

5. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2557 บริษัทมีทรัพย์สินหลัก ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ดังนี้

5.1 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน- สุทธิ

ที่ตั้ง	มูลค่าทางบัญชี- สุทธิ (ล้านบาท)	ภาวะผูกพัน
1. ที่ดิน ตามโฉนดเลขที่ 33949-33953, 8409 เนื้อที่รวม 5-2-20 ไร่ ซึ่งเป็นที่ตั้งของ โครงการ The Jas วังหิน ที่แขวงลาดพร้าว เขตบางกะปิ จังหวัดกรุงเทพมหานคร	222 ^{/1}	บริษัทได้จัดจ้างที่ดินตามโฉนดเลขที่ 33949-33953, 8409 รวม 6 โฉนด และอาคารสิ่งปลูกสร้างเพื่อเป็น หลักทรัพย์ค้ำประกันสินเชื่อในวงเงิน รวม 270 ล้านบาท
2. อาคาร โครงการ The Jas วังหิน ซึ่งอยู่ ระหว่างการก่อสร้าง	207 ^{/2}	
3. อาคาร โครงการ The Jas รามอินทรา ซึ่งอยู่ ระหว่างการก่อสร้าง	17 ^{/2}	บริษัทได้จัดจ้างเพื่อเป็นหลักทรัพย์ ค้ำประกันสินเชื่อในวงเงินรวม 290 ล้านบาท

หมายเหตุ

^{/1} รวมส่วนที่เพิ่มขึ้นจากการประเมินมูลค่ายุติธรรม ซึ่งประเมินโดยบริษัท เอียร์ แอปไพร์ซัล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รายละเอียดการประเมินราคาทรัพย์สิน เป็นดังนี้

ทรัพย์สินที่มีการประเมินราคา	ที่ดินเปล่า จำนวน 6 แปลงติดกัน เนื้อที่ดิน 5-2-20 ไร่
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ถนนลาดพร้าว-วังหิน แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพฯ
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดิน 6 ฉบับ เลขที่ 33949-33953 และ 8409
ภาวะผูกพัน	ติดจ้าง
ราคาประเมิน	222 ล้านบาท
ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินราคาทรัพย์สิน	บริษัท เอียร์ แอปไพร์ซัล จำกัด
วัตถุประสงค์การประเมินราคา	เพื่อเปิดเผยต่อสาธารณะ
วันที่ประเมินราคาทรัพย์สิน	3 ตุลาคม 2557

^{/2} ยังไม่รวมส่วนที่เป็นเงินจ่ายล่วงหน้าสำหรับค่าก่อสร้างโครงการ

5.2 สิทธิการเช่า

บริษัท มีสิทธิการเช่าที่ดินบริเวณถนนลาดปลาเค้าเพื่อทำการพัฒนาโครงการ The Jas รามอินทรา ดังนี้

	สถานที่	ผู้ให้เช่า	ระยะเวลาเช่า (ปี)	วันเริ่มสัญญา	วันสิ้นสุดสัญญา	มูลค่าสิทธิการเช่า (ล้านบาท)	
						ปี 2556	Q3/2557
1.	ที่ดิน ตามโฉนดเลขที่ 217198 และ 213824 เนื้อที่รวม 9-1-3.4 ไร่ อยู่บริเวณ ถนนลาดปลาเค้า แขวงอนุสาวรีย์ เขตบางเขน กรุงเทพฯ	นายสิงห์น้อย บุณยรักษ์	30	1 ต.ค. 2556	30 ก.ย. 2586	-	69.2
2.	ที่ดิน ตามโฉนดเลขที่ 118423 เนื้อที่รวม 1-0-49.5 ไร่ อยู่บริเวณ ตำบล ไทรมา อำเภอมืองนนทบุรี จังหวัด นนทบุรี	ห้างหุ้นส่วนสามัญ สว่างศรีธรรม โดย นางสาวพิมพ์ สว่างศรีธรรม	12	1 ต.ค. 2557	30 ก.ย. 2569	-	-

5.3 สัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วง อาคารที่ดิน ระหว่าง บริษัท (ผู้เช่า) กับเจ้าของอาคารที่ดิน

