

5. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

5.1 ทรัพย์สินของบริษัทที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2552

ประเภททรัพย์สิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	การใช้งาน	มูลค่าตามบัญชี (บาท)	ภาวะผูกพัน
1. เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	เป็นเจ้าของ	ใช้ในการดำเนินงานธุรกิจ	6,120,690	ไม่มี
2. อุปกรณ์สำนักงาน	เป็นเจ้าของ	ใช้ในการดำเนินงานธุรกิจ	3,580,160	ไม่มี
3. ยานพาหนะ	เช่าซื้อ	ใช้ในการดำเนินงานธุรกิจ	1,914,290	ผ่อนชำระตามสัญญา
4. สิทธิการเช่าพื้นที่ อายุ 25 ปี	เช่าระยะยาว	ใช้เป็นพื้นที่ขายสินค้า	2,768,751	ไม่มี
5. ส่วนปรับปรุงอาคาร	เป็นเจ้าของ	ใช้ในการดำเนินงานธุรกิจ	2,212,520	ไม่มี
6. โปรแกรมคอมพิวเตอร์	เป็นเจ้าของ	ใช้ในการดำเนินงานธุรกิจ	2,224,440	ไม่มี
7. สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง	เป็นเจ้าของ	ใช้เป็นพื้นที่ขายสินค้า	332,350	ไม่มี
รวมทั้งสิ้น			19,153,200	

ที่มา: บมจ. ยูบิลลี่ เอ็นเตอร์ไพรส์

5.2 เครื่องหมายการค้า

บริษัทเป็นเจ้าของและจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า “เพชรยูบิลลี่” ต่อกรมทรัพย์สินทางปัญญากระทรวงพาณิชย์ สำหรับสินค้าเครื่องประดับเพชร ซึ่งได้จดทะเบียนไว้เมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2542 การจดทะเบียนเครื่องหมายการค้าดังกล่าว มีอายุ 10 ปี นับแต่วันที่จดทะเบียน และสามารถต่ออายุได้ทุก 10 ปี ณ ปัจจุบัน บริษัทได้ต่ออายุตราสินค้าโดยตราสินค้าของบริษัท จะหมดอายุในวันที่ 6 สิงหาคม 2562

สำหรับเครื่องหมายการค้า “ศูนย์เพชร” นั้นบริษัทใช้สำหรับจำหน่ายสินค้า ที่มีอยู่ในสาขาสะพานเหล็กของบริษัท เท่านั้น ซึ่งบริษัทไม่ได้จดทะเบียนเครื่องหมายการค้าไว้ เนื่องจากกรมทรัพย์สินทางปัญญากระทรวงพาณิชย์มีความเห็นว่า คำว่า “ศูนย์เพชร” มีลักษณะเป็นคำสามัญที่ใช้กันทั่วไปจึงไม่อนุญาตให้จดทะเบียนเป็นเครื่องหมายการค้า

5.3 รายการสัญญาเช่าพื้นที่เพื่อใช้เป็นสาขาและสำนักงาน

5.3.1 บริษัทได้มีการทำสัญญาเช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าต่าง ๆ เพื่อเป็นสาขาในการจำหน่ายสินค้าของบริษัท โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับที่	ระยะเวลาของสัญญาเช่า	สถานที่ตั้ง	พื้นที่รวม
1	ต่ำกว่า 1 ปี	<ul style="list-style-type: none"> - ศูนย์การค้าบิ๊กซีซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด สาขานครปฐม - ศูนย์การค้าบิ๊กซี แพร์ - ศูนย์การค้าหัวหิน มาร์เก็ต วิลเลจ - โรงแรมแพนแปซิฟิก - ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า บางนา - ศูนย์การค้าแฟชั่นไอส์แลนด์ - ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2 - ศูนย์การค้า THE EMPORIUM - ศูนย์การค้า โลตัส บ้านโป่ง - ศูนย์การค้าเทสโก้ โลตัส สาขานครศรีธรรมราช - ศูนย์การค้าเทสโก้ โลตัส สาขาสุราษฎร์ธานี 	129.69 ตารางเมตร
2	1 ปี	<ul style="list-style-type: none"> - ศูนย์การค้าซีคอนสแควร์ - ศูนย์การค้า เดอะมอลล์ สาขาบางแค - ศูนย์การค้า เดอะมอลล์ สาขาท่าพระ - ศูนย์การค้า เดอะ มอลล์ สาขารามคำแหง - ศูนย์การค้า เดอะมอลล์งามวงศ์วาน - ศูนย์การค้าเซ็นทรัล รัตนาธิเบศร์ - ศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่แอร์พอร์ต 	95.99 ตารางเมตร

ลำดับที่	ระยะเวลาของสัญญาเช่า	สถานที่ตั้ง	พื้นที่รวม
		<ul style="list-style-type: none"> - ศูนย์การค้าบิกซีซูเปอร์เซ็นเตอร์ สาขาเชียงราย - ศูนย์การค้าเทสโก้ โลตัส สาขาระนอง - ศูนย์การค้าเทสโก้ โลตัส สาขากระบี่ - ศูนย์การค้า เดอะมอลล์ สาขาบางกะปิ 	
3	3 ปี	<ul style="list-style-type: none"> - ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า 3 - ศูนย์การค้าเทสโก้ โลตัส สาขาตรัง - ศูนย์การค้า พัทยาบีช 	53.84 ตารางเมตร
		- อาคารพาณิชย์เลขที่ 721 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร	อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น
4	25 ปี	- ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า 3	55.03 ตารางเมตร

หมายเหตุ: บริษัทมีการเช่าพื้นที่ที่ศูนย์การค้าห้างท็อปแลนด์ จังหวัดพิษณุโลก แต่ไม่มีการทำสัญญา

5.3.2 บริษัทได้มีการทำสัญญาเช่าอาคารเพื่อเป็นสำนักงานของบริษัท โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับที่	ระยะเวลาของสัญญาเช่า	สถานที่ตั้ง	พื้นที่รวม
1	3 ปี	อาคารพาณิชย์เลขที่ 721 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร	อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น
2	3 ปี	ชั้น 6 อาคารพาณิชย์เลขที่ 723 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร	106 ตารางเมตร

ที่มา: บมจ. ยูบิลลี่ เอ็นเตอร์ไพรส์

5.4 สัญญากับผู้ประกอบการธุรกิจซึ่งทำสัญญาในลักษณะคล้ายแฟรนไชส์

ปัจจุบันบริษัทได้ทำสัญญากับผู้ประกอบการธุรกิจซึ่งทำสัญญาในลักษณะคล้ายแฟรนไชส์ (ตามที่อธิบายไว้แล้วบางส่วนในข้อ 3.4.3 ช่องทางการจำหน่าย) เพื่อให้สิทธิในการนำสินค้าประเภทเครื่องประดับ เพชรรวาง และเพชรกะรัต ของบริษัทไปจำหน่ายตามสัญญา ทางร้านค้าของผู้รับสิทธิสามารถที่จะใช้เครื่องหมายการค้า “เพชรจูบิลลี่” ได้ ดังมีใจความสำคัญ ดังนี้

- ไม่ต้องเสียค่าแรกเข้าในการใช้เครื่องหมายการค้า แต่ต้องมีเงินลงทุนในการซื้อสินค้าเริ่มต้นอย่างน้อย 3 ถึง 5 ล้านบาท และไม่มีการเก็บค่าธรรมเนียมรายปี
- ผู้รับสิทธิจะต้องประกอบกิจการขายสินค้า ณ พื้นที่ที่ระบุในสัญญาเท่านั้น
- ผู้รับสิทธิจะต้องขายสินค้าที่มีตราสินค้าของบริษัทเท่านั้น โดยสินค้าที่ซื้อไปสามารถนำมาเปลี่ยนรูปแบบได้แต่รูปแบบที่เปลี่ยนไปต้องเป็นรูปแบบที่มีราคาสูงกว่าหรือเท่ากับที่นำมาเปลี่ยน
- ผู้รับสิทธิต้องไม่นำสินค้าประเภทเดียวกันมาจำหน่ายปะปนกับสินค้าของบริษัท
- ผู้รับสิทธิต้องไม่นำอุปกรณ์การขายใด ๆ ที่มีเครื่องหมายการค้าของบริษัท ไปใช้กับผลิตภัณฑ์อื่นที่ไม่ได้ซื้อไปจากบริษัท
- ผู้รับสิทธิต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการตกแต่งร้าน ค่าเช่าพื้นที่ เงินเดือนและค่าล่วงเวลาของพนักงาน ส่วนค่าคอมมิชชั่นนั้นจะเป็นค่าใช้จ่ายของทางบริษัท
- ผู้รับสิทธิต้องส่งใบรายการขาย เพื่อผลประโยชน์ทางการตลาดร่วมกันให้กับบริษัท
- ไม่อนุญาตให้ผู้รับสิทธิโอนสิทธิให้กับผู้อื่น
- หากผู้รับสิทธิผิดสัญญา บริษัทจะไม่รับเปลี่ยนสินค้าจากผู้รับสิทธิ โดยเงื่อนไขของบริษัทไม่มีการรับซื้อคืนสินค้าไม่ว่ากรณีใด ๆ ทั้งสิ้น ยกเว้นเลิกกิจการหลังจากประกอบกิจการ 3 ปีขึ้นไป โดยราคาที่บริษัทรับซื้อคืนนั้นจะมีมูลค่าเท่ากับราคาที่ผู้รับสิทธิซื้อไป

ทั้งนี้ ได้มีร้านค้าจำนวน 15 แห่งได้ทำสัญญากับบริษัท ตามที่ดังต่อไปนี้

1. ห้างสรรพสินค้าเดอะมอลล์ จังหวัดนครราชสีมา
2. ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลพลาซ่า จังหวัดอุดรธานี
3. ศูนย์การค้าฟิวเจอร์ปาร์ก รังสิต กรุงเทพฯ
4. ห้างสรรพสินค้าบีคี่ สาขานครสวรรค์
5. ห้างสรรพสินค้าแหลมทองดีพาร์ทเมนท์สโตร์ จังหวัดระยอง
6. ห้างสรรพสินค้าบีคี่ จังหวัดอุบลราชธานี
7. ห้างสรรพสินค้าบีคี่ จังหวัดขอนแก่น
8. ห้างสรรพสินค้าแฟรี่พลาซ่า จังหวัดขอนแก่น
9. ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี
10. ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล อำเภอฟัตนา จังหวัดชลบุรี
11. ห้างสรรพสินค้าบีคี่ สาขาสกลนคร

12. ห้างโลตัส สาขาสมุย
13. ห้างสรรพสินค้าบิ๊กซี จังหวัดอุดรธานี
14. ห้างสรรพสินค้าบิ๊กซี จังหวัดมหาสารคาม
15. ห้างสรรพสินค้าบิ๊กซี จังหวัด ศรีสะเกษ

ทั้งนี้บางร้านค้า 15 แห่งข้างต้นเป็นผู้ประกอบการรายเดียวกัน ซึ่งบริษัทอนุญาตให้ผู้ที่ทำสัญญากับบริษัท เปิดร้านค้าเพิ่มเติมได้โดยต้องทำสัญญาตกลงกับบริษัทเพิ่มเติมสำหรับร้านค้าที่จะเปิดใหม่ แต่ในปัจจุบัน บริษัทไม่มีนโยบายที่จะทำสัญญาค้ายแฟรนไชส์กับผู้ประกอบการรายใหม่

ทางบริษัทมีความเห็นว่าบริษัทสามารถรับรู้รายได้จากการขายสินค้าให้กับผู้ทำสัญญาในลักษณะค้ายแฟรนไชส์กับบริษัทได้ทันที เนื่องจากบริษัทได้โอนความเสี่ยงในสินค้าไปให้ผู้ซื้อแล้ว และทางบริษัทก็ได้รับเงินผลตอบแทนจากการขายสินค้าดังกล่าว และการให้พนักงานขายของบริษัทไปประจำอยู่ก็เป็นข้อตกลง เพื่อให้ความสะดวกกับผู้ทำสัญญา เท่านั้น ทางบริษัทไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจในการสั่งซื้อสินค้าของผู้ทำสัญญาใน ครั้งต่อ ๆ ไป และสำหรับภาระผูกพันที่อนุญาตให้ผู้ทำสัญญาในลักษณะค้ายแฟรนไชส์เปลี่ยนสินค้าได้นั้น ก็มีได้ทำให้บริษัท ต้องเสียเงินผลตอบแทนที่ได้รับมาแล้วคืนให้กับผู้ทำสัญญาในลักษณะค้ายแฟรนไชส์

5.4 สัญญาร่วมลงทุนและสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้น

เมื่อวันที่ 2 กันยายน 2551 บริษัท ได้ทำสัญญาขายหุ้นให้กับบริษัทร่วมทุน เค-เอสเอ็มอี จำกัด (“เค-เอสเอ็มอี”) ภายใต้การดูแลของบริษัทหลักทรัพย์จัดการเงินร่วมลงทุน ข้าวกล้า จำกัด ในราคาหุ้นละ 3.40 บาท จำนวนรวม 15,000,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 8.57 ของหุ้นสามัญทั้งหมดที่ออกและชำระแล้วภายหลังการเสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนครั้งนี้ ทั้งนี้เงื่อนไขที่สำคัญที่อาจจะกระทบต่อนักลงทุนมีดังนี้

