒนาและบริหารโครงการในรูปแบบศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall) โดยในปี 2555 บริษัทได้ลงทุนซื้อที่ดินบริเวณ ถนนลาดพร้าววังหิน แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว เนื้อที่ 5 ไร่ 2 งาน 20 ตารางวา (รวม 2,220 ตารางวา) เพื่อพัฒนาโครงการศูนย์การค้า The Jas วังหิน ต่อมาทางบริษัทฯ ได้พัฒนาโครงการที่ 2 โดยได้ทำสัญญาเช่าที่ดินระยะยาว โดยในปี 2558 ได้เปิดดำเนินการโครงการ The Jas สาขาที่ 2 คือ The Jas รามอินทรา บริเวณถนนลาดพร้าว แขวงบางเขน กรุงเทพฯ เนื้อที่กว่า 9 ไร่ และในปี 2559 บริษัทได้ทำสัญญาเช่าที่ดินระยะยาว บนเนื้อที่กว่า 11 ไร่ ที่มีทำเลในย่านถนนศรีนครินทร์ เพื่อเป็นที่ตั้งของศูนย์การค้าชุมชนแห่งที่ 3 ของบริษัท โดยโครงการ Jas Urban ศรีนครินทร์ได้เปิดดำเนินการแล้วในปลายปี 2561 สำหรับปี 2562 บริษัทเช่าที่ดิน บน ถ.สุขประดิษฐ์ ต.นาป่า จ.ชลบุรี เพื่อก่อสร้างเป็นโครงการศูนย์การค้าชุมชนแห่งที่ 4 คือ JAS Village Amata Chonburi ซึ่งได้ก่อสร้างแล้วเสร็จและเปิดดำเนินการเมื่อเดือนสิงหาคม 2563 และเมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2563 บริษัท ทำสัญญาเช่าที่ดินบริเวณถ.คูบอน เขตคลองสามวา เพื่อเป็นที่ตั้งโครงการ JAS Green Village Kubon ซึ่งโครงการนี้ปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้างและวางแผนจะเปิดดำเนินการในช่วงไตรมาสที่ 4 ปี 2564

ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

โครงการ The Jas วังหิน

เป็นศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall) ในรูปแบบศูนย์การค้าแบบเปิด (Open Shopping Center) จุดเด่นของโครงการคือทำเลที่ตั้งของโครงการที่รายล้อมไปด้วยที่พักอาศัย เป็นย่านที่มีความหนาแน่นของประชากรสูงและมีเส้นการคมนาคมที่เข้าถึงได้หลายเส้นทาง รวมทั้งการจัดสรรพื้นที่ (Tenant Mix) ที่เหมาะสมและสอดคล้องกับการใช้ชีวิตประจำวันของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่เป็นกลุ่มแม่บ้าน ครอบครัว และผู้ที่พักอาศัยในบริเวณดังกล่าว โดยจะเน้นไปยังร้านค้าประเภทอาหารและเครื่องดื่มซึ่งคิดเป็นร้อยละ 60 ของพื้นที่ให้เช่า นอกจากนี้ โครงการยังมีอาคารจอดรถมากกว่า 250 คัน เพียงพอที่จะรองรับกลุ่มลูกค้าที่จะเข้ามาใช้บริการ

โครงการ The Jas รามอินทรา

เป็นศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall) ในรูปแบบศูนย์การค้าแบบเปิด (Open Shopping Center) แห่งที่สองของบริษัท จุดเด่นของโครงการคือทำเลที่ตั้งของโครงการที่รายล้อมไปด้วยที่พักอาศัยที่มีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ซึ่งใกล้เคียงกับสถานีรถไฟฟ้าสายสีชมพูที่จะเกิดขึ้นในอนาคต อีกทั้งมีโครงการหมู่บ้านและคอนโดมิเนียมอยู่โดยรอบโครงการ ด้านการจัดสรรพื้นที่เช่าได้บริหารให้มีความหลากหลายเพื่อตอบสนองของกลุ่มเป้าหมาย ไม่ว่าจะเป็นร้านค้าประเภทอาหาร ศูนย์ความงาม, fitness และด้านการศึกษา อาทิ เช่น Starbucks, Max Value 24 hours, Mr. DIY, Amazon Café, KFC, MK restaurant เป็นต้น และมีอาคารจอดรถมากกว่า 350 คัน เพียงพอที่จะรองรับกลุ่มลูกค้าที่จะมาใช้บริการ

โครงการ The Jas Urban ศรีนครินทร์

เป็นศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall) รูปแบบผสมโดยมีทั้งศูนย์การค้าแบบเปิด (Open Mall) และแบบปิด (Close Mall) ทั้งสองอาคารมีทางเดินและพื้นที่เชื่อมต่อกันบนย่านถนนศรีนครินทร์ เป็นศูนย์การค้าที่เน้นการออกแบบที่ทันสมัย มีพื้นที่สีเขียวทั้งภายใน และภายนอกอาคาร เพื่อให้ลูกค้าสัมผัสถึงความร่มรื่น ไม่แออัด มีมุมสวยสำหรับถ่ายภาพ โดยมีร้านค้าที่เป็นผู้เช่าหลัก เช่น Starbuck Top Super Market โรงภาพยนตร์ SF เป็นต้น

โครงการ JAS Village Amata ชลบุรี

ศูนย์การค้าชุมชนแห่งที่ 4 ของบริษัทฯ JAS Village Amata-ชลบุรี มีรูปแบบเป็นศูนย์การค้าชุมชนชั้นเดียว เพื่อให้ผู้บริโภคเข้าถึงร้านค้าได้สะดวก และรวดเร็ว พร้อมด้วยที่จอดรถจำนวนมาก และการตกแต่งที่ทันสมัย ที่ครบวงจรด้วยสินค้าแฟชั่น ความงาม สุขภาพ และบริการต่างๆ รวมทั้งโซนอาหาร และโซนเทคโนโลยี และสวนสนุกขนาดใหญ่ตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์ของชุมชนได้อย่างลงตัว โดยจับมือกับพันธมิตรชั้นนำ ได้แก่ ปิโตรเลียม Caltex, ฟิตเนส 24 ชั่วโมง Fitness7, Urban FoodVille, Mini BIG C, KFC, ตลาด อ.ต.ก., Mr.DIY, เจมาร์ท, ซิงเกอร์, เทเลวิซ และพันธมิตรร้านค้าอื่นๆ รองรับกำลังซื้อของผู้บริโภคในโซนภาคตะวันออก สอดคล้องกับนโยบาย EEC ที่มีการขยายการลงทุนอย่างต่อเนื่อง

สำหรับส่วนงานธุรกิจพัฒนาศูนย์การค้าชุมชน ปัจจุบัน บริษัทอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าแห่งใหม่ ซึ่งมีทำเลที่ตั้งที่ จังหวัดกรุงเทพมหานคร โครงการ The Jas Village Kubon ซึ่งอยู่ระหว่างการดำเนินการก่อสร้าง และมีแผนจะเริ่มดำเนินการในช่วงไตรมาสที่ 4/2564

มาส์ที่ 4/2564

ภาวะอุตสาหกรรม

ภาพรวมธุรกิจค้าปลีกในปี 2563 ที่ผ่านมา แสดงสัญญาณของการหดตัวของภาคอุตสาหกรรมค้าปลีก ซึ่งเป็นผลจากผลกระทบของสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา 2019 ทำให้ภาพรวมของอุตสาหกรรมค้าปลีก คาดว่าจากหดตัวประมาณ ร้อยละ 6.3 (อ้างอิงจาก ศูนย์วิจัยกสิกรไทย) โดยศูนย์การค้าได้รับผลกระทบจากมาตรการล็อกดาวน์ของภาครัฐ โดยการให้ปิดดำเนินการศูนย์การค้าเป็นการชั่วคราวในช่วงต้นปี 2563 ที่ผ่านมา และให้เปิดเฉพาะส่วนที่เป็นร้านค้าปลีกเพื่ออุปโภคบริโภคเท่านั้น อย่างไรก็ตาม ศูนย์การค้าของบริษัทเป็นศูนย์การค้าแบบเปิด จึงยังสามารถดำเนินการได้

สำหรับ ในอนาคตบริษัทยังมองเห็นศักยภาพของการเติบโตของอุตสาหกรรมค้าปลีกโดยเฉพาะมุ่งเน้นที่จะสร้าง Synergy กับกลุ่มบริษัทในเครือของเจมาร์ท เพื่อร่วมกันสร้างโอกาสทางธุรกิจ ทั้งในกรุงเทพ และต่างจังหวัด ซึ่ง เจเอเอส แอสเซ็ท เป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในกลุ่มเจมาร์ท ซึ่งจะเป็นผู้สร้างรากฐานด้านอสังหาริมทรัพย์ให้กับกลุ่มในอนาคต

การตลาดและการแข่งขัน

ลักษณะลูกค้าและกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

ลูกค้าของโครงการ The Jas ทั้ง 4 โครงการ บริษัทสามารถแบ่งได้เป็น 2 ประเภท ได้แก่ กลุ่มผู้เช่าหลัก และกลุ่มผู้เช่ารายย่อย โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1. กลุ่มผู้เช่าหลัก - โครงการ The Jas มีกลุ่มผู้เช่าหลัก ได้แก่ Tops Market, Starbucks, Max value MK Restaurant, Yaiyoi, Swensens เป็นต้น ซึ่งบริษัทจะพิจารณาคัดเลือกผู้เช่าหลักแต่ละรายอย่างรอบคอบ ให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้ใช้บริการ อันจะส่งผลให้ภาพลักษณ์ของโครงการ โดยผู้เช่าในกลุ่มนี้มีความสำคัญและจำเป็นต่อโครงการ เนื่องจากเป็นร้านค้าที่ดึงดูดผู้เช่ารายย่อย และผู้ให้บริการของโครงการ

2. กลุ่มผู้เช่ารายย่อย - โครงการ The Jas มีกลุ่มผู้เช่ารายย่อยที่จำหน่ายสินค้าหรือบริการอื่นๆ นอกจากสินค้าหรือบริการของกลุ่มผู้เช่าหลัก ซึ่งจะช่วยให้โครงการมีสินค้าและบริการที่หลากหลายครอบคลุมความต้องการของผู้ใช้บริการให้มากที่สุด

ทั้งนี้ บริษัทจะติดตามการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าและวิเคราะห์ศึกษาข้อมูลทางการตลาดอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้ส่วนผสมผู้เช่าทั้งหมดเหมาะสมกับผู้ให้บริการมากที่สุด รวมทั้งการหาผู้เช่ารายใหม่ที่มีสินค้าหรือบริการที่ได้รับความนิยม เพื่อสร้างความแปลกใหม่และเพิ่มความหลากหลายของสินค้าและบริการในโครงการ

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย (ผู้ใช้บริการโครงการ The JAS)

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่เข้ามาใช้บริการโครงการ The Jas ทั้ง 4 โครงการ จะเป็นกลุ่มครอบครัวและผู้ที่พักอาศัยหรือทำงานอยู่ในบริเวณใกล้เคียงประมาณ 3-5 กม. โดยรอบ เนื่องจากในบริเวณดังกล่าวมีหมู่บ้านจัดสรรอยู่เป็นจำนวนมากและมีการคมนาคมที่สามารถเข้าถึงได้หลายเส้นทาง

2.4 พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (คอนโดมิเนียม Newera)

ปัจจุบัน บริษัทได้พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม ภายใต้แบรนด์ “Newera” พร้อมขายและโอนให้กับลูกค้า ซึ่งมีทำเลที่ตั้งอยู่ที่ซอย สุขคนธสวัสดิ์ 38 ถนนสุขคนธสวัสดิ์ ซึ่งสามารถเชื่อมต่อไปเส้นเอกมัย-รามอินทราได้ โดยมีเนื้อที่ดินในการพัฒนาขนาด 1 ไร่ 3 งาน 88 วา โดยมีจำนวนห้องเพื่อขาย 177 ห้อง จำนวน 8 ชั้น ซึ่งแนวคิดของโครงการคือ “WELCOME TO THE NEW ERA OF LIVING “ หรือ พบกับห้วงเวลาแห่งความสุขในการใช้ชีวิตตลอด 24 ชั่วโมง NEWERA Condo พร้อมเติมเต็มการใช้ชีวิตของคุณให้เต็มไปด้วยความสุข ตลอด 24 ชั่วโมง ทั้งนี้ บริษัทได้ดำเนินการโอนคอนโดมิเนียมดังกล่าวไปกล่าวร้อยละ 70 แล้วจากจำนวนห้องชุดทั้งหมด

การตลาดและการแข่งขัน

ลักษณะลูกค้าและกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

ลูกค้าของบริษัทในโครงการ Newera คือ ลูกค้าที่สนใจซื้อที่พักหรือบ้านที่ใกล้กับแหล่งทำงานแถวสุขคนธสวัสดิ์ และพนักงานออฟฟิศในบริเวณดังกล่าวซึ่งเป็นแหล่งชุมชนใหญ่และมีสำนักงานออฟฟิศตั้งอยู่ และลูกค้ากลุ่มที่สนใจที่จะลงทุนเนื่องจากมีโอกาสที่รถไฟฟ้าจะขยายเส้นทางมาในบริเวณนี้ในอนาคต

ภาวะอุตสาหกรรม

อุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมมีการแข่งขันค่อนข้างสูงซึ่งมีตลาดที่หลากหลายและแบ่งกลุ่มผู้บริโภคได้โดยส่วนใหญ่จะแบ่งตามราคาต่อตารางเมตร และทำเลที่ตั้งซึ่งระดับราคาของโครงการ Newera ถือว่าอยู่ในระดับราคากลาง ซึ่งมีตลาดที่ค่อนข้างใหญ่ และบริเวณใกล้เคียงหรือถนนสุขคนธสวัสดิ์มีคอนโดที่สร้างใหม่ไม่มาก ถือว่าเป็นทำเลที่ยังคงมีโอกาสในการทำตลาดได้สำหรับลูกค้าที่สนใจซื้อโครงการประเภทคอนโดมิเนียม

ปัจจัยความเสี่ยง

การประกอบธุรกิจของบริษัทแบ่งเป็นการบริหารจัดการพื้นที่เช่าภายในศูนย์การค้าในส่วนของโทรศัพท์เคลื่อนที่และสินค้าเทคโนโลยี (IT Junction) การพัฒนาและบริหารพื้นที่ในรูปแบบศูนย์การค้าชุมชน (The Jas) และการพัฒนาและบริหารพื้นที่ในรูปแบบตลาดชุมชน (J Market) ซึ่งมีปัจจัยความเสี่ยงในแต่ละธุรกิจและแนวทางในการป้องกันความเสี่ยง ดังนี้

3.1 ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ

ธุรกิจบริหารจัดการพื้นที่เช่าภายในศูนย์การค้าในส่วนของโทรศัพท์เคลื่อนที่และสินค้าเทคโนโลยี (IT Junction)

3.1.1 ความเสี่ยงจากการพึ่งพิง บริษัท บิ๊กซีซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)

เนื่องจากสาขา IT Junction ของบริษัทจำนวน 30 สาขา จาก 32 สาขา เปิดภายในศูนย์การค้าบิ๊กซี ซึ่งมีบริษัท บิ๊กซีซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) (“Big C”) เป็นเจ้าของพื้นที่ บริษัทจึงมีความเสี่ยงในเรื่องการพึ่งพิงการเช่าพื้นที่จาก Big C ซึ่งหาก Big C ยกเลิกสัญญาเช่าพื้นที่ หรือไม่ต่อสัญญาเช่าพื้นที่ หรือเข้ามาเป็นผู้บริหารพื้นที่ดังกล่าวแทนบริษัท ก็จะมีผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท หรือหาก Big C มีการปรับลดหรือเปลี่ยนแปลงแผนการขยายสาขา ก็อาจส่งผลทำให้การขยายสาขาของบริษัทไม่เป็นไปตามแผนที่วางไว้และอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินธุรกิจของบริษัทได้

อย่างไรก็ดี จากที่บริษัทมีความสัมพันธ์ที่ดีและเป็นพันธมิตรทางธุรกิจร่วมกับ Big C มาเป็นระยะเวลายาวนานมากกว่า 10 ปี โดยที่ผ่านมาบริษัทไม่มีประวัติในการถูกยกเลิกพื้นที่จาก Big C แต่อย่างใด ประกอบกับบริษัทมีความชำนาญและเชี่ยวชาญในการบริหารพื้นที่ในส่วนของโทรศัพท์เคลื่อนที่และสินค้าเทคโนโลยีมากกว่า Big C ดังจะเห็นได้จากความสำเร็จในการบริหารพื้นที่ในห้าง Big C ที่ผ่านมาของบริษัท และจากการที่ Big C ได้มีหนังสือแสดงความจำนงที่จะให้บริษัทต่อสัญญาเช่าพื้นที่ IT Junction ได้อีก 2 ครั้ง ระยะเวลา 3 ปี ต่อเนื่องจากสัญญาฉบับปัจจุบัน แสดงให้เห็นว่า Big C ยังคงเป็นพันธมิตรทางธุรกิจที่ดีกับบริษัท และไม่ได้อมีแผนในการเข้ามาบริหารพื้นที่ในส่วนของโทรศัพท์เคลื่อนที่และสินค้าเทคโนโลยี เช่นเดียวกันกับบริษัท

3.1.2 ความเสี่ยงจากการแข่งขันทางธุรกิจ

บริษัทมีความเสี่ยงจากการที่ผู้ประกอบการรายใหม่เข้ามาแข่งขันในธุรกิจ โดยเฉพาะอย่างยิ่งธุรกิจบริหารจัดการพื้นที่เช่าภายในศูนย์การค้าในส่วนของโทรศัพท์เคลื่อนที่และสินค้าเทคโนโลยี เป็นธุรกิจที่ใช้เงินลงทุนไม่มากนักและมีโครงสร้างการดำเนินงานที่ไม่ซับซ้อน ซึ่งผู้ที่เข้ามาแข่งขันอาจเป็นศูนย์การค้าซึ่งเป็นเจ้าของพื้นที่ เช่น Big C หรือเจ้าของพื้นที่ในโครงการต่างๆ ซึ่งอาจทำให้บริษัทเผชิญกับการแข่งขันที่สูงและอาจส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท

บริษัทเห็นว่าความเสี่ยงข้างต้นจะไม่ส่งผลกระทบต่อบริษัทมากนัก เนื่องจากการเข้ามาทำธุรกิจดังกล่าว นอกเหนือจากการมีทั้งเงินทุนและพื้นที่แล้ว สิ่งสำคัญอีกประการหนึ่งที่จะทำให้ธุรกิจประสบความสำเร็จคือ ประสิทธิภาพในการบริหารพื้นที่ ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ให้เช่าพื้นที่กับผู้เช่ารายย่อย รวมถึงความสัมพันธ์กับผู้ผลิตและผู้ให้บริการโทรศัพท์เคลื่อนที่ซึ่งมีส่วนสำคัญในการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขาย ซึ่งบริษัทเองเป็นผู้ที่มีประสิทธิภาพในการบริหารจัดการพื้นที่เช่าภายในศูนย์การค้าในส่วนของโทรศัพท์เคลื่อนที่และสินค้าเทคโนโลยี มากกว่า 10 ปี รวมทั้งมีความสัมพันธ์อันดีกับทั้งเจ้าของพื้นที่ผู้เช่ารายย่อยและผู้ผลิตและผู้ให้บริการโทรศัพท์เคลื่อนที่มาโดยตลอด

3.1.3 ความเสี่ยงจากการไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าพื้นที่

บริษัทดำเนินธุรกิจบริหารจัดการพื้นที่เช่าภายในศูนย์การค้าโดยการเช่าพื้นที่บางส่วนในศูนย์การค้า และนำมาให้ผู้ประกอบการรายย่อยเช่าพื้นที่ต่อ โดยสัญญาเช่าพื้นที่ส่วนใหญ่ของบริษัทจะเป็นสัญญาเช่าระยะสั้นไม่เกิน 3 ปี ดังนั้น หากเจ้าของพื้นที่ไม่ยินยอมให้บริษัทต่อสัญญาเช่าพื้นที่ก็อาจจะส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทได้

เพื่อลดความเสี่ยงในเรื่องดังกล่าว บริษัทได้เจรจาร่วมกับ Big C ซึ่งเป็นเจ้าของพื้นที่รายใหญ่ และได้รับหนังสือแจ้งความจำนงค์จากเจ้าของพื้นที่รายใหญ่ที่จะให้บริษัทต่อสัญญาเช่าพื้นที่ได้อีก 2 ครั้งๆ ละ 3 ปี ต่อเนื่องจากสัญญาฉบับปัจจุบัน ทำให้บริษัทสามารถต่อสัญญาเช่าพื้นที่ในปัจจุบันต่อไปได้อีกอย่างน้อย 6 ปี ประกอบกับความสำเร็จในการบริหารพื้นที่ที่ผ่านมาของบริษัท และการเป็นคู่ค้าที่ดีกับเจ้าของพื้นที่มาโดยตลอดกว่า 10 ปี ทำให้บริษัทมีความเสี่ยงในเรื่องดังกล่าวค่อนข้างน้อย ซึ่งจากการเจรจาต่อสัญญาที่ผ่านมาได้รับความร่วมมือจากเจ้าของพื้นที่อย่างเต็มที่โดยตลอด นอกจากนี้ บริษัทยังได้ขยายธุรกิจไปยังธุรกิจพัฒนาและบริหารพื้นที่ในรูปแบบตลาดชุมชน (J Market) และศูนย์การค้าชุมชน (The Jas) เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงอีกทางหนึ่ง

3.1.4 ความเสี่ยงเรื่องการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ให้เต็มพื้นที่โครงการ

ผู้เช่าพื้นที่รายย่อยนับเป็นกลุ่มลูกค้าหลักของธุรกิจ IT Junction หากโครงการใดที่มีอัตราการเช่าพื้นที่ต่ำจะทำให้ภาพรวมของทั้งโครงการไม่เป็นที่น่าสนใจ และส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของโครงการและของบริษัท บริษัทจึงมีความเสี่ยงในการที่จะต้องจัดหาผู้เช่าพื้นที่ให้เต็มโครงการ บริษัทเห็นว่าความเสี่ยงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบกับบริษัท เนื่องจากบริษัทมีช่องทางในการจัดหาผู้เช่าพื้นที่หลายช่องทาง เช่น ประชาสัมพันธ์ผ่านเว็บไซต์ ของบริษัท หรือส่งข่าวสารไปยังลูกค้าผู้เช่าพื้นที่เดิมของบริษัท โดยเฉพาะกลุ่มผู้เช่าพื้นที่รายย่อยทั่วไป ซึ่งส่วนใหญ่เป็นนิติบุคคลขนาดเล็ก หรือบุคคลธรรมดาที่เปิดร้านค้าย่อย สำหรับขายโทรศัพท์เคลื่อนที่ และ/หรืออุปกรณ์เสริม โดยที่ผ่านมามีผู้เช่าพื้นที่ที่มีการเช่าพื้นที่ติดต่อกันเป็นระยะเวลามากกว่า 2 ปี เฉลี่ยมากกว่าร้อยละ 70 ของจำนวนผู้เช่าพื้นที่ทั้งหมด ประกอบกับสินค้าประเภทโทรศัพท์เคลื่อนที่และสินค้าเทคโนโลยียังคงเป็นสินค้าที่มีความต้องการเพิ่มมากขึ้นทุกปีส่งผลให้ร้านค้ารายย่อยที่ต้องการจำหน่ายสินค้าดังกล่าวมีจำนวนเพิ่มขึ้นเช่นเดียวกัน

ธุรกิจพัฒนาและบริหารพื้นที่ในรูปแบบศูนย์การค้าชุมชน (The Jas) และตลาดชุมชน (J Market)

3.1.5 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการพัฒนาโครงการ และผลตอบแทนของโครงการ The Jas และ J Market

ไม่เป็นไปตามเป้าหมาย

เนื่องจากการดำเนินการธุรกิจพัฒนาและบริหารพื้นที่ในรูปแบบศูนย์การค้าชุมชน (The Jas) ต้องใช้เงินลงทุนต่อโครงการค่อนข้างสูง และต้องใช้ระยะเวลาดำเนินการนานพอสมควร หากผลตอบแทนจากการดำเนินการโครงการไม่เป็นไปตามแผนงานที่บริษัทประเมินไว้ ไม่ว่าจะเป็นเกิดจากสภาพการแข่งขันที่รุนแรงหรือปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจที่ส่งผลให้จำนวนผู้เช่าในโครงการหรืออัตราการเช่าพื้นที่ลดลงก็อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัทได้เช่นเดียวกัน อย่างไรก็ตาม บริษัทได้เล็งเห็นความเสี่ยงในเรื่องดังกล่าว จึงได้กำหนดนโยบายให้ก่อนเริ่มพัฒนาโครงการบริษัทต้องมีการศึกษาและประเมินความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการ ซึ่งรวมถึงความเหมาะสมของทำเลที่ตั้ง จำนวนประชากร กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย พฤติกรรมการใช้จ่ายของผู้บริโภคและคู่แข่งบริเวณโดยรอบโครงการ และจะมีการประยุกต์ใช้แผนการตลาดและแผนธุรกิจให้เหมาะสมกับแต่ละโครงการ นอกจากนี้ ในการทำสัญญาเช่าพื้นที่โครงการ บริษัทจะทำสัญญาเช่าในลักษณะระยะยาวมากกว่า 3 ปี เพื่อให้ผู้เช่าพื้นที่เช่าพื้นที่กับบริษัทอย่างต่อเนื่อง

และสำหรับโครงการ J Market ที่เปิดดำเนินการไปแล้ว บริษัทยังคงมีความเสี่ยงในกรณีที่บริษัทไม่สามารถหาผู้เช่าพื้นที่ได้ตามที่คาดการณ์ไว้หรือมีผู้เช่าพื้นที่ย้ายออกจากโครงการจำนวนมาก ซึ่งจะส่งผลให้ผลตอบแทนของโครงการไม่เป็นไปตามเป้าหมาย อย่างไรก็ตาม สำหรับโครงการตลาดเดินเพลิน (ชื่อเดิมโครงการ J Night ตลาดปลาเค่า) บริษัทได้ศึกษาและประเมินความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการก่อนเริ่มดำเนินการโครงการ

3.1.6 ความเสี่ยงเนื่องจากการผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างและต้นทุนการพัฒนาโครงการ

ในการดำเนินโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ นอกจากที่ดินซึ่งเป็นต้นทุนหลักแล้ว ราคาวัสดุก่อสร้างก็นับเป็นต้นทุนที่มีความสำคัญเช่นกัน โดยราคาวัสดุก่อสร้างจะผันแปรไปตามภาวะราคาน้ำมันและปัจจัยทางเศรษฐกิจอื่นๆ ซึ่งเป็นปัจจัยภายนอกที่ผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถควบคุมได้ เพื่อลดความเสี่ยงในเรื่องดังกล่าว บริษัทจึงมีมาตรการในการควบคุมและลดความเสี่ยงอันเกิดจากการผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างอย่างรัดกุม โดยในการว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการบริษัทได้กำหนดรูปแบบ ประเภท และลักษณะของวัสดุก่อสร้างเพื่อให้ผู้รับเหมาประเมินราคาค่าก่อสร้างทั้งโครงการ ดังนั้นหากในภายหลังราคาวัสดุก่อสร้างมีการเปลี่ยนแปลง ผู้รับเหมาก่อสร้างจะเป็นผู้รับผิดชอบในการบริหารต้นทุนดังกล่าว

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

3.1.7 ความเสี่ยงเนื่องจากการเกี่ยวกับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และการแข่งขัน

บริษัทมีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ประเภทคอนโดมิเนียมภายใต้โครงการที่ชื่อว่า Newera Condominium อยู่ 1 โครงการ ซึ่งโครงการดังกล่าวได้พัฒนาเสร็จสิ้นแล้ว และมียอดการขายพร้อมโอนไปแล้วกว่า ร้อยละ 70 จากจำนวนห้องขายทั้งหมด 177 ห้อง ซึ่งยังมีจำนวนห้องขายคงเหลือ ซึ่งเป็นความเสี่ยงที่บริษัทได้คำนึงถึง โดยบริษัทอยู่ระหว่างการจัดรายการส่งเสริมทางการตลาดเพื่อปิดโครงการให้ได้ภายในปีนี้

