

## ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจ

### 1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

#### 1.1 ประวัติความเป็นมาที่สำคัญของบริษัทฯ

กลุ่มผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ นำโดยคุณทองศักดิ์ มโนธรรมรักษา เริ่มการพัฒนาส่งหาทรัพย์สินแนวราบ ตั้งแต่ปี 2534 เดิมกลุ่มผู้ถือหุ้นของบริษัทจะร่วมกันพัฒนาส่งหาทรัพย์สินในลักษณะการพัฒนาโครงการต่อโครงการโดยในแต่ละโครงการอาจมีการร่วมทุน รวมถึงการเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ แตกต่างกันไปในแต่ละโครงการ แต่ทั้งนี้คุณทองศักดิ์ มโนธรรมรักษา จะเป็นผู้รับผิดชอบหน้าที่ในการบริหารจัดการโครงการทั้งการก่อสร้าง การตลาดและการขายโครงการ รวมถึงการบริหารงานทั่วไปสำหรับทุกโครงการ ขณะที่กลุ่มผู้ถือหุ้นซึ่งแตกต่างกันไปในแต่ละโครงการนั้นเข้ามามีส่วนร่วมในลักษณะของผู้ลงทุน โดยเริ่มแรกนั้นกลุ่มผู้ถือหุ้นได้เล็งเห็นทำเลศักยภาพในเขตกรุงเทพฯชั้นใน ย่าน ถ.รัชดา-พระราม 3 และ ถ.พระราม 3 ซึ่งสามารถพัฒนาเป็นพื้นที่ทำการค้าได้ ครอบครัวมโนธรรมรักษาจึงดำเนินการพัฒนาโครงการอาคารพาณิชย์บนพื้นที่เช่าระยะยาว ภายใต้เครื่องหมายการค้า "เจ.เอส.พี." ซึ่งโครงการอาคารพาณิชย์โครงการแรกของครอบครัวมโนธรรมรักษา ใช้ชื่อโครงการว่า "เจ. ฟอน มินิออฟฟิศ" จากลักษณะโครงการที่มีความเหมาะสมสำหรับการทำอาคารสำนักงาน ประกอบกับกลยุทธ์ทางการตลาดที่เหมาะสม โครงการได้รับผลการตอบรับที่ดีจากลูกค้าที่เป็นผู้ประกอบการในธุรกิจส่วนตัวซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทในขณะนั้น

ต่อมาในปี 2548 ครอบครัวมโนธรรมรักษาได้ขยายผลผลิตภัณฑ์ในลักษณะโครงการอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์บนพื้นที่เช่าระยะยาว ไปสู่โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยบนพื้นที่กรรมสิทธิ์ประเภททาวน์เฮาส์ บ้านแฝด และบ้านเดี่ยว ภายใต้เครื่องหมายการค้า "เจ.เอส.พี." โดยมุ่งเน้นไปที่โครงการในพื้นที่กรุงเทพฯและปริมณฑลซึ่งเป็นพื้นที่ที่สามารถเดินทางได้อย่างสะดวกและรวดเร็วจากกรุงเทพฯชั้นในสำหรับลูกค้าระดับกลาง โครงการของบริษัทมีดังนี้

