

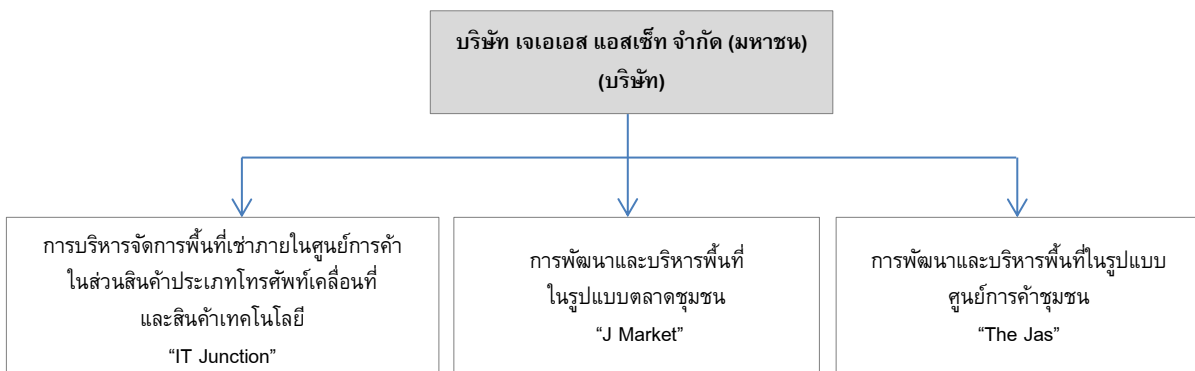
## ส่วนที่ 2.2 การประกอบธุรกิจ

### 1. ภาพรวมและนโยบายการประกอบธุรกิจ

#### 1.1. ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ก่อตั้งเมื่อวันที่ 4 มกราคม 2555 ด้วยทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 1 ล้านบาท เพื่อดำเนินธุรกิจการบริหารจัดการพื้นที่เช่าภายในศูนย์การค้าในส่วนของบริษัทเคลื่อนที่ อุปกรณ์เสริม และสินค้าเทคโนโลยี โดยธุรกิจของบริษัทเริ่มต้นตั้งแต่ปี 2543 จากการเป็นหน่วยงานหนึ่งใน บริษัท เจ มาร์ท จำกัด (มหาชน) (“เจมาร์ท”) ซึ่งในขณะนั้นเจมาร์ทได้ขยายธุรกิจบริหารพื้นที่เช่าภายในศูนย์การค้าโดยเริ่มเช่าพื้นที่ส่วนสินค้าประเภทโทรศัพท์เคลื่อนที่และสินค้าเทคโนโลยีในศูนย์การค้า บี๊กซี จังหวัดนครปฐม เป็นแห่งแรก ภายใต้ชื่อ “IT Junction” เพื่อนำมาจัดสรรให้เช่าต่อกับผู้ประกอบการประเภทโทรศัพท์เคลื่อนที่ ต่อมาธุรกิจบริหารพื้นที่เช่าดังกล่าวได้ขยายตัวและเติบโตจนเป็นธุรกิจหลักของบริษัทในปัจจุบัน นอกจากนี้ในปี 2555 และปี 2557 บริษัทได้ขยายธุรกิจไปสู่การพัฒนาและบริหารพื้นที่ในรูปแบบตลาดชุมชน และศูนย์การค้าชุมชน ตามลำดับ

ปัจจุบันธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทแบ่งออกเป็น 3 รูปแบบหลัก คือ 1) การบริหารพื้นที่เช่าภายในศูนย์การค้าในส่วนสินค้าประเภทโทรศัพท์เคลื่อนที่และสินค้าเทคโนโลยีเพื่อนำมาจัดสรรและให้เช่าต่อกับผู้ประกอบการ ภายใต้ชื่อ “IT Junction” 2) การพัฒนาและบริหารพื้นที่ในรูปแบบตลาดชุมชน ภายใต้ชื่อ “J Market” และ 3) การพัฒนาและบริหารพื้นที่ในรูปแบบศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall) ภายใต้ชื่อ “The Jas”



#### 1. การบริหารจัดการพื้นที่เช่าภายในศูนย์การค้าในส่วนสินค้าประเภทโทรศัพท์เคลื่อนที่ อุปกรณ์เสริม และสินค้าเทคโนโลยี ภายใต้ชื่อ “IT Junction”

บริษัทเป็นผู้บริหารจัดการพื้นที่เช่าภายในศูนย์การค้าในส่วนของบริษัทเคลื่อนที่ อุปกรณ์เสริม และสินค้าเทคโนโลยีหรือพื้นที่ขายสินค้าที่มีศักยภาพ เช่น บริเวณสถานีรถไฟฟ้า บีทีเอส ในส่วนของบริษัทเคลื่อนที่ อุปกรณ์เสริม และสินค้าเทคโนโลยี เพื่อจัดสรรให้เช่าต่อกับผู้ประกอบการ โดยเริ่มต้นจากการเช่าพื้นที่บางส่วนกับศูนย์การค้าหรือห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ซึ่งเป็นเจ้าของพื้นที่ เช่น บี๊กซี เซ็นทรัล เพื่อนำมาปรับปรุงตกแต่งก่อนจัดสรรให้เช่าต่อกับลูกค้ารายย่อย พร้อมทั้งดูแล บริหาร จัดการพื้นที่ดังกล่าวตลอดอายุสัญญาเช่า เพื่อจัดเป็นศูนย์จำหน่ายโทรศัพท์เคลื่อนที่ อุปกรณ์เสริม สินค้าเทคโนโลยีต่าง ๆ หรือสินค้าที่เกี่ยวข้อง ภายใต้ชื่อ IT Junction

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

## 2. การพัฒนาและบริหารพื้นที่ในรูปแบบตลาดชุมชน ภายใต้ชื่อ “J Market”

ในปี 2555 บริษัทมีแนวคิดที่จะขยายธุรกิจสู่การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และบริหารพื้นที่บริเวณโดยรอบตลาดที่เป็นแหล่งชุมชน โดยบริษัทจะเช่าที่ดินและ/หรืออาคารจากเจ้าของพื้นที่เพื่อนำมาพัฒนาปรับปรุงตกแต่งก่อนจัดสรรให้เช่าต่อกับลูกค้ารายย่อยที่ต้องการเช่าพื้นที่ต่อไป ภายใต้ชื่อ J Market โดยบริษัทได้เริ่มดำเนินการโครงการนำร่องตลาดชุมชนสาขาแรกที่ ตลาดอมรพันธ์ ย่านบางเขน ตรงข้ามกับมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ภายใต้ชื่อ “J Market @ อมรพันธ์ เกษตร” และต่อมาในปี 2557 บริษัทได้เริ่มดำเนินการโครงการนำร่องแห่งที่สองที่บริเวณเคหะธานี 4 ถนนราษฎร์พัฒนา เขตสะพานสูง ภายใต้ชื่อ “J Market ราษฎร์พัฒนา”

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

## 3. การพัฒนาและบริหารพื้นที่ในรูปแบบศูนย์การค้าชุมชน ภายใต้ชื่อ “The Jas”

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

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

## 1.2. วิสัยทัศน์ และเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจของบริษัท

### วิสัยทัศน์ (Vision)

- มุ่งสู่การเป็นผู้นำด้านการบริหารจัดการพื้นที่เช่าภายในศูนย์การค้า และเป็นผู้พัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อชุมชนที่น่าอยู่ยิ่งขึ้น

### พันธกิจ (Mission)

- เป็นผู้บริหารจัดการพื้นที่เช่าภายในศูนย์การค้าที่มีสาขาามากที่สุดในประเทศ
- พัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ที่ตอบสนองความต้องการของชุมชน
- ดำเนินธุรกิจอย่างมีธรรมาภิบาล และเอาใจใส่ต่อพนักงาน คู่ค้า ผู้ถือหุ้น และสังคม

### เป้าหมายการดำเนินธุรกิจ

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

ปัจจุบันบริษัทมีพื้นที่เช่ารวมทั้งสิ้น 21,974 ตร.ม. บริษัทมีแผนจะเพิ่มพื้นที่เช่าทั้ง 3 รูปแบบ (IT Junction, J Market และ The Jas) โดยมีเป้าหมายในการขยายจำนวนพื้นที่เช่าให้มากกว่า 100 สาขา ภายใน 5 ปี โดยมีแนวทางในการบรรลุเป้าหมายดังนี้

1. ขยายธุรกิจการบริหารจัดการพื้นที่เช่าภายในศูนย์การค้าในส่วนโทรศัพท์เคลื่อนที่และสินค้าเทคโนโลยี ให้ครอบคลุมสาขาปัจจุบันของศูนย์การค้า รวมถึงการขยายสาขาของศูนย์การค้าในอนาคต โดยพิจารณาทำเล ที่ตั้ง และศักยภาพของศูนย์การค้า รวมทั้งวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของแต่ละโครงการ ก่อนการพิจารณาตัดสินใจลงทุน
2. ลงทุนเพิ่มเติมในรูปแบบตลาดชุมชน และศูนย์การค้าชุมชน โดยพิจารณาจากทำเล ที่ตั้ง และศักยภาพของที่ดิน รวมทั้งอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน

### 1.3. การเปลี่ยนแปลง และพัฒนาการที่สำคัญ สรุปได้ดังนี้

ปี	พัฒนาการที่สำคัญ
2543	- เจมาร์ทริเริ่มต้นธุรกิจการบริหารจัดการพื้นที่เช่าภายในศูนย์การค้าในส่วนของ โทรศัพท์เคลื่อนที่ อุปกรณ์เสริมและสินค้าเทคโนโลยี จากการเช่าพื้นที่บางส่วนของ ศูนย์การค้า บิ๊กซี จังหวัดนครปฐม เพื่อนำมาปรับปรุงและจัดสรรให้ลูกค้ารายย่อยเช่า ภายใต้ชื่อ "IT Junction" จากนั้น เจมาร์ทได้ขยายธุรกิจการบริหารจัดการพื้นที่เช่าใน ลักษณะดังกล่าวมาอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2552 เจมาร์ท มีจำนวนสาขา IT Junction เพิ่มขึ้นเป็น 26 สาขาทั่วประเทศ และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 (ก่อนการจัดตั้งบริษัท) เจมาร์ทมีสาขา IT Junction ทั้งหมด 28 สาขาทั่วประเทศ
2555	- เดือนมกราคม 2555 เจมาร์ท จัดตั้ง บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด ("บริษัท") ด้วยทุนจดทะเบียน 50 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 5 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้ 10 บาท/หุ้น เพื่อดำเนินธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยในปีเดียวกัน เจมาร์ทปรับโครงสร้างธุรกิจโดยโอนธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด ให้แก่บริษัท - เดือนกันยายน 2555 บริษัทริเริ่มโครงการนำร่องตลาดชุมชนแห่งแรกที่ตลาดอมรพันธ์ ถนนพหลโยธิน ย่านบางเขน ตรงข้ามกับมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ภายใต้ชื่อ "J Market @ อมรพันธ์ เกษตร"
2556	- บริษัทมีจำนวนสาขา IT Junction เพิ่มขึ้นเป็น 42 สาขาทั่วประเทศ

ปี	พัฒนาการที่สำคัญ
2557	<ul style="list-style-type: none"> <li>- เดือนเมษายน 2557 บริษัทจดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด และเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท เจเอเอส แอสเซ็ท จำกัด (มหาชน)</li> <li>- 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 โดยมีมติให้จัดสรรหุ้นเพิ่มทุนที่ออกใหม่ จำนวน 320.39 ล้านหุ้น ดังนี้                         <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) หุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่ จำนวน 200 ล้านหุ้น เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน(Right Offering) ตามรายชื่อผู้ถือหุ้นที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นในวันที่ 26 เมษายน 2556</li> <li>(2) หุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่ จำนวน 120.39 ล้านบาท ให้เสนอขายดังนี้                                 <ul style="list-style-type: none"> <li>(ก) จำนวน 48.156 ล้านหุ้น เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นของเจมาร์ทตามสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นดังกล่าวในเจมาร์ท (Pre-emptive right) และ</li> <li>(ข) จำนวน 72.234 ล้านหุ้น เพื่อเสนอขายให้แก่ประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO) โดยในกรณีที่มีหุ้นเหลือจากการจองซื้อของผู้ถือหุ้นเดิมของเจมาร์ทตามข้อ (ก) ให้เสนอขายหุ้นที่เหลือดังกล่าวให้แก่ประชาชนตามข้อ (ข)</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>- เดือนพฤษภาคม 2557 บริษัทได้เริ่มดำเนินการโครงการนำร่องตลาดชุมชนแห่งที่สองที่บริเวณ หมู่บ้านเคหะธานี 4 ถนนราษฎร์พัฒนา เขตสะพานสูง ภายใต้ชื่อ “J Market ราษฎร์พัฒนา</li> <li>- เดือนพฤศจิกายน 2557 บริษัทเปิดตัวโครงการ “The Jas วังหิน” ซึ่งเป็นโครงการพัฒนาและบริหารพื้นที่ศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall) แห่งแรกของบริษัท</li> </ul>

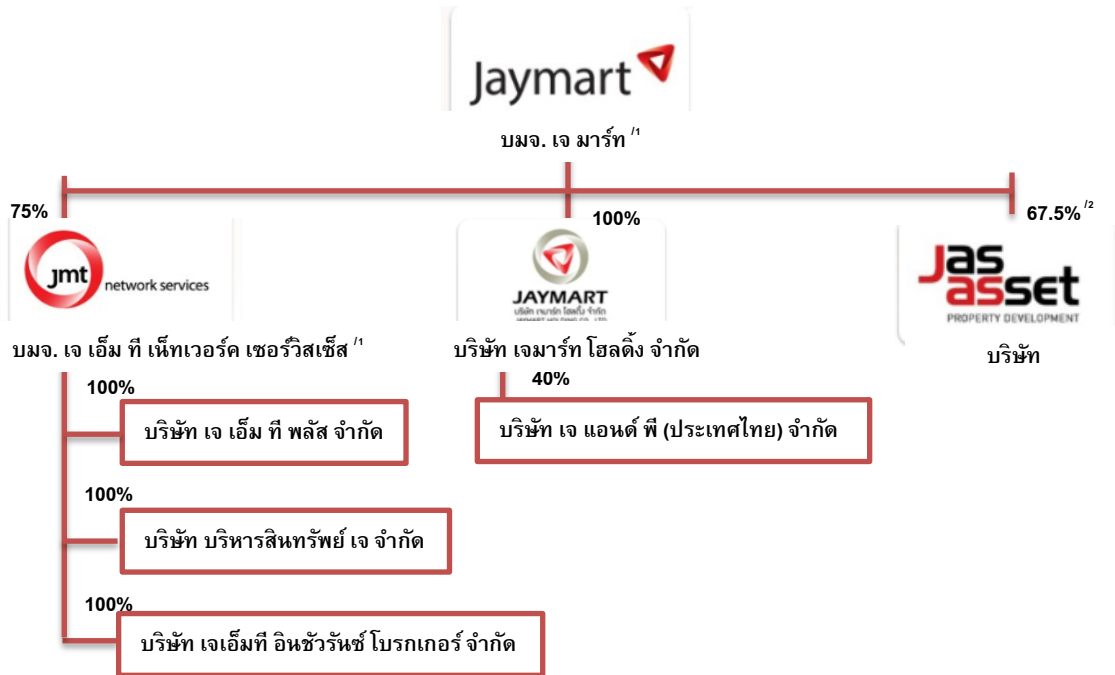
#### 1.4. โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัท

ณ วันที่ 30 กันยายน 2557 บริษัทไม่มีบริษัทย่อย

#### 1.5. ความสัมพันธ์ของกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

บริษัทเป็นบริษัทย่อยในกลุ่มเจมาร์ท ซึ่งประกอบด้วย บริษัท เจ มาร์ท จำกัด (มหาชน) บริษัท เจเอ็มที เน็ทเวอร์ค เซอร์วิส เซ็ส จำกัด (มหาชน) (“JMT”) บริษัท เจมาร์ท โฮลดิ้ง จำกัด (“J Holding”) และบริษัทโดยเจมาร์ทเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทร้อยละ 67.5 ของทุนชำระแล้วภายหลังการเสนอขายหลักทรัพย์ในครั้งนี้

สำหรับในด้านการดำเนินธุรกิจ บริษัทดำเนินธุรกิจบริหารจัดการพื้นที่เช่าภายในศูนย์การค้าในสวนโทรศัพท์เคลื่อนที่ และสินค้าเทคโนโลยี และมีรายได้หลักมาจากการให้เช่าพื้นที่ ในขณะที่เจมาร์ทดำเนินธุรกิจจัดจำหน่ายโทรศัพท์เคลื่อนที่ อุปกรณ์เสริม และสินค้าเทคโนโลยี ผ่านร้านค้าของเจมาร์ท JMT ประกอบธุรกิจให้บริการติดตามเร่งรัดหนี้ และบริหารหนี้ด้วยคุณภาพ และให้บริการสินเชื่อเช่าซื้อรถยนต์ และ J Holding ประกอบธุรกิจการลงทุนในต่างประเทศเพื่อสนับสนุนธุรกิจของเจมาร์ทเป็นหลัก บริษัทในกลุ่มเจมาร์ทจึงไม่มีความสัมพันธ์หรือแข่งขันกันในด้านธุรกิจกับบริษัท ใดๆ ก็ดี บริษัทและเจมาร์ทมีรายการระหว่างกันที่สำคัญ คือ รายการเช่าพื้นที่ของบริษัทเพื่อขยายสาขาของเจมาร์ท ซึ่งรายการดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติและมีอัตราค่าเช่าเทียบเคียงได้กับอัตราตลาดทั่วไป (รายละเอียดตามส่วนที่ 2.3.14 รายการระหว่างกัน) ทั้งนี้ โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มเจมาร์ท สรุปได้ดังนี้



หมายเหตุ <sup>1</sup> เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

<sup>2</sup> ก่อน IPO เจมาร์ทถือหุ้นบริษัททั้งหมด โดยภายหลังการเสนอขาย IPO รวมถึงการจัดสรรหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นทุกรายของเจมาร์ทตามสัดส่วน (Pre-Emptive Rights) เจมาร์ทจะถือหุ้นในบริษัทร้อยละ 67.5