3.2 ความเสี่ยงด้านการบริหารจัดการ

3.2.1 ความเสี่ยงจากการที่ผู้ถือหุ้นรายใหญ่มากกว่าร้อยละ 50

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เจ มาร์ทเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัทร้อยละ 74.97 ของทุนชำระแล้วทั้งหมดของบริษัท ซึ่งสัดส่วนการถือหุ้นดังกล่าวส่งผลให้เจ มาร์ท สามารถควบคุมมติในที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้เกือบทั้งหมด ไม่ว่าจะเป็นเรื่องการจัดตั้งกรรมการ หรือการขอมติในเรื่องอื่นที่ต้องได้รับเสียงส่วนใหญ่ของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ยกเว้นเรื่องที่กฎหมายหรือข้อบังคับของบริษัทกำหนดให้ต้องได้รับเสียง 3 ใน 4 ของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ดังนั้น ผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัทอาจมีความเสี่ยงในการรวบรวมคะแนนเสียงเพื่อถ่วงดุลและตรวจสอบเรื่องที่ผู้ถือหุ้นรายใหญ่เสนอได้

อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญของการถ่วงดุลอำนาจ จึงได้กำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการชุดต่างๆ ไว้อย่างชัดเจน และโปร่งใส และมีการกำหนดมาตรการการทำการรายการที่เกี่ยวข้องกับกรรมการ ผู้ถือหุ้นใหญ่ ผู้บริหาร รวมถึงบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ซึ่งบุคคลดังกล่าวจะไม่มีสิทธิออกเสียงในการอนุมัติรายการนั้นๆ รวมทั้งการจัดให้มีคณะกรรมการตรวจสอบที่มีความเป็นอิสระเข้าร่วมในคณะกรรมการบริษัท เพื่อความโปร่งใสและเพื่อสร้างความมั่นใจให้ผู้ถือหุ้นว่า จะสามารถสอบทานการทำงานและมีการถ่วงดุลอำนาจในฐานะตัวแทนของผู้ถือหุ้นรายย่อยได้ในระดับหนึ่ง รวมทั้งช่วยในการกลั่นกรองเรื่องต่างๆ ในการนำเสนอเรื่องต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นอีกด้วย

3.3 ความเสี่ยงจากการจัดหาเงินทุนสำหรับการดำเนินการตามแผน

ธุรกิจของบริษัท โดยเฉพาะอย่างยิ่งธุรกิจการพัฒนาและบริหารพื้นที่ในรูปแบบศูนย์การค้าชุมชน (“ภายใต้ชื่อ The Jas”) เป็นธุรกิจที่ใช้เงินลงทุนเยอะและเป็นการลงทุนล่วงหน้า ในทางปฏิบัติถึงแม้บริษัทจะมีการติดตามและบริหารความเสี่ยงทางธุรกิจอย่างใกล้ชิด แต่การใช้เงินลงทุนดังกล่าวยังอาจคลาดเคลื่อนไปจากแผนที่วางไว้ แต่จากการประกอบธุรกิจของบริษัทที่มุ่งเน้นการสร้างรายได้ที่มั่นคงในระยะยาวและการเป็นบริษัทที่มีการกำกับดูแลกิจการที่ดี ทำให้บริษัทมีแผนงานลงทุนเพื่อขยายธุรกิจอย่างระมัดระวังโดยคำนึงถึงแหล่งเงินทุนต่างๆ โดยเฉพาะการจัดโครงสร้างเงินทุนที่สามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญต่างๆ ให้อยู่ระดับที่เหมาะสม เทียบเคียงได้กับบริษัทในอุตสาหกรรมเดียวกัน ซึ่งจากการติดตามการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาเงินทุนอย่างต่อเนื่อง บริษัทจึงมีความเชื่อว่าจะสามารถจัดหาเงินทุนเพื่อการขยายธุรกิจในอนาคตได้เพียงพอด้วยต้นทุนทางการเงินที่เหมาะสม

3.4 ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์

ความเสี่ยงจากทิศทางการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจจากนวัตกรรมหรือเทคโนโลยีที่มีความก้าวหน้าอย่างรวดเร็ว เข้ามาเปลี่ยนรูปแบบการประกอบธุรกิจ (Disruptive Technology) ส่งผลกระทบต่อความต้องการของลูกค้า และการดำเนินธุรกิจในปัจจุบัน บริษัทจึงให้ความสำคัญกับการกำหนดทิศทางการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท เพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงของทิศทางการแข่งขัน สังคม พลังงาน เทคโนโลยี พฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงตามแนวโน้มใหญ่ (Mega Trends) ของโลกที่คาดว่าจะเกิดขึ้น หากกลยุทธ์ของบริษัทไม่สามารถรองรับการเปลี่ยนแปลงได้อย่างทัน่วงที่อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจและผลประกอบการของบริษัทในอนาคต บริษัทได้กำหนดกลยุทธ์การสร้าง New S-Curve เพื่อแสวงหาโอกาสและพัฒนาธุรกิจรูปแบบใหม่ รับมือกับการเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดขึ้น และมีการทบทวนวิสัยทัศน์ ทิศทาง และกลยุทธ์ของการดำเนินธุรกิจในอนาคต ผ่านการประชุมระดมความคิดเห็นของผู้บริหารระดับสูงของกลุ่มทุกปี พร้อมทั้งนำทิศทางการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว จัดทำเป็นแผนธุรกิจ 5 ปี โดยมีการบูรณาการแผนบริหารความเสี่ยงควบคู่กับแผนธุรกิจ นอกจากนี้ บริษัทยังได้มีการจัดการประชุมผู้บริหารในกลุ่มของบริษัททุกเดือน เพื่อติดตามผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท และร่วมหารือแลกเปลี่ยนความคิดเห็นในการปรับแผนธุรกิจและกลยุทธ์ระยะสั้น เพื่อสร้างความมั่นใจว่าผลประกอบการจะเป็นไปตามเป้าหมาย

โครงสร้างผู้ถือหุ้น

7.1 หลักทรัพย์ของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 994,160,212 บาท และมีทุนชำระแล้ว 793,807,290 บาท รายชื่อผู้ถือหุ้นและสัดส่วนการถือหุ้นจากทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว ตามที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นสามารถสรุปได้ดังนี้

7.2 ผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นและสัดส่วนการถือหุ้นจากทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว ตามที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นสามารถสรุปได้ดังนี้

ลำดับ	ผู้ถือหุ้น	หุ้นสามัญ	ร้อยละ
1	บริษัท เจ มาร์ท จำกัด (มหาชน) **	595,149,180	74.97
2	น.ส. ยุวดี พงษ์อัชฌา	8,519,958	1.07
3	นาย อติศักดิ์ สุขุมวิทยา	7,715,411	0.97
4	นาย สุวัฒน์ ทองร่มโพธิ์	7,300,000	0.92
5	นาย ฉัตรชัย วงศ์สกุลชัย	5,834,406	0.73
6	นาย ธนภัทร กิจเสมอใจ	5,295,312	0.67
7	นาย ภาณุวัจน์ ทองร่มโพธิ์	4,766,665	0.60
8	นาย อานนท์ ไพจิตรโรจนา	4,620,067	0.58
9	นาย ชัยเดช หงส์ลดาธรมภัก	4,500,000	0.57
10	นาย ภูศิษฐ์ จิตติละอองวงศ์	4,050,000	0.51
11	ผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่นๆ	146,056,291	18.41
รวมทุนชำระ		793,807,290	100%

หมายเหตุ: ข้อมูล ณ. วันปิดสมุดทะเบียนล่าสุดเมื่อวันที่ 30 ธันวาคม 2563 จำนวนผู้ถือหุ้น 2,276 ราย

** บริษัท เจ มาร์ท จำกัด (มหาชน) มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (Ultimate Shareholders) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

1. นายอติศักดิ์ สุขุมวิทยา	ถือหุ้น 174,886,204 หุ้น	คิดเป็นร้อยละ 18.98%
2. นางสาวยุวดี พงษ์อัชฌา	ถือหุ้น 108,031,582 หุ้น	คิดเป็นร้อยละ 11.72%
3. นายเอกชัย สุขุมวิทยา	ถือหุ้น 103,700,652 หุ้น	คิดเป็นร้อยละ 11.25%
4. นางสาวจุฑามาศ สุขุมวิทยา	ถือหุ้น 75,145,409 หุ้น	คิดเป็นร้อยละ 8.16%

7.3 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทมีนโยบายจ่ายเงินปันผลของบริษัทและบริษัทย่อยในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิหลังจากหักภาษีและสำรองตามกฎหมายโดยพิจารณาจากงบการเงินรวมเป็นสำคัญ ทั้งนี้คณะกรรมการของบริษัทมีอำนาจในการพิจารณาขานเว้นไม่ดำเนินการตามนโยบายดังกล่าว หรือเปลี่ยนแปลงนโยบายดังกล่าวได้เป็นครั้งคราว โดยอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่การดำเนินการดังกล่าวจะต้องก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทและบริษัทย่อย เช่น ใช้เป็นทุนสำรองสำหรับการชำระคืนเงินกู้ ใช้เป็นเงินลงทุนเพื่อขยายธุรกิจของบริษัท หรือกรณีมีการเปลี่ยนแปลงสภาวะตลาด ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อกระแสเงินสดของบริษัทและบริษัทย่อยในอนาคต

รายละเอียดการจ่ายเงินปันผล	2561	2562	2563
1.กำไรสุทธิ	(17,442,814)	17,212,984	56,437,122
2.จำนวนหุ้น	480,847,012	793,807,290	793,807,290
3.เงินปันผลจ่ายอัตราต่อหุ้น	งดจ่ายปันผล	งดจ่ายปันผล	0.03
4.สัดส่วนการจ่ายเงินปันผลเทียบกับกำไรสุทธิตามงบการเงินรวม	-	-	42.2%

โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างการจัดการของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โครงสร้างองค์กรของบริษัท มีรายละเอียดดังนี้



หมายเหตุ - บริษัทได้แต่งตั้ง บริษัท พีแอนด์แอล อินเทอร์เน็ต ออดิท จำกัด เป็นผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท โดยมีสัญญาว่าจ้างปีต่อปี ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายงานตรวจสอบภายใน ได้แก่ นางสาวสุกัลยา มโนเลิศ

คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการ 7 ท่าน ดังนี้

1. นายสุคนธ์	กาญจนหัตถกิจ	ประธานกรรมการ/กรรมการอิสระ
2. นายอดิศักดิ์	สุขุมวิทยา	กรรมการ
3. นางสาวยุวดี	พงษ์อัมม	กรรมการ
4. นายสุพจน์	สิริกุลภัสสร	กรรมการ/ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
5. นายปรียมณ	ปิ่นสกุล	ประธานกรรมการตรวจสอบ/กรรมการอิสระ
6. นายอนุชา	วิริยะชัย	กรรมการตรวจสอบ/กรรมการอิสระ
7. นางสาวพรณี	เชิดรำไพ	ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน/ กรรมการตรวจสอบ/กรรมการอิสระ

โดยนางสาวกนกกาญจน์ สามะพุทธิ เป็นเลขานุการคณะกรรมการบริษัท

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2557 เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2557 ได้กำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท ดังนี้

1. บริหารจัดการและดำเนินกิจการของบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัท
2. มีอำนาจแต่งตั้งกรรมการ และ/หรือผู้บริหารของบริษัท จำนวนหนึ่งให้เป็นฝ่ายบริหารเพื่อดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดหรือหลายอย่างได้เพื่อปฏิบัติงานตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการรวมทั้งมีอำนาจแต่งตั้งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และคณะกรรมการชุดย่อยอื่นๆ เช่น คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ตามความเหมาะสม รวมทั้งมีอำนาจแต่งตั้งและมอบอำนาจให้บุคคลอื่นใดดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งแทนคณะกรรมการได้ โดยอยู่ภายใต้การควบคุมของคณะกรรมการและมีอำนาจยกเลิก เพิกถอน แก้ไข หรือเปลี่ยนแปลงอำนาจดังกล่าวได้ตามที่เห็นสมควร
3. กำหนดเป้าหมาย แนวทาง นโยบาย แผนการดำเนินงาน และงบประมาณของบริษัทรวมถึงควบคุมดูแลการบริหารและการจัดการของฝ่ายบริหาร หรือของบุคคลใดๆ ที่ได้รับมอบหมายให้ดำเนินงานดังกล่าวให้เป็นไปตามนโยบายที่คณะกรรมการได้ให้ไว้
4. พิจารณาทบทวน ตรวจสอบ และอนุมัตินโยบาย ทิศทาง กลยุทธ์ แผนงานการดำเนินธุรกิจ โครงการลงทุนขนาดใหญ่ของบริษัทที่เสนอโดยฝ่ายบริหาร
5. ติดตามผลการดำเนินงานให้เป็นไปตามแผนงานและงบประมาณอย่างต่อเนื่อง
6. พิจารณานุมัติการลงทุนในการขยายธุรกิจ ตลอดจนเข้าร่วมทุนกับผู้ประกอบกิจการอื่นๆ หรือลงทุนในบริษัทหรือกิจการต่างๆ
7. กำหนดนโยบายทิศทางกลยุทธ์ควบคุมดูแลบริหารงานของบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทในเครือ
8. พิจารณากำหนดนโยบายด้านการบริหารความเสี่ยง (Risk Management) ให้ครอบคลุมทั้งองค์กรและกำกับดูแลให้มีระบบหรือกระบวนการในการบริหารจัดการความเสี่ยงโดยมีมาตรการรองรับและวิธีควบคุมเพื่อลดผลกระทบต่อกิจการของบริษัทอย่างเหมาะสม
9. พิจารณาและอนุมัติกิจการอื่นๆ ที่สำคัญอันเกี่ยวกับบริษัทหรือที่เห็นสมควรจะดำเนินการนั้นๆ เพื่อให้เกิดประโยชน์แก่บริษัท เว้นแต่อำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้ จะกระทำได้อีกต่อเมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อน ทั้งนี้ ในกรณีที่การดำเนินการเรื่องใดที่กรรมการท่านใด หรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการ หรือบุคคล ที่อาจมีความขัดแย้ง (ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือตลาดหลักทรัพย์ฯ) มีส่วนได้เสีย หรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัท และ/หรือ บริษัทย่อย และ/หรือ

บริษัทที่เกี่ยวข้อง กรรมการท่านนั้นหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการ ไม่มีอำนาจในการอนุมัติการดำเนินการในรายการดังกล่าว

ก) เรื่องใดๆ ที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้มติที่ประชุมผู้ถือหุ้น

ข) เรื่องใดๆ ที่กรรมการมีส่วนได้เสียและอยู่ในข่ายที่กฎหมาย หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ ระบุให้ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น เช่น การดำเนินการเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่สำคัญของบริษัทตามกฎหมายของตลาดหลักทรัพย์

เรื่องดังต่อไปนี้จะต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการด้วยคะแนนเสียงข้างมากของกรรมการที่เข้าร่วมประชุม และจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่เข้าประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

- การขายหรือโอนกิจการของบริษัททั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญ
- การซื้อหรือรับโอนกิจการของบริษัทอื่นหรือบริษัทเอกชนมาเป็นของบริษัท
- การทำ แกะไข หรือเลิกสัญญาเกี่ยวกับการให้เข้ากิจการของบริษัททั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญ การมอบหมายให้บุคคลอื่นเข้าจัดการธุรกิจของบริษัทหรือการรวมกิจการกับบุคคลอื่นโดยมีวัตถุประสงค์จะแบ่งกำไรขาดทุนกัน
- การแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิหรือข้อบังคับ
- การเพิ่มทุน การลดทุน การออกหุ้นกู้
- การควบกิจการ หรือเลิกบริษัท

การอื่นใดที่กำหนดไว้ภายใต้บทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และ/หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ ให้ต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการและที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงดังกล่าวข้างต้น

ทั้งนี้เรื่องใดที่กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการ หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทหรือบริษัทย่อย กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการ ซึ่งมีส่วนได้เสียหรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชนดังกล่าวไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น

คณะกรรมการตรวจสอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วยกรรมการจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

- | | | |
|----------------|-----------|-----------------------------------|
| 1. นายปรียมั่น | ปิ่นสกุล | ประธานกรรมการตรวจสอบ/กรรมการอิสระ |
| 2. นายอนุชา | วิริยะชัย | กรรมการตรวจสอบ/กรรมการอิสระ |
| 3. นางสาวพรณี | เชิดรำไพ | กรรมการตรวจสอบ/กรรมการอิสระ |

โดย นางสาวกนกกาญจน์ สามะพุทธิ เป็น เลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2557 เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2557 ได้กำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ ดังนี้

1. สอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเปิดเผยอย่างเพียงพอ โดยการประสานงานกับผู้สอบบัญชีภายนอกและผู้บริหารที่รับผิดชอบจัดทำรายงานทางการเงินทั้งรายไตรมาสและประจำปี โดยพิจารณางบการเงินและรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องหลักการบัญชีวิธีปฏิบัติทางบัญชีการปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชี การดำรงอยู่ของกิจการ การเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชีที่สำคัญ รวมถึงเหตุผลของฝ่ายจัดการเกี่ยวกับการกำหนดนโยบายบัญชีก่อนนำเสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่อเผยแพร่แก่ผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไป

2. วางแนวทางและสอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน (Internal Control) และระบบการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ที่มีความเหมาะสมและมีประสิทธิผล โดยสอบทานร่วมกับผู้สอบบัญชีภายนอกและผู้ตรวจสอบภายใน ทบทวนแผนการตรวจสอบภายในประจำปี (Audit Plan) ของบริษัท และการประเมินผลการตรวจสอบร่วมกับผู้สอบบัญชีและผู้ตรวจสอบภายใน ถึงปัญหาหรือข้อจำกัดที่เกิดขึ้นจากการตรวจสอบงบการเงิน วางแผนการควบคุมการประมวลข้อมูลทางอิเล็กทรอนิกส์ และการรักษาความปลอดภัยของข้อมูลเพื่อป้องกันการทุจริตหรือการใช้คอมพิวเตอร์ไปในทางที่ผิดโดยพนักงานบริษัท หรือบุคคลภายนอก และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้งโยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน
3. สอบทานการดำเนินการของบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท รวมทั้งมีหน้าที่และความรับผิดชอบตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ด. รวมทั้งตลาดหลักทรัพย์
4. พิจารณาคัดเลือกและเสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท รวมถึงพิจารณาเสนอคำตอบแทนของผู้สอบบัญชี โดยคำนึงถึงความน่าเชื่อถือ ความเพียงพอของทรัพยากร และปริมาณงานตรวจสอบของสำนักงานตรวจสอบบัญชีนั้น รวมถึงประสบการณ์ของบุคลากรที่ได้รับมอบหมายให้ทำการตรวจสอบบัญชีของบริษัท และเลิกจ้างผู้สอบบัญชีภายนอกหากขาดคุณสมบัติตามที่กล่าวมาแล้วข้างต้น รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
5. พิจารณาให้ความเห็นชอบรายการที่เกี่ยวข้องกัน และ/หรือ การได้มาหรือจำหน่ายสินทรัพย์ของบริษัท หรือบริษัทย่อย รวมทั้งพิจารณาเปิดเผยข้อมูลของบริษัท ในกรณีที่เกิดรายการเกี่ยวโยงหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้มีความถูกต้องและครบถ้วน รวมทั้งพิจารณาอนุมัติรายการดังกล่าวเพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทต่อไป ทั้งนี้เพื่อให้เป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมายที่เกี่ยวข้องและเพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวเหมาะสมและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท
6. จัดทำรายงานกิจกรรมของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวจะต้องมีข้อมูลครบถ้วนตามที่กฎหมายกำหนดและจะต้องลงนามโดยประธานกรรมการตรวจสอบ ทั้งนี้รายงานดังกล่าวจะต้องประกอบด้วยข้อมูลดังต่อไปนี้เป็นอย่างน้อย
 - ความเห็นเกี่ยวกับกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงินของบริษัทถึงความถูกต้องครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้
 - ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของบริษัท
 - เหตุผลที่เชื่อว่าผู้สอบบัญชีของบริษัทเหมาะสมที่จะได้รับการแต่งตั้งต่อไปอีกวาระหนึ่ง
 - ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
 - ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน
 - ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย (Charter)
 - รายงานอื่นใดที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบ ภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท และ/หรือเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย
7. คณะกรรมการตรวจสอบมีความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการบริษัท ตามหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทรวมทั้งมีหน้าที่ในการรายงานกิจกรรมของคณะกรรมการตรวจสอบหรือหน้าที่อื่นใดที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทต่อคณะกรรมการของบริษัท ทั้งนี้คณะกรรมการตรวจสอบต้องรายงานต่อคณะกรรมการทันทีในกรณีดังต่อไปนี้
 - รายการที่มีหรืออาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

- ข้อสงสัยหรือสันนิษฐานว่าอาจมีการทุจริตหรือมีสิ่งผิดปกติหรือมีความบกพร่องสำคัญในระบบการควบคุมภายใน
- ข้อสงสัยว่าอาจมีการฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดใดๆ ของสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือตลาดหลักทรัพย์ฯ
- รายงานอื่นใดที่เห็นว่าคณะกรรมการบริษัทควรทราบ

หากคณะกรรมการตรวจสอบได้รายงานต่อคณะกรรมการบริษัท ถึงสิ่งที่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน และได้มีการหารือร่วมกันกับคณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารแล้วว่าต้องดำเนินการปรับปรุงแก้ไขเมื่อครบกำหนดเวลาที่กำหนดไว้ร่วมกัน หากคณะกรรมการตรวจสอบพบว่ามี การเพิกเฉยต่อการดำเนินการแก้ไขดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร กรรมการตรวจสอบรายใดรายหนึ่งอาจ รายงานสิ่งที่พบดังกล่าวต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และ/หรือตลาดหลักทรัพย์ฯ แล้วแต่กรณีได้

8. คณะกรรมการตรวจสอบมีอำนาจที่จะขอความเห็นที่เป็นอิสระจากที่ปรึกษาทางวิชาชีพอื่นใดเมื่อเห็นว่าจำเป็น ด้วยค่าใช้จ่ายของบริษัท
9. คณะกรรมการตรวจสอบมีอำนาจเรียกขอข้อมูลจากหน่วยงานต่างๆ ของบริษัท ประกอบการพิจารณาเพิ่มเติมใน เรื่องต่างๆ ได้
10. ดำเนินการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย และ/หรือด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการ ตรวจสอบเช่น ทบทวนนโยบายการบริหารทางการเงินและการบริหารความเสี่ยง ทบทวนการปฏิบัติตาม จรรยาบรรณทางธุรกิจของผู้บริหารทบทวนร่วมกับผู้บริหารของบริษัทในรายงานสำคัญๆ ที่ต้องเสนอต่อ สาธารณชนตามที่กฎหมายกำหนด ได้แก่ บทรายงานและการวิเคราะห์ของฝ่ายบริหาร เป็นต้น

ทั้งนี้ การมอบอำนาจให้กรรมการตรวจสอบดังกล่าวข้างต้น จะไม่รวมถึงการมอบอำนาจที่ทำให้กรรมการตรวจสอบ หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการตรวจสอบ สามารถลงมติให้ความเห็นในรายการที่กรรมการตรวจสอบทำนั้น หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการตรวจสอบ หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ตามประกาศคณะกรรมการกำกับ หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และ/หรือตลาดหลักทรัพย์ฯ มีส่วนได้ส่วนเสียหรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับ บริษัท และ/หรือบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทที่เกี่ยวข้องได้

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนประกอบด้วยกรรมการจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

- | | |
|--------------------------|--|
| 1. นางสาวพรณี เชิดรำไพ | ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน/กรรมการอิสระ |
| 2. นางสาวยุวดี พงษ์อัชฌา | กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน |
| 3. นายอนุชา วิริยะชัย | กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน/กรรมการอิสระ |
| นางสาวกุลชญา นิลเพ็ชร | เป็นเลขานุการคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน |

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2557 เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2557 ได้กำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ดังนี้

1. กำหนดหลักเกณฑ์และนโยบายการพิจารณาสรรหากรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการชุดย่อยต่างๆ ตาม ความเหมาะสม
2. พิจารณานโยบายและแนวทางในการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ทั้งที่เป็นตัวเงินและไม่ใช้ตัวเงินสำหรับ คณะกรรมการ คณะกรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ให้สอดคล้องกับผลการดำเนินงานของ

บริษัท และบริษัทอื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

3. พิจารณาสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนผู้บริหารบริษัท ตั้งแต่ระดับผู้อำนวยการบริหารขึ้นไป รวมทั้ง กำหนดหลักเกณฑ์และนโยบายการสรรหาและแต่งตั้งผู้บริหารของบริษัทดังกล่าว
4. พิจารณาเรื่องค่าตอบแทนกรรมการการปรับขึ้นเงินเดือนพนักงาน ผู้บริหาร ประจำปี เงินโบนัส เงินรางวัล ต่างๆ
5. ปฏิบัติงานอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทมอบหมาย
6. นำเสนอเรื่องดังกล่าวข้างต้นในข้อ 1-4 ต่อที่ประชุมคณะกรรมการและ/หรือผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

ทั้งนี้ การมอบอำนาจให้คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนดังกล่าวข้างต้น จะไม่รวมถึงการมอบอำนาจที่ทำให้คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน สามารถอนุมัติรายการที่กรรมการพิจารณาค่าตอบแทนท่านใดท่านหนึ่งหรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (ตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือตลาดหลักทรัพย์ฯ) มีส่วนได้ส่วนเสียหรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทและ/หรือบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทที่เกี่ยวข้อง โดยคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทนจะต้องนำเสนอเรื่องดังกล่าวต่อคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาต่อไป

คณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คณะกรรมการบริหาร ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

- | | | |
|--------------------|--------------|---------------------|
| 1. นางสาวยุวดี | พงษ์อัชฌา | ประธานกรรมการบริหาร |
| 2. นายสุพจน์ | สิริกุลภัสสร | กรรมการบริหาร |
| 3. นางสาวพิมพ์พิศา | คนมีสัตย์ | กรรมการบริหาร |

ขอบเขต อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2557 เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2557 ได้กำหนดขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร ดังนี้

1. ควบคุมดูแลการดำเนินธุรกิจของบริษัทให้เป็นไปตาม วัตถุประสงค์ ข้อบังคับ นโยบายธุรกิจข้อกำหนดระเบียบ คำสั่ง และมติของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทอนุมัติ
2. จัดทำและนำเสนอ นโยบายทางธุรกิจ ทิศทาง เป้าหมาย แผนการดำเนินงาน และกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจของบริษัท กำหนดแผนการเงิน งบประมาณประจำปีของบริษัท การบริหารทรัพยากรบุคคล การลงทุน การขยายงาน การประชาสัมพันธ์ การลงทุนด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เป็นผู้พิจารณากำหนดต่อไป และดำเนินการตามนโยบายของคณะกรรมการบริษัท
3. มีอำนาจอนุมัติ และมอบอำนาจช่วงอนุมัติการเบิกจ่าย เพื่อการจัดซื้อจัดจ้างซึ่งทรัพย์สิน บริการ และการทำการอื่น เพื่อประโยชน์ของบริษัท ซึ่งอำนาจการอนุมัติดังกล่าวจะเป็นการอนุมัติรายการปกติทั่วไปทางการค้า โดยมีวงเงินในแต่ละรายการไม่เกิน 150 ล้านบาท หรือเทียบเท่า ซึ่งคณะกรรมการบริหารอาจยกเลิก เพิกถอน เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไข บุคคลที่ได้รับมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจนั้นๆ ได้ตามที่เห็นสมควร
4. มีอำนาจในการอนุมัติการกู้ยืม การลงทุนในตราสารที่กระทรวงการคลังหรือธนาคารพาณิชย์รับรอง หรือค้ำประกัน การขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน หรือการขอให้ธนาคารออกหนังสือค้ำประกันเพื่อประโยชน์

- ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท ในเงื่อนไขตามปกติธุรกิจ รวมถึงเป็นผู้ค้าประกัน หรือการชำระเงินเพื่อการดำเนินธุรกิจตามปกติของบริษัท โดยมีวงเงินในแต่ละรายการไม่เกิน 350 ล้านบาทหรือเทียบเท่า
5. รับเอานโยบายของกรรมการบริษัทมากำหนดทิศทาง แนวทาง เพื่อกำหนดภารกิจหลัก (Mission) สำหรับฝ่ายบริหาร และฝ่ายจัดการ
 6. ควบคุมตรวจสอบ ติดตามผลการดำเนินงานของฝ่ายบริหาร และฝ่ายจัดการ และเสนอแนะแนวทางการแก้ไขปัญหาอุปสรรคต่างๆ เพื่อให้ผู้บริหาร และฝ่ายจัดการดำเนินการตามยุทธศาสตร์ และแผนหลักที่วางไว้ และให้เป็นไปตามนโยบายของกรรมการบริษัท
 7. ออกคำสั่ง ระเบียบ ประกาศ และบันทึกความเข้าใจสำหรับใช้ภายในบริษัท เพื่อให้แน่ใจว่า การดำเนินงานของบริษัทเป็นไปตามนโยบาย และเพื่อผลประโยชน์ของบริษัท รวมถึงเพื่อรักษาระเบียบวินัยภายในองค์กร
 8. กลั่นกรองและเสนอ งบดุล และบัญชีกำไรขาดทุน เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณา อนุมัติ และนำเสนอผู้ถือหุ้นอนุมัติต่อไป
 9. จัดทำรายงานเกี่ยวกับผลการดำเนินงานของบริษัท ตลอดจนงบการเงิน งบการลงทุน และปัญหาสำคัญ หรือการบริหารความเสี่ยง เพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณารับทราบ และ/หรืออนุมัติ
 10. ให้ข้อเสนอแนะ และให้คำปรึกษาต่อคณะกรรมการ เพื่อการตัดสินใจ ด้านธุรกิจของบริษัท
 11. เป็นผู้กระทำการแทนกรรมการบริษัทตามอำนาจหน้าที่ที่ได้รับมอบหมาย รวมถึงการจัดทำผังกำหนดอำนาจในการบริหาร และการจัดการ (Authorization Chart) ของผู้บริหาร และฝ่ายจัดการ เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพในการบริหารงานอย่างเป็นระบบ และมีระบบตรวจสอบควบคุมที่ได้ผล
 12. ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการ

ทั้งนี้การมอบอำนาจหรือการอนุมัติรายการดังกล่าวข้างต้นจะต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจหรืออนุมัติรายการที่ทำให้คณะกรรมการบริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหาร สามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดทำกับบริษัทหรือบริษัทย่อย หรือบริษัทที่เกี่ยวข้อง ตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยคณะกรรมการบริหารจะต้องนำเสนอเรื่องดังกล่าวต่อคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อให้พิจารณาและอนุมัติรายการดังกล่าวภายใต้ข้อบังคับหรือประกาศหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามธุรกิจปกติและเงื่อนไขการค้ำประกันซึ่งเป็นไปตามประกาศของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

นอกจากนี้ ในการพิจารณาอนุมัติรายการตามวงเงินที่ได้รับข้างต้นจะต้องดำเนินการให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่เกี่ยวข้องที่มีการประกาศใช้อยู่ในขณะที่มีการพิจารณาหรืออนุมัติรายการทุกครั้ง

คำตอบแทนกรรมการบริษัท และกรรมการบริหาร

บริษัทได้กำหนดคำตอบแทนกรรมการไว้อย่างชัดเจนและโปร่งใสสอดคล้องกับบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบในการกำกับการทำงานของบริษัท และผ่านการพิจารณาความเหมาะสมโดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท

ก) คำตอบแทนกรรมการ

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ประจำปี 2563 เมื่อวันที่ 4 มิถุนายน 2563 ได้พิจารณาอนุมัติคำตอบแทนกรรมการและคำตอบแทนกรรมการตรวจสอบในรูปแบบเบี้ยประชุมสำหรับการประชุม โดยจะจ่ายเฉพาะกรรมการที่เข้าร่วมประชุมเท่านั้น โดยเป็นอัตราที่เท่ากับปี 2562 ที่ผ่านมา

ตำแหน่ง	เบี้ยประชุม (บาท/ครั้ง) 2562	เบี้ยประชุม (บาท/ครั้ง) 2563
ประธานกรรมการบริษัท	30,000	30,000
กรรมการบริษัท	20,000	20,000
ประธานกรรมการตรวจสอบ	30,000	30,000
กรรมการตรวจสอบ	20,000	20,000

ทั้งนี้ บริษัทไม่มีการจ่ายเบี้ยประชุมสำหรับการประชุม คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบ และ คณะกรรมการสรรหาและกำหนดคำตอบแทน และคำตอบแทนดังกล่าวผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการสรรหาและกำหนดคำตอบแทน โดย ได้ดำเนินการสำรวจคำตอบแทนกรรมการ สำหรับปี 2563 โดยพิจารณาจากความรับผิดชอบและผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทฯ และข้อมูลเปรียบเทียบกับบริษัทอื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน มีขนาดและลักษณะของธุรกิจที่ใกล้เคียงกัน รวมทั้งผลสำรวจคำตอบแทนกรรมการของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) แล้ว พบว่าคำตอบแทนกรรมการที่บริษัทกำหนดนั้นอยู่ในอัตราใกล้เคียงกับค่าเฉลี่ยโดยรวมของตลาด

โดยในปี 2562 และ ปี 2563 บริษัทได้จ่ายคำตอบแทนและเบี้ยประชุม ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง	2562	2563
1. นายสุคนธ์ กาญจนหัตถกิจ	ประธานกรรมการ/กรรมการอิสระ	210,000	150,000
2. นายอดิศักดิ์ สุขุมวิทยา	กรรมการ	140,000	120,000
3. นางสาวยุวดี พงษ์อัฒา	กรรมการ	140,000	120,000
4. นายสุพจน์ สิริกุลภัสสร	กรรมการ	140,000	120,000
5. นายปรีโยม ปิ่นสกุล	ประธานกรรมการตรวจสอบ/กรรมการอิสระ	210,000	180,000
6. นางสาวพรณี เชิดรำไพ	กรรมการตรวจสอบ/กรรมการอิสระ	140,000	120,000
7. นายอนุชา วิริยะชัย	กรรมการตรวจสอบ/กรรมการอิสระ	60,000	140,000
รวม		1,040,000	950,000

*ปี 2563 มีการจ่ายคำตอบแทนกรรมการส่วนของที่เข้าประชุมปี 2562 จำนวน 1 ครั้ง

ข) คำตอบแทนรวมของผู้บริหาร

คำตอบแทนรวมของผู้บริหาร สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2563 บริษัทมีการจ่ายคำตอบแทนเป็นเงินเดือน โบนัส และคำตอบแทนอื่นๆ ให้แก่ผู้บริหารของบริษัทจำนวน 7 ราย ดังนี้

ประเภทค่าตอบแทน (ล้านบาท)	2562	2563
เงินเดือน	13.23	9.6
เงินโบนัส	0.68	0.8
ค่าตอบแทนอื่นๆ*	2.24	2.9
รวม	16.15	13.3

* ค่าตอบแทนอื่นๆ ได้แก่ ค่าคอมมิชชั่น, ค่าตำแหน่ง, ค่าพาหนะ, กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ และเงินประกันสังคม

บุคลากร

บริษัทมีจำนวนพนักงานรวมทั้งสิ้น (ไม่รวมกรรมการและผู้บริหาร) ในปี 2562 จำนวน 132 คน และในปี 2563 จำนวน 147 คน ทั้งนี้ บริษัทยังคงดำเนินการจัดทำแผนอัตรากำลังคนให้สอดคล้องต่อการดำเนินธุรกิจ โดยให้ความสำคัญกับการจัดสรรทรัพยากรที่มีในจุดที่ก่อให้เกิดมูลค่าเพิ่มอย่างเหมาะสม

ผลตอบแทนพนักงาน

บริษัทมีการจ่ายผลตอบแทนให้แก่พนักงานในลักษณะต่างๆ ได้แก่ เงินเดือน เงินโบนัส และค่าตอบแทนอื่นๆ โดยผลตอบแทนพนักงาน (ไม่รวมเจ้าหน้าที่ระดับผู้บริหาร) ในปี 2562 และ ปี 2563 สรุปได้ดังตารางต่อไปนี้

ค่าตอบแทน (ล้านบาท)	2562	2563
เงินเดือน	55.8	33.4
เงินโบนัส	2.0	4.6
ค่าตอบแทนอื่นๆ*	14.45	6.1
รวม	72.25	44.1

* ค่าตอบแทนอื่นๆ ได้แก่ ค่าคอมมิชชั่น, ค่าตำแหน่ง, ค่ายานพาหนะ, กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ และเงินประกันสังคม

ทั้งนี้ บริษัทได้จัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพตั้งแต่วันที่ 20 พฤษภาคม 2555 กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ทิสโก้ จำกัด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างขวัญและกำลังใจให้แก่พนักงาน และเพื่อจูงใจให้พนักงานทำงานกับบริษัทในระยะยาว

นโยบายในการพัฒนาพนักงาน

บริษัทมีนโยบายส่งเสริมพัฒนาพนักงานให้มีความรู้ ทักษะ และทัศนคติเกี่ยวกับงาน ให้เป็นไปตามความสามารถที่ตำแหน่งงานนั้นๆ ต้องการ โดยมีแนวทางในการพัฒนาที่หลากหลาย ได้แก่ ส่งเสริมให้พนักงานเพิ่มพูนความรู้ให้ตัวเองโดยผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ต่างๆ การจัดอบรมสัมมนาโดยวิทยากรที่มีความรู้ความสามารถจากภายนอกองค์กร การฝึกอบรมจากผู้มีประสบการณ์ในองค์กร การสอนงานโดยหัวหน้างาน

(Coaching) การเรียนรู้จากการปฏิบัติงานจริง (On the Job Training) การศึกษาดูงานทั้งภายในและภายนอกประเทศ การถ่ายทอดความรู้ระหว่างเพื่อนร่วมงาน และการเรียนรู้ร่วมกันระหว่างผู้บริหารและพนักงาน

ตามแนวทาง Learning Organization นอกจากนี้ บริษัทได้พยายามปรับกระบวนการทำงานของแต่ละส่วนงาน เพื่อให้การทำงานมีความคล่องตัว มีประสิทธิภาพ และส่งเสริมพนักงานให้มีโอกาสปฏิบัติงานในส่วนงานที่พนักงานมีความรู้ ความชำนาญในงานเป็นอย่างดี สอดคล้องกับแผนการสืบทอดงานในทุกส่วนงาน

ข้อพิพาทด้านแรงงานที่สำคัญในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา

บริษัทไม่มีข้อพิพาทด้านแรงงานที่มีนัยสำคัญในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา

ค่าใช้จ่ายในการวิจัยและพัฒนา

บริษัทไม่มีค่าใช้จ่ายในการวิจัยและพัฒนา

การกำกับดูแลกิจการที่ดี

เพื่อการเป็นบริษัทธรรมาภิบาลที่ดี บริษัทจึงได้กำหนดให้เป็นข้อพึงปฏิบัติที่ดีสำหรับกรรมการบริษัท จดทะเบียน (Code of Best Practice) นั้น บริษัทได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับการดูแลกิจการ เพื่อความโปร่งใสในการดำเนินงานของบริษัททุกระดับชั้น ทั้งในส่วนของพนักงานระดับปฏิบัติงาน ผู้บริหาร ตลอดจนคณะกรรมการ ซึ่งเป็นพื้นฐานสำคัญในการปรับปรุงประสิทธิภาพและเพิ่มประสิทธิภาพในการประกอบกิจการของบริษัทเพื่อประโยชน์ในระยะยาวของบริษัทและผู้ถือหุ้น ดังนั้นบริษัทจึงได้ถือปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีทั้ง 15 ข้อ ตามแนวทางของ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ดังนี้

นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทได้ตระหนักและให้ความสำคัญต่อระบบการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ โปร่งใสและสามารถตรวจสอบได้ ซึ่งจะทำให้เกิดความเชื่อมั่นกับทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องและส่งผลให้ธุรกิจมีความเจริญเติบโตอย่างยั่งยืน ภายใต้การดำเนินงานอย่างมีจรรยาบรรณและเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง บริษัทจึงได้กำหนดนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อยกระดับการดำเนินการที่มีอยู่แล้ว ให้มีความเป็นระบบมาตรฐานที่ชัดเจน และกระจายการปฏิบัติไปสู่พนักงานของบริษัททุกระดับชั้น อันเป็นการเสริมสร้างให้เกิดวัฒนธรรมการกำกับดูแลกิจการอย่างแท้จริง โดยบริษัทได้รับเอาแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน (Good Corporate Governance) ปี 2549 ตามที่กำหนดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”) ซึ่งครอบคลุมหลักการ 5 หมวด โดยมีแนวทางปฏิบัติดังนี้

หมวดที่ 1 สิทธิของผู้ถือหุ้น

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญในสิทธิของผู้ถือหุ้นซึ่งอาจไม่จำกัดเฉพาะสิทธิที่กฎหมายกำหนดไว้ ไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการละเมิดหรือรื้อถอนสิทธิของผู้ถือหุ้น และได้ส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นได้ใช้สิทธิของตน โดยสิทธิขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้น ได้แก่ การซื้อขายหรือโอนหุ้น การมีส่วนแบ่งกำไรของบริษัท การได้รับข่าวสารข้อมูลของบริษัทอย่างเพียงพอ การเข้าร่วมประชุมเพื่อใช้สิทธิออกเสียงในที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อแต่งตั้งหรือถอดถอนกรรมการ แต่งตั้งผู้สอบบัญชี และเรื่องที่มีผลกระทบต่อบริษัท เช่น การจัดสรรเงินปันผล การกำหนดหรือการแก้ไขข้อบังคับและหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท การลดทุนหรือเพิ่มทุน และอนุมัติรายการพิเศษ เป็นต้น

นอกจากสิทธิขั้นพื้นฐานดังกล่าวข้างต้น บริษัทยังได้กำหนดแนวทางปฏิบัติในเรื่องต่างๆ ที่เป็นการส่งเสริมและอำนวยความสะดวกในการใช้สิทธิของผู้ถือหุ้น ดังนี้

1. บริษัทจะมีการให้ข้อมูลวัน เวลา สถานที่ และวาระการประชุม ตลอดจนข้อมูลทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับเรื่องที่ต้องตัดสินใจในที่ประชุมแก่ผู้ถือหุ้นล่วงหน้าก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่า 7 วัน ตามที่กฎหมายกำหนด นอกจากนี้ ยังมีการแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่ใช้ในการประชุม และขั้นตอนการออกเสียงลงมติ รวมถึงการเผยแพร่ข้อมูลดังกล่าวไว้ในเว็บไซต์ของบริษัทเป็นการล่วงหน้าก่อนจัดส่งเอกสาร เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้มีเวลาศึกษาข้อมูลประกอบการประชุมล่วงหน้าอย่างเพียงพอก่อนได้รับข้อมูลในรูปแบบเอกสารจากบริษัท
2. บริษัทจะไม่กระทำการใดๆ ที่เป็นการจำกัดโอกาสของผู้ถือหุ้นในการศึกษาสารสนเทศของบริษัท
3. บริษัทจะอำนวยความสะดวกให้ผู้ถือหุ้นได้ใช้สิทธิในการเข้าร่วมประชุมและออกเสียงอย่างเต็มที่ และ ละเว้นการกระทำใดๆ ที่เป็นการจำกัดโอกาสในการเข้าประชุมของผู้ถือหุ้น เช่น การเข้าประชุมเพื่อออกเสียงลงมติไม่ควรมีวิธีที่ยุ่งยากหรือมีค่าใช้จ่ายมากเกินไป
4. บริษัทจะจัดสรรเวลาอย่างเหมาะสมและส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นได้มีโอกาสดูแลความเห็นและตั้งคำถามต่อที่ประชุมในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ได้ รวมทั้งเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นส่งคำถามล่วงหน้าก่อนวันประชุม
5. บริษัทจะส่งเสริมให้กรรมการบริษัททุกท่านเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น และตอบข้อซักถามของผู้ถือหุ้น

6. บริษัทจะจัดทำรายงานการประชุม โดยแสดงข้อมูลอย่างถูกต้อง ครบถ้วน และมีระบบการจัดเก็บอย่างดี เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถตรวจสอบได้

หมวดที่ 2 การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

บริษัทมีนโยบายจัดการให้ผู้ถือหุ้นได้รับการปฏิบัติที่เท่าเทียมกันและเป็นธรรมดังต่อไปนี้

1. คณะกรรมการบริษัทจะดำเนินการจัดการให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยสามารถเสนอเพิ่มวาระการประชุมล่วงหน้าก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น
2. คณะกรรมการบริษัทจะกำหนดหลักเกณฑ์ที่ชัดเจนเป็นการล่วงหน้าเพื่อพิจารณาว่าจะเพิ่มวาระที่ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยเสนอหรือไม่
3. ประธานที่ประชุมจะไม่เพิ่มวาระการประชุมที่ไม่ได้แจ้งเป็นการล่วงหน้าโดยไม่จำเป็น โดยเฉพาะวาระสำคัญที่ผู้ถือหุ้นต้องใช้เวลาในการศึกษาข้อมูลก่อนการตัดสินใจ
4. บริษัทจะกำหนดวิธีการให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ โดยสามารถเสนอชื่อผ่านคณะกรรมการสรรหาล่วงหน้าก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น พร้อมข้อมูลประกอบการพิจารณา ด้านคุณสมบัติและการให้ความยินยอมของผู้ได้รับการเสนอชื่อ
5. ผู้ถือหุ้นสามารถใช้สิทธิออกเสียงโดยมอบฉันทะให้ผู้อื่นมาประชุมและออกเสียงลงมติแทนได้ นอกจากนี้ คณะกรรมการจะเสนอชื่อกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 คนเป็นทางเลือกในการมอบฉันทะของผู้ถือหุ้น
6. บริษัทจะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ใช้สิทธิในการแต่งตั้งกรรมการเป็นรายคน
7. บริษัทจะใช้บัตรลงคะแนนเสียงในการออกเสียงลงคะแนนในวาระที่สำคัญ เช่น การทำรายการเกี่ยวโยง การทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ เป็นต้น เพื่อความโปร่งใสและตรวจสอบได้
8. บริษัทได้แจ้งให้กรรมการและผู้บริหารเข้าใจถึงภาระหน้าที่ในการรายงานการถือครองหลักทรัพย์ในบริษัทของตนเอง คู่สมรส บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ตามมาตรา 59 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ภายใน 3 วันทำการ
9. บริษัทได้กำหนดแนวทางในการเก็บรักษาและป้องกันการใช้ข้อมูลภายในโดยมิชอบ (Insider Trading) อย่างเป็นลายลักษณ์อักษร โดยแจ้งข้อมูลดังกล่าวให้ทุกคนในบริษัท ยึดถือปฏิบัติโดยทั่วกัน และห้ามบุคคลที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลภายในทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทภายใน 1 เดือน ก่อนการเปิดเผยงบการเงิน รายไตรมาสและงบการเงินประจำปีและเป็นเวลา 48 ชั่วโมงภายหลังข้อมูลสารสนเทศสำคัญถูกเปิดเผย

หมวดที่ 3 บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญในการดูแลและคำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ไม่ว่าจะเป็นผู้มีส่วนได้เสียภายใน ได้แก่ ผู้ถือหุ้น ผู้บริหารและพนักงานของบริษัท หรือผู้มีส่วนได้เสียภายนอก เช่น ลูกค้า เจ้าหนี้ คู่ค้า คู่แข่ง ภาครัฐ สังคม และชุมชน เป็นต้น โดยบริษัทตระหนักดีว่าการสนับสนุนและข้อคิดเห็นจากผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มจะเป็นประโยชน์ในการดำเนินงานและการพัฒนาธุรกิจของบริษัท ดังนั้น บริษัทจะปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องเพื่อให้สิทธิของผู้มีส่วนได้เสียดังกล่าวได้รับการดูแลเป็นอย่างดี และจะไม่กระทำการใดๆ ที่เป็นการละเมิดสิทธิของผู้มีส่วนได้เสีย นอกจากนี้ ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทได้คำนึงถึงสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายตามแนวทางดังต่อไปนี้

ผู้ถือหุ้น : ปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน รักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้น และไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการละเมิดหรือรบกวนสิทธิของผู้ถือหุ้น ตลอดจนมุ่งมั่นที่จะสร้างความพึงพอใจสูงสุดให้กับผู้ถือหุ้น โดยคำนึงถึงการเจริญเติบโตของบริษัทอย่างยั่งยืน เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่ม และให้ผลตอบแทนที่เหมาะสมอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งยึดมั่นการดำเนินธุรกิจตามหลักการกำกับดูแล

กิจการที่ดี

- พนักงาน :** ปฏิบัติกับพนักงานอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม ทั้งในด้านโอกาส ผลตอบแทน สวัสดิการ และการพัฒนาศักยภาพ โดยถือว่าพนักงานทุกคนเป็นทรัพยากรที่มีค่า และเป็นปัจจัยสำคัญในการผลักดันองค์กรให้ประสบความสำเร็จ ดังนั้นบริษัทจึงมีความมุ่งมั่นที่จะพัฒนาองค์กรให้เป็นองค์กรแห่งการเรียนรู้ เสริมสร้างวัฒนธรรม และบรรยากาศการทำงาน ส่งเสริมการทำงานเป็นทีม ส่งเสริมการพัฒนาความรู้ความสามารถของพนักงานให้มีความก้าวหน้า มีความมั่นคงในอาชีพ พร้อมให้ความมั่นใจในคุณภาพชีวิต และความปลอดภัยในการทำงาน รวมทั้งรักษาสภาพแวดล้อมการทำงานรับฟังข้อคิดเห็นและข้อเสนอแนะจากพนักงานทุกระดับอย่างเท่าเทียมและเสมอภาคกัน
- ลูกค้า :** มุ่งมั่นสร้างความพึงพอใจ และความมั่นใจให้กับลูกค้า เอาใจใส่และรับผิดชอบต่อลูกค้า โดยลูกค้าจะต้องได้รับสินค้า/บริการที่ดีมีคุณภาพ ความปลอดภัย ในระดับราคาที่เหมาะสม และเป็นไปตามมาตรฐานที่ได้กำหนดไว้ รวมทั้งปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อตกลงที่มีต่อลูกค้าอย่างเคร่งครัด มีการพัฒนายกระดับมาตรฐานสินค้าและบริการให้สูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง รักษาสัมพันธภาพที่ดี และยั่งยืนกับลูกค้าอย่างจริงจัง และสม่ำเสมอ รวมถึงไม่นำข้อมูลของลูกค้ามาใช้เพื่อประโยชน์ของบริษัทและผู้ที่เกี่ยวข้อง
- คู่ค้าและเจ้าหนี้:** คำนึงถึงความเสมอภาค เป็นธรรม ไม่เอารัดเอาเปรียบ และมีความซื่อสัตย์ในการดำเนินธุรกิจ รักษาผลประโยชน์ร่วมกับคู่ค้าและเจ้าหนี้ โดยการปฏิบัติตามกฎหมาย และกติกาที่กำหนดร่วมกันอย่างเคร่งครัด และมีจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ ไม่เรียก ไม่รับ หรือจ่ายผลประโยชน์ใดๆ ที่ไม่สุจริตในการค้ากับคู่ค้า ตลอดจนการปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ อย่างเคร่งครัด และมีการปฏิบัติตามเงื่อนไขอย่างเป็นธรรม รวมถึงการชำระคืนตามกำหนดเวลา การดูแลหลักทรัพ์ค้ำประกัน และเงื่อนไขอื่นๆ ตามข้อสัญญาอย่างถูกต้อง ครบถ้วน และเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยจะมีการรายงานคู่ค้า และเจ้าหนี้ล่วงหน้า หากไม่สามารถปฏิบัติตามข้อผูกพันในสัญญา และร่วมกันหาแนวทางแก้ไขปัญหาดังกล่าว
- คู่แข่ง :** ปฏิบัติต่อคู่แข่งทางการค้าสอดคล้องกับหลักสากลภายใต้กรอบแห่งกฎหมายเกี่ยวกับหลักปฏิบัติการแข่งขันทางการค้า และยึดถือกติกาของการแข่งขันที่ดีอย่างเสมอภาคกัน ไม่กีดกันผู้อื่นในการเข้าร่วมแข่งขันทางธุรกิจ ไม่ทำลายชื่อเสียงของคู่แข่งทางการค้าด้วยการกล่าวหาให้ร้ายป้ายสี และโจมตีคู่แข่งโดยปราศจากมูลความจริง หรือมีการกระทำการใดๆ ที่ไม่เป็นธรรมต่อการแข่งขัน
- ชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม :** มีนโยบายในการดำเนินธุรกิจ ด้วยความรับผิดชอบต่อชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม ทั้งในด้านความปลอดภัย คุณภาพชีวิต และการอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติ ส่งเสริมการใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ ตระหนักถึงคุณภาพชีวิตของชุมชนและสังคม ตลอดจนคำนึงถึงการดำเนินธุรกิจที่จะมีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม การปฏิบัติงานและการตัดสินใจ การดำเนินการใดๆ

หมวดที่ 4 การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

ภายหลังที่บริษัทเข้าจดทะเบียนเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ แล้ว คณะกรรมการบริษัทจะให้ความสำคัญต่อการเปิดเผยข้อมูลที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน ทันเวลา และโปร่งใส ทั้งการรายงานข้อมูลทางการเงินและข้อมูลทั่วไป ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ ตลอดจนข้อมูลอื่นๆ ที่สำคัญที่มีผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์ของบริษัท ซึ่งล้วนมีผลต่อกระบวนการตัดสินใจของผู้ลงทุน และผู้มีส่วน

ได้เสียของบริษัท โดยบริษัทมีนโยบายที่จะเผยแพร่ข้อมูลสารสนเทศของบริษัทต่อผู้ถือหุ้น นักลงทุน และสาธารณชน ผ่านช่องทาง อาทิ ช่องทางผ่านเว็บไซต์ของบริษัทซึ่งจะมีการปรับปรุงข้อมูลให้เป็นปัจจุบันอยู่เสมอและสื่อการเผยแพร่ข้อมูลต่าง ๆ ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เป็นต้น

ในส่วนของงานด้านนักลงทุนสัมพันธ์นั้น บริษัทยังไม่ได้มีการจัดตั้งหน่วยงานเฉพาะเนื่องจากกิจกรรมในเรื่องดังกล่าวยังมีไม่มากนัก แต่ได้มอบหมายให้นายปัญญา ชูดีสิริวงศ์ ผู้อำนวยการสายงานนักลงทุนสัมพันธ์ของกลุ่มบริษัท ทำหน้าที่ติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนสถาบัน ผู้ถือหุ้น รวมทั้งนักวิเคราะห์ และภาครัฐที่เกี่ยวข้อง

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินของบริษัทและสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปี งบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย โดยเลือกใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างครบถ้วนเพียงพอในงบการเงิน ซึ่งในการนี้ คณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้สอบทานคุณภาพของรายงานทางการเงินและระบบควบคุมภายใน รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน และรายงานให้คณะกรรมการบริษัททราบ

หมวดที่ 5 ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

1) โครงสร้างคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทมีบทบาทในการกำหนดนโยบายและภาพรวมขององค์กรรวมถึงตรวจสอบและประเมินผลการดำเนินงานของบริษัท ให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้ คณะกรรมการของบริษัทมีจำนวน 7 ท่าน มีวาระดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี แบ่งเป็นกรรมการที่มาจากฝ่ายบริหารจำนวน 3 ท่าน กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารและเป็นกรรมการอิสระ จำนวน 3 ท่าน โดยมีกรรมการที่มีคุณสมบัติเป็นอิสระตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด จำนวน 4 ท่าน ซึ่งสอดคล้องกับเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ที่ได้กำหนดให้บริษัทจดทะเบียนต้องมีจำนวนกรรมการอิสระมากกว่าหรือเท่ากับหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมด คณะกรรมการประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิจากหลากหลายอุตสาหกรรมทั้งด้านธุรกิจบัญชีและการเงิน ซึ่งเกี่ยวข้องและสนับสนุนธุรกิจบริษัททั้งหมด

ตามข้อบังคับของบริษัทกำหนดไว้ว่าในการประชุมสามัญประจำปีกรรมการต้องออกจากตำแหน่งหนึ่งในสามถ้าจำนวนกรรมการที่จะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับส่วนหนึ่งในสาม กรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรกและปีที่สองภายหลังจดทะเบียนบริษัทนั้นให้ใช้วิธีจับสลากกันว่าผู้ใดจะออก ส่วนปีหลัง ๆ ต่อไปให้กรรมการคนที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดนั้นเป็นผู้ออกจากตำแหน่งอย่างไรก็ตาม กรรมการที่ออกตามวาระนั้นอาจได้รับเลือกเข้ามาดำรงตำแหน่งใหม่ก็ได้