โครงการบนพื้นที่เช่าในระยะเวลาของครอบครัวมโนธรรมรักษามีดังนี้

ปี	โครงการ	ที่ตั้ง	ชื่อบริษัทเดิม	ชื่อบริษัทใหม่	ลักษณะ	มูลค่า (ล้านบาท)	ปีที่โครงการสิ้นสุด
2534	เจ.ฟอนมินิออฟฟิศ	ถ.รัชดาภิเษก แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กทม.	เจ.ฟอนมินิออฟฟิศ*	-	อาคารมินิออฟฟิศ 6 ชั้น 8 ห้อง	96.00	-
2534	เจ.เอส.แอล.โฮมออฟฟิศ	ถ.รัชดาภิเษก แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กทม.	เจ.เอส.แอล.โฮมออฟฟิศ	-	อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น 68 ห้อง	122.40	2563
2536	เจ.ฟอนโฮม-ออฟฟิศ	ถ.รัชดาภิเษก แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กทม.	เจ.ฟอนโฮม-ออฟฟิศ	-	อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น 60 ห้อง	120.00	2560
2537	สีสุกโฮมแฟคตอรี	ถ.พระราม2 ซ.28 แขวงจอมทอง เขตจอมทอง กทม.	สีสุกโฮมแฟคตอรี	-	อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น 66 ห้อง	55.00	2569

ปี	โครงการ	ที่ตั้ง	ชื่อบริษัทเดิม	ชื่อบริษัทใหม่	ลักษณะ	มูลค่า (ล้านบาท)	ปีที่โครงการสิ้นสุด
2538	เจ.ฟอน โซว์รูม- ออฟฟิศ	ถ.รัชดาภิเษก แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กทม.	เจ.ฟอน โซว์รูม- ออฟฟิศ	-	อาคาร พาณิชย์ 4 ชั้น 12 ห้อง	84.00	2567
2545	เจ.ฟอน (2002)	ถ.รัชดาภิเษก แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กทม.	เจ.ฟอน (2002)	-	อาคาร พาณิชย์ 4 ชั้น 28 ห้อง	81.20	2577
2545	พระราม3 เทรดเซ็น เตอร์	ถ.รัชดาภิเษก แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กทม.	พระราม3 เทรดเซ็น เตอร์	-	อาคาร พาณิชย์ 4 ชั้น 88 ห้อง	264.00	2578
2545	เจ.เอส.พี. โมเดิร์นออฟ ฟิศ	ถ.รัชดาภิเษก แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กทม.	เจ.เอส.พี. โมเดิร์นออฟ ฟิศ	โมเดิร์น เม อริทบิส ซิเนสปาร์ค	อาคาร พาณิชย์ 4 ชั้น 30 ห้อง	105.00	2577
2547	เจ.เอส.พี. พระราม3	ถ.รัชดาภิเษก แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กทม.	เจ.เอส.พี. พระราม3	เดอะ เมอริ โต้ บิส ซิเนส ออฟฟิศ (พระราม 3)	อาคาร พาณิชย์ 4 ชั้น 22 ห้อง	158.40	2579
2548	เจ.เอส.พี. บางแค	ถ.เพชรเกษม แขวงบางแคเหนือ เขตบางแค กทม.	เจ.เอส.พี. บางแค	กูดเมอริท บางแค	อาคาร พาณิชย์ 3 ชั้น 35 ห้อง	80.00	2580
2549	พระราม3 บริติชเพลส	ถ.รัชดาภิเษก แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กทม.	พระราม3 บริติชเพลส	-	อาคาร พาณิชย์ 4 ชั้น 49 ห้อง	146.25	2580
2550	เจ.เอส.พี. เพลสออฟฟิศ เซ็นเตอร์	ถ.เจริญราษฎร์ แขวงบางโคล่ เขต บางคอแหลม กทม.	เจ.เอส.พี. ออฟฟิศ เซ็นเตอร์	กูดเมอริท ออฟฟิศ พาร์ค	อาคาร พาณิชย์ 4 ชั้น 34 ห้อง	249.00	2582
2553	เจ.เอส.พี. เพลส 3	ถ.นางลิ้นจี่ กทม.	รักษาแลนด์	-	อาคาร พาณิชย์ 4 ชั้น 27 ห้อง	229.20	2585
2553	เจ.เอส.พี. เพลส 4	ถ.กัลปพฤกษ์ แขวงบางบอน เขตบางบอน กทม.	เจ.เอส.พี. แลนด์ (สาทร - กัลปพฤกษ์)	เดอะ เมอริ โต้ บิส ซิเนสแลนด์ (สาทร - กัลปพฤกษ์)	อาคาร พาณิชย์ 4 ชั้น 25 ห้อง	130.90	2585

ปี	โครงการ	ที่ตั้ง	ชื่อบริษัทเดิม	ชื่อบริษัทใหม่	ลักษณะ	มูลค่า (ล้านบาท)	ปีที่โครงการสิ้นสุด
2554	ที.ที.เอ็น อเวนิว	ถ.นางลิ้นจี่ กทม.	ที.ที.เอ็น อเวนิว	-	อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น 55 ห้อง	492.10	2587

โครงการบนพื้นที่กรรมสิทธิ์ของครอบครัวมโนธรรมรักษามีดังนี้

ปี	โครงการ	ที่ตั้ง	ชื่อบริษัทเดิม	ชื่อบริษัทใหม่	ลักษณะ	มูลค่า (ล้านบาท)
2548	ทรัพย์รุ่งเรือง ประชาอุทิศ 33 <u>สถานะโครงการ</u> ขายและโอน กรรมสิทธิ์แล้ว เสร็จ	ช.ประชาอุทิศ 33 แขวงบางมด เขต ทุ่งครุ กทม.	เจ.เอส.พี. บ้าน และที่ดิน** <u>สถานะบริษัท</u> ดำเนินการปิด บริษัทแล้วเสร็จ	-	อาคาร พาณิชย์ 3 ชั้น 148 ห้อง และ ทาวนเฮาส์ 28 ห้อง	340.24
2549	เจ.เอส.พี. เฟลส 1 <u>สถานะโครงการ</u> ขายและโอน กรรมสิทธิ์แล้ว เสร็จ	ถ.กัลปพฤกษ์ แขวง บางบอน เขตบาง บอน กทม.	เจ.เอส.พี. บริติชเฟลส <u>สถานะบริษัท</u> คาดว่าจะปิด บริษัททันที หลังจากตั้งนิติ บุคคลแล้วเสร็จ	กูดเมอริท บริ ติชเฟลส	อาคาร พาณิชย์ 4 ชั้น 100 ห้อง	496.50
2549	ทรัพย์รุ่งเรืองโฮม แฟคตอรี บางปู <u>สถานะโครงการ</u> ขายและโอน กรรมสิทธิ์แล้ว เสร็จ	ถ.สุขุมวิทสายเก่า สมุทรปราการ	ทรัพย์รุ่งเรือง บางปู <u>สถานะบริษัท</u> คาดว่าจะปิด บริษัททันที หลังจากตั้งนิติ บุคคลแล้วเสร็จ	เมอริท บางปู	อาคาร พาณิชย์ 3 ชั้น 256 ห้อง	509.44
2550	ทรัพย์รุ่งเรืองซีดี บางปู เฟส <u>สถานะโครงการ</u> ระหว่างขายและ โอนกรรมสิทธิ์ (รอ การขาย 1 ยูนิต)	ถ.สุขุมวิทสายเก่า สมุทรปราการ	ทรัพย์รุ่งเรือง ซีดี <u>สถานะบริษัท</u> ขายและโอน กรรมสิทธิ์ และ อยู่ระหว่าง จัดตั้งนิติบุคคล และคาดว่าจะ ปิดบริษัททันที หลังจากตั้งนิติ บุคคลแล้วเสร็จ	กูดเมอริทซีดี	อาคาร พาณิชย์ 4 ชั้นและ ทาวนโฮม 212 ห้อง	448.60
2550	ทรัพย์รุ่งเรือง มินิแฟคตอรี	ถ.สุขุมวิทสายเก่า สมุทรปราการ	เจ.เอส.พี. ทรัพย์รุ่งเรือง	กูดเมอริท มินิแฟคตอรี	อาคาร พาณิชย์ 4	339.39

ปี	โครงการ	ที่ตั้ง	ชื่อบริษัทเดิม	ชื่อบริษัทใหม่	ลักษณะ	มูลค่า (ล้านบาท)
	<u>สถานะโครงการ</u> ขายและโอน กรรมสิทธิ์แล้ว เสร็จ		<u>สถานะบริษัท</u> คาดว่าจะปิด บริษัททันที หลังจากตั้งนิติ บุคคลแล้วเสร็จ		ชั้น 30 ห้อง อาคารมินิ แฟคตอรี 2 ชั้น 51 ห้อง	
2551	ทรัพย์รุ่งเรืองซีดี บางปู เฟส 2-4  <u>สถานะโครงการ</u> ระหว่างขายและ โอนกรรมสิทธิ์ (รอ การขาย 2 ยู นิต)	ถ.สุขุมวิทสายเก่า สมุทรปราการ	เจ.เอส.พี. การ์ เด็นท์  <u>สถานะบริษัท</u> ขายและโอน กรรมสิทธิ์ และ อยู่ระหว่าง จัดตั้งนิติบุคคล คาดว่าจะปิด บริษัททันที หลังจากตั้งนิติ บุคคลแล้วเสร็จ	กูด เมอริทซีดี โฮม	บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และ ทาวน์เฮาส์ 374 ห้อง	847.51
2551	เดอะบริติช  <u>สถานะโครงการ</u> ขายและโอน กรรมสิทธิ์แล้ว เสร็จ	ถ.กัลปพฤกษ์ แขวง บางบอน เขตบาง บอน กทม.	เจ.เอส.พี. ทาวน์โฮม  <u>สถานะบริษัท</u> คาดว่าจะปิด บริษัททันที หลังจากตั้งนิติ บุคคลแล้วเสร็จ	เมอริโต้ โฮม เพลส	อาคาร พาณิชย์ 3 ชั้น และ ทาวน์โฮม 96 ห้อง	502.06
2553	เจ.เอส.พี. เพลส 5 (สาธุประดิษฐ์ ตัดใหม่)  <u>สถานะโครงการ</u> ขายและโอน กรรมสิทธิ์แล้ว เสร็จ	ถ.สาธุประดิษฐ์ตัด ใหม่ กทม.	เจ.เอส.พี. แลนด์  <u>สถานะบริษัท</u> คาดว่าจะปิด บริษัททันที หลังจากตั้งนิติ บุคคลแล้วเสร็จ	เมอริท แลนด์	ทาวน์โฮม 3 ชั้น 8 ห้อง	98.00
2553	ดิเออร์เบิร์น ภูเก็ต  <u>สถานะโครงการ</u> ระหว่างขายและ โอนกรรมสิทธิ์ (รอ การขาย 4 ยู นิต)	อำเภอเมือง จ.ภูเก็ต	เจ.เอส.พี. แลนด์ (ภูเก็ต)  <u>สถานะบริษัท</u> ขายและโอน กรรมสิทธิ์และ อยู่ระหว่างการ จัดตั้งนิติบุคคล และคาดว่าจะ ปิดบริษัททันที หลังจากตั้งนิติ บุคคลแล้วเสร็จ กูดเมอริท แลนด์ (ภูเก็ต)		บ้านเดี่ยว และ ทาวน์เฮาส์ 85 ห้อง	246.51

ปี	โครงการ	ที่ตั้ง	ชื่อบริษัทเดิม	ชื่อบริษัทใหม่	ลักษณะ	มูลค่า (ล้านบาท)
2554	เจ.เอส.พี. เรสซิเดนซ์ (สาทร- กัลปพฤกษ์)  <u>สถานะโครงการ</u> ขายและโอน กรรมสิทธิ์แล้ว เสร็จ	ถ.กัลปพฤกษ์ แขวง บางบอน เขตบาง บอน กทม.	เจ.เอส.พี. เพลส  <u>สถานะบริษัท</u> คาดว่าจะปิด บริษัททันที หลังจากตั้งนิติ บุคคลแล้วเสร็จ	กูดเมอริทเพลส	ทาวน์เฮาส์ 96 ห้อง	333.46
2556	เมอริโต้ (เพชรเกษม 63)  <u>สถานะโครงการ</u> ระหว่างขายและ โอนกรรมสิทธิ์ (รอกการขาย 4 ยูนิต)	ช.เพชรเกษม 63 ถ.เพชรเกษม กทม.	เจ.เอส.พี. ทาวน์โฮม  <u>สถานะบริษัท</u> คาดว่าจะปิด บริษัททันที หลังจากตั้งนิติ บุคคลแล้วเสร็จ	เมอริโต้ โฮม เพลส	บ้านเดี่ยว และ ทาวน์เฮาส์ 79 ห้อง	229.10
2557	สำเพ็ง 2 เฟส 1  <u>สถานะโครงการ</u> ขายและโอน กรรมสิทธิ์แล้ว เสร็จ	ถนนกัลปพฤกษ์ซึ่ง เชื่อมต่อกับถนน กาญจนาภิเษก และ ถนนราชพฤกษ์ แขวงบางบอน เขต บางบอน กทม.	ไชน่า เซ็นเตอร์ (สาทร- กัลปพฤกษ์)	-	อาคาร พาณิชย์ 151 ห้อง	1,452
2557	สำเพ็ง 2 เฟส 2  <u>สถานะโครงการ</u> ขายและโอน กรรมสิทธิ์แล้ว เสร็จ	ถนนกัลปพฤกษ์ซึ่ง เชื่อมต่อกับถนน กาญจนาภิเษก และ ถนนราชพฤกษ์ แขวงบางบอน เขต บางบอน กทม.	เจ.เอส.พี. โกลเด้นท์ แลนด์	-	อาคาร พาณิชย์ 325 ห้อง	2,223
	สำเพ็ง 2 เฟส 3  <u>สถานะโครงการ</u> ระหว่างขายและ โอนกรรมสิทธิ์	ถนนกัลปพฤกษ์ซึ่ง เชื่อมต่อกับถนน กาญจนาภิเษก และ ถนนราชพฤกษ์ แขวงบางบอน เขต บางบอน กทม.	สำเพ็ง 2 พลาซ่า	-	อาคาร พาณิชย์ 37 ห้อง	413

ปี	โครงการ	ที่ตั้ง	ชื่อบริษัทเดิม	ชื่อบริษัทใหม่	ลักษณะ	มูลค่า (ล้านบาท)
	สำเพ็ง 2 เฟส 4 <u>สถานะโครงการ</u> ระหว่างขายและ โอนกรรมสิทธิ์	ถนนกัลปพฤกษ์ซึ่ง เชื่อมต่อกับถนน กาญจนาภิเษก และ ถนนราชพฤกษ์ แขวงบางบอน เขต บางบอน กทม.	เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้	-	อาคาร พาณิชย์ 414 ห้อง	3,553
	ทิวลิปสแควร์ <u>สถานะโครงการ</u> ระหว่างขายและ โอนกรรมสิทธิ์	ตำบลอ้อมน้อย อำเภอกระทุ่มแบน จังหวัดสมุทรสาคร	เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้	-	อาคาร พาณิชย์ 1,124 ห้อง	1,800
	ไมอามี บางปู <u>สถานะโครงการ</u> อยู่ระหว่างการ ก่อสร้าง	ตำบลท้ายบ้าน อำเภอเมือง สมุทรปราการ จังหวัด สมุทรปราการ	เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้	-	คอนโดมิเนียม 5,010 ห้อง	6,030
2557	สำเพ็ง2 คอนโดมิเนียม (สาทร- กัลปพฤกษ์)  <u>สถานะโครงการ</u> อยู่ระหว่างการ ก่อสร้าง	ถนนกัลปพฤกษ์ซึ่ง เชื่อมต่อกับถนน กาญจนาภิเษก และ ถนนราชพฤกษ์	เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้	-	คอนโดมิเนียม 2,775 ห้อง	4,184

\*ปัจจุบันบริษัทอยู่ในสถานะร้าง

\*\*ปัจจุบันบริษัทอยู่ในสถานะเลิกกิจการและชำระบัญชีเสร็จสิ้น

บริษัท เจ.เอส.พี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ") ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 2553 ภายใต้ชื่อ บริษัท รักษาแลนด์ (สาทร-พระราม3) จำกัด ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 5,000,000 บาท เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยพัฒนาโครงการ เจ.เอส.พี.เรสซิเดนซ์ (สาทร-พระราม 3) ซึ่งเป็นโครงการทาวน์โฮม 3 ชั้น จำนวน 20 ยูนิต เป็นโครงการแรก ต่อมาได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท เจ.เอส.พี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เมื่อวันที่ 11 มีนาคม 2556 หลังจากนั้นได้มีมติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2 เมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม 2556 ให้เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 5,000,000 บาท เป็น 1,500,000,000 บาท และให้เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้น 1,000 บาท เหลือมูลค่าหุ้นละ 5.0 บาท จากประสบการณ์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของ คุณทองศักดิ์ มโนธรรมรักษา ที่มีต่อเนื่องมากกว่า 20 ปีตลอดจนนโยบายการดำเนินธุรกิจจะเน้นงานก่อสร้างที่มีคุณภาพ ให้บริการที่ดี ซื่อสัตย์ และรับผิดชอบต่อลูกค้า จึงทำให้ได้รับความไว้วางใจและเป็นที่ยอมรับจากลูกค้าตลอดมาเป็นผลให้บริษัทฯ สามารถขยายธุรกิจให้เติบโตขึ้นตามลำดับ

ต่อมา บริษัทฯ ได้มีการจดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัท(มหาชน) เมื่อวันที่ 7 มกราคม 2557 และขออนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนอีก 600 ล้านบาท จาก 1,500 ล้านบาท เป็น 2,100 ล้านบาท และขอเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นจากเดิมหุ้นละ 5.00 บาท เป็นหุ้นละ 0.50 บาท (ห้าสิบบาท) ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 3/2556

เมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2556 ในการเพิ่มทุนอีก 600 ล้านบาทนั้น จะออกเป็นหุ้นสามัญจำหน่ายให้แก่ประชาชนทั่วไป ซึ่งปัจจุบัน ได้ดำเนินการเพิ่มทุนเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 2,100,000,000 บาท โดยจดทะเบียนชำระเต็มมูลค่าแล้วเมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2557\*

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีโครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการจำนวน 25 โครงการ รวมมูลค่าโครงการทั้งสิ้นประมาณ 30,749 ล้านบาท คิดเป็นมูลค่าโครงการที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์แล้วเท่ากับ 14,314 ล้านบาท ซึ่งมีโครงการระหว่างดำเนินการดังนี้

ลำดับ	โครงการ	บริษัท ผู้ดำเนินการ	มูลค่าโครงการ โดยประมาณ (ล้านบาท)	ความคืบหน้าของใน การขาย
1.	สำเพ็ง 2 เฟส 1	CNC	7,547	โอนกรรมสิทธิ์ไปแล้ว
	สำเพ็ง 2 เฟส 2	JGL		
	สำเพ็ง 2 เฟส 3	SPZ		
	สำเพ็ง 2 เฟส 4	JSP		
2.	ทิวลิปสแควร์	JSP	1,869	โอนกรรมสิทธิ์ไปแล้ว
3.	ไมอามี บางปู	JSP	5,925	โอนกรรมสิทธิ์ไปแล้ว
4.	เจ คอนโด (สาทร-กัลปพฤกษ์)	JSP	1,842	โอนกรรมