

5. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 บริษัทมีทรัพย์สินหลัก ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ดังนี้

5.1 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน- สุทธิ

ที่ตั้ง	มูลค่าทางบัญชี- สุทธิ (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
1. ที่ดิน ตามโฉนดเลขที่ 33949-33953, 8409 เนื้อที่รวม 5-2-20 ไร่ ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการ The Jas วังหินที่แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพฯ และอาคาร โครงการ The Jas วังหิน อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 2 ชั้น จำนวน 2 หลัง ชั้นใต้ดินและดาดฟ้า	498 ¹	บริษัทได้จดจำนองที่ดินตามโฉนดเลขที่ 33949-33953, 8409 รวม 6 โฉนด และอาคารสิ่งปลูกสร้าง เพื่อเป็นหลักประกันค้ำประกันสินเชื่อในวงเงินรวม 258 ล้านบาท
3. อาคาร โครงการ The Jas รามอินทรา ซึ่งอยู่ระหว่างการก่อสร้าง	324.6	บริษัทได้จดจำนองสิ่งปลูกสร้างเพื่อเป็นหลักประกันค้ำประกันสินเชื่อในวงเงินรวม 290 ล้านบาท
รวม	576	

หมายเหตุ

¹ มูลค่าทางบัญชีมาจากการประเมินมูลค่ายุติธรรม ซึ่งประเมินโดยบริษัท จี.พี.วี. โกลบอล พร็อพเพอร์ตี้ แวลูเอชัน จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยรายละเอียดการประเมินราคาทรัพย์สินสามารถพิจารณาได้จาก เอกสารแนบ 4

5.2 สิทธิการเช่า

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 บริษัทมีสิทธิการเช่าทั้งหมดดังตาราง

	สถานที่	โครงการ	ผู้ให้เช่า	ระยะเวลาเช่า (ปี)	วันเริ่มสัญญา	วันสิ้นสุดสัญญา	มูลค่าสิทธิการเช่า (ล้านบาท)	
							2557	Q2/2558
1.	ที่ดิน ตามโฉนดเลขที่ 217198 และ 213824 เนื้อที่รวม 9-1-3.4 ไร่ อยู่บริเวณ ถนนลาดปลาเค้า แขวงอนุสาวรีย์ เขตบางเขน กรุงเทพฯ	The Jas งามอินทรา	นายสิงห์น้อย บุณยรักษ์	30	1 ต.ค. 2556	30 ก.ย. 2586	68.9	67.8
2.	ที่ดิน ตามโฉนดเลขที่ 118423 เนื้อที่รวม 1-0-49.5 ไร่ อยู่บริเวณ ตำบลไทรมา อำเภอมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี	J Market ไทรมา	ห้างหุ้นส่วนสามัญผู้วางค่าธรรมเนียม โดย นางสาวพิมลผู้วางค่าธรรมเนียม	12	1 ต.ค. 2557	30 ก.ย. 2569	ไม่มี*	ไม่มี*
3**	ที่ดิน ตามโฉนดเลขที่ 10924 และ 51425 จำนวน 2 แปลง และสิ่งปลูกสร้าง เนื้อที่รวมประมาณ 10 ไร่ อยู่บริเวณ ถนนลาดปลาเค้า แขวงอนุสาวรีย์ เขตบางเขน กรุงเทพฯ	J Market ลาดปลาเค้า	นายสิงห์น้อย บุณยรักษ์	12	1 ก.ค. 2558	30 มิ.ย. 2570	ไม่มี	ไม่มี

*บริษัทมิได้มีการจ่ายค่าสิทธิเช่า

**เริ่มจดสิทธิการเช่าในวันที่ 21 ก.ค. 2558 โดยมีการชำระเงินมัดจำการเช่าจำนวน 1 ล้านบาทซึ่งจะได้รับคืนเมื่อสัญญาสิ้นสุดลง

5.3 สัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วง อาคาร/ที่ดิน ระหว่าง บริษัท (ผู้เช่า) กับเจ้าของอาคาร/ที่ดิน

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 • สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ลงวันที่ 4 พฤษภาคม 2558
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 2558 ถึง 31 สิงหาคม 2561 และผู้ให้เช่า ให้คำมั่นว่าจะให้ผู้เช่าเช่าต่อไปรวมให้ได้ 3 ปี คือนับตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2561 ถึง 31 สิงหาคม 2564 โดยกำหนดปรับอัตราค่าเช่าไม่เกินร้อยละ 10

5.3.2 สัญญาเช่าที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ J Market ราษฎร์พัฒนา

วันที่ทำสัญญา	31 ตุลาคม 2556
สถานที่ตั้ง	หมู่บ้านเคหะธานี 4 ถนนราษฎร์พัฒนา เขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร
ผู้ให้เช่า	บริษัท บีทรี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)
วัตถุประสงค์	ดำเนินธุรกิจ J Market ราษฎร์พัฒนา
พื้นที่เช่า	372.5 ตารางวา
ระยะเวลาของสัญญา	3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2557 ถึง 30 เมษายน 2560 และผู้ให้เช่าช่วง ให้คำมั่นว่าจะให้ผู้เช่าช่วงเช่าต่อไปอีก 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 มิถุนายน 2558 เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์ทั้งหมดของบริษัท มีรายละเอียดดังนี้

รายการทรัพย์สิน	ราคาทุน ¹ (ล้านบาท)	ค่าเสื่อมราคา สะสม (ล้านบาท)	สำรองการ ด้อยค่า ทรัพย์สิน	มูลค่าสุทธิ ² (ล้านบาท)
1. เครื่องตกแต่ง	60.7	18.1	19.1	23.6
2. อุปกรณ์สำนักงาน	15.2	4.4	-	10.9
3. ยานพาหนะ	4.3	1.7	-	2.6
4. สินทรัพย์ระหว่างติดตั้ง	0.8	0.0	-	0.8
รวม	81.1	24.1	19.1	37.9

หมายเหตุ

¹ รวมที่ซื้อมาและจำหน่ายไประหว่างงวดไตรมาสที่ 1 /2558

² รวมการหักส่วนสำรองด้อยค่าของเครื่องตกแต่งภายในโครงการ J Market ออมรินทร์

5.6 โปรแกรมคอมพิวเตอร์ – สุทธิ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 มูลค่าตามบัญชีของโปรแกรมคอมพิวเตอร์ เท่ากับ 0.65 ล้านบาท

5.7 เงินมัดจำ

บริษัทเข้าทำสัญญาเช่า สัญญาบริการ และสัญญาบริการสาธารณูปโภคกับผู้ให้เช่า โดยมีภาระค่าเงินมัดจำที่บริษัทต้องจ่ายชำระให้กับผู้ให้เช่าตามสัญญา โดยจำนวนเงินมัดจำจะขึ้นอยู่กับระยะเวลาของสัญญาเช่า สัญญาบริการ และสัญญาบริการสาธารณูปโภค ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 มูลค่าตามบัญชีของเงินมัดจำ เท่ากับ 113.7 ล้านบาท

5.8 เครื่องหมายการค้า

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 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

*ปัจจุบันบริษัทมิได้ประกอบธุรกิจที่ปรึกษาการจัดการด้านธุรกิจและที่ปรึกษาทางด้านอสังหาริมทรัพย์

5.9 สัญญาจ้างงานบริการต่าง ๆ

5.9.1 ผู้ออกแบบโครงการ

บริษัทได้เข้าทำสัญญากับบริษัท ชาร์โคล ดีไซน์ จำกัด ให้ทำหน้าที่เป็นผู้ออกแบบอาคารของโครงการ The Jas รามอินทรา มีระยะเวลาให้บริการจนกว่าจะก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จโดยมีการชำระค่าธรรมเนียมคงที่แบ่งเป็นงวดตามที่กำหนดไว้ในสัญญาว่าจ้าง

5.9.2 ผู้ควบคุมและบริหารงานก่อสร้างโครงการ

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

5.9.3 ผู้รับเหมา

บริษัทได้เข้าทำสัญญากับบริษัท 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

5.10 สัญญากู้ยืมเงิน
5.10.1 สัญญากู้ยืมเงินกับธนาคารพาณิชย์แห่งที่หนึ่ง วงเงินจำนวน 258 ล้านบาท

วันที่ทำสัญญา	9 กันยายน 2556
ผู้กู้	บริษัท
วัตถุประสงค์	• เพื่อการลงทุนในคอมมูนิตีมอลล์ โครงการ The Jas วังหิน
วงเงินตัวเงิน	จำนวน 258 ล้านบาท
ระยะเวลา	8 ปี นับแต่วันเบิกรับเงินกู้ (เดือน ก.ย. 2556 – ก.ย. 2564)
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 (ออบป่า), อำเภอบางกะปิ, ลาดพร้าว(บางกะปิ), กรุงเทพฯ • บริษัท เจมาร์ท จำกัด (มหาชน) ค่าประกันเต็มวงเงิน (ปัจจุบันได้รับหนังสือยืนยันจากทางธนาคารเพื่อปลดภาระค้ำประกันเงินกู้ดังกล่าวจากเจมาร์ทภายหลังจากที่บริษัทเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์)
ข้อปฏิบัติ	• ต้องดำรงอัตราส่วน D/E Ratio ไม่เกิน 3.0 เท่าตามงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบแล้ว ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2558 เป็นต้นไป

5.10.2 สัญญากู้ยืมเงินกับธนาคารพาณิชย์แห่งที่สอง วงเงินจำนวน 290 ล้านบาท

วันที่ทำสัญญา	9 กรกฎาคม 2557
ผู้กู้	บริษัท
วัตถุประสงค์	เพื่อเป็นค้ำก่อสร้างคอมมูนิตีมอลล์ โครงการ The Jas รามอินทรา
วงเงินตัวเงิน	จำนวน 290 ล้านบาท
ระยะเวลา	10 ปี นับแต่วันเบิกรับเงินกู้ (เดือน ส.ค. 2557 – ส.ค. 2567)
อัตราดอกเบี้ย (%)	MLR-1%
การชำระคืนหนี้	ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือนทุกสิ้นเดือน โดยชำระงวดแรกตั้งแต่วันที่เบิกรับเงินกู้ ชำระเงินต้นและดอกเบี้ย รายเดือนรวมเดือนละ 2.85 ล้านบาท โดยชำระงวดแรกในวันสุดท้ายของเดือนที่ 18 นับจากเดือนที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก
หลักประกัน	<ul style="list-style-type: none"> • จำนวนสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด ที่อยู่บนที่ดินเช่าโฉนดเลขที่ 217198 และ 213824 ตำบลอนุเสาวรีย์ อำเภอบางเขน กรุงเทพฯ (สิ่งปลูกสร้างโครงการ The Jas รามอินทรา) • บริษัท เจมาร์ท จำกัด (มหาชน) ค่าประกันเต็มวงเงิน (ปัจจุบันได้รับหนังสือยืนยันจากทางธนาคารเพื่อปลดภาระค้ำประกันเงินกู้ดังกล่าวจากเจมาร์ทภายหลังจากที่บริษัทเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์)
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 กรมธรรม์ประกันภัย

บริษัทได้มีการทำกรมธรรม์ประกันภัยเพื่อป้องกันความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้น โดยกรมธรรม์ประกันภัยหลักของบริษัทมีดังนี้

ก. ธุรกิจ J Market

J Market @ ออมรพันธ์

บริษัทได้เข้าทำสัญญาฉบับ บริษัท วิริยะประกันภัย จำกัด (มหาชน) เพื่อประกันภัยความเสียหายทรัพย์สิน โครงการ J Market @ ออมรพันธ์ 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 ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนมากกว่าร้อยละ 100 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของโครงการ โดยผู้บริหารของบริษัทเห็นว่าทุนประกันดังกล่าวมีความเพียงพอและครอบคลุมความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้น

ข. ธุรกิจศูนย์การค้าชุมชน

The Jas วังหิน

บริษัทได้เข้าทำสัญญาฉบับ บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด เพื่อประกันภัยความเสียหายทรัพย์สินจากภัยธรรมชาติ เช่น ไฟไหม้ แผ่นดินไหว ลมพายุ รวมถึงภัยจากการนัดหยุดงาน การจลาจล การลัทธิภัยโดยมีระยะเวลาประกันภัยตั้งแต่วันที่ 28 ตุลาคม 2557 - 28 ตุลาคม 2558 (ระยะเวลา 1 ปี) โดยมีวงเงินคุ้มครองไม่เกิน 30 ล้านบาทต่อครั้ง ตลอดระยะเวลาประกันภัย และมีทุนประกันภัยทั้งหมด 265,000,000 ล้านบาท และอยู่ระหว่างการต่ออายุสัญญาประกันภัยภายหลังเปิดโครงการ โดยจะเป็นประกันภัยแบบ All risks เช่นเดียวกับประกันภัยเดิม ซึ่งทุนประกันภัยคิดเป็นสัดส่วนมากกว่าร้อยละ 95 ของมูลค่าทรัพย์สิน โดยผู้บริหารของบริษัทเห็นว่าทุนประกันดังกล่าวมีความเพียงพอและครอบคลุมความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้น

The Jas รามอินทรา

บริษัทได้เข้าทำสัญญาฉบับ บริษัท ฟอลคอนประกันภัย จำกัด (มหาชน) เพื่อประกันภัยความเสียหายทุกชนิดที่อาจจะเกิดขึ้นกับโครงการ อาคารศูนย์การค้าชุมชน 3 ชั้น รวมชั้นใต้ดิน และงานระบบ โดยมีระยะเวลาประกันภัยตั้งแต่วันที่ 15 สิงหาคม 2557 - 15 สิงหาคม 2559 (ระยะเวลา 2 ปี) โดยมีวงเงินคุ้มครองไม่เกิน 50 ล้านบาทต่อครั้ง ตลอดระยะเวลาประกันภัย และมีทุนประกันภัยทั้งหมด 272,692,124 ล้านบาท ทั้งนี้ ผู้บริหารของบริษัทเห็นว่าทุนประกันภัยดังกล่าวเพียงพอและครอบคลุมความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นสำหรับช่วงระหว่างการก่อสร้างโครงการโดยหลังจากโครงการก่อสร้างเสร็จสิ้น จะมีการทำสัญญากรมธรรม์ฉบับใหม่เพื่อให้ทุนประกันภัยครอบคลุมมูลค่าโครงการ