- 1) บริษัทและผู้ถือหุ้นกลุ่มนายวิโรจน์ พรประภคตรับที่จะดำเนินการให้หุ้นสามัญที่ถือโดยเค-เอสเอ็มอี ทั้งหมดไม่อยู่ในกลุ่มของหุ้นสามัญที่มีช่วงระยะเวลาการห้ามขายหุ้น (Silent Period)
- 2) ภายในระยะเวลา 90 วันหลังจากที่หุ้นสามัญของบริษัทเข้าซื้อขายวันแรกในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ เค-เอสเอ็มอี ตกลงที่จะไม่ขายหุ้นสามัญของบริษัทที่เค-เอสเอ็มอีถืออยู่เป็นจำนวน 15,000, 000 หุ้น และภายหลังจากที่หุ้นสามัญของบริษัทเข้าซื้อขายวันแรกในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ เป็นระยะเวลา 90 วัน เค-เอสเอ็มอี มีสิทธิที่จะขายหุ้นสามัญของบริษัทที่ เค-เอสเอ็มอี ถืออยู่ไม่เกิน 7,500,000 หุ้น และภายหลังจากที่หุ้นสามัญของบริษัทเข้าซื้อขายวันแรกในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ เป็นระยะเวลา 180 วัน เค-เอสเอ็มอี มีสิทธิที่จะขายหุ้นสามัญของบริษัทที่ เค-เอสเอ็มอี ถืออยู่ได้ทั้งหมด
- 3) บริษัทจะต้องรักษาอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของบริษัทให้อยู่ในระดับไม่เกิน 3:1
- 4) บริษัทจะต้องได้รับความเห็นชอบจาก เค-เอสเอ็มอี ในการเปลี่ยนแปลงผู้สอบบัญชี หรือผู้บริหารของบริษัท รวมทั้งการปรับโครงสร้างองค์กรหรือจัดระบบบริหารใหม่ของบริษัท

- 5) ในกรณีที่จะมีการเปลี่ยนแปลงค่าตอบแทนของกรรมการและผู้บริหารระดับสูง บริษัทและผู้ถือหุ้นกลุ่มนายวิโรจน์ พรประภคต จะดำเนินการให้มีการจัดตั้งคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทนที่คัดเลือกโดยที่ประชุมหุ้น โดยมีเสียงสนับสนุนของเค-เอสเอ็มอีร่วมอยู่ด้วย
- 6) การกู้ยืมเงินของบริษัท การระดมเงินทุน การขอกู้เงินจากสถาบันการเงินหรือความช่วยเหลือทางการเงินอื่น การจำนอง การจำนำ การค้ำประกัน หรือการก่อให้เกิดภาระผูกพันไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนต่อทรัพย์สินของบริษัทเป็นจำนวนเงินเกินกว่า 10 ล้านบาท ในแต่ละคราว จะต้องได้รับการยินยอมจากเค-เอสเอ็มอี ยกเว้นการทำ เลตเตอร์ออฟเครดิต หรือทรัสต์รีซีท เพื่อนำสินค้าเข้าจากต่างประเทศ
- 7) การเข้าร่วมเจรจา การทำสัญญา การเปลี่ยนแปลงแก้ไขสัญญา หรือการบอกเลิกสัญญา เกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจทางการค้าของบริษัทที่สำคัญ ที่มีมูลค่าเกินกว่า 5 ล้านบาท เช่น สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน ทั้งนี้ไม่รวมถึงธุรกรรมการค้าตามปกติ ต้องได้รับการยินยอมจาก เค-เอสเอ็มอี

ทั้งนี้หากบริษัทหรือผู้ถือหุ้นกลุ่มนายวิโรจน์ พรประภคต ไม่สามารถดำเนินการตามเงื่อนไขข้างต้น ผู้ถือหุ้นกลุ่มนายวิโรจน์ พรประภคตจะต้องซื้อหุ้นสามัญของบริษัททั้งหมดจากเค-เอสเอ็มอี ในราคา 3.40 บาทบวกกับผลตอบแทนตลอดระยะเวลาการถือหุ้น (Internal Rate of Return หรือ IRR) ในอัตราร้อยละ 20 ต่อปี ทั้งนี้ให้หักด้วยเงินปันผลใด ๆ ที่ เค-เอสเอ็มอีได้รับในระหว่างร่วมลงทุนไปแล้ว

เงื่อนไขข้างต้น จะเป็นอันสิ้นสุดลงหลังจากที่บริษัทได้นำหุ้นสามัญของบริษัทเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ เป็นระยะเวลา 180 วัน หรือทาง เค-เอสเอ็มอี ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงเรื่องการห้ามขายหุ้นตามที่ระบุไว้ในข้อ 2)