5.3.1 สัญญาเช่าและเช่าช่วงที่ดินและอาคารเพื่อพัฒนาโครงการ J Market @ อมรพันธ์

วันที่ทำสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> • 25 พฤษภาคม 2555 และ • สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ลงวันที่ 24 ธันวาคม 2555 และ • สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ลงวันที่ 1 เมษายน 2556
สถานที่ตั้ง	ตลาดอมรพันธ์ ถนนพหลโยธิน เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร
ผู้ให้เช่า	บริษัท อมรพันธ์ดีพาร์ทเมนท์สโตร์ จำกัด และ
ผู้ให้เช่าช่วง	บริษัท สิริยาโฮมแลนด์ จำกัด
วัตถุประสงค์	ดำเนินธุรกิจ J Market อมรพันธ์
พื้นที่เช่า	5 ไร่ 3 งาน 33.4 ตารางวา
ระยะเวลาของสัญญา	3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2555 ถึง 31 สิงหาคม 2558 และผู้ให้เช่า ให้คำมั่นว่าจะให้ผู้เช่าเช่าต่อไปรวมให้ได้ 9 ปี คือ สิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2564

5.3.2 สัญญาเช่าที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ J Market ราษฎร์พัฒนา

วันที่ทำสัญญา	31 ตุลาคม 2556
สถานที่ตั้ง	หมู่บ้านเคหะธานี 4 ถนนราษฎร์พัฒนา เขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร
ผู้ให้เช่า	บริษัท บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)
วัตถุประสงค์	ดำเนินธุรกิจ J Market ราษฎร์พัฒนา
พื้นที่เช่า	372.5 ตารางวา
ระยะเวลาของสัญญา	3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2557 ถึง 30 เมษายน 2560 และผู้ให้เช่าช่วง ให้คำมั่นว่าจะให้ผู้เช่าเช่าช่วง เช่าต่อไปอีก 3 คราว คราวละ 3 ปี คือ สิ้นสุดวันที่ 30 เมษายน 2569

5.4 สัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาบริการ สัญญาบริการสาธารณูปโภค สำหรับธุรกิจ IT Junction

สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าพื้นที่สำหรับการดำเนินธุรกิจ IT Junction ดังนี้

- สัญญาเช่าส่วนใหญ่เป็นการเช่าพื้นที่ในห้างสรรพสินค้า โดยสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าระยะสั้นไม่เกิน 3 ปี
- การต่ออายุสัญญานั้นผู้เช่าต้องแจ้งความประสงค์ในการต่ออายุสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษรแก่ผู้ให้เช่าล่วงหน้าก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่า 90 วัน
- บริษัทเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือน ค่าอากรสแตมป์ และภาษีอากรอื่นใด ที่เกี่ยวเนื่องกับการเช่าพื้นที่
- บริษัทวางเงินประกันการเช่า/การรับบริการ โดยจะได้รับคืนเงินประกันโดยไม่มีดอกเบี้ยเมื่อครบกำหนดเวลาตามสัญญาแลบริษัทได้ชำระเงินคงค้างทั้งหมดแล้ว

5.5 เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์ – สุทธิ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2557 เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์ทั้งหมดของบริษัท มีรายละเอียดดังนี้

รายการทรัพย์สิน	ราคาทุน ¹ (ล้านบาท)	ค่าเสื่อมราคา สะสม (ล้านบาท)	มูลค่าสุทธิ (ล้านบาท)
1. เครื่องตกแต่ง	54.6	17.6	37.0
2. อุปกรณ์สำนักงาน	12.2	2.6	9.6
3. ยานพาหนะ	1.8	1.0	0.8
4. สินทรัพย์ระหว่างติดตั้ง	1.0	-	2.30
รวม	69.6	21.2	48.4

หมายเหตุ

¹ รวมที่ซื้อมาและจำหน่ายไประหว่างปีงวด 9 เดือนแรกปี 2557

5.6 โปรแกรมคอมพิวเตอร์ – สุทธิ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2557 มูลค่าตามบัญชีของโปรแกรมคอมพิวเตอร์ เท่ากับ 0.18 ล้านบาท

5.7 เงินมัดจำ

บริษัทเข้าทำสัญญาเช่า สัญญาบริการ และสัญญาบริการสาธารณูปโภคกับผู้ให้เช่า โดยมีภาระค่าเงินมัดจำที่บริษัทต้องจ่ายชำระให้กับผู้ให้เช่าตามสัญญา โดยจำนวนเงินมัดจำจะขึ้นอยู่กับระยะเวลาของสัญญาเช่า สัญญาบริการ และสัญญาบริการสาธารณูปโภค ณ วันที่ 30 กันยายน 2557 มูลค่าตามบัญชีของเงินมัดจำ เท่ากับ 105.2 ล้านบาท

5.8 เครื่องหมายการค้า

ณ วันที่ 30 กันยายน 2557 บริษัทเป็นเจ้าของเครื่องหมายการค้าและบริการจำนวนทั้งสิ้น 4 รายการ และอยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์ 2 รายการ ดังนี้

รูปแบบเครื่องหมาย	ชื่อเจ้าของ	ประเภทบริการ	เลขคำขอจดทะเบียน/ ประเทศ	สิ้นสุดระยะเวลาคุ้มครอง
	เจมาร์ท	บริการให้เช่าพื้นที่เพื่อจำหน่ายสินค้า	771329 / ประเทศไทย	ยังอยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์จากเจมาร์ท
	เจมาร์ท	บริการจัดการอสังหาริมทรัพย์	791531 / ประเทศไทย	ยังอยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์จากเจมาร์ท
	บริษัท	จัดการธุรกิจเกี่ยวกับตลาด จัดการธุรกิจ ห้างสรรพสินค้า	865013 / ประเทศไทย	3 ตุลาคม 2565
	บริษัท	การจัดการด้านธุรกิจ ที่ปรึกษาการจัดการ ด้านธุรกิจ	863182 / ประเทศไทย	20 กันยายน 2565
	บริษัท	การจัดการด้านการเงิน บริหารทรัพย์สิน ที่ปรึกษาทางด้าน อสังหาริมทรัพย์	863183 / ประเทศไทย	20 กันยายน 2565
	บริษัท	บริการให้เช่าพื้นที่เพื่อจำหน่ายสินค้า	949268 / ประเทศไทย	ยังอยู่ระหว่างขอจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า

5.10 สัญญาจ้างงานบริการต่าง ๆ

5.10.1 ที่ปรึกษาบริหารโครงการ

บริษัทได้เข้าทำสัญญากับบริษัท โอกาสมา จำกัด (“โอกาสมา”) เมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2556 ให้ทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาการขายและการตลาด ให้กับ โครงการ The Jas รามอินทรา โดยมีระยะเวลาการให้บริการ 14 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2557 – 28 กุมภาพันธ์ 2558 โดยสัญญามีการกำหนดค่าธรรมเนียมการให้บริการเป็นอัตราคงที่และเป็นอัตราตามสัดส่วนรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ แล้วแต่กรณี

5.10.2 ผู้ออกแบบโครงการ

บริษัทได้เข้าทำสัญญาว่าจ้างบริษัท ชาร์โคล ดีไซน์ จำกัด ให้ทำหน้าที่เป็นผู้ออกแบบอาคารของโครงการ The Jas รามอินทรา มีระยะเวลาให้บริการจนกว่าจะก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จโดยมีการชำระค่าธรรมเนียมคงที่แบ่งเป็นงวดตามที่กำหนดไว้ในสัญญาว่าจ้าง

5.10.3 ผู้ควบคุมและบริหารงานก่อสร้างโครงการ

บริษัทได้เข้าทำสัญญากับบริษัท วิศวกรที่ปรึกษา 535 จำกัด ในวันที่ 1 มิถุนายน 2557 ให้ทำหน้าที่เป็นผู้ดำเนินการควบคุมและบริหารงานก่อสร้าง The Jas รามอินทรา ซึ่งประกอบด้วย ตัวอาคาร ลานจอดรถยนต์ และถนนโดยรอบของโครงการ ทั้งนี้สัญญามีระยะเวลาการให้บริการ 18 เดือนโดยสัญญามีการกำหนดค่าธรรมเนียมการให้บริการเป็นอัตราคงที่

นอกจากนี้ บริษัทได้เข้าทำการสัญญาส่วนขยายกับบริษัท วิศวกรที่ปรึกษา 535 จำกัด สำหรับการควบคุมและบริหารงานก่อสร้างของโครงการวังหินที่หมดอายุลง สัญญาส่วนขยายเวลา มีระยะเวลาให้บริการตั้งแต่เดือนสิงหาคมถึงเดือนพฤศจิกายน ปี 2557 โดยมีชำระค่าธรรมเนียมเป็นอัตราคงที่

5.10.4 ผู้รับเหมา

บริษัทได้เข้าทำสัญญาว่าจ้างบริษัท เจ ดับบลิว เอส คอนสตรัคชั่น จำกัด ให้เป็นผู้รับจ้างเพื่อดำเนินการก่อสร้างอาคารศูนย์การค้าชุมชน โครงการ The Jas วังหิน ในวันที่ 29 พฤศจิกายน 2556 และ โครงการ The Jas รามอินทรา ในวันที่ 17 กรกฎาคม 2557 (โครงการละสัญญา) โดยมีระยะเวลาให้บริการจนกว่าจะทำการส่งมอบโครงการ โดยบริษัทจะชำระค่าบริการตามสัดส่วนความสำเร็จของการก่อสร้างโครงการ โดยแบ่งเป็นงวดชำระตามที่กำหนดไว้ในสัญญาว่าจ้าง

5.11 สัญญากู้ยืมเงิน

5.11.1 สัญญากู้ยืมเงินกับธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง วงเงินจำนวน 270 ล้านบาท

วันที่ทำสัญญา	9 กันยายน 2556
ผู้กู้	บริษัท
วัตถุประสงค์	<ul style="list-style-type: none"> จำนวน 120 ล้านบาท เพื่อชำระหนี้ตัวเงินกับธนาคารพาณิชย์ จำนวน 150 ล้านบาท เพื่อเป็นค้ำก่อสร้างคอมมูนิตีมอลล์ โครงการ The Jas วังหิน
วงเงินตัวเงิน	จำนวน 270 ล้านบาท
ระยะเวลา	8 ปี นับแต่วันเบิกรับเงินกู้
อัตราดอกเบี้ย (%)	MLR-2.375%
การชำระคืนหนี้	ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือนทุกสิ้นเดือนเป็นระยะเวลา 1 ปีนับแต่วันเบิกรับเงินกู้ ชำระเงินต้นและดอกเบี้ย รายเดือนรวมเดือนละ 3.85 ล้านบาท
หลักประกัน	<ul style="list-style-type: none"> จำนวนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามโฉนดเลขที่ 33949-33953 และ 8409 ตำบลลาดพร้าว (ออป้า), อำเภอบางกะปิ, ลาดพร้าว(บางกะปิ), กรุงเทพฯ บริษัท เจมาร์ท จำกัด (มหาชน) ค้ำประกันเต็มวงเงิน <p>(ปัจจุบันอยู่ระหว่างการขอหนังสือยืนยันจากทางธนาคารที่จะให้เจมาร์ทปลดภาระค้ำประกันเงินกู้ของบริษัททั้งหมดภายหลังจากที่บริษัทเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์)</p>

5.11.2 สัญญากู้ยืมเงินกับธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง วงเงินจำนวน 290 ล้านบาท

วันที่ทำสัญญา	9 กรกฎาคม 2557
ผู้กู้	บริษัท
วัตถุประสงค์	เพื่อเป็นค้ำก่อสร้างคอมมูนิตีมอลล์ โครงการ The Jas รามอินทรา
วงเงินตัวเงิน	จำนวน 290 ล้านบาท
ระยะเวลา	10 ปี นับแต่วันเบิกรับเงินกู้
อัตราดอกเบี้ย (%)	MLR-1%
การชำระคืนหนี้	ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือนทุกสิ้นเดือน โดยชำระงวดแรกตั้งแต่วันเบิกรับเงินกู้ ชำระเงินต้นและดอกเบี้ย รายเดือนรวมเดือนละ 2.85 ล้านบาท โดยชำระงวดแรกในวันสุดท้ายของเดือนที่ 18 นับจากเดือนที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก
หลักประกัน	จำนวนสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด ที่อยู่บนที่ดินเช่าโฉนดเลขที่ 217198 และ 213824 ตำบลอนุสาวรีย์ อำเภอบางเขน กรุงเทพฯ (สิ่งปลูกสร้างโครงการ The Jas รามอินทรา)
ข้อปฏิบัติ	<ul style="list-style-type: none"> ดำรงสัดส่วนหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น ในปี 2557 ไม่เกิน 3.5 เท่า ในปี 2558 ไม่เกิน 3.1 เท่า และตั้งแต่ปี 2559 เป็นต้นไป ไม่เกิน 2.5 เท่า ในกรณีที่มีการให้เช่าพื้นที่ในโครงการแก่บุคคลใดเป็นระยะเวลายาวเกินกว่า 3 ปี จะต้องได้รับความยินยอมจากธนาคารเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน และจะต้องนำเงินค่าเช่าที่ได้รับจากบุคคลนั้นมาชำระคืนหนี้ที่มีอยู่กับธนาคารในทันที และในจำนวนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของค่าเช่าที่ได้รับในแต่ละครั้ง

5.11.1 กรมธรรม์ประกันภัย

บริษัท ได้มีการทำ กรมธรรม์ประกันภัยเพื่อป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น โดยประกันภัยหลักของบริษัทมีดังนี้

ก. ธุรกิจ J Market

J Market @ อมรพันธ์

บริษัทได้เข้าทำสัญญาประกันภัยกับ บริษัท วิริยะประกันภัย จำกัด (มหาชน) เพื่อประกันภัยความเสียหายทรัพย์สิน โครงการ J Market @ อมรพันธ์ ตั้งอยู่เลขที่ 2135/1-4, 2137/1, 2137/27 แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพฯ มีระยะเวลาประกันภัยตั้งแต่วันที่ 10 กันยายน 2557 -10 กันยายน 2558 (ระยะเวลา 1 ปี) โดยมีทุนประกันภัย 17,500,000 บาท

ข. ธุรกิจศูนย์การค้าชุมชน

The Jas วังหิน

บริษัทได้เข้าทำสัญญาประกันภัยกับ บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด เพื่อประกันภัยความเสียหายทรัพย์สิน จากภัยธรรมชาติ เช่น ไฟไหม้ แผ่นดินไหว ลมพายุ รวมถึงภัยจากการนัดหยุดงาน การจลาจล การลักทรัพย์โดยมีระยะเวลาประกันภัยตั้งแต่วันที่ 28 ตุลาคม 2557 - 28 ตุลาคม 2558 (ระยะเวลา 1 ปี) โดยมีวงเงินคุ้มครองไม่เกิน 30 ล้านบาทต่อครั้ง ตลอดระยะเวลาประกันภัย และมีทุนประกันภัยทั้งหมด 265,000,000 ล้านบาท และอยู่ระหว่างการต่ออายุสัญญาประกันภัยภายหลังเปิดโครงการ โดยจะเป็นประกันภัยแบบ All risks เช่นเดียวกับประกันภัยเดิม

The Jas รามอินทรา

บริษัทได้เข้าทำสัญญาประกันภัยกับ บริษัท ฟอลคอนประกันภัย จำกัด (มหาชน) เพื่อประกันภัยความเสียหายทุกชนิด ที่อาจเกิดขึ้นกับโครงการ อาคารศูนย์การค้าชุมชน 2 ชั้น รวมชั้นใต้ดิน และงานระบบ โดยมีระยะเวลาประกันภัยตั้งแต่วันที่ 15 สิงหาคม 2557 – 15 สิงหาคม 2559 (ระยะเวลา 2 ปี) โดยมีวงเงินคุ้มครองไม่เกิน 50 ล้านบาทต่อครั้งตลอดระยะเวลาประกันภัย และมีทุนประกันภัยทั้งหมด 272,692,124 ล้านบาท