บริษัทได้แบ่งแยกบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบระหว่างคณะกรรมการบริษัทกับผู้บริหารระดับสูงอย่างชัดเจนโดยคณะกรรมการทำหน้าที่ในการกำหนดนโยบายและกำกับดูแลการดำเนินงานของผู้บริหารในระดับนโยบาย ขณะที่ผู้บริหารทำหน้าที่บริหารงานของบริษัทในด้านต่าง ๆ ให้เป็นไปตามนโยบายที่กำหนด ประธานกรรมการบริษัทได้เป็นบุคคลเดียวกับประธานกรรมการบริหาร มีอำนาจหน้าที่แบ่งแยกกันชัดเจนเพื่อเป็นการถ่วงดุลการจัดการและไม่มีผู้ใดมีอำนาจเบ็ดเสร็จ ประธานกรรมการบริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดการงานประจำวันของบริษัทภายใต้กรอบนโยบายตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทโดยมีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการและประธานกรรมการบริหารไว้อย่างชัดเจน

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะอนุกรรมการขึ้นอีก 3 คณะเพื่อช่วยกำกับดูแลกิจการของบริษัท คือ คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

(1) คณะกรรมการบริหารมีจำนวน 2 ท่านประกอบด้วยกรรมการที่เป็นผู้บริหาร 2 ท่าน โดยคณะกรรมการบริหารมีหน้าที่ช่วยฝ่ายจัดการในการปฏิบัติงานประจำวันภายใต้กรอบนโยบายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

(2) คณะกรรมการตรวจสอบมีจำนวน 3 ท่านทุกท่านเป็นกรรมการอิสระ คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่เฝ้าสังเกตประสิทธิภาพของงานตรวจสอบการจัดการความเสี่ยงการควบคุมทางการเงินและการบัญชีภายในและการรายงานทางการเงินรวมทั้งหน้าที่อื่นตามที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

(3) คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนมีจำนวน 3 ท่าน ประกอบด้วยประธานกรรมการและกรรมการที่เป็นกรรมการอิสระ 2 ท่าน และกรรมการที่เป็นผู้บริหาร 1 ท่าน โดยคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน มีหน้าที่พิจารณานโยบายและแนวทางในการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ทั้งที่เป็นตัวเงินและไม่ใช้ตัวเงิน ให้สอดคล้องกับผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทอื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งเลขานุการบริษัท เพื่อให้มีหน้าที่และความรับผิดชอบตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

2) บทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัท มีหน้าที่พิจารณาและให้ความเห็นชอบในเรื่องที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทเช่นวิสัยทัศน์และภารกิจกลยุทธ์เป้าหมายแผนงานและงบประมาณและกำกับควบคุมดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินงานตามนโยบายและแผนงานที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลเป็นต้น

■ นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทได้จัดทำมีนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทเป็นลายลักษณ์อักษร ซึ่งที่ประชุม

คณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2557 (เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2557) ได้ให้ความเห็นชอบนโยบายดังกล่าว ทั้งนี้ คณะกรรมการจะได้จัดทำมีการทบทวนนโยบายและการปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าวเป็นประจำบริษัทมีการสื่อสารให้ทุกคนในองค์กรได้เข้าใจถึงนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีให้ถูกต้องตรงกัน เพื่อส่งเสริมให้ทุกคนในองค์กรปฏิบัติตามนโยบายที่กำหนด

■ จรรยาบรรณธุรกิจ

คณะกรรมการบริษัทส่งเสริมให้ผู้บริหารและพนักงานทุกคนเข้าใจถึงมาตรฐานด้านจริยธรรมที่บริษัทใช้ในการดำเนินธุรกิจโดยได้จัดทำจรรยาบรรณธุรกิจเป็นลายลักษณ์อักษร และได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมกรรมการบริษัทแล้ว ณ วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2557 พร้อมทั้งประกาศและแจ้งให้พนักงานทุกคนรับทราบและยึดถือปฏิบัติอย่างเคร่งครัด

■ ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์บนหลักการที่ว่า การตัดสินใจใดๆ ในการดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจจะต้องทำเพื่อผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทเท่านั้น และควรหลีกเลี่ยงการกระทำที่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ต้องทบทวนและเปิดเผยรายการที่เป็นผลประโยชน์ที่ขัดกันให้บริษัททราบถึงความสัมพันธ์ หรือการเกี่ยวข้องของตนในรายการดังกล่าว และในการพิจารณาการเข้าทำธุรกรรมต่างๆ กำหนดให้ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือเกี่ยวข้องกับรายการที่พิจารณาต้องไม่เข้าร่วมการพิจารณา และไม่อ่านาจอหนุมติในธุรกรรมนั้นๆ รวมถึงในการทำรายการให้พิจารณาถึงความเหมาะสมโดยใช้ราคาและเงื่อนไขเสมือนทำรายการกับบุคคลภายนอก

คณะกรรมการตรวจสอบจะนำเสนอคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน และรายการที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ซึ่งได้มีการพิจารณาความเหมาะสมอย่างรอบคอบ และได้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ รวมทั้งจะได้มีการเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีและแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) ด้วย

คณะกรรมการและผู้บริหารของบริษัทซึ่งหมายรวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัทจะต้องแจ้งให้บริษัททราบ และรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตามมาตรา 59 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ภายใน 3 วันทำการนับจากวันที่ซื้อ ขาย โอน หรือรับโอน รวมทั้งห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหารหรือหน่วยงานที่ได้รับทราบข้อมูลภายในเปิดเผยข้อมูลภายในแก่บุคคลภายนอกหรือบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้อง และซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทในช่วง 1 เดือน ก่อนที่งบการเงินจะเผยแพร่ต่อสาธารณชน และหลังการเผยแพร่ข้อมูลดังกล่าวอย่างน้อย 48 ชั่วโมง ทั้งนี้เพื่อเป็นการป้องกันไม่ให้นำข้อมูลภายในไปใช้ในทางมิชอบ

■ ระบบควบคุมภายใน

คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญต่อการกำกับดูแลและการควบคุมภายในทั้งในระดับบริหารและระดับปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ระบบการควบคุมภายในเป็นกลไกสำคัญที่จะสร้างความมั่นใจต่อฝ่ายจัดการในการช่วยลดความเสี่ยงทางธุรกิจ ช่วยให้การดำเนินธุรกิจเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ โดยมีการจัดสรรทรัพยากรอย่างเหมาะสมและบรรลุเป้าหมายตามที่ตั้งไว้ ช่วยปกป้องคุ้มครองทรัพย์สินไม่ให้เกิดสูญหายหรือจากการทุจริตประพฤติดมิชอบ ช่วยให้การรายงานทางการเงินมีความถูกต้องน่าเชื่อถือ ช่วยให้ผู้ประกอบการปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องและช่วยคุ้มครองเงินลงทุนของผู้ถือหุ้น ดังนั้นบริษัทจึงได้กำหนดภาระหน้าที่ อำนาจการดำเนินการของผู้ปฏิบัติงานและผู้บริหารในเรื่องต่างๆ ไว้เป็นลายลักษณ์อักษรอย่างชัดเจน มีการควบคุมดูแลการใช้สินทรัพย์ของบริษัทให้เกิดประโยชน์ และมีการแบ่งแยกหน้าที่ผู้ปฏิบัติงาน ผู้ติดตามควบคุม และประเมินผลออกจากกัน เพื่อให้เกิดการถ่วงดุลและตรวจสอบระหว่างกันอย่างเหมาะสม

คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบรับผิดชอบการสอบทานความเหมาะสมและประสิทธิภาพของระบบควบคุมภายในที่ฝ่ายบริหารจัดทำขึ้น รวมทั้งได้จัดทำและทบทวนระบบการควบคุมภายใน ทั้งด้านการดำเนินงาน การรายงานทางการเงิน การปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ นโยบาย และการกำกับดูแลการปฏิบัติงาน ตลอดจนการจัดการความเสี่ยง และยังให้ความสำคัญกับสัญญาณเตือนภัยล่วงหน้าและรายการที่ผิดปกติ ทั้งนี้บริษัทได้จ้างบริษัท พีแอนด์แอล อินเทอร์เน็ตลอสแอนเจลิส จำกัด เป็นผู้ตรวจสอบภายใน (Internal Audit) จากภายนอกเข้ามาทำหน้าที่ตรวจสอบระบบการควบคุมภายในของบริษัทเพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอเหมาะสม และเพื่อให้ผู้ตรวจสอบภายในดังกล่าวมีความเป็นอิสระ สามารถทำหน้าที่ตรวจสอบและถ่วงดุลได้อย่างเต็มที่ ผู้ตรวจสอบภายในจะรายงานผลโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ ทั้งนี้ บริษัทมีการติดตามประเมินผลอย่างสม่ำเสมอ โดยจะมีการประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายในอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เพื่อให้ความมั่นใจว่าระบบที่วางไว้สามารถดำเนินไปได้อย่างมีประสิทธิภาพ

■ การบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญในด้านการบริหารความเสี่ยง และเป็นผู้รับผิดชอบกำหนดนโยบายบริหารความเสี่ยงในภาพรวมทั้งองค์กร ประเมินความเสี่ยงและบริหารความเสี่ยงขององค์กร เพื่อจัดการความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่สามารถยอมรับได้ หากมีความเสี่ยงใดที่จะเป็นอุปสรรคต่อการดำเนินธุรกิจไม่ให้เกิดบรรลุเป้าหมายตามแผนที่กำหนดแล้ว บริษัทจะต้องมีมาตรการในการบริหารความเสี่ยงเหล่านี้ พร้อมกับส่งเสริมและกระตุ้นให้ทุกคนสร้างวัฒนธรรมการทำงานที่ตระหนักถึงความสำคัญของความเสี่ยง ทำความเข้าใจสาเหตุของความเสี่ยง และดำเนินการแก้ไข อาทิ การปรับปรุงขั้นตอนในการดำเนินงาน และการใช้ทรัพยากรอย่างเหมาะสม ตลอดจนการใช้เครื่องมือเพื่อช่วยในการป้องกันหรือลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น ทั้งนี้ เพื่อวัตถุประสงค์ในการป้องกันและลดความสูญเสียที่อาจเกิดขึ้น และในทางกลับกัน การดำเนินการอย่างเป็นระบบดังกล่าวข้างต้น จะส่งผลให้บริษัทสามารถได้รับประโยชน์จากโอกาสทางธุรกิจใหม่ๆ ที่จะสร้างคุณค่าเพิ่มให้แก่องค์กรด้วย

3) การประชุมคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทมีการกำหนดวันประชุมไว้ล่วงหน้าทุกปีก่อนการประชุมคณะกรรมการจะได้รับหนังสือเชิญประชุมพร้อมวาระการประชุมล่วงหน้าอย่างน้อย 7 วันเว้นแต่กรณีมีเหตุจำเป็นเร่งด่วนและมีการบันทึกรายงานการประชุมและจัดเก็บรวบรวมเอกสารรายงานที่รับรองแล้วเพื่อใช้ในการอ้างอิงและสามารถตรวจสอบได้ในการประชุมประธานกรรมการบริษัท และประธานกรรมการบริหารจะร่วมกันกำหนดวาระการประชุมและพิจารณาเรื่องเข้าวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัทโดยเปิดโอกาสให้กรรมการแต่ละคนสามารถเสนอเรื่องต่างๆ เพื่อเข้ารับการพิจารณาเป็นวาระการประชุมได้โดยในการประชุมแต่ละครั้งบริษัทจะจัดส่งเอกสารประกอบวาระการประชุมล่วงหน้าเพื่อให้กรรมการมีเวลาที่จะศึกษาข้อมูลในเรื่องต่างๆ อย่างเพียงพอ

การประชุมดำเนินไปในลักษณะที่เอื้ออำนวยให้มีการนำเสนอพิจารณาและอภิปรายในรูปแบบที่เหมาะสมในการพิจารณาเรื่องต่างๆ ประธานกรรมการบริษัท ซึ่งทำหน้าที่ประธานในที่ประชุมจะเปิดโอกาสให้กรรมการแสดงความคิดเห็นอย่างเป็นอิสระในบางวาระอาจมีผู้บริหารระดับสูงเข้าร่วมประชุมด้วยเพื่อให้สารสนเทศรายละเอียดข้อมูลที่เป็นประโยชน์เพิ่มเติมในฐานะผู้ที่เกี่ยวข้องรวมทั้งจะได้รับทราบนโยบายโดยตรงเพื่อให้สามารถนำไปปฏิบัติได้อย่างมีประสิทธิภาพทั้งนี้ในการลงมติในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทให้ถือมติเสียงข้างมากเป็นหลักโดยให้กรรมการคนหนึ่งมีเสียงหนึ่งเสียงโดยกรรมการที่มีส่วนได้เสียจะไม่เข้าร่วมประชุมและไม่ใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้นถ้าคะแนนเสียงเท่ากันประธานในที่ประชุมจะออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกหนึ่งเสียงเป็นเสียงชี้ขาดกรรมการทุกคนมีสิทธิที่จะตรวจสอบเอกสารประกอบการประชุม และเอกสารสำคัญอื่นๆ และหากกรรมการอิสระหรือกรรมการตรวจสอบมีข้อสงสัยใดๆ กรรมการอื่นๆ และฝ่ายบริหารของบริษัทต้องดำเนินการตอบข้อสงสัยดังกล่าวอย่างรวดเร็วและครบถ้วนเท่าที่จะเป็นไปได้

ในกรณีที่กรรมการไม่เห็นด้วยกับมติที่ประชุม กรรมการสามารถขอให้เลขาธิการบริษัท บันทึกข้อคัดค้านไว้ในรายงานการประชุม หรือยื่นหนังสือแสดงการคัดค้านต่อประธานกรรมการบริษัทได้ในการประชุมแต่ละครั้ง เลขาธิการคณะกรรมการได้เข้าร่วมประชุมด้วยโดยเป็นผู้บันทึกรายงานการประชุมและจัดส่งให้ประธานกรรมการบริษัทพิจารณาลงลายมือชื่อรับรองความถูกต้องโดยเสนอให้ที่ประชุมรับรองในวาระแรกของการประชุมครั้งถัดไป รวมทั้งเป็นผู้จัดเก็บข้อมูลหรือเอกสารเกี่ยวกับการประชุมต่างๆ เพื่อสะดวกในการสืบค้นอ้างอิง โดยปกติคณะกรรมการบริษัทจะเข้าร่วมการประชุมทุกคนทุกครั้ง ยกเว้นแต่มีเหตุจำเป็น ซึ่งจะแจ้งเป็นการล่วงหน้าก่อนการประชุม นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทถือเป็นนโยบายให้กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารมีโอกาสที่จะประชุมระหว่างกันเองตามความจำเป็นเพื่ออภิปรายปัญหาต่างๆ เกี่ยวกับการจัดการที่อยู่ในความสนใจ โดยไม่มีฝ่ายบริหารร่วมด้วย และแจ้งให้กรรมการผู้จัดการทราบถึงผลการประชุม

การประชุมคณะกรรมการบริหารจะจัดขึ้นอย่างน้อยปีละ 4 ครั้งและสามารถเรียกประชุมได้ทันทีกรณีมีวาระสำคัญที่ต้องพิจารณา มีการจดบันทึกการประชุมไว้เป็นลายลักษณ์อักษรและมีระบบการจัดเก็บที่สามารถตรวจสอบได้ การประชุมคณะกรรมการตรวจสอบจะจัดขึ้นอย่างน้อยปีละ 4 ครั้งและจะมีการจดบันทึกการประชุมไว้เป็นลายลักษณ์อักษรและมีระบบการจัดเก็บที่สามารถตรวจสอบได้

4) ค่าตอบแทน

บริษัทมีนโยบายจ่ายค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหารเป็นลายลักษณ์อักษร มีหลักเกณฑ์วิธีการและกระบวนการที่ชัดเจนเหมาะสมโปร่งใสเป็นไปตามสภาวะปัจจุบันเพื่อจูงใจและรักษาบุคลากรที่มีคุณภาพและส่งเสริมประโยชน์ต่อการเติบโตของบริษัท โดยคำนึงถึงความเหมาะสมตามหน้าที่ ขอบเขตความรับผิดชอบ ผลประกอบการของบริษัท และธุรกิจระดับใกล้เคียงกันในอุตสาหกรรมค่าตอบแทนจะอยู่ในรูปแบบของเบี้ยประชุม เงินเดือน และโบนัส ทั้งนี้คณะกรรมการจะนำเสนอค่าตอบแทนคณะกรรมการเพื่ออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นและกำหนดให้เปิดเผยค่าตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่กรรมการและผู้บริหารไว้ในรายงานประจำปีด้วย

5) การพัฒนากรรมการและผู้บริหาร

คณะกรรมการบริษัทมีนโยบายส่งเสริมและอำนวยความสะดวกให้มีการฝึกอบรมและการให้ความรู้แก่กรรมการผู้เกี่ยวข้องในระบบการกำกับดูแลกิจการของบริษัท เช่น กรรมการ กรรมการตรวจสอบ ผู้บริหาร เป็นต้น เพื่อให้มีการปรับปรุงการปฏิบัติงานอย่างต่อเนื่องและในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงกรรมการ หรือกรรมการใหม่ ฝ่ายจัดการจะจัดให้มีเอกสารและข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการใหม่ รวมถึงการจัดให้มีการแนะนำลักษณะธุรกิจและแนวทางการดำเนินธุรกิจของบริษัทให้แก่กรรมการใหม่

6) การดำรงตำแหน่งของกรรมการ

เพื่อเป็นการส่งเสริมและสนับสนุนให้การบริหารงานของคณะกรรมการมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ทางบริษัทจึงเห็นควรพิจารณากำหนดนโยบายจำกัดจำนวนบริษัทจดทะเบียนที่กรรมการแต่ละท่านจะดำรงตำแหน่งกรรมการได้ไม่เกิน 5 แห่ง โดยไม่มีข้อยกเว้น เพราะการที่คณะกรรมการไปดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทในจำนวนที่มากเกินไปอาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพในการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ

7) ความรับผิดชอบของกรรมการ

คณะกรรมการมีหน้าที่ต้องเข้ารับการอบรมหลักสูตรต่างๆ เพื่อพัฒนาความรู้ความสามารถและความเชี่ยวชาญในการปฏิบัติหน้าที่กรรมการอย่างสม่ำเสมอ อาทิ หลักสูตรของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย ศึกษางานของบริษัท รวมถึงงานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัททั้งในประเทศและต่างประเทศ

11. การประชุมคณะกรรมการ

ข้อบังคับของบริษัท กำหนดให้การจัดส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อมเอกสารประกอบ ให้แก่กรรมการเพื่อพิจารณา ก่อนการประชุมล่วงหน้าอย่างน้อย 7 วัน และเพื่อให้เป็นไปตามระยะเวลาขั้นต่ำตามที่กฎหมายกำหนด ในปี 2562-2563 ได้มีการจัดบันทึกการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษร และจัดเก็บรายงานการประชุมที่ผ่านการรับรองจากคณะกรรมการ พร้อมให้กรรมการและผู้ที่เกี่ยวข้องตรวจสอบได้รายละเอียดการเข้าร่วมประชุมของกรรมการแต่ละท่าน ดังนี้

คณะกรรมการบริษัท

การประชุมคณะกรรมการบริษัทได้มีการจัดบันทึกการประชุมไว้เป็นลายลักษณ์อักษรและมีระบบการจัดเก็บที่สามารถตรวจสอบได้ โดยปี 2562 และปี 2563 บริษัทได้จัดประชุมคณะกรรมการบริษัททั้งสิ้น 7 ครั้ง และ 6 ครั้ง โดยมีรายละเอียดการเข้าร่วมประชุมของกรรมการแต่ละท่านดังนี้

	รายชื่อ	ตำแหน่ง	2562	2563
1	นายสุคนธ์ กาญจนหัตถกิจ	ประธานกรรมการบริษัท/กรรมการอิสระ	7/7	5/6
2	นายอดิศักดิ์ สุขุมวิทยา	กรรมการบริษัท	7/7	6/6
3	นางสาวยุวดี พงษ์อัสมา	กรรมการบริษัท	7/7	6/6
5	นายสุพจน์ สิริกุลภัสสร	กรรมการบริษัท	7/7	6/6
6	นายปรียมน์ ปิ่นสกุล	กรรมการบริษัท/กรรมการอิสระ	7/7	6/6
7	นายอนุชา วิริยะชัย	กรรมการบริษัท/กรรมการอิสระ	5/7	6/6
8	นางสาวพรรณิ เชิดรำไพ	กรรมการบริษัท/กรรมการอิสระ	7/7	6/6

คณะกรรมการตรวจสอบ

การประชุมคณะกรรมการตรวจสอบจะจัดขึ้นอย่างน้อยปีละ 4 ครั้ง และจะมีการจัดบันทึกการประชุมไว้เป็นลายลักษณ์อักษรและมีระบบการจัดเก็บที่สามารถตรวจสอบได้ โดยปี 2562 และ ปี 2563 บริษัทได้จัดประชุมคณะกรรมการตรวจสอบทั้งสิ้น 4 ครั้งต่อปี โดยมีรายละเอียดการเข้าร่วมประชุมของกรรมการแต่ละท่านดังนี้

	รายชื่อ	ตำแหน่ง	2562	2563
1	นายปรียมน์ ปิ่นสกุล	ประธานกรรมการตรวจสอบ/กรรมการอิสระ	4/4	4/4
2	นายอนุชา วิริยะชัย	กรรมการตรวจสอบ/กรรมการอิสระ	3/4	4/4
3	นางสาวพรรณิ เชิดรำไพ	กรรมการตรวจสอบ/กรรมการอิสระ	4/4	4/4

คณะกรรมการบริหาร

การประชุมคณะกรรมการบริหารจะจัดขึ้นอย่างน้อยปีละ 4 ครั้ง และจะมีการจัดบันทึกการประชุมไว้เป็นลายลักษณ์อักษรและมีระบบการจัดเก็บที่สามารถตรวจสอบได้ โดยปี 2562 และ ปี 2563 บริษัทได้จัดประชุมคณะกรรมการ โดยมีรายละเอียดการเข้าร่วมประชุมของกรรมการแต่ละท่านดังนี้

	รายชื่อ	ตำแหน่ง	2562	2563
1	นางสาวยุวดี พงษ์อัสมา	ประธานกรรมการบริหาร	12/12	12/12
2	นายสุพจน์ ลิริกุลภัสสร	กรรมการบริหาร	12/12	12/12
3	นางพิมพ์พิศา คนมีสัตย์	กรรมการบริหาร/เลขานุการคณะกรรมการบริหาร	-	12/12

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

การประชุมคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน มีการจัดบันทึกการประชุมไว้เป็นลายลักษณ์อักษร และมีระบบการจัดเก็บที่สามารถตรวจสอบได้ โดยปี 2562 และ ปี 2563 บริษัทได้จัดประชุมคณะกรรมการ โดยมีรายละเอียดการเข้าร่วมประชุมของกรรมการแต่ละท่าน ดังนี้

	รายชื่อ	ตำแหน่ง	2562	2563
1	นางสาวพรณี เชิดรำไพ	ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	2/2	2/2
2	นางสาวยุวดี พงษ์อัสมา	กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	2/2	2/2
3	นายอนุชา วิริยะชัย	กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	1/2	2/2

12. คณะกรรมการตรวจสอบ

บริษัทได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อช่วยในการกำกับดูแลกิจการของบริษัทโดยคณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วยกรรมการที่เป็นอิสระจำนวน 3 ท่าน โดย 1 ท่าน เป็นผู้ที่มีความรู้ด้านบัญชีหรือการเงิน มีขอบเขตและอำนาจหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในรายละเอียดขอบเขต และอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ นอกจากนี้บริษัทได้จัดให้มีคณะอนุกรรมการต่างๆ ที่จะเข้ามากำกับดูแลกิจการในแต่ละด้านด้วย

13. ระบบการควบคุมและการตรวจสอบภายใน

บริษัทได้กำหนดภาระ หน้าที่ อำนาจการดำเนินการของผู้ปฏิบัติงานและผู้บริหาร ไว้เป็นลายลักษณ์อักษร อย่างชัดเจน มีการควบคุมดูแลการใช้ทรัพย์สินของบริษัทให้เกิดประโยชน์ และมีการแบ่งแยกหน้าที่ของผู้ปฏิบัติงาน ผู้ควบคุมและประเมินผลออกจากกัน เพื่อให้เกิดการถ่วงดุลและตรวจสอบระหว่างกันอย่างเหมาะสม

บริษัทมีแผนตรวจสอบภายใน ทำหน้าที่ตรวจสอบ วางแผน ติดตาม และประสานงานเพื่อให้มั่นใจว่าการปฏิบัติงานหลักที่สำคัญของบริษัทได้ดำเนินการตามแนวทางที่กำหนดและมีประสิทธิภาพ แผนตรวจสอบภายในมีความเป็นอิสระ สามารถทำหน้าที่ตรวจสอบและถ่วงดุลได้อย่างเต็มที่ โดยแผนตรวจสอบภายใน สามารถรายงานผลการตรวจสอบโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ

ในปี 2563 นั้น บริษัทได้จ้างผู้ตรวจสอบภายใน (Outsource) คือ บริษัท พีแอนด์แอล อินเทอร์เน็ต จำกัด ภายใต้การกำกับและกำหนดแผนงานของคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อการตรวจสอบระบบควบคุมภายในด้านต่างๆ ทั้งนี้ผู้ตรวจสอบภายในต้องรายงานผลการตรวจสอบและข้อเสนอแนะโดยตรง เพื่อให้คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณา โดยมีแผนการตรวจสอบระบบควบคุมภายในของบริษัทและบริษัทย่อย ในทุกไตรมาส

14. รายงานของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อยและสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปี โดยจัดให้มีระบบควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการบันทึกข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้อง ครบถ้วน และเพียงพอที่จะดำรงรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สิน ทำให้ทราบจุดอ่อนและสามารถป้องกันไม่ให้เกิดการทุจริตหรือดำเนินการที่ผิดปกติดังมีสาระสำคัญ ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 2/2557 ในวันที่ 20 กุมภาพันธ์

2557 ได้มีมติแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ ให้เป็นผู้ดูแลรับผิดชอบเกี่ยวกับคุณภาพของรายงานทางการเงินและระบบควบคุมภายใน

15. ความสัมพันธ์กับผู้ลงทุน

ภายหลังบริษัทเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ บริษัทมีนโยบายที่จะจัดให้มีผู้ดูแลงานนักลงทุนสัมพันธ์เพื่อดูแลเรื่องการเปิดเผยข้อมูลที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส และทั่วถึงทั้งรายงานข้อมูลทางการเงิน และข้อมูลทั่วไป ตลอดจนข้อมูลสำคัญที่มีผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์ของบริษัท โดยเผยแพร่ข้อมูลสารสนเทศของบริษัทต่อนักลงทุนและสาธารณชนผ่านช่องทางต่างๆ อย่างทั่วถึง โดยบริษัทได้ร่วมงานกิจกรรมพบนักลงทุนของตลาดหลักทรัพย์ Opportunity Day ในช่วงปี 2563 จำนวน 2 ครั้ง ซึ่งได้รับการตอบรับที่ดีจากนักลงทุน และมีการจัดประชุมนักลงทุนที่สำนักงานใหญ่ของบริษัทจำนวน 2 ครั้ง

นโยบายและวิธีการดูแลผู้บริหารในการนำข้อมูลภายในบริษัทไปใช้

บริษัทมีนโยบายป้องกันการนำข้อมูลภายในของบริษัทไปใช้ โดยเฉพาะข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับฐานะทางการเงินของบริษัท ก่อนที่จะเผยแพร่ต่อสาธารณชน โดยการจำกัดจำนวนบุคคลที่จะทราบข้อมูลในวงจำกัด และจัดให้มีการให้ความรู้แก่ผู้บริหาร เพื่อรับทราบภาระหน้าที่ ที่ผู้บริหารต้องรายงานการถือหลักทรัพย์ของตน ของคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะซึ่งถือหลักทรัพย์ของบริษัท รวมทั้งบทกำหนดโทษตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม (“พ.ร.บ.หลักทรัพย์”) และบริษัทได้กำหนดให้ผู้บริหารรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ต่อคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตามมาตรา 59 แห่ง พ.ร.บ.หลักทรัพย์ นอกจากนี้ บริษัทได้กำหนดห้ามผู้บริหารที่ได้รับทราบข้อมูลภายในกระทำการใดๆ ซึ่งเป็นการขัดต่อมาตรา 241 แห่ง พ.ร.บ.หลักทรัพย์

รายการระหว่างกัน

ในระหว่างเดือน มกราคม - ธันวาคม ปี 2562 และ ปี 2563 บริษัทมีรายการระหว่างกันที่เกิดขึ้น โดยเป็นไปตามหลักเกณฑ์และกระบวนการพิจารณาที่สมเหตุสมผล และมีราคาหรือเงื่อนไขของรายการที่เป็นธรรมเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทและผู้ถือหุ้นโดยรวม เสมือนรายการที่ทำกับบุคคลอื่น เพื่อป้องกันมิให้เกิดของความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และปฏิบัติตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำหรับรายละเอียดของรายการดังกล่าวเป็นดังนี้

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)	
		ม.ค. - ธ.ค. 2562	ม.ค. - ธ.ค. 2563
บจก. บินส์แอนด์บราวน์	รายได้ค่าเช่า ค่าบริการ	2.31	2.00
	รายได้ค่าบริการงาน	2.09	-
	ดอกเบี้ยรับ	2.56	-
	ค่าใช้จ่ายอื่น	0.05	0.28
	ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	0.04	0.06
	เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	0.0001
	เจ้าหนี้เงินมัดจำเช่า-บริการพื้นที่	0.80	0.32
บมจ. เจ มาร์ท	ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าสาธารณูปโภค-สำนักงานใหญ่	0.16	0.15
	ค่าใช้จ่ายอื่น(ค่าไฟฟ้า-ประปา)	0.06	0.05
	ค่าบริการงาน	6.59	6.27
	ค่าติดตามหนี้	0.19	0.06
	ดอกเบี้ยจ่าย	0.003	4.95
	รวมค่าใช้จ่าย	7.00	11.48
	ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	0.26	0.06
	ลูกหนี้เงินประกันพื้นที่ (สนธิสัญญา)	0.04	0.04
	เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	0.004	0.003
	เงินกู้ยืมระยะสั้น	-	113.0
บจก. เจ เวเนเจอร์ส	รายได้อื่น	0.004	-
บจก. เจมาร์ท โมบาย	รายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าสาธารณูปโภค	13.50	10.96
	ซื้อสินทรัพย์	0.08	1.32
	ค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขาย	0.37	0.35
	ค่าใช้จ่ายอื่น	0.30	-
	รวมค่าใช้จ่าย	0.67	1.63
	ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	0.22	0.33
	เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	0.59	-
	เจ้าหนี้เงินประกันพื้นที่	4.69	4.34
บมจ. เจเอ็มที เน็ตเวิร์ค เซอร์วิส	รายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าสาธารณูปโภค	1.12	1.10

	รายได้อสังหาริมทรัพย์	-	26.40
	รายได้อื่น	0.001	-
	ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	0.03	0.02
	เจ้าหนี้เงินประกันพื้นที่	0.26	0.25
บจก. เจ ฟินเทค	รายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าสาธารณูปโภค	0.004	-
	ซื้อสินทรัพย์	0.06	0.01
บจก.บริหารสินทรัพย์ เจ	รายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าสาธารณูปโภค	2.03	2.06
	รายได้ค่าบริการอื่น	0.26	0.27
	ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	0.29	0.03
	เจ้าหนี้เงินประกันพื้นที่	0.51	0.51
บจก. เจมาร์ท อินชัวร์รันส์ โบรกเกอร์	รายได้อื่น	0.003	-
	เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	0.14	-
บมจ. เจพี ประกันภัย	รายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าสาธารณูปโภค	0.03	0.03
บมจ. ชิงเกอร์ (ประเทศไทย)	รายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าสาธารณูปโภค	0.03	0.38
	ซื้อทรัพย์สิน	0.08	0.01
	ค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขาย	-	0.02
	ค่าใช้จ่ายอื่น	0.29	-
	สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	0.08	-
	ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	0.03	0.30
	เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	0.44	-
	เจ้าหนี้เงินประกันพื้นที่	-	0.13

งบการเงิน

รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

ต่อรายงานทางการเงิน

ด้วยพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543 พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และประกาศของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์ได้กำหนดให้คณะกรรมการบริษัทจัดทำงบการเงินเพื่อแสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานในรอบปีที่ผ่านมาที่เป็นจริงและสมเหตุสมผล

ฝ่ายบริหารได้จัดทำงบการเงินขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป โดยได้เลือกใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอ ตลอดจนใช้ดุลยพินิจอย่างระมัดระวังและประมาณการที่ดีที่สุดในการจัดทำงบการเงิน รวมทั้งการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

งบการเงินของบริษัทได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของบริษัท สำนักงานอัยวัย จำกัด ในการตรวจสอบฝ่ายบริหารได้สนับสนุนข้อมูลและเอกสารต่างๆ เพื่อให้ผู้สอบบัญชีสามารถตรวจสอบและแสดงความเห็นได้ตามมาตรฐานการสอบบัญชี โดยความเห็นของผู้สอบบัญชีได้ปรากฏในรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งแสดงไว้ในรายงานประจำปีแล้ว

คณะกรรมการบริษัทได้ตระหนักถึงความรับผิดชอบในการกำกับดูแลรายงานทางการเงินให้มีประสิทธิภาพ โดยได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิ เพื่อรับผิดชอบดูแลเกี่ยวกับคุณภาพของรายงานทางการเงินให้ถูกต้องครบถ้วน มีการใช้นโยบายที่เหมาะสมและถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอ ตลอดจนสอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อป้องกันหรือลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการทุจริตหรือการดำเนินการที่ผิดปกติดังมีสาระสำคัญและเพียงพอที่จะดำรงรักษาทรัพย์สินของบริษัท โดยความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบได้ปรากฏในรายงานจากประธานคณะกรรมการตรวจสอบ ในรายงานประจำปีแล้ว

จากวิธีปฏิบัติและการกำกับดูแลข้างต้น คณะกรรมการบริษัทจึงมีความเห็นว่างบการเงินของ บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ได้แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานได้ถูกต้องเชื่อถือได้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป และปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

(นายสุคนธ์ กาญจนหัตถกิจ)
ประธานกรรมการ

(นายสุพจน์ สิริกุลมัสสรี)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท ประกอบด้วยกรรมการอิสระ จำนวน 3 ท่าน ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยมีนายปรีโยมน ปิ่นสกุล เป็นประธานคณะกรรมการตรวจสอบ นางพรณี เชิดรำไพ และ นายอนุชา วิริยะชัย เป็นกรรมการตรวจสอบ โดยมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี

คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติตามขอบเขตความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท โดยกำหนดไว้เป็นลายลักษณ์อักษรในกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งสอดคล้องกับประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) เรื่องคุณสมบัติและขอบเขตการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบ พ.ศ. 2551 และได้รายงานผลการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเป็นวาระประจำ

ในปี 2563 คณะกรรมการตรวจสอบ ได้มีการประชุมทั้งสิ้น 4 ครั้ง โดยได้พิจารณาและดำเนินการเรื่องต่าง ๆ ดังนี้

1. สอบทานการรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาสอบทานงบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปีสำหรับปี 2563 ร่วมกับผู้สอบบัญชี และฝ่ายบริหาร เพื่อให้มั่นใจว่ารายงานทางการเงินของบริษัทได้ปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปตามพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543 และเป็นไปตามประกาศ ของ ก.ล.ต.และ ตลท. ซึ่งมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ ครบถ้วน ทันเวลา เชื่อถือได้ และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นและนักลงทุนทั่วไปในการนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจ โดยสอดคล้องกับกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งให้การสนับสนุนและติดตามการนำมาตรฐานบัญชีสากล (IFRS) มาปฏิบัติ ตามที่สภาวิชาชีพบัญชีและสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ได้ให้แนวทางไว้ นอกจากนี้ในปี 2563 คณะกรรมการตรวจสอบได้ร่วมหารือกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายบริหาร 1 ครั้ง เพื่อให้ความมั่นใจว่าผู้สอบบัญชีมีความเป็นอิสระในการปฏิบัติงาน

2. การสอบทานความเพียงพอและเหมาะสมของระบบการควบคุมภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบสอบทานความเพียงพอและเหมาะสมของระบบการควบคุมภายใน โดยพิจารณาจากรายงานของฝ่ายตรวจสอบภายในและผู้สอบบัญชี ซึ่งผู้สอบบัญชี ได้ให้ความเห็นสอดคล้องกันว่า ไม่พบประเด็นข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญในปี 2563 นอกจากนี้คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาผลการประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัท และบริษัทยังยอมรับทั้งพิจารณาคำถามที่ใช้ในแบบประเมินที่จัดทำขึ้นตามแนวทางของ COSO (The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) ซึ่งผลการประเมินในปี 2563 พบว่าหน่วยงานตรวจสอบภายในมีความเป็นอิสระ และระบบการควบคุมภายในของบริษัท มีความเพียงพอ เหมาะสมและมีประสิทธิผล

3. การกำกับดูแลงานตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคัดเลือกบริษัท พีแอนด์แอล อินเทอร์เน็ต ออดิท จำกัด เป็นผู้ตรวจสอบภายในอิสระต่ออีก 1 ปี และได้อนุมัติขอบเขตและแผนการตรวจสอบภายในประจำปี 2563 โดยให้ผู้ตรวจสอบภายในรายงานผลตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ

4. สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลท. หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานให้บริษัทมีกระบวนการที่จะมั่นใจได้ว่าการปฏิบัติงานเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

5. รายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในปี 2563 บริษัทได้มีการรายงานรายการเกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ที่เป็นไปตามกฎเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยว่าด้วยรายการที่เกี่ยวข้องกันและ/หรือการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียน

หากมีรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ คณะกรรมการตรวจสอบ

จะพิจารณาการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทในกรณีที่เกิดรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้มีความถูกต้อง ครบถ้วน ในหมายเหตุประกอบงบการเงินประจำปี และรายได้ไตรมาส เพื่อให้มั่นใจว่ารายการที่เกิดขึ้นนั้นสมเหตุสมผล เป็นประโยชน์ต่อบริษัท และได้ดำเนินการตามเงื่อนไขทางธุรกิจและหลักเกณฑ์ของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

6. พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งผู้ซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาการปฏิบัติงานของผู้สอบบัญชีจาก บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด แล้วมีความเห็นว่าเป็นผู้มีความเป็นอิสระ มีความเข้าใจธุรกิจของบริษัทเป็นอย่างดี และประกอบวิชาชีพด้วยความเป็นกลาง ส่งมอบงานตรงตามเวลา รวมทั้งเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุมัติจาก ก.ล.ต. จึงเห็นควรให้ นางนงลักษณ์ พุ่มน้อย ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต 4172 หรือ นางสาวรุ่งนภา เลิศสุวรรณกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3516 หรือ นางสาวรัตน จาละ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3734 หรือ นางสาวพิมพ์ใจ มานิตขจรกิจ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4521 หรือ นางสาววรรณวิไล เพชรสร้าง ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5315 หรือนางสาวรสพร เดชอาคม ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5659 หรือ นางสาวสุมนา พันธุ์พงษ์สานนท์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5872 แห่งบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท ประจำปี 2563 และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณา และขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นต่อไป (ในกรณีที่ผู้สอบบัญชีดังกล่าวข้างต้นไม่สามารถปฏิบัติงานได้ ให้บริษัท สำนักงานอีวาย จำกัด จัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตอื่นของบริษัท สำนักงานอีวาย จำกัด แทนได้ โดยต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทก่อน และในกรณีที่บริษัท สำนักงานอีวาย จำกัด ไม่สามารถจัดหาผู้สอบบัญชีอื่นแทนได้ ให้คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้พิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากสำนักงานสอบบัญชีอื่นได้ และขอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 มอบอำนาจให้คณะกรรมการบริษัทมีอำนาจในการพิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีรายใหม่ได้ทั้งสองกรณีข้างต้น)

7. การสอบทานการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานการบริหารความเสี่ยงกับฝ่ายบริหารและผู้ตรวจสอบภายใน และเห็นว่าฝ่ายบริหารมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสมและเพียงพอ

8. ทบทวนและแก้ไขกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบปีละหนึ่งครั้ง

คณะกรรมการตรวจสอบทบทวนกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อให้มั่นใจว่าการปฏิบัติงานในปีที่ผ่านมา ครบถ้วนตามที่ได้รับมอบหมาย และหน้าที่ความรับผิดชอบสอดคล้องกับแนวทางปฏิบัติที่ดีของ ตลท.

9. คณะกรรมการตรวจสอบรายงานผลการปฏิบัติงานให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบอย่างน้อยไตรมาสละหนึ่งครั้ง

จากการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวข้างต้น คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาแล้วมีความเห็นว่าบริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสม รวมทั้งมีกระบวนการที่ช่วยให้มั่นใจว่าการปฏิบัติงานของบริษัทเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนมีการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงินของบริษัทอย่างถูกต้องครบถ้วน เชื่อถือได้ และทันเวลา และมีการเปิดเผยข้อมูลในกรณีที่เกิดรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างถูกต้อง ครบถ้วน



(นายปรีย์มน ปิ่นสกุล)

ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

คำอธิบายและวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

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

	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%)
รายได้รวม	928.5	100.0%	523.6	100.0%	(404.9)	(43.6%)
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%)
EBIT	44.9	4.9%	118.4	22.6%	73.3	162.5%
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	54.3	5.6%	61.8	11.8%	7.5	14.0%
กำไรสุทธิที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นใหญ่	17.2	1.9%	56.4	10.8%	39.2	227.9%

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 และยังทำให้อัตราการมีกำไรสุทธิสูงสุดในรอบ 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 ซึ่งการลดลงของค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายบริหารเนื่องจากค่าใช้จ่ายในส่วนที่เกี่ยวกับการขายภายใต้การโอนห้องชุดคอนโดมิเนียม 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 เนื่องจากการบันทึกต้นทุนทางการเงินจากสัญญาเช่าระยะยาวตามมาตรฐานบัญชีเรื่องสัญญาเช่า ในขณะที่ส่วนที่เป็นต้นทุนทางการเงินจากสถาบันการเงินลดลงจากการคืนเงินกู้ยืม

สรุปฐานะการเงิน (ย่อ)

	31-ธ.ค.-62		31-ธ.ค.-63		เปลี่ยนแปลง	
	ลบ.	%	ลบ.	%	ลบ.	%
สินทรัพย์						
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%)
รวมสินทรัพย์	2,310.3	100.0%	3,237.6	100.0%	927.3	40.1%
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
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%)
รวมหนี้สิน	1,027.1	44.5%	1,899.8	58.7%	872.7	84.9%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	1,283.1	55.5%	1,337.8	41.3%	54.7	4.3%

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 และลดลงตามการคืนเงินกู้ให้กับสถาบันการเงิน สำหรับส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น 54.7 ล้านบาทหรือร้อยละ 4.3 ตามกำไรสุทธิของปี 2563 ซึ่งทำให้บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.4 เท่า

ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานในอนาคต

ปี 2563 ที่ผ่านมาถือว่าบริษัทสามารถบริหารจัดการธุรกิจท่ามกลางวิกฤตการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา 2019 ได้ดี โดยการบริหารต้นทุน และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจหลักของบริษัท ทำให้บริษัทสามารถมีกำไรสุทธิได้ อย่างไรก็ดีตาม ปี 2564 นี้ ถือว่าเป็นปีที่มีการระบาดของไวรัสโคโรนา 2019 ต่อเนื่อง ซึ่งค่อนข้างท้าทายกับการบริหารงานของบริษัท โดยดำเนินงานด้วยความระมัดระวัง ทั้งนี้ ในปี 2564 บริษัทมีปัจจัยที่จะมีผลกระทบต่อการดำเนินงานในเชิงบวก คือ บริษัทอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าแห่งใหม่ “The Jas Green Village คูบัว” ซึ่งมีทำเลที่ตั้งอยู่ที่ถนนคูบัว เขตรามอินทรา โดยคาดว่าจะสามารถสร้างเสร็จ และเริ่มดำเนินการเชิงพาณิชย์ที่มีผู้เช่าได้ตั้งแต่ปลายไตรมาส 4/2564 นี้



คำตอบแทนจากการสอบบัญชี

บริษัทและบริษัทย่อยจ่ายคำตอบแทนการสอบบัญชีให้แก่บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ซึ่งเป็นสำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีประจำปี 2562 และปี 2563 ค่าสอบบัญชีและค่าสอบทาน งบการเงินบริษัท (รายไตรมาส) รายละเอียดดังนี้

คำตอบแทน (บาท)	2562	2563
บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน)	1,585,000	1,685,000
บริษัทย่อย	612,000	-
รวม	2,197,000	1,685,000
ค่าบริการอื่นๆ	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

กิจกรรมเพื่อสังคมของบริษัท

บริษัทตระหนักดีว่าการที่จะทำให้ธุรกิจเติบโตได้อย่างยั่งยืนนั้นจะต้องอยู่บนพื้นฐานของการเอาใจใส่ต่อผู้ที่เกี่ยวข้องทุกภาคส่วนของบริษัท และการทำธุรกิจของบริษัทในปี 2563 ที่ผ่านมานั้น บริษัทฯ ได้นำเอานโยบายเรื่องพลังงานสะอาด ดูแลเรื่องสิ่งแวดล้อม เข้ามาเป็นส่วนหนึ่งของกิจกรรมเพื่อสังคมของบริษัท ซึ่งมีกิจกรรมต่างๆ ดังนี้

กิจกรรม โครงการ 6 มาตรการที่เราใส่ใจคุณปลอดภัยจากเชื้อไวรัส COVID19

บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) ได้จัดทำโครงการ “6 มาตรการที่เราใส่ใจคุณปลอดภัยจากเชื้อไวรัส COVID19” #Big Cleaning Day# ทำความสะอาดครั้งใหญ่ทั้งศูนย์การค้า รวมถึงออฟฟิศ เพื่อสุขอนามัยที่ดี มีความปลอดภัย อีกทั้งยังเป็นการเพิ่มความมั่นใจให้กับลูกค้าและพนักงานทุกครั้งที่มาใช้บริการในศูนย์การค้าของบริษัท ศูนย์การค้าได้เพิ่มมาตรการความสะอาดและความปลอดภัยด้านสุขอนามัยขั้นสูงสุด เพื่อให้ลูกค้าและพนักงานของบริษัทได้ใช้ชีวิตอย่างมั่นใจ นอกจากนี้ทางศูนย์การค้า ยังมีมาตรการเพิ่มความถี่ในการทำความสะอาดพื้นที่ส่วนกลาง จุดสัมผัสต่างๆ ลิฟท์ ราวจับบันไดเลื่อน อุปกรณ์ภายในห้องน้ำ ระบบหมุนเวียนอากาศ โดยใช้น้ำยาฆ่าเชื้ออย่างสม่ำเสมอก่อนเปิดทำการ ระหว่างวัน และ หลังศูนย์การค้าปิดให้บริการในทุกๆ วัน อีกทั้งยังได้ทำการประชาสัมพันธ์ขอความร่วมมือจากลูกค้าทุกท่าน สวมหน้ากากอนามัยหรือหน้ากากผ้าก่อนเข้าและหลังตลอดเวลาที่อยู่ในศูนย์การค้า มีการตรวจวัดอุณหภูมิร่างกาย และล้างมือด้วยเจลแอลกอฮอล์ ก่อนเข้าใช้บริการทุกครั้ง



บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน)

รายงาน และ งบการเงิน

31 ธันวาคม 2563

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของบริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) (บริษัทฯ) ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นและงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจาก บริษัทฯตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามที่ระบุในข้อกำหนดนั้นด้วย ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินดังต่อไปนี้

- ก) หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1.2 และข้อ 3 เนื่องด้วยผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 บริษัทฯได้จัดทำงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยเลือกนำแนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ประกาศโดยสภาวิชาชีพบัญชีมาถือปฏิบัติ

ทั้งนี้ สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ปัจจุบันยังมีผลกระทบต่อธุรกิจและอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ สถานการณ์ดังกล่าวอาจนำมาซึ่งความไม่แน่นอนและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมของการดำเนินธุรกิจ ฝ่ายบริหารของบริษัทฯติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าวและประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ ประเมินการหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้ใช้ประมาณการและดุลยพินิจในประเด็นต่าง ๆ เมื่อสถานการณ์มีการเปลี่ยนแปลง

- ข) หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3 และข้อ 4 บริษัทฯได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงินและมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า ซึ่งมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบันมาถือปฏิบัติ
- ค) หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 26.1 เกี่ยวกับรายการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯมีรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยบริษัทฯได้รับชำระเงินจากการขายครบถ้วนแล้วและได้โอนอำนาจควบคุมในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อแล้ว ทั้งนี้ บริษัทฯยังมีได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไปยังผู้ซื้อตามกฎหมายเนื่องจากเหตุผลทางธุรกิจบางประการ บริษัทฯรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯดังกล่าวเป็นจำนวนเงิน 11 ล้านบาทและรับรู้กำไรจากการขายดังกล่าวเป็นจำนวนเงิน 3 ล้านบาทในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีปัจจุบัน

ทั้งนี้ ข้าพเจ้ามิได้แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขต่อกรณีนี้แต่อย่างใด

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วยได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบสำหรับแต่ละเรื่องมีดังต่อไปนี้

การรับรู้รายได้ค่าเช่า

บริษัทรับรู้รายได้ค่าเช่าตามนโยบายการบัญชีที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 5.1 โดยในปี 2563 บริษัทรับรู้รายได้ค่าเช่าเป็นจำนวนเงิน 321 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 61 ของรายได้รวม ข้าพเจ้าพิจารณาว่าการรับรู้รายได้ค่าเช่าเป็นความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญในการตรวจสอบเนื่องจากรายได้ค่าเช่าเป็นบัญชีที่มีสาระสำคัญที่สุดในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของบริษัทฯ และเป็นตัวชี้วัดหลักในแง่ผลการดำเนินงานทางธุรกิจซึ่งผู้บริหารและผู้ใช้งบการเงินให้ความสนใจ นอกจากนี้ บริษัทมีรายการค่าเช่ากับลูกค้ารายย่อยเป็นจำนวนมาก ดังนั้น บริษัทจึงมีความเสี่ยงเกี่ยวกับการเกิดขึ้นจริงและระยะเวลาในการรับรู้รายได้

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการรับรู้รายได้ค่าเช่าของบริษัทฯ โดยการ

- ประเมินและทดสอบระบบสารสนเทศและระบบการควบคุมภายในของบริษัทที่เกี่ยวข้องกับวงจรรายได้ โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบ ทำความเข้าใจและเลือกตัวอย่างมาสุ่มทดสอบการปฏิบัติตามการควบคุมที่บริษัทออกแบบไว้
- สุ่มตัวอย่างสัญญาเช่าเพื่อตรวจสอบการรับรู้รายได้ว่าเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา และสอดคล้องกับนโยบายการรับรู้รายได้ของบริษัทฯ
- สุ่มตรวจสอบเอกสารประกอบรายการรายได้ที่เกิดขึ้นในระหว่างปีและช่วงใกล้สิ้นรอบระยะเวลาบัญชี
- สอบทานใบลดหนี้ที่บริษัทออกภายหลังวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี
- วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลบัญชีรายได้แบบแยกย่อยเพื่อตรวจสอบความผิดปกติที่อาจเกิดขึ้นของรายได้ตลอดรอบระยะเวลาบัญชี โดยเฉพาะรายการบัญชีที่ทำผ่านใบสำคัญทั่วไป

การรับรู้รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

ตามที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 26.1 ในปี 2563 บริษัทรับรู้รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยเป็นจำนวนเงิน 109 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21 ของรายได้รวม ข้าพเจ้าพิจารณาว่าการรับรู้รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยเป็นบัญชีที่มีสาระสำคัญในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของบริษัทฯ และเป็นตัวชี้วัดในแง่ผลการดำเนินงานทางธุรกิจซึ่งผู้บริหารและผู้ใช้งบการเงินให้ความสนใจ ดังนั้น บริษัทจึงมีความเสี่ยงในการรับรู้รายได้ที่ไม่ได้เกิดขึ้นจริงและไม่เกี่ยวข้องกับกิจการ

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการรับรู้รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยของบริษัทฯ โดยการ

- สุ่มตัวอย่างหนังสือสัญญาขายห้องชุดและเอกสารการส่งมอบห้องชุดเพื่อตรวจสอบการรับรู้รายได้ว่าเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในเอกสารและสอดคล้องกับนโยบายการรับรู้รายได้ของบริษัทฯ
- สุ่มตรวจสอบเอกสารประกอบรายการขายที่เกิดขึ้นในระหว่างปีและช่วงใกล้สิ้นรอบระยะเวลาบัญชี
- วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลบัญชีรายได้แบบแยกย่อยเพื่อตรวจสอบความผิดปกติที่อาจเกิดขึ้นของรายได้ตลอดรอบระยะเวลาบัญชี โดยเฉพาะรายการบัญชีที่ทำผ่านใบสำคัญทั่วไป

การวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 12 บริษัทฯมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งแสดงตามมูลค่ายุติธรรมในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เป็นจำนวนเงิน 2,904 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 90 ของสินทรัพย์รวม บริษัทฯกำหนดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าวโดยอ้างอิงจากราคาประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระและ/หรือผู้บริหารของบริษัทฯ โดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ ผู้บริหารของบริษัทฯต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญเกี่ยวกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคตรวมถึงการกำหนดอัตราคิดลดและข้อสมมติที่สำคัญ ซึ่งทำให้เกิดความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญในการวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าว

ข้าพเจ้าได้ประเมินระบบการควบคุมภายในหลักของบริษัทฯที่เกี่ยวกับการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยการสอบถามผู้รับผิดชอบและทำความเข้าใจระบบการควบคุมที่บริษัทฯออกแบบไว้ ข้าพเจ้าได้พิจารณาขอบเขตและวัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของผู้ประเมินราคาอิสระ และประเมินเทคนิคและแบบจำลองที่ผู้ประเมินราคาเลือกใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมิน โดยการเทียบกับฐานความรู้และประสบการณ์ในอดีตเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์ในลักษณะเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน ตลอดจนพิจารณาความสม่ำเสมอของการใช้เทคนิคและแบบจำลองดังกล่าว รวมถึงประเมินความรู้ความสามารถและความเป็นอิสระของผู้ประเมินราคาอิสระดังกล่าว โดยการตรวจสอบกับข้อมูลสาธารณะ นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบถามข้อมูลที่จำเป็นและข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินโดยการเปรียบเทียบข้อมูลประมาณการผลการดำเนินงานในอดีตกับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงของบริษัทฯเพื่อประเมินการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารในการประมาณผลการดำเนินงานดังกล่าว และตรวจสอบกับสัญญาเช่าและบริการ ตลอดจนทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรม ตามแบบจำลองและข้อสมมติข้างต้น นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบถามการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลทั้งหมดอยู่ในรายงานประจำปีของบริษัทฯ (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่อการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใด ๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของบริษัทฯตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของบริษัทฯในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกบริษัทฯหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของบริษัทฯ

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อการถ่วงน้ำหนักอย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงที่อาจมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของบริษัทฯ
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารจัดทำ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของบริษัทฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้บริษัทฯ ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้



รศพร เดชอาคม

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5659

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 23 กุมภาพันธ์ 2564

บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2563	2562
สินทรัพย์			
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8	6,553,875	2,650,807
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	7, 9	40,980,698	61,858,041
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	10	91,053,310	165,620,266
ภาษีเงินได้จ่ายล่วงหน้า		17,201,888	23,539,246
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า		120,426	262,045
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		10,375,406	7,814,473
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		166,285,603	261,744,878
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
เงินมัดจำ	7	110,076,666	111,283,883
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	12	2,904,402,515	524,973,460
ที่ดินและอุปกรณ์	13	31,780,483	65,936,097
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	14	2,404,292	3,329,262
สิทธิการเช่าและอาคาร	15	-	1,288,533,172
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง		-	23,083,294
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	30	20,732,981	29,150,247
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		1,933,019	2,230,525
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		3,071,329,956	2,048,519,940
รวมสินทรัพย์		3,237,615,559	2,310,264,818

5

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2563	2562
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น			
หนี้สินหมุนเวียน			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	16	118,640,810	96,471,756
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	7, 17	56,191,876	119,486,247
เงินประกันงานก่อสร้าง		9,696,994	8,974,165
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		214,100	4,872,200
เงินกู้ยืมระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	18	112,393,531	126,184,685
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	19	-	335,147
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	20	105,164,880	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7	113,000,000	-
เงินกู้ยืมระยะสั้น	16	-	39,502,312
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21	-	98,903,190
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		14,928,675	10,512,993
รวมหนี้สินหมุนเวียน		530,230,866	505,242,695
หนี้สินไม่หมุนเวียน			
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	18	371,685,260	401,973,663
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	19	-	200,774
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	20	694,094,137	-
หุ้นกู้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21	194,853,573	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	22	430,637	572,141
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	7	83,435,800	103,476,259
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		25,093,357	15,665,596
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		1,369,592,764	521,888,433
รวมหนี้สิน		1,899,823,630	1,027,131,128

๕

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน)
งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2563	2562
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
ทุนเรือนหุ้น	23		
ทุนจดทะเบียน			
หุ้นสามัญ 994,160,212 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท			
(2562: หุ้นสามัญ 1,081,905,778 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)		994,160,212	1,081,905,778
ทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว			
หุ้นสามัญ 793,807,290 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		793,807,290	793,807,290
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ		329,493,439	329,493,439
กำไรสะสม			
จัดสรรแล้ว - ดำรงตามกฎหมาย	25	41,359,381	38,537,525
ยังไม่ได้จัดสรร		173,131,819	121,295,436
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		1,337,791,929	1,283,133,690
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		3,237,615,559	2,310,264,818

5

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรรมการ

บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน)
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย: บาท)

		งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2562	2563	2562
กำไรขาดทุน:				
รายได้จากการขายและบริการ				
รายได้ค่าเช่า		465,909,356	320,741,127	467,718,334
รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า	26.1	424,592,562	191,730,235	355,079,963
รวมรายได้จากการขายและบริการ		890,501,918	512,471,362	822,798,297
ต้นทุนขายและบริการ				
ต้นทุนค่าเช่า		429,122,656	45,046,613	429,122,656
ต้นทุนขาย	26.3	291,873,647	140,665,417	262,261,153
รวมต้นทุนขายและบริการ		720,996,303	185,712,030	691,383,809
กำไรขั้นต้น		169,505,615	326,759,332	131,414,488
กำไร (ขาดทุน) จากการปรับมูลค่าธุรกรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	12	6,074,163	(97,281,287)	6,074,163
กลับรายการค่าเผื่อการค้ำของสินทรัพย์	13	181,223	3,378,777	181,223
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	11	27,302,088	-	26,701,265
รายได้อื่น		37,831,998	9,290,677	39,049,403
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย		240,895,087	242,147,499	203,420,542
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย		107,592,766	63,704,180	66,199,174
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		88,441,084	60,000,185	64,969,797
รวมค่าใช้จ่าย		196,033,850	123,704,365	131,168,971
กำไรจากการดำเนินงาน		44,861,237	118,443,134	72,251,571
รายได้ทางการเงิน	27	247,998	1,879,528	2,811,539
ต้นทุนทางการเงิน	28	(54,308,063)	(61,829,972)	(53,262,236)
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน - สุทธิจากรายได้และต้นทุนทางการเงิน		(9,198,828)	58,492,690	21,800,874
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทย่อย	11	-	-	(14,920,937)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนกำไรจ่ายภาษีเงินได้		(9,198,828)	58,492,690	6,879,937
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	30	17,065,344	(2,055,568)	10,333,047
กำไรสำหรับปี		7,866,516	56,437,122	17,212,984
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลกำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย - สุทธิจากภาษีเงินได้	22	-	213,491	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		-	213,491	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		7,866,516	56,650,613	17,212,984
การแบ่งปันกำไร				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		17,212,984	56,437,122	17,212,984
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	11	(9,346,468)		
		7,866,516		
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		17,212,984	56,650,613	17,212,984
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย		(9,346,468)		
		7,866,516		
กำไรต่อหุ้น	31			
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน				
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		0.03	0.07	0.03

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการเงินนี้

S

บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน)
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม						
	ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ					ส่วนของผู้มี ส่วนได้เสียที่ ไม่มีอำนาจ ควบคุม ของบริษัทย่อย	รวมส่วน ของผู้ถือหุ้น
	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	กำไรสะสม		ส่วนของผู้ถือหุ้น ของบริษัทฯ		
			จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร			
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	480,847,012	312,103,098	37,676,876	104,943,101	935,570,087	9,346,468	944,916,555
ขาดทุนสำหรับปี	-	-	-	17,212,984	17,212,984	(9,346,468)	7,866,516
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	17,212,984	17,212,984	(9,346,468)	7,866,516
ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน (หมายเหตุ 23)	312,960,278	17,390,341	-	-	330,350,619	-	330,350,619
จัดสรรกำไรสะสมเป็นสำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 25)	-	-	860,649	(860,649)	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	793,807,290	329,493,439	38,537,525	121,295,436	1,283,133,690	-	1,283,133,690

J

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน)
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	กำไรสะสม		รวมส่วน ของผู้ถือหุ้น
			จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	480,847,012	312,103,098	37,676,876	104,943,101	935,570,087
กำไรสำหรับปี	-	-	-	17,212,984	17,212,984
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	17,212,984	17,212,984
ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน (หมายเหตุ 23)	312,960,278	17,390,341	-	-	330,350,619
จัดสรรกำไรสะสมเป็นสำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 25)	-	-	860,649	(860,649)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	793,807,290	329,493,439	38,537,525	121,295,436	1,283,133,690
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	793,807,290	329,493,439	38,537,525	121,295,436	1,283,133,690
ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบาย การบัญชีเนื่องจากการนำมาตราฐานการ รายงานทางการเงินใหม่มาถือปฏิบัติ (หมายเหตุ 4)	-	-	-	(1,992,374)	(1,992,374)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	-	-	-	-	-
- หลังการปรับปรุง	793,807,290	329,493,439	38,537,525	119,303,062	1,281,141,316
กำไรสำหรับปี	-	-	-	56,437,122	56,437,122
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	213,491	213,491
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	56,650,613	56,650,613
จัดสรรกำไรสะสมเป็นสำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 25)	-	-	2,821,856	(2,821,856)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	793,807,290	329,493,439	41,359,381	173,131,819	1,337,791,929

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน)
งบกระแสเงินสด
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2563	2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษี	(9,198,828)	58,492,690	6,879,937
รายการปรับกระทบยอดกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษี			
เป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน			
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	113,456,236	16,322,773	104,859,047
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการโอนเป็นต้นทุนขาย	181,192,370	74,817,924	181,192,370
ค่าเผื่อนี้สงสยจะสูญ (โอนกลับ)	(160,356)	362,098	(160,356)
หนี้สูญ	561,222	801,552	561,222
ขาดทุนจากการจำหน่าย/ตัดจำหน่ายอุปกรณ์และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	5,849,451	3,509,554	5,134,666
โอนกลับค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์	(181,223)	(3,378,777)	(181,223)
มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลง (เพิ่มขึ้น)	(6,074,163)	97,281,287	(6,074,163)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	14,920,937
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	193,295	125,359	193,295
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(27,302,088)	-	(26,701,265)
รายได้ทางการเงิน	(251,029)	(1,879,528)	(2,811,539)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	54,308,063	61,829,972	53,262,236
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์			
และหนี้สินดำเนินงาน	312,392,950	308,284,904	331,075,164
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(8,533,909)	19,713,693	(8,101,841)
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(162,437,225)	(3,737,481)	(162,437,225)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(1,669,900)	(2,560,933)	(605,191)
เงินมัดจำ	15,372,229	(2,723,309)	15,327,972
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	(262,045)	141,619	(262,045)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	251,762	297,506	251,780
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(2,084,898)	(8,212,374)	(2,273,917)
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(7,556,650)	(4,658,100)	(7,556,650)
เงินประกันงานก่อสร้าง	7,835,536	722,829	8,118,601
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	2,009,802	1,807,593	1,825,706
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	(22,994,414)	(18,200,413)	(22,941,614)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	15,590,133	8,421,343	15,580,333
เงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	147,913,371	299,296,877	168,001,073
รับคืนภาษีเงินได้	-	13,976,270	-
จ่ายภาษีเงินได้	(9,567,391)	(7,638,912)	(9,558,061)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	138,345,980	305,634,235	158,443,012

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน)
งบกระแสเงินสด (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2563	2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	25,799,980	-	25,799,980
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันลดลง	-	-	46,500,000
ดอกเบี้ยรับ	251,029	6,267	2,811,539
ซื้อที่ดินและอุปกรณ์	(12,659,959)	(3,787,606)	(2,633,900)
ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(1,825,290)	(450,662)	(907,789)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น	(99,297)	(219,812,661)	(99,297)
สิทธิการเช่าและอาคารเพิ่มขึ้น	(63,462,122)	-	(63,462,122)
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์	1,649,767	724,208	1,629,767
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง ณ วันที่ขายบริษัทย่อย	(1,884,973)	-	-
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(52,230,865)	(223,320,454)	9,638,178
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น	36,471,756	22,169,054	36,471,756
เงินกู้ยืมระยะสั้นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	40,000,000	(40,000,000)	40,000,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น	82,400,000	292,000,000	2,000,000
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(2,000,000)	(179,000,000)	(2,000,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	118,542,000	10,000,000	118,542,000
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	(275,524,996)	(54,079,557)	(275,524,996)
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	100,000,000	197,700,000	100,000,000
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้	(1,688,797)	(3,229,191)	(1,688,797)
ชำระคืนหุ้นกู้	(469,000,000)	(100,000,000)	(469,000,000)
จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	(486,806)	-	(295,130)
จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	-	(151,952,512)	-
จ่ายดอกเบี้ย	(63,914,788)	(72,018,507)	(62,868,961)
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	331,737,894	-	331,737,894
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายทางตรงในการเสนอขายหุ้น	(1,387,275)	-	(1,387,275)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(104,851,012)	(78,410,713)	(184,013,509)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(18,735,897)	3,903,068	(15,932,319)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	21,386,704	2,650,807	18,583,126
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	2,650,807	6,553,875	2,650,807
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม			
รายการที่มีใช้เงินสด			
เจ้าหน้าที่ค่าก่อสร้าง	15,780,846	30,638,210	15,780,846
เจ้าหน้าที่สิทธิการเช่า	20,000,000	-	20,000,000
ดอกเบี้ยจ่ายส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนโครงการ	8,821,866	13,792,548	8,821,866
ค่าตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าที่บันทึกเป็นต้นทุนโครงการ	1,500,000	-	1,500,000
เงินมัดจำจ่ายที่วัดมูลค่ายุติธรรมที่บันทึกเป็นต้นทุนโครงการ	-	3,197,466	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	360,052,648	-
ส่วนลดค่าเช่า	-	47,766,888	-
ซื้อสินทรัพย์ภายใต้สัญญาเช่าทางการเงิน	572,897	-	-
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นเครื่องตกแต่งติดตั้งและอุปกรณ์	-	16,058	-

5

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 ข้อมูลทั่วไปของบริษัทฯ

บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย โดยมีบริษัท เจ มาร์ท จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศไทยเป็นบริษัทใหญ่ บริษัทฯประกอบธุรกิจหลักในการให้บริการเช่าพื้นที่พร้อมกับให้บริการที่เกี่ยวข้องและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ที่อยู่ตามที่ตั้งทะเบียนของบริษัทฯอยู่ที่เลขที่ 187 อาคารเจมาร์ท ชั้น 8 ถนนรามคำแหง แขวงราษฎร์พัฒนา เขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร

เมื่อวันที่ 24 มกราคม 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการบริหารของบริษัทฯมีมติอนุมัติการจัดตั้งบริษัท เจ แอปไพร์ซ จำกัด (JAP) โดยมีทุนจดทะเบียน 2 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 200,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท เพื่อประกอบธุรกิจเกี่ยวกับประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยบริษัทฯถือหุ้นใน JAP ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียนและ JAP ได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 31 มกราคม 2563

เมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการบริหารของบริษัทฯและที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของ JAP มีมติให้เลิกกิจการ JAP และ JAP ได้จดทะเบียนเลิกกิจการกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2563 และ JAP ชำระบัญชีเสร็จสิ้นเมื่อวันที่ 29 มิถุนายน 2563

1.2 การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ปัจจุบันยังมีผลกระทบต่อธุรกิจและอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ สถานการณ์ดังกล่าวอาจนำมาซึ่งความไม่แน่นอนและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมของการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ฝ่ายบริหารของบริษัทฯมีการติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าวและประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ ประมาณการหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ฝ่ายบริหารได้ใช้ประมาณการและดุลยพินิจในประเด็นต่าง ๆ เมื่อสถานการณ์มีการเปลี่ยนแปลง

2. เกณฑ์ในการจัดทางการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 โดยแสดงรายการในงบการเงินตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

ก) มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี บริษัทฯ ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2562) และฉบับใหม่ จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาทำเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ซึ่งได้มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญ สามารถสรุปได้ดังนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน ประกอบด้วยมาตรฐานและการตีความมาตรฐาน จำนวน 5 ฉบับ ได้แก่

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 7 การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน

ฉบับที่ 9 เครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 32 การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 16 การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ

ฉบับที่ 19 การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มดังกล่าวข้างต้น กำหนดหลักการเกี่ยวกับการจัดประเภทและการวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือราคาทุนตัดจำหน่ายโดยพิจารณาจากประเภทของตราสารทางการเงิน ลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาและแผนธุรกิจของกิจการ หลักการเกี่ยวกับวิธีการคำนวณการด้อยค่าของเครื่องมือทางการเงินโดยใช้แนวคิดของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และหลักการเกี่ยวกับการบัญชีป้องกันความเสี่ยง รวมถึงการแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน

การนำมาตรฐานกลุ่มนี้มาถือปฏิบัติมีผลกระทบต่องบการเงินของบริษัทฯจากรายการดังต่อไปนี้

- การรับรู้รายการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น - บริษัทฯรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหรือวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น โดยไม่จำเป็นต้องรอให้มีการด้อยค่าด้านเครดิตเกิดขึ้นจริง
- การรับรู้รายการเงินมัดจำและเงินมัดจำรับจากผู้เช่า - บริษัทฯรับรู้รายการเงินมัดจำและเงินมัดจำรับจากผู้เช่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่เข้าทำสัญญา และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

บริษัทฯรับรู้ผลกระทบสะสมของการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้มาถือปฏิบัติเป็นครั้งแรกโดยปรับปรุงกับกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 และไม่ปรับย้อนหลังงบการเงินปีก่อนที่แสดงเปรียบเทียบ

ผลกระทบของเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีแสดงอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 ใช้แทนมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่า และการตีความมาตรฐานบัญชีที่เกี่ยวข้อง มาตรฐานฉบับนี้ได้กำหนดหลักการของการรับรู้รายการ การวัดมูลค่า การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลของสัญญาเช่า และกำหนดให้ผู้เช่ารับรู้สินทรัพย์และหนี้สินสำหรับสัญญาเช่าทุกรายการที่มีระยะเวลาในการเช่ามากกว่า 12 เดือน เว้นแต่สินทรัพย์อ้างอิงนั้นมีมูลค่าต่ำ

การบัญชีสำหรับผู้ให้เช่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญจากมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 ผู้ให้เช่ายังคงต้องจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุน

บริษัทฯรับรู้ผลกระทบสะสมของการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้มาถือปฏิบัติครั้งแรกโดยปรับปรุงกับกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 และไม่ปรับย้อนหลังงบการเงินปีก่อนที่แสดงเปรียบเทียบ

ผลกระทบของเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีแสดงอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4

แนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้แนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลดผลกระทบในบางเรื่องจากการปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินบางฉบับ และเพื่อให้เกิดความชัดเจนในวิธีปฏิบัติทางบัญชีในช่วงเวลาที่ยังมีความไม่แน่นอนเกี่ยวกับสถานการณ์ดังกล่าว

แนวปฏิบัติทางการบัญชีดังกล่าวได้ประกาศลงในราชกิจจานุเบกษาเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2563 และมีผลบังคับใช้สำหรับการจัดทำงบการเงินที่มีรอบระยะเวลารายงานสิ้นสุดภายในช่วงเวลาระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ในระหว่างไตรมาสที่ 1 ถึง 3 ของปี 2563 บริษัทฯได้เลือกปฏิบัติตามมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีในเรื่องการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตามวิธีการอย่างง่าย การวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน การค้อยค่าของสินทรัพย์ การเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าจากการลดค่าเช่าตามสัญญา และการกลับรายการของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ในไตรมาสที่ 4 ของปี 2563 บริษัทฯได้ประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์และหนี้สินจากความไม่แน่นอนของสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 แล้ว ดังนั้น ในการจัดทำงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯจึงพิจารณายกเลิกการถือปฏิบัติตามมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเฉพาะเรื่องการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน การค้อยค่าของสินทรัพย์ และการกลับรายการของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ที่บริษัทฯได้เคยถือปฏิบัติในช่วงที่ผ่านมา โดยไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่องบการเงินของบริษัทฯ

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯยังคงเลือกนำมาตราการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีสำหรับเรื่องดังต่อไปนี้มาถือปฏิบัติอยู่

- เลือกที่จะไม่ต้องนำข้อมูลที่มีการคาดการณ์ไปในอนาคต (Forward-looking information) มาใช้วัดมูลค่าของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ในกรณีที่บริษัทฯใช้วิธีการอย่างง่ายในการวัดมูลค่าของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น
- เลือกที่จะไม่นำการลดค่าเช่าตามสัญญาจากผู้ให้เช่าเนื่องจากสถานการณ์ COVID-19 มาถือเป็นการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า โดยทยอยปรับลดหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ครบกำหนดแต่ละงวดตามสัดส่วนที่ได้ส่วนลด พร้อมทั้งกลับรายการค่าเสื่อมราคาจากสินทรัพย์สิทธิการใช้และดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ยังคงรับรู้ในแต่ละงวดตามสัดส่วนของค่าเช่าที่ลดลง และบันทึกผลต่างที่เกิดขึ้นในกำไรหรือขาดทุน

บริษัทอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบของเรื่องดังกล่าวต่องบการเงิน ซึ่งคาดว่าจะมีผลกระทบทางการเงินต่อมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าในจำนวนที่มีสาระสำคัญ และบริษัทฯ จะพิจารณานับที่กผลกระทบต่องบการเงินภายหลังสิ้นสุดมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวดังกล่าว

ข) มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2564

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2564 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

ปัจจุบันฝ่ายบริหารของบริษัทอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่องบการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

4. ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเนื่องจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่มาถือปฏิบัติ

ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3 บริษัทฯ ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงิน และมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติในระหว่างปีปัจจุบัน โดยบริษัทฯ ได้เลือกปรับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงโดยปรับปรุงกับกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 และไม่ปรับย้อนหลังการปีก่อนที่แสดงเปรียบเทียบ

ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีต้องบ่งชี้ฐานะการเงิน ณ ต้นปี 2563 เนื่องจากการนำมาตรฐานเหล่านี้มาถือปฏิบัติ แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	31 ธันวาคม 2562	ผลกระทบจาก		1 มกราคม 2563
		มาตรฐาน การรายงาน ทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือ ทางการเงิน	มาตรฐาน การรายงาน ทางการเงิน ฉบับที่ 16	
งบแสดงฐานะการเงิน				
สินทรัพย์				
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	524,974	-	1,886,792	2,411,766
ที่ดินและอุปกรณ์	65,936	-	(22,157)	43,779
สิทธิการเช่าและอาคาร	1,288,533	-	(1,288,533)	-
เงินมัดจำ	111,284	(2,606)	-	108,678
สินทรัพย์ภายใต้รอตัดบัญชี	29,150	-	(6,309)	22,841
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	119,486	-	(69,792)	49,694
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึง กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	335	-	(335)	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี	-	-	174,122	174,122
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	10,514	1,321	-	11,835
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิจาก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	201	-	(201)	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึง กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	465,385	465,385
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	103,476	(2,709)	-	100,767
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	15,666	1,388	-	17,054
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	121,295	(2,606)	614	119,303

4.1 เครื่องมือทางการเงิน

ก) รายละเอียดผลกระทบที่มีต่อกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 จากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงินมาถือปฏิบัติครั้งแรก แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

การรับรู้รายการเงินมัดจำจ่าย	2,606
ผลกระทบจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงินมาถือปฏิบัติ	2,606

ข) ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 การจัดประเภทรายการและวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินตามที่กำหนดในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 และมูลค่าตามหลักการบัญชีเดิม แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	มูลค่าตามบัญชีเดิม	การจัดประเภทและ วัดมูลค่าตามมาตรฐาน การรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 ราคาทุนตัดจำหน่าย
สินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2563		
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	2,651	2,651
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	61,858	61,858
เงินมัดจำ	111,284	108,678
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	2,231	2,231
รวมสินทรัพย์ทางการเงิน	178,024	175,418

ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 บริษัทฯ ไม่ได้กำหนดหนี้สินทางการเงินใดวัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

4.2 สัญญาเช่า

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก บริษัทฯ รับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับสัญญาเช่าที่เคยจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานด้วยมูลค่าปัจจุบันของเงินจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่เหลืออยู่คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของบริษัทฯ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 สำหรับสัญญาเช่าที่เคยจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าเงินทุน บริษัทฯ รับรู้มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่าด้วยมูลค่าตามบัญชีเดิมก่อนวันที่นำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก

(หน่วย: พันบาท)

ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่เปิดเผย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	823,483
หัก: สัญญาเช่าระยะสั้น	(3,084)
หัก: สัญญาที่พิจารณาเป็นสัญญาบริการ	(5,905)
บวก: กลับรายการปรับปรุงตัดเส้นตรงตลอดอายุสัญญา	49,792
บวก: ค่าสิทธิการเช่าที่ยังไม่จ่ายชำระ	20,000
บวก: อื่น ๆ	6,148
หัก: ดอกเบี้ยจ่ายรอตัดบัญชี	(251,463)
หนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้นจากการนำมามาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก	638,971
หนี้สินสัญญาเช่าการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	536
หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	639,507
อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม (ร้อยละต่อปี)	3.81 - 4.98
ประกอบด้วย	
หนี้สินสัญญาเช่าหมุนเวียน	174,122
หนี้สินสัญญาเช่าไม่หมุนเวียน	465,385
	639,507

5. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

5.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่า

รายได้จากค่าเช่ารับรู้เป็นรายได้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยรับรู้เมื่อบริษัทฯ ได้มีการโอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับลูกค้าแล้ว ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง กล่าวคือ เมื่อมีการส่งมอบสินค้า รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แสดงตามมูลค่าที่ได้รับหักด้วยส่วนลดและค่าใช้จ่ายที่บริษัทฯ จ่ายแทนให้แก่ลูกค้า เงื่อนไขในการจ่ายชำระเป็นไปตามงวดการจ่ายชำระที่ระบุในสัญญาที่ทำกับลูกค้า จำนวนเงินที่บริษัทฯ ได้รับจากลูกค้าก่อนการโอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับลูกค้าแสดงไว้เป็น “เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า” ในงบแสดงฐานะการเงิน

รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม

รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่มรับรู้เมื่อได้โอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้แก่ลูกค้าแล้ว กล่าวคือ เมื่อมีการส่งมอบสินค้า รายได้จากการขายแสดงตามมูลค่าที่ได้รับหรือคาดว่าจะได้รับสำหรับสินค้าที่ได้ส่งมอบหลังจากหักส่วนลด โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

รายได้จากการให้บริการ

รายได้ค่าบริการรับรู้ตามจำนวนเงินซึ่งบริษัทฯมีสิทธิออกใบแจ้งหนี้

รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง โดยจะนำมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงินมาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่เกิดการค้ำยาค่าด้านเครดิตในภายหลัง ที่จะนำมูลค่าตามบัญชีสุทธิของสินทรัพย์ทางการเงิน (สุทธิจากค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น) มาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

ต้นทุนทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายคำนวณ โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

5.2 ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

ในการคำนวณหาต้นทุนขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย บริษัทฯได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย

ต้นทุนขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยรวมถึงต้นทุนของสินค้าอื่นที่บริษัทฯได้ส่งมอบให้กับลูกค้าตามสัญญา เช่น เฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง ซึ่งถือเป็นส่วนควบของหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ส่งมอบ

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย

ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดิน

ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดินประกอบด้วยต้นทุนของการซื้อบ้านพร้อมที่ดินและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย

5.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

5.4 ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่าราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุนของโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่เกิดขึ้นจริง รวมถึงประมาณการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัทจะบันทึกขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ (ถ้ามี) ไว้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

5.5 ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า

บริษัทบันทึกค่านายหน้าที่ยจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนที่เกี่ยวข้อง

5.6 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้น บริษัทจะวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม บริษัทรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปีที่เกิดขึ้น

บริษัทรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปีที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

5.7 ที่ดินและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาทุน อุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์ 3 - 9 ปี

ยานพาหนะ 5 ปี

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดิน

บริษัทคาดการณ์ที่ดินและอุปกรณ์ออกจากบัญชีเมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อบริษัทคาดการณ์สินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

5.8 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้าง หรือพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลาในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

5.9 ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย

ค่าใช้จ่ายทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินซึ่งเกิดขึ้นก่อนหรือ ณ วันทำสัญญาวงเงินสินเชื่อและก่อนการเบิกถอนเงินกู้ยืมจะถูกบันทึกเป็นค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่ายจะแสดงหักจากเงินกู้ยืมที่เกี่ยวข้องและถูกตัดจำหน่ายโดยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงตามอายุของเงินกู้ ค่าตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่ายรวมอยู่ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

5.10 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

บริษัทบันทึกต้นทุนเริ่มแรกของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนตามราคาทุน ภายหลังการรับรู้รายการเริ่มแรกสินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น

บริษัทตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดอย่างมีระบบตลอดอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า บริษัทจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อย ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดมีดังนี้

อายุการให้ประโยชน์

คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์

3 - 5 ปี

5.11 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า บริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ก็ต่อเมื่อสัญญานั้นมีการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

สินทรัพย์สิทธิการใช้

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่าหรืออายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า ดังนี้

ยานพาหนะ 5 ปี

สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่อ้างอิงกับที่ดินและอุปกรณ์แสดงรวมเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินและอุปกรณ์ในงบแสดงฐานะการเงิน

สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่จัดประเภทเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแสดงรวมเป็นส่วนหนึ่งของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบแสดงฐานะการเงิน

หนังสือตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัตถุดิบด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าประกอบด้วยค่าเช่าคงที่หักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่า ค่าเช่าผันแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา จำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ รวมถึงราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อซึ่งมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่บริษัทจะใช้สิทธินั้น และการจ่ายค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดของสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่าบริษัทจะใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่า บริษัทบันทึกค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เหตุการณ์หรือเงื่อนไขซึ่งเกี่ยวข้องกับการจ่ายชำระนั้นได้เกิดขึ้น

บริษัทคิดมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า หรืออัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของบริษัทฯ หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงจากการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกรวบรวมมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563

สัญญาเช่าที่ดิน พื้นที่ในอาคารและยานพาหนะที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน สัญญาเช่าการเงินจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สินระยะยาว ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า สินทรัพย์ที่ได้มาตามสัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์ที่เช่าหรืออายุของสัญญาเช่า แล้วแต่ระยะเวลาใดจะต่ำกว่าหากบริษัทคาดว่าจะไม่ซื้อสินทรัพย์ดังกล่าว ณ วันสิ้นสุดของสัญญาเช่า

สัญญาเช่าที่ดิน พื้นที่ในอาคารและยานพาหนะที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน จำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า

บริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน บริษัทบันทึกจำนวนเงินที่ได้รับตามสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานรวมในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิงและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่า โดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า

5.12 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกบริษัทฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วม และบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ

5.13 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัทฯ จะทำการประเมินการด้อยค่าของที่ดิน อุปกรณ์ และ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน หรือสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนของบริษัทฯ หากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่าเป็นรายปี บริษัทฯ รับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า

บริษัทฯ จะรับรู้รายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

5.14 ผลประโยชน์ของพนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

บริษัทฯ รับรู้เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

บริษัทฯ และพนักงาน ได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่บริษัทฯ จ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ได้แยกออกจากสินทรัพย์ของบริษัทฯ เงินที่บริษัทฯ จ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน

บริษัทฯ มีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งบริษัทฯ ถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

บริษัทฯ คำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

5.15 ประมาณการหนี้สิน

บริษัทฯ จะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทฯ จะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดเปลื้องภาระผูกพันนั้น และบริษัทฯ สามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

5.16 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

บริษัทบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

บริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่บริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

บริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าบริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

บริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

5.17 เครื่องมือทางการเงิน

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

บริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และบวกด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะในกรณีที่เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้การค้าที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ บริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยราคาของรายการ ตามที่กล่าวไว้ในนโยบายการบัญชีเรื่องการรับรู้รายได้

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

บริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยพิจารณาจากแผนธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

บริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และเงื่อนไขตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่เป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น

สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าววัดมูลค่าในภายหลังโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและต้องมีการประเมินการด้อยค่า ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการ การเปลี่ยนแปลง หรือการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (ตราสารหนี้)

บริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น เมื่อบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญาและเพื่อขายสินทรัพย์ทางการเงิน และเงื่อนไขตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่เป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น

ทั้งนี้ รายได้ดอกเบี้ย กำไรหรือขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน และผลขาดทุนจากการด้อยค่าหรือการโอนกลับรายการผลขาดทุนนั้นจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนและคำนวณด้วยวิธีการเช่นเดียวกับสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย ในขณะที่การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมอื่นๆ จะรับรู้ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมที่เคยรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะโอนเข้าไปยังส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อมีการตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินนั้น

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน จะแสดงในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยรับรู้การเปลี่ยนแปลงสุทธิของมูลค่ายุติธรรมในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ทั้งนี้ สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว หมายรวมถึง เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อค้า เงินลงทุนในตราสารทุนซึ่งบริษัทไม่ได้เลือกจัดประเภทให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่มีกระแสเงินสดที่ไม่ได้รับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ย

เงินปันผลรับจากเงินลงทุนในตราสารทุนของบริษัทจดทะเบียนถือเป็นรายได้อื่นในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน

บริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินและการตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น แม้ว่าจะไม่มีการโอนหรือไม่ได้คงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น

บริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมาก หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นสาระสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

บริษัทรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของตราสารหนี้ทั้งหมดที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณจากผลต่างของกระแสเงินสดที่จะครบกำหนดชำระตามสัญญากับกระแสเงินสดทั้งหมดที่บริษัทฯ คาดว่าจะได้รับชำระ และคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงโดยประมาณของสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่ได้มา

ในกรณีที่ความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก บริษัทฯ วัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นโดยพิจารณาจากการผิดสัญญาที่อาจจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้า ในขณะที่หากความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก บริษัทฯ วัดมูลค่าผลขาดทุนด้วยจำนวนเงินที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุที่เหลืออยู่ของเครื่องมือทางการเงิน

บริษัทพิจารณาว่าความเสี่ยงด้านเครดิตจะเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ เมื่อมีการค้างชำระการจ่ายเงินตามสัญญาเกินกว่า 30 วัน และพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินนั้นมีการผิดสัญญา เมื่อมีการค้างชำระการจ่ายเงินตามสัญญาเกินกว่า 90 วัน อย่างไรก็ตาม ในบางกรณี บริษัทอาจพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินนั้นมีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญและมีการผิดสัญญา โดยพิจารณาจากข้อมูลภายในหรือข้อมูลภายนอกอื่น เช่น อันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตของผู้ออกตราสาร

บริษัทใช้วิธีการอย่างง่ายในการคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้การค้า ดังนั้น ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัทจึงไม่มีการติดตามการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงทางด้านเครดิต แต่จะรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนจากผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้า โดยอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้และสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกิจการคาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563

ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ บริษัทบันทึกค่าเผื่อนี้ลงจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

5.18 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่นโดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า บริษัทใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ บริษัทจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

- ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง
- ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม
- ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้นทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัทฯจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

6. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

สัญญาเช่า

การกำหนดอายุสัญญาเช่าที่มีสิทธิการเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า - บริษัทฯในฐานะผู้เช่า

ในการกำหนดอายุสัญญาเช่า ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่าบริษัทฯมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลหรือไม่ที่จะใช้สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่าโดยคำนึงถึงข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจทางเศรษฐกิจสำหรับบริษัทฯในการใช้หรือไม่ใช้สิทธิเลือกนั้น

การกำหนดอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม - บริษัทฯในฐานะผู้เช่า

บริษัทฯไม่สามารถกำหนดอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า ดังนั้น ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการกำหนดอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของบริษัทฯในการคิดลดหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มเป็นอัตราดอกเบี้ยที่บริษัทฯจะต้องจ่ายในการกู้ยืมเงินที่จำเป็นเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ในสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่คล้ายคลึง โดยมีระยะเวลาการกู้ยืมและหลักประกันที่คล้ายคลึง

การจัดประเภทของสัญญาเช่า - บริษัทฯในฐานะผู้ให้เช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุน ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่าบริษัทฯได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัทฯ แสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระและรับรู้การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ เนื่องจากไม่มีราคาในตลาดที่สามารถใช้เทียบเคียงได้ ข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้อธิบายไว้ในหมายเหตุ 12

ที่ดินและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอุปกรณ์ และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของที่ดินและอุปกรณ์ในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวข้องกับสินทรัพย์นั้น

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัทฯ จะรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่บริษัทฯ จะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่าบริษัทฯ ควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

ผลประโยชน์หลังออกจางานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจางานของพนักงานประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่าง ๆ ในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราภาระ และอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

การประมาณต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณต้นทุนขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย บริษัทฯ ต้องประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วย ต้นทุนที่ดินและการปรับปรุงที่ดิน ต้นทุนค่าออกแบบและก่อสร้าง ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจโดยจะมีการทบทวนการประมาณการดังกล่าวเป็นระยะ ๆ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ จะบันทึกค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เมื่อพบว่าโครงการมีมูลค่ายุติธรรมลดลงอย่างเป็นสาระสำคัญ ฝ่ายบริหารพิจารณาปรับลดมูลค่าของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ อย่างไรก็ตาม การปรับลดมูลค่าดังกล่าวขึ้นอยู่กับดุลยพินิจและการประมาณการของฝ่ายบริหาร

คดีฟ้องร้อง

บริษัทฯ มีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วและเชื่อมั่นว่าจะไม่มีความเสียหายเกิดขึ้นจึงไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

7. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันรายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการ
	2562	2563	2562	กำหนดราคา
รายการธุรกิจกับบริษัทใหญ่				
รายได้ขายอาหารและเครื่องดื่ม	38	-	-	ราคาตลาด
ซื้อสินทรัพย์	10	-	-	ราคาตลาด
ค่าเช่าพื้นที่	155	151	155	อัตราที่ตกลงร่วมกัน
ค่าใช้จ่ายอื่น	6,843	6,369	6,841	อัตราที่ตกลงร่วมกัน
ดอกเบี้ยจ่าย	1,037	4,954	3	ร้อยละ 4.47 - 4.63 ต่อปี (2562: ร้อยละ 4.50 - 4.83 ต่อปี)
รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย				
(ได้ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)				
รายได้ค่าเช่า	-	-	1,809	ราคาตลาด
รายได้จากการให้บริการ	-	-	306	อัตราที่ตกลงร่วมกัน
ดอกเบี้ยรับ	-	-	2,563	2562: ร้อยละ 5.75 - 8.25 ต่อปี
รายได้อื่น	-	-	1,922	อัตราที่ตกลงร่วมกัน
ค่าใช้จ่ายอื่น	-	-	53	อัตราที่ตกลงร่วมกัน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการ กำหนดราคา
	2562	2563	2562	
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
รายได้ค่าเช่า	15,693	14,478	15,693	ราคาตลาด
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุด				
พักอาศัย	66,194	26,400	66,194	ราคาตลาด
รายได้ขายอาหารและเครื่องดื่ม	117	-	-	ราคาตลาด
รายได้จากการให้บริการ	1,472	2,308	1,472	อัตราที่ตกลงร่วมกัน
รายได้อื่น	304	-	175	อัตราที่ตกลงร่วมกัน
ซื้อสินทรัพย์	251	1,345	217	อัตราที่ตกลงร่วมกัน
ค่าใช้จ่ายอื่น	5,805	645	965	อัตราที่ตกลงร่วมกัน
<u>รายการธุรกิจกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุด				
พักอาศัย	5,372	11,247 ⁽¹⁾	5,372	ราคาตลาด

(1) บริษัทฯรับรู้รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยให้แก่บุคคลซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในเดือนกุมภาพันธ์ 2563 ต่อมาในระหว่างปี บุคคลดังกล่าวได้ขายหุ้นที่ถือในบริษัทฯ ทั้งหมดให้แก่บุคคลอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บุคคลดังกล่าวมิได้เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯ และกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2563	2562
<u>ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 9)</u>		
บริษัทใหญ่	64	257
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมกรหรือผู้ถือหุ้นร่วมกัน)	750	606
รวม	814	863
<u>เงินมัดจำ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>		
บริษัทใหญ่	38	36
รวม	38	36
<u>เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 17)</u>		
บริษัทใหญ่	3	4
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมกรหรือผู้ถือหุ้นร่วมกัน)	-	1,031
รวม	3	1,035
<u>เงินมัดจำจากผู้เช่า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>		
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมกรหรือผู้ถือหุ้นร่วมกัน)	5,523	6,266
รวม	5,523	6,266

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดคงค้างของเงินกู้ยืมระหว่างบริษัทฯ และบริษัทใหญ่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 และการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	ยอดคงเหลือ		ยอดคงเหลือ	
	ณ วันที่	ในระหว่างปี		ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2562	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม 2563
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่				
บริษัท เจ มาร์ท จำกัด (มหาชน)	-	292,000	(179,000)	113,000
รวม	-	292,000	(179,000)	113,000

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีกำหนดจ่ายชำระคืนเมื่อทวงถามและมีดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 4.47 - 4.63 ต่อปี

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)		
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2563	2562
ผลประโยชน์ระยะสั้น	17,162	13,026	14,041
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	33	21	33
รวม	17,195	13,047	14,074

8. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	(หน่วย: พันบาท)	
	2563	2562
เงินสด	154	259
เงินฝากธนาคาร	6,400	2,392
รวม	6,554	2,651

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เงินฝากออมทรัพย์มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.05 ถึง 0.30 ต่อปี (2562: ร้อยละ 0.1 ถึง 1.0 ต่อปี)

9. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

	(หน่วย: พันบาท)	
	2563	2562
<u>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>		
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ		
ยังไม่ได้ถึงกำหนดชำระ	27	-
ค้างชำระ		
ไม่เกิน 3 เดือน	166	25
มากกว่า 3 เดือน	90	-
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 7)	283	25
<u>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน</u>		
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ		
ยังไม่ได้ถึงกำหนดชำระ	1,173	123
ค้างชำระ		
ไม่เกิน 3 เดือน	10,833	9,151
3 - 6 เดือน	2,001	5,152
6 - 12 เดือน	1,234	180
มากกว่า 12 เดือน	467	1,185
รวม	15,708	15,791
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น		
(2562: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ)	(1,429)	(1,067)
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ	14,279	14,724
รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ	14,562	14,749
<u>ลูกหนี้อื่น</u>		
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 7)	64	257
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	2,048	33,642
รายได้ค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 7)	467	581
รายได้ค้างรับ - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	23,840	12,629
รวมลูกหนี้อื่น	26,419	47,109
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	40,981	61,858

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้า มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	1,067
สำรองผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	1,266
ตัดจำหน่าย	(904)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	1,429

10. ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

(หน่วย: พันบาท)

	2563	2562
ที่ดิน	24,593	46,116
ต้นทุนดอกเบี้ย	5,071	9,510
อาคารที่ก่อสร้างเสร็จแล้ว	55,677	104,282
บ้านรอการขาย	5,712	5,712
รวมต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ	91,053	165,620

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ ได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 8.3 ล้านบาท โดยคำนวณจากอัตราตั้งขึ้นเป็นทุนในอัตราร้อยละ 6.00

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ ได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างมูลค่าตามบัญชีที่ติดภาระค้ำประกันจำนวน 160 ล้านบาท ไปจดจำนองเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินสินเชื่อจากธนาคาร (2563: ไม่มี)

11. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เมื่อวันที่ 27 พฤศจิกายน 2562 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาขายหุ้นทั้งหมดในบริษัท บินส์แอนด์บราวน์ จำกัด (บริษัทย่อย) ให้แก่บริษัท เจ มาร์ท จำกัด (มหาชน) (บริษัทใหญ่) ในราคาขาย 25.8 ล้านบาท บริษัทฯ ได้รับชำระเงินจากการขายหุ้นดังกล่าวเต็มจำนวนและได้โอนหุ้นให้แก่บริษัทใหญ่ในวันที่ 27 พฤศจิกายน 2562 ผลจากรายการดังกล่าวทำให้บริษัท บินส์แอนด์บราวน์ จำกัด ไม่เป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ อีกต่อไป

บริษัทฯ รับรู้ส่วนต่างระหว่างราคาขายและมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในบริษัทย่อยตามวิธีส่วนได้เสียจำนวน 26.7 ล้านบาท เป็นกำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี 2562

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สุทธิของบริษัท บีเอ็นเอสแอนด์บราวน์ จำกัด ณ วันที่ขายเงินลงทุนมีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)
	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ
สินทรัพย์	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,885
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	2,299
สินค้าคงเหลือ	3,199
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	3,364
อุปกรณ์	30,458
ค่าความนิยม	21,855
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	4,106
สินทรัพย์ภายในได้รอการตัดบัญชี	12,556
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	6,628
รวมสินทรัพย์	86,350
หนี้สิน	
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	6,306
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	80,400
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	819
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	327
รวมหนี้สิน	87,852
รวมสินทรัพย์สุทธิ	(1,502)
เงินรับจากการขาย	25,800
กำไรรวมจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	27,302
กำไรส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(601)
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	26,701
เงินรับจากการขาย	25,800
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อยที่ถูกขาย	(1,885)
เงินสดสุทธิเพิ่มขึ้นจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	23,915

11.1 ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ในระหว่างปี 2562 บริษัทฯรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากการลงทุนในบริษัทย่อยในงบการเงินเฉพาะกิจการดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

บริษัท	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ส่วนแบ่งขาดทุนจาก เงินลงทุนในบริษัทย่อย	ส่วนแบ่งกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่นจากเงินลงทุน ในบริษัทย่อย	เงินปันผลรับ
บริษัท บินส์เอนด์บราวน์ จำกัด	(14,921)	-	-
รวม	(14,921)	-	-

11.2 รายละเอียดของบริษัทย่อยซึ่งมีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ

(หน่วย: พันบาท)

บริษัท	สัดส่วนที่ถือโดย ส่วนได้เสีย ที่ไม่มีอำนาจควบคุม (ร้อยละ)	ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจ ควบคุมในบริษัทย่อย สะสม	ขาดทุนที่แบ่งให้กับ ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจ ควบคุมในบริษัทย่อย ในระหว่างปี 2562
บริษัท บินส์เอนด์บราวน์ จำกัด	-	-	(9,947)

11.3 ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัทย่อยซึ่งมีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ ซึ่งเป็นข้อมูลก่อนการตัดรายการระหว่างกัน

สรุปรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย: พันบาท)

บริษัท บินส์เอนด์บราวน์ จำกัด สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 27 พฤศจิกายน 2562	
รายได้	69,853
ขาดทุน	(24,868)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	(24,868)

สรุปรายการกระแสเงินสด

(หน่วย: พันบาท)

บริษัท ปิ่นสแอนด์บราวน์ จำกัด

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่

1 มกราคม 2562 ถึงวันที่

27 พฤศจิกายน 2562

กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน

(20,110)

กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุน

(10,921)

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

30,112

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ

(919)

บริษัทนำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมจนถึงวันที่บริษัทสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยและมีได้จัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่ที่มีการเปลี่ยนแปลงสถานะ

12. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

(หน่วย: พันบาท)

	ที่ดินและอาคาร		ที่ดิน พื้นที่ในอาคารและ สินทรัพย์สิทธิการใช้ให้เช่า		สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง		รวม	
	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	524,973	518,800	-	-	-	-	524,973	518,800
รายการปรับปรุงสินทรัพย์สิทธิการใช้จากการนำ มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก (หมายเหตุ 4)								
- สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	-	618,971	-	-	-	618,971	-
- โอนจากอุปกรณ์	-	-	22,157	-	-	-	22,157	-
- โอนจากสิทธิการเช่าและอาคาร	-	-	1,260,369	-	28,164	-	1,288,533	-
- ผลขาดทุนสุทธิจากการปรับมูลค่าเป็น มูลค่ายุติธรรม	-	-	(42,869)	-	-	-	(42,869)	-
ลงทุนระหว่างปี	931	126	97,396	-	540,796	-	639,123	126
ลดลงจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า	-	-	(1,421)	-	-	-	(1,421)	-
โอนเข้า (ออก)	3	-	179,815	-	(179,818)	-	-	-
โอนเปลี่ยนประเภทสินทรัพย์	-	(27)	(16)	-	-	-	(16)	(27)
ผลต่างจากการลดค่าเช่า	-	-	(47,767)	-	-	-	(47,767)	-
รายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานค้างรับ	(1,125)	-	(11,437)	-	-	-	(12,562)	-
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า	-	-	15,583	-	-	-	15,583	-
ผลกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการปรับมูลค่าเป็น มูลค่ายุติธรรม	(3,307)	6,074	(103,312)	-	6,317	-	(100,302)	6,074
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	521,475	524,973	1,987,469	-	395,459	-	2,904,403	524,973

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 3.6 ล้านบาท (2562: 0.6 ล้านบาท) โดยคำนวณจากอัตราตั้งขึ้นเป็นทุนในอัตราร้อยละ 4.68 (2562: ร้อยละ 6.25)

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯเป็นศูนย์กลางการคำนวณพื้นที่ในอาคารให้เช่า บริษัทฯแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระและ/หรือผู้บริหารของบริษัทฯโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม สรุปได้ดังนี้

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมเมื่ออัตราตามข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้น
	2563	2562	
อัตราคิลด (ร้อยละ)	8.80 - 10.60	9.66	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตราค่าเช่าต่อตารางเมตรต่อเดือน (บาท)	67 - 12,338	506	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราราคาใช้พื้นที่ (ร้อยละ)	19 - 100	86	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น

ในระหว่างปี 2563 บริษัทฯมีรายได้ค่าเช่าที่เกิดจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งรับรู้ในส่วนของการค้าหรือขาดทุนเป็นจำนวนเงิน 364 ล้านบาท และมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทางตรงที่เกิดจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งก่อให้เกิดรายได้เป็นจำนวนเงิน 88 ล้านบาท

บริษัทฯได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 1,905 ล้านบาท (2562: 525 ล้านบาท) ค่าประกันวงเงินบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะยาวตามที่กล่าวในหมายเหตุ 16 และ 18

13. ที่ดินและอุปกรณ์

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีที่ดินและอุปกรณ์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	ที่ดิน	เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง และอุปกรณ์	ยานพาหนะ	สินทรัพย์สิทธิ การใช้ - ยานพาหนะ	รวม
ราคาทุน					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	3,000	212,511	6,215	-	221,726
ซื้อเพิ่ม	-	2,634	-	-	2,634
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(23,377)	(1,898)	-	(25,275)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	3,000	191,768	4,317	-	199,085
รายการปรับปรุงสินทรัพย์สิทธิการใช้จากการ นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก (หมายเหตุ 4)	-	(88,056)	(1,654)	1,654	(88,056)
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	3,000	103,712	2,663	1,654	111,029
ซื้อเพิ่ม	-	3,787	-	-	3,787
โอนเปลี่ยนประเภทสินทรัพย์	-	214	-	-	214
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(13,912)	-	-	(13,912)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	3,000	93,801	2,663	1,654	101,118

(หน่วย: พันบาท)

	ที่ดิน	เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง และอุปกรณ์	ยานพาหนะ	สินทรัพย์สิทธิ การใช้ - ยานพาหนะ	รวม
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	-	111,990	3,580	-	115,570
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	31,848	863	-	32,711
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย/ ตัดจำหน่าย	-	(16,613)	(1,898)	-	(18,511)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	-	127,225	2,545	-	129,770
รายการปรับปรุงสินทรัพย์สิทธิการใช้จากการ นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก (หมายเหตุ 4)	-	(65,899)	(805)	805	(65,899)
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	-	61,326	1,740	805	63,871
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	14,090	532	331	14,953
โอนเปลี่ยนประเภทสินทรัพย์	-	198	-	-	198
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย/ ตัดจำหน่าย	-	(9,684)	-	-	(9,684)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	-	65,930	2,272	1,136	69,338
ค่าเผื่อการด้อยค่า					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	-	3,560	-	-	3,560
ลดลงระหว่างปี	-	(181)	-	-	(181)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	-	3,379	-	-	3,379
กลับรายการค่าเผื่อการด้อยค่า	-	(3,379)	-	-	(3,379)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	-	-	-	-	-
มูลค่าสุทธิตามบัญชี					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	3,000	61,164	1,772	-	65,936
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	3,000	39,007	923	849	43,779
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	3,000	27,871	391	518	31,780
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี					
2562 (จำนวน 30 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนขายและบริการ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร)					32,711
2563 (จำนวน 13 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนขายและบริการ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร)					14,953

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีเครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคา
หมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวนเงิน
ประมาณ 24 ล้านบาท (2562: 24 ล้านบาท)

บริษัทฯ ได้นำที่ดินมูลค่าตามบัญชีจำนวน 3 ล้านบาท ไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาวตามที่กล่าวไว้ใน
หมายเหตุ 18 (31 ธันวาคม 2562: ไม่มี)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯมียอดคงเหลือของยานพาหนะซึ่งได้มาภายใต้สัญญาเช่าทางการเงิน โดยมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีเป็นจำนวน 1 ล้านบาท

14. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

มูลค่าสุทธิตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563:

ราคาทุน	7,862
หัก: ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(5,458)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	<u>2,404</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562:

ราคาทุน	7,432
หัก: ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(4,103)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	<u>3,329</u>

การกระทบยอดมูลค่าสุทธิตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนสำหรับปี 2563 และ 2562 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2563	2562
มูลค่าสุทธิตามบัญชีต้นปี	7,932	3,329	3,786
ซื้อเพิ่ม	1,825	451	908
จำหน่าย	-	(6)	-
ค่าตัดจำหน่าย	(2,322)	(1,370)	(1,365)
ลดลงจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(4,106)	-	-
มูลค่าสุทธิตามบัญชีปลายปี	<u>3,329</u>	<u>2,404</u>	<u>3,329</u>

15. สิทธิการเช่าและอาคาร

	(หน่วย: พันบาท)			
	สิทธิการเช่า	อาคารและ ส่วนปรับปรุง	สินทรัพย์ระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
ราคาทุน				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	174,425	1,276,456	61	1,450,942
เพิ่มขึ้น	45,000	2,377	29,053	76,430
โอนเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์	-	27	-	27
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	219,425	1,278,860	29,114	1,527,399
รายการปรับปรุงสินทรัพย์สิทธิการเช่าจาก				
การนำมาตรฐานการรายงานทาง				
การเงินฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก				
(หมายเหตุ 4)	(219,425)	(1,278,860)	(29,114)	(1,527,399)
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	-	-	-	-
การตัดจำหน่าย/ค่าเสื่อมราคาสะสม				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	19,510	147,072	-	166,582
ค่าตัดจำหน่าย/ค่าเสื่อมราคา	8,254	64,030	-	72,284
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	27,764	211,102	-	238,866
รายการปรับปรุงสินทรัพย์สิทธิการเช่าจาก				
การนำมาตรฐานการรายงานทาง				
การเงินฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก				
(หมายเหตุ 4)	(27,764)	(211,102)	-	(238,866)
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	-	-	-	-
มูลค่าสุทธิตามบัญชี				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	191,661	1,067,758	29,114	1,288,533
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	-	-	-	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ ได้นำสิทธิการเช่าและอาคารมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 1,194 ล้านบาทไปเป็นหลักประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะยาวตามที่กล่าวในหมายเหตุ 16 และ 18

16. เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน/เงินกู้ยืมระยะสั้น

(หน่วย: พันบาท)

	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)			
	2563	2562	2563	2562
<u>เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน</u>				
เงินเบิกเกินบัญชี	MOR	MOR	8,641	6,472
ตั๋วสัญญาใช้เงิน	4.25 - 5.65	5.025 - 6.00	110,000	90,000
รวม			118,641	96,472
<u>เงินกู้ยืมระยะสั้น</u>				
ตั๋วเงินจ่าย	-	6.50	-	40,000
หัก: ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า			-	(498)
สุทธิ			-	39,502

วงเงินเบิกเกินบัญชีจากธนาคารของบริษัทฯค้าประกัน โดยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯมีวงเงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและวงเงินสินเชื่ออื่น ๆ ที่ยังไม่ได้ใช้จำนวน 11 ล้านบาท (2562: 14 ล้านบาท)

17. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	2563	2562
เจ้าหนี้การค้า - กิจกรรมที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	602	1,890
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง	30,638	15,781
เจ้าหนี้สิทธิการเช่า	-	20,000
ค่าเช่าค้างจ่าย	-	49,930
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 7)	3	1,035
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจกรรมที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	24,949	30,850
รวม	56,192	119,486

18. เงินกู้ยืมระยะยาว

			(หน่วย: พันบาท)	
เงินกู้	อัตราดอกเบี้ยต่อปี	การชำระคืน	2563	2562
1	MLR ลบร้อยละ 2.375	ชำระคืนเป็นงวดทุกเดือน เริ่มตั้งแต่ ตุลาคม 2557 ถึงกันยายน 2564	29,059	51,389
2	MLR ลบร้อยละ 1	ชำระคืนเป็นงวดทุกเดือน เริ่มตั้งแต่ กุมภาพันธ์ 2559 ถึงกรกฎาคม 2568	148,676	156,050
3	MLR ลบอัตราคงที่	ชำระคืนเป็นงวดทุกเดือน เริ่มตั้งแต่ มกราคม 2561 ถึงธันวาคม 2569	298,304	320,719
4	MLR ลบร้อยละ 2.35	ชำระคืนเป็นงวดทุกเดือน เริ่มตั้งแต่ มิถุนายน 2563 ถึงพฤษภาคม 2566	8,040	-
รวม			484,079	528,158
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			(112,394)	(126,185)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			371,685	401,973

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯ ได้เข้าทำหนังสือแก้ไขสัญญาเงินกู้เพื่อขยายระยะเวลาการจ่ายชำระคืนเงินต้นกับสถาบันการเงินผู้ให้กู้ โดยผู้ให้กู้ตกลงเลื่อนกำหนดการชำระเงินกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปีบางส่วนให้แก่บริษัทฯ

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีรายละเอียดดังนี้

		(หน่วย: พันบาท)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563		528,158
บวก: กู้เพิ่ม		10,000
หัก: ชำระคืนเงินกู้		(54,079)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563		484,079

เงินกู้ยืมระยะยาวค้ำประกันโดยที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืม บริษัทฯ ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เป็นต้น

19. หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	2562
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	551
หัก: ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย	(15)
รวม	536
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(335)
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	201

บริษัทฯ ได้ทำสัญญาเช่าการเงินกับบริษัทที่สี่ซึ่งเพื่อเช่ายานพาหนะใช้ในการดำเนินงานของกิจการ โดยมีกำหนดการชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน อายุของสัญญา มีระยะเวลา 4 ปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าเช่าขั้นต่ำตามสัญญาเช่าการเงินดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562		
	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 4 ปี	รวม
ผลรวมของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายทั้งสิ้นตามสัญญาเช่า	348	203	551
ดอกเบี้ยตามสัญญาเช่าการเงินรอการตัดบัญชี	(13)	(2)	(15)
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายทั้งสิ้นตามสัญญาเช่า	335	201	536

20. สัญญาเช่า

20.1 บริษัทฯ ในฐานะผู้เช่า

บริษัทฯ ทำสัญญาเช่าสินทรัพย์เพื่อใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยมีอายุสัญญา ระหว่าง 1 - 30 ปี

ก) หนี้สินตามสัญญาเช่า

(หน่วย: พันบาท)

	2563	2562
จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	1,325,325	-
หัก: ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย	(526,066)	-
รวม	799,259	-
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(105,165)	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	694,094	-

รายการเคลื่อนไหวของหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2563

รายการปรับปรุงจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16

มาถือปฏิบัติครั้งแรก	639,507
เพิ่มขึ้นจากสัญญาเช่าระหว่างปี	360,052
เพิ่มขึ้นจากการตัดจำหน่ายดอกเบี้ยในระหว่างปี	31,335
เงินจ่ายชำระ	(183,287)
ลดลงจากการยกเลิกสัญญา	(581)
ผลต่างจากการลดค่าเช่า	(47,767)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	799,259
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(105,165)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	694,094

การวิเคราะห์การครบกำหนดของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าเปิดเผยข้อมูลอยู่ในหมายเหตุ 36.1 ภายใต้อัตราความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ข) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน

(หน่วย: พันบาท)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า	21,205
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าระยะสั้น	12,616

ค) อื่น ๆ

บริษัทมีกระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 196 ล้านบาท ซึ่งรวมถึงกระแสเงินสดจ่ายของสัญญาเช่าระยะสั้น นอกจากนี้ บริษัทมีรายการที่มีใช้เงินสดเพิ่มขึ้นสำหรับสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า จำนวน 360 ล้านบาท ทั้งนี้ กระแสเงินสดจ่ายในอนาคตเกี่ยวกับสัญญาเช่าซึ่งยังไม่เริ่มมีผลได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุ 34.2

20.2 บริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

บริษัทเช่าทำสัญญาเช่าดำเนินงานสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งประกอบด้วยที่ดิน พื้นที่ในอาคาร (ตามที่เปิดเผยในหมายเหตุ 12) โดยมีอายุสัญญาระหว่าง 1 - 19 ปี

บริษัทมีจำนวนเงินขึ้นค่าที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากการให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่ยกเลิกไม่ได้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2563	2562
ภายใน 1 ปี	198,087	198,678
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	71,356	71,724
มากกว่า 5 ปี	72,759	37,697
รวม	342,202	308,099

ในระหว่างปี 2563 บริษัทมีรายได้จากการให้เช่าช่วงเป็นจำนวนเงิน 261 ล้านบาท (2562: 374 ล้านบาท)

21. หุ้นกู้

ยอดคงเหลือของหุ้นกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีดังต่อไปนี้

						(หน่วย: พันบาท)	
หุ้นกู้	อายุหุ้นกู้	วันที่ออกหุ้นกู้	วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	จำนวนหน่วย (พันหน่วย)	2563	2562
1	1.3 ปี	24 กรกฎาคม 2562	24 ตุลาคม 2563	6.70	100	-	100,000
2	2 ปี	18 กันยายน 2563	18 กันยายน 2565	6.80	97.7	97,700	-
3	1.7 ปี	29 ตุลาคม 2563	29 กรกฎาคม 2565	6.50	100	100,000	-
รวม หุ้นกู้ - ราคาตามมูลค่า						197,700	100,000
หัก: ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้รอตัดจ่าย						(2,846)	(1,097)
หุ้นกู้ - สุทธิ						194,854	98,903
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						-	(98,903)
หุ้นกู้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						194,854	-

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหุ้นกู้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	100,000
บวก: ออกหุ้นกู้ระหว่างปี	197,700
หัก: ชำระคืนหุ้นกู้	(100,000)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	197,700

หุ้นกู้ดังกล่าวข้างต้นเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือประเภทไม่ค้อยสิทธิ ซึ่งมีหลักประกันและไม่มีหลักประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ โดยมีกำหนดจ่ายชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือนตลอดอายุหุ้นกู้ และมีข้อกำหนดที่สำคัญบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เป็นต้น โดยหุ้นกู้ที่มีหลักประกันจำนำโดยหุ้นของบริษัท เจมาร์ท จำกัด (มหาชน) (บริษัทใหญ่) จำนวน 10,100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อเป็นหลักประกันในการชำระหนี้และความรับผิดชอบในบรรดาภาระและ/หรือหนี้สิน

22. สรรพผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

จำนวนเงินสรรพผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานซึ่งเป็นเงินชดเชยพนักงานเมื่อออกจากงานแสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2563	2562
สรรพผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานต้นปี	572	379
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน:		
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	105	174
ต้นทุนดอกเบี้ย	20	19
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:		
(กำไร) ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย		
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติด้านประชากรศาสตร์	(142)	-
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติทางการเงิน	57	-
ส่วนที่เกิดจากการปรับปรุงจากประสบการณ์	(181)	-
สรรพผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานปลายปี	431	572

บริษัทฯ คาดว่าจะจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานภายใน 1 ปีข้างหน้า เป็นจำนวนประมาณ 0.1 ล้านบาท (2562: ไม่มี)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ระยะเวลาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานของบริษัทฯ ประมาณ 16 ปี (2562: 16 ปี)

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: ร้อยละต่อปี)	
	2563	2562
อัตราคิดลด	1.71	3.01
อัตราการขึ้นเงินเดือน	8.42	8.91
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	0 - 78	0 - 73

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2563	
	เพิ่มขึ้น 0.5%	ลดลง 0.5%
อัตราคิดลด	(25)	27
อัตราการขึ้นเงินเดือน	24	(23)
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	(31)	34

(หน่วย: พันบาท)

	2562	
	เพิ่มขึ้น 0.5%	ลดลง 0.5%
อัตราคิดลด	(33)	36
อัตราการขึ้นเงินเดือน	38	(36)
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	(48)	53

23. ทุนเรือนหุ้น

เมื่อวันที่ 17 เมษายน 2562 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติในเรื่องดังต่อไปนี้

- (1) อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯแบบมอบอำนาจทั่วไปจากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 481 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 1,082 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 601 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 601,058,766 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท) โดยบริษัทฯได้จดทะเบียนการเปลี่ยนแปลงในทุนจดทะเบียนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 19 เมษายน 2562
- (2) อนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯครั้งที่ 1 (“J-W1”) อายุ 3 ปี จำนวนไม่เกิน 200,352,922 หน่วย เพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นที่ใช้สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯในอัตราส่วน 2 หุ้นที่ได้รับการจัดสรรต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยไม่คิดมูลค่าใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น ในราคาการใช้สิทธิเท่ากับ 2.00 บาท
- (3) อนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯจำนวน 601,058,766 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ดังนี้
 - ก) จำนวนไม่เกิน 400,705,844 หุ้น เพื่อเสนอขายแก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นในอัตราส่วน 1.2 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นสามัญเพิ่มทุน
 - ข) จำนวนไม่เกิน 200,352,922 หุ้น เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ
 - ค) หุ้นสามัญเพิ่มทุนส่วนที่เหลือจากการจัดสรรตามที่กล่าวข้างต้น จะเสนอขายแก่บุคคลในวงจำกัด

ในระหว่างวันที่ 27 - 31 พฤษภาคม 2562 ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ได้ใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 312,960,278 หุ้น ในราคาซื้อหุ้นละ 1.06 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 332 ล้านบาท บริษัทฯ ได้รับเงินค่าหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวทั้งจำนวนในเดือนมิถุนายน 2562 ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วจาก 481 ล้านบาทเป็น 794 ล้านบาทกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 11 มิถุนายน 2562 หุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวเริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 14 มิถุนายน 2562

เมื่อวันที่ 4 มิถุนายน 2563 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 1,082 ล้านบาท เป็น 994 ล้านบาท โดยตัดหุ้นสามัญที่จดทะเบียนแล้วแต่ยังมิได้ออกจำหน่ายจำนวน 88 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท รวมเป็นเงิน 88 ล้านบาท โดยบริษัทฯ จดทะเบียนลดทุนจดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 11 มิถุนายน 2563

24. ใบสำคัญแสดงสิทธิ

ในเดือนมิถุนายน 2562 บริษัทฯ ออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 1 (“J-W1”) ชนิดระบุชื่อผู้ถือและโอนเปลี่ยนมือได้ เพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม โดยไม่คิดมูลค่า จำนวน 156,480,124 หน่วย ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย สามารถใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น ในราคาหุ้นละ 2 บาท โดยมีอายุ 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 12 มิถุนายน 2562 ถึงวันที่ 11 มิถุนายน 2565 โดยเริ่มใช้สิทธิครั้งแรกในวันที่ 30 กันยายน 2562 และสามารถ行使สิทธิได้ในวันทำการสุดท้ายของทุก ๆ ไตรมาส

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คงเหลือใบสำคัญแสดงสิทธิจำนวน 156,480,124 หน่วย

25. สรรองตามกฎหมาย

ภายใต้บทบัญญัติของมาตรา 116 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทฯ ต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหักด้วยยอดขาดทุนสะสมกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สรรองตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้

26. รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า/ต้นทุนขาย

26.1 การจำแนกรายได้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2563	2562	
ประเภทของรายได้				
รายได้ขายอาหารและเครื่องดื่ม	72,717	1,777	2,898	
รายได้ขายบ้านพร้อมที่ดิน	9,725	-	9,725	
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	251,909	108,649	251,909	
รายได้ส่งเสริมการขาย	22,437	24,047	22,437	
รายได้จากการให้บริการ	67,805	57,257	68,111	
รวมรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า	424,593	191,730	355,080	
จังหวะเวลาในการรับรู้รายได้				
รับรู้รายได้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง	334,612	110,698	264,793	
รับรู้รายได้ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง	89,981	81,032	90,287	
รวมรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า	424,593	191,730	355,080	

รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยสำหรับปี 2563 จำนวน 109 ล้านบาท ได้รวมรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ได้รับชำระเงินจากการขายครบถ้วนแล้ว และได้โอนอำนาจควบคุมในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อแล้ว ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังมีได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไปยังผู้ซื้อตามกฎหมายเนื่องจากเหตุผลทางธุรกิจบางประการ ในระหว่างปี 2563 บริษัทฯรับรู้รายได้จากรายการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯดังกล่าวเป็นจำนวนเงิน 11 ล้านบาท และรับรู้กำไรจากการขายเป็นจำนวนเงิน 3 ล้านบาทในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีปัจจุบัน

รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยสำหรับปี 2562 จำนวน 252 ล้านบาท ได้รวมรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยให้แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและผู้ถือหุ้นของบริษัทฯใหญ่ โดยบริษัทฯ ได้รับชำระเงินจากการขายครบถ้วนแล้ว และได้โอนอำนาจควบคุมในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและผู้ถือหุ้นของบริษัทฯใหญ่ดังกล่าวแล้ว ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังมีได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไปยังผู้ซื้อตามกฎหมายเนื่องจากเหตุผลทางธุรกิจบางประการ ในระหว่างปี 2562 บริษัทฯรับรู้รายได้จากรายการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและผู้ถือหุ้นของบริษัทฯใหญ่ดังกล่าวเป็นจำนวนเงิน 70 ล้านบาท และรับรู้กำไรจากการขายเป็นจำนวนเงิน 20 ล้านบาทในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี 2562 ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้โอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อแล้วในปี 2563

การกระทบบยอระหว่างรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้ากับข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุ 32 แสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)		
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2563	2562
รายได้จากลูกค้าภายนอก	890,502	512,471	822,798
รายได้ระหว่างส่วนงาน	2,149	-	-
รวมรายได้	892,651	512,471	822,798
รายการปรับปรุงและตัดรายการระหว่างกัน	(2,149)	-	-
รายได้ค่าเช่า	(465,909)	(320,741)	(467,718)
รวมรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า	424,593	191,730	355,080

26.2 รายได้ที่ได้รับรู้ที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือตามสัญญา

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯมีรายได้ที่ได้รับรู้ที่เคยรวมอยู่ในยอดคงมาของเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจำนวน 4 ล้านบาท

26.3 ต้นทุนขาย

	(หน่วย: พันบาท)		
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2563	2562
ต้นทุนขาย			
ต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม	31,131	1,393	1,519
ต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดิน	8,788	-	8,788
ต้นทุนจากการขายหน่วยในอาคาร			
ชุดพักอาศัย	173,995	75,495	173,995
ต้นทุนการให้บริการ	77,959	63,777	77,959
รวมต้นทุนขาย	291,873	140,665	262,261

27. รายได้ทางการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2563	2562
รายได้ดอกเบี้ยจากตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วย			
ราคาทุนตัดจำหน่าย	248	6	2,812
รายได้ดอกเบี้ยจากการตัดจำหน่ายเงินมัดจำจ่าย	-	1,874	-
	248	1,880	2,812

28. ต้นทุนทางการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2563	2562
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของเงินกู้ยืม	54,284	38,851	53,238
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่า	24	21,205	24
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากการตัดจำหน่ายเงินมัดจำรับ	-	1,774	-
รวม	54,308	61,830	53,262

29. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2563	2562
ค่าเช่าจ่าย	317,368	195,903	302,984
ค่าสาธารณูปโภค	78,129	63,542	74,189
เงินเดือนและค่าแรงและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	88,452	57,414	58,687
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	113,456	16,323	104,859
ค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขายและค่าโฆษณา	19,927	14,616	16,876
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	6,124	5,913	6,124

30. ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2563	2562
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:			
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	-	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:			
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่าง			
ชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	(17,065)	2,056	(10,333)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไร			
ขาดทุน	(17,065)	2,056	(10,333)

รายการกระทบยอดระหว่างกำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีกับค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2563	2562
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	(9,199)	58,493	21,801
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	20%	20%	20%
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคูณอัตราภาษี	(1,840)	11,699	4,360
รายการปรับปรุงค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้			
นิติบุคคลของปีก่อน	(732)	113	(732)
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ:			
รายได้ที่ได้รับยกเว้น	(5,340)	-	(5,340)
ค่าใช้จ่ายต้องห้าม	376	32,819	329
ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น	(9,529)	(8,632)	(8,950)
ค่าเช่าจ่าย	-	(34,205)	-
อื่น ๆ	-	262	-
รวม	(14,493)	(9,756)	(13,961)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน	(17,065)	2,056	(10,333)

ส่วนประกอบของสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชีและหนี้สินภายใต้การตัดบัญชี ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2563	2562
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี		
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น		
(2562: ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ)	286	213
ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์	-	676
การรับรู้ค่าเช่าจ่ายตามสัญญาเช่าระยะยาว	-	9,986
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	86	114
ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	74,265	45,520
รวม	74,637	56,509
หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี		
การวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม	51,180	23,397
ค่าเช่าตามสัญญาเช่าระยะยาวที่บันทึกเป็นสินทรัพย์	-	3,546
การรับรู้รายได้รับตามสัญญาเช่าระยะยาว	2,700	364
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	24	52
รวม	53,904	27,359
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี - สุทธิ	20,733	29,150

31. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไรสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2563	2562	2563
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (พันบาท)	17,213	56,437	17,213	56,437
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น)	655,762	793,807	655,762	793,807
กำไรต่อหุ้น (บาท/หุ้น)	0.03	0.07	0.03	0.07

บริษัทฯ ไม่ได้คำนวณกำไรต่อหุ้นปรับลดจากใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 เนื่องจากราคาหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยในระหว่างปีต่ำกว่าราคาใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ

32. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน บริษัทฯ จัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ บริษัทฯ มีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 4 ส่วนงาน ดังนี้

- ธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการที่เกี่ยวข้อง
- ธุรกิจขายอาหารและเครื่องดื่ม
- ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์
- อื่น ๆ

บริษัทฯ ไม่มีการรวมส่วนงานดำเนินงานเป็นส่วนงานที่รายงานข้างต้น

ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดสอบทานผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยธุรกิจแยกจากกันเพื่อวัตถุประสงค์ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการจัดสรรทรัพยากรและการประเมินผลการปฏิบัติงาน บริษัทฯ ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน

การบันทึกบัญชีสำหรับรายการระหว่างส่วนงานที่รายงานเป็นไปในลักษณะเดียวกับการบันทึกบัญชีสำหรับรายการธุรกิจกับบุคคลภายนอก

ข้อมูลรายได้และกำไรของส่วนงานของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563				
	ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ และบริการ ที่เกี่ยวข้อง	ธุรกิจขายอาหาร และเครื่องดื่ม	ธุรกิจขาย อสังหาริมทรัพย์	อื่น ๆ	รวม
รายได้					
รายได้จากการขายและให้บริการลูกค้าภายนอก	401,773	1,777	108,649	272	512,471
รวมรายได้	401,773	1,777	108,649	272	512,471
ผลการดำเนินงาน					
กำไรขั้นต้น	292,949	384	33,154	272	326,759
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน					(97,281)
กลับรายการค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์					3,379
รายได้อื่น					9,291
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย					(63,704)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร					(60,000)
รายได้ทางการเงิน					1,879
ต้นทุนทางการเงิน					(61,830)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้					(2,056)
กำไรสำหรับปี					56,437

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

	ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ และบริการ ที่เกี่ยวข้อง	ธุรกิจขายอาหาร และเครื่องดื่ม	ธุรกิจขาย อสังหาริมทรัพย์	อื่น ๆ	ตัดรายการ ระหว่างกัน	งบการเงินรวม
รายได้						
รายได้จากการขายและ ให้บริการลูกค้าภายนอก	555,890	72,717	261,634	261	-	890,502
รายได้ระหว่างส่วนงาน	2,115	34	-	-	(2,149)	-
รวมรายได้	558,005	72,751	261,634	261	(2,149)	890,502
ผลการดำเนินงาน						
กำไรขั้นต้น	50,923	41,620	78,851	261	(2,149)	169,506
กำไรจากการปรับมูลค่าสุทธิของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน						6,074
กลับรายการค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์						181
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย						27,302
รายได้อื่น						37,832
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย						(107,593)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร						(88,440)
รายได้ทางการเงิน						248
ต้นทุนทางการเงิน						(54,308)
รายได้ภาษีเงินได้						17,065
กำไรสำหรับปี						7,867

ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจในประเทศเดียวคือ ประเทศไทย ดังนั้นรายได้และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่

ในปี 2563 และ 2562 บริษัทฯ ไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการ

33. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทฯ และพนักงานของบริษัทฯ ได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 บริษัทฯ ยอมสมทบเข้ากองทุนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 3 ถึง 5 ของเงินเดือน และพนักงานจะสมทบเข้ากองทุนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 3 ถึง 15 ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหารโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวมทิสโก้ จำกัด และจะถูกจ่ายให้แก่พนักงานในกรณีที่ออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของบริษัทฯ ในระหว่างปี 2563 บริษัทฯ รับรู้เงินสมทบดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายจำนวน 0.5 ล้านบาท (2562: 0.5 ล้านบาท)

34. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

34.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯมีรายจ่ายฝ่ายทุนจำนวนเงิน 257 ล้านบาท (2562: 85 ล้านบาท) ที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบและก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

34.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯมีค่าเช่าจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าที่บอกเลิกไม่ได้ซึ่งยังไม่เริ่มมีผล ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)
ภายใน 1 ปี	3,529
รวม	3,529

34.3 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงานและสัญญาบริการ

บริษัทฯได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการเช่าที่ดิน พื้นที่ในอาคารและสัญญาบริการ อายุของสัญญามีระยะเวลาตั้งแต่ 1 ถึง 30 ปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานและสัญญาบริการดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)
จ่ายชำระ	2562
ภายใน 1 ปี	195
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	186
มากกว่า 5 ปี	443

ในระหว่างปี 2563 บริษัทฯได้รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้สำหรับสัญญาเช่าดำเนินงานตามที่แสดงในหมายเหตุ 12

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตภายใต้สัญญาเช่าระยะสั้นเป็นจำนวนเงิน 7 ล้านบาท

34.4 สัญญาการบริการด้านการจัดการ

บริษัทฯได้ทำสัญญาการรับความช่วยเหลือทางด้านการจัดการต่าง ๆ กับบริษัทใหญ่ ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาดังกล่าว บริษัทฯมีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายค่าตอบแทนรายเดือนตามอัตราที่ระบุในสัญญาในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯมีค่าใช้จ่ายภายใต้สัญญาดังกล่าวเป็นจำนวน 6 ล้านบาท (2562: 7 ล้านบาท)

34.5 หนังสือค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯมีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในนามบริษัทฯเพื่อค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าจำนวน 7 ล้านบาท (2562: 6 ล้านบาท)

34.6 คดีฟ้องร้อง

ในปี 2563 บริษัทฯได้ถูกลูกค้านำโครงการอาคารชุดพักอาศัย ฟ้องร้องเรียกคืนเงินที่จ่ายเพื่อซื้อห้องชุดในโครงการอาคารชุดพักอาศัยเป็นจำนวนเงินรวม 0.3 ล้านบาท ขณะนี้คดีอยู่ในระหว่างการดำเนินการตามกระบวนการยุติธรรม อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารคาดว่าจะไม่เกิดผลเสียหายที่เป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ

35. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัทฯมีสินทรัพย์และหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมโดยแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	2,921	2,921
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
หุ้นกู้	-	198	-	198

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	525	525
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
หุ้นกู้	-	99	-	99

36. เครื่องมือทางการเงิน

36.1 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของบริษัทฯ ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้า และลูกหนี้อื่น เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะยาว และหุ้นกู้ บริษัทฯมีความเสี่ยงทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยง ดังนี้

ความเสี่ยงด้านเครดิต

บริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เงินฝากกับธนาคาร และเครื่องมือทางการเงินอื่น ๆ โดยจำนวนเงินสูงสุดที่บริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ลูกหนี้การค้า

บริษัทบริหารความเสี่ยงโดยใช้นโยบายและขั้นตอนในการควบคุมการให้สินเชื่ออย่างเหมาะสม จึงไม่คาดว่าจะเกิดผลขาดทุนทางการเงินที่มีสาระสำคัญ นอกจากนี้ บริษัทมีการติดตามยอดคงค้างของลูกหนี้การค้าอย่างสม่ำเสมอ

บริษัทฯ พิจารณาการค้อยค่าทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน อัตราการตั้งสำรองของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณโดยพิจารณาจากอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระสำหรับกลุ่มลูกหนี้ที่มีรูปแบบของความเสี่ยงด้านเครดิตที่คล้ายคลึงกัน โดยจัดกลุ่มลูกหนี้ตามประเภทของลูกหนี้ การคำนวณผลขาดทุนจากการค้อยค่าด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนึงถึงผลของความน่าจะเป็นถ่วงน้ำหนัก มูลค่าของเงินตามเวลาและข้อมูลที่มีความสมเหตุสมผลและสามารถสนับสนุนได้ที่มีอยู่ ณ วันที่รายงานเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอดีต สภาพการณ์ปัจจุบันและการคาดการณ์สถานะเศรษฐกิจในอนาคต โดยทั่วไป บริษัทจะตัดจำหน่ายลูกหนี้การค้าออกจากบัญชีเมื่อไม่สามารถติดตามหนี้ได้ โดยหลักเกณฑ์เป็นไปตามกรมสรรพากร

ความเสี่ยงตลาด - ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

บริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้ สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2563						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย			อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	ปรับขึ้นลง ตามราคาสถาป	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย	รวม	
<u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u>							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	1,846	4,708	6,554	0.05 - 0.30
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	40,981	40,981	-
	-	-	-	1,846	45,689	47,535	
<u>หนี้สินทางการเงิน</u>							
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น							
จากสถาบันการเงิน	40,000	-	-	78,641	-	118,641	4.25 - 5.95
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	56,192	56,192	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการเกี่ยวข้องกัน	113,000	-	-	-	-	113,000	4.47
หนี้สินตามสัญญาเช่า	105,165	77,035	617,059	-	-	799,259	3.46 - 4.98
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	-	484,079	-	484,079	3.205 - 4.250
หุ้นกู้	1,739	195,961	-	-	-	197,700	6.50 - 6.80
	259,904	272,996	617,059	562,720	56,192	1,768,871	

(หน่วย: พันบาท)

2562

	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย			
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	561	2,090	2,651	0.10 - 1.00
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	61,858	61,858	-
	-	-	561	63,948	64,509	
หนี้สินทางการเงิน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น						
จากสถาบันการเงิน	20,000	-	76,472	-	96,472	5.025 - 6.950
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	119,486	119,486	-
เงินกู้ยืมระยะสั้น	39,502	-	-	-	39,502	6.50
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	335	201	-	-	536	3.62
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	528,158	-	528,158	3.975 - 5.000
หุ้นกู้	100,000	-	-	-	100,000	8.09
	159,837	201	604,630	119,486	884,154	

การวิเคราะห์ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย

ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษีของบริษัทจากการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นอย่างสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ยของเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน และเงินกู้ยืมระยะยาวที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 แสดงได้ดังนี้

สกุลเงิน	เพิ่มขึ้น / ลดลง	ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษี
	(ร้อยละ)	(พันบาท)
บาท	+0.5	(2,814)
	-0.5	2,814

การวิเคราะห์ผลกระทบข้างต้นจัดทำขึ้นโดยใช้สมมติฐานว่าจำนวนเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน และเงินกู้ยืมระยะยาวที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด และตัวแปรอื่นทั้งหมดคงที่ตลอด 1 ปี และยังถือเสมือนว่าอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดของเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน และเงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวไม่ได้มีอัตราดอกเบี้ยที่กำหนดไว้แล้ว ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจึงมีผลกระทบต่อดอกเบี้ยที่ต้องชำระตลอด 12 เดือนเต็ม ทั้งนี้ ข้อมูลนี้ไม่ใช่การคาดการณ์หรือพยากรณ์สถานะตลาดในอนาคต และควรใช้ด้วยความระมัดระวัง

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

บริษัทมีการติดตามความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องโดยการใช้เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินกู้ยืมระยะยาว สัญญาเช่า หุนกู้ และเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีหนี้สินประมาณร้อยละ 29 ที่จะครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเมื่อเทียบกับมูลค่าตามบัญชีทั้งหมดของหนี้สินดังกล่าวที่แสดงอยู่ในงบการเงิน (2562: ร้อยละ 54) บริษัทได้ประเมินการกระจุกตัวของความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินเพื่อนำไปชำระหนี้สินเดิมและได้ข้อสรุปว่าความเสี่ยงดังกล่าวอยู่ในระดับต่ำ บริษัทมีความสามารถในการเข้าถึงแหล่งของเงินทุนที่หลากหลายอย่างเพียงพอ

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน สามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	119,339	-	-	119,339
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	56,192	-	-	56,192
หนี้สินตามสัญญาเช่า	138,393	194,314	992,618	1,325,325
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	113,481	-	-	113,481
เงินกู้ยืมระยะยาว	122,581	369,293	60,316	552,190
หุ้นกู้	14,265	206,427	-	220,692
รวมหนี้สินทางการเงิน	564,251	770,034	1,052,934	2,387,219

36.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของบริษัทฯจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด บริษัทฯจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน ยกเว้นหุ้นกู้ซึ่งได้สรุปเปรียบเทียบมูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	2563		2562	
	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
หุ้นกู้	195	198	99	100

บริษัทฯ มีการประมาณมูลค่ายุติธรรมของหุ้นกู้โดยคำนวณจากการใช้ราคาซื้อขายล่าสุด ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงินของสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย (The Thai Bond Market Association) หรือใช้การวิเคราะห์กระแสเงินสดคิดลด อัตราคิดลดที่บริษัทฯ ใช้เท่ากับอัตราผลตอบแทนของหุ้นกู้ ณ วันที่สิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีเงื่อนไข ลักษณะ และระยะเวลาที่เหลือน้อยเหมือนกับหุ้นกู้ ที่บริษัทฯ กำลังพิจารณาหามูลค่ายุติธรรม

ในระหว่างปีปัจจุบันไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

37. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัทฯ คือ การจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 1.41:1 (2562: 0.80:1)

38. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติเพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติการจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานสำหรับปี 2563 ให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราการจ่ายเงินปันผล 0.03 บาทต่อหุ้น โดยกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันที่ 7 พฤษภาคม 2564

39. การจัดประเภทรายการในงบการเงิน

บริษัทฯ ได้จัดประเภทรายการบัญชีบางรายการในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ใหม่ เพื่อให้สอดคล้องกับการจัดประเภทรายการในปีปัจจุบัน ซึ่งไม่มีผลกระทบต่อกำไรหรือส่วนของผู้ถือหุ้นตามที่ได้รายงานไว้ การจัดประเภทรายการใหม่ มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562	
	ตามที่จัดประเภทใหม่	ที่เคยรายงานไว้	ตามที่จัดประเภทใหม่	ที่เคยรายงานไว้
รายได้อื่น	37,832	38,080	39,049	41,861
รายได้ทางการเงิน	248	-	2,812	-

40. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2564

Annual Report 2020

บริษัท เจเอเอส แอสเซต จำกัด (มหาชน)
Jas Asset Public Company Limited

187 อาคารเจมาร์ก ชั้น 8 ถนนรามคำแหง แขวงราษฎร์พัฒนา เขตสะพานสูง กทม. 10240

187 Jaymart Building, 8th Fl., Ramkhamhaeng Road, Rat Phatthana,

Saphan Sung, Bangkok 10240 Tel 02 308 9000

www.jasasset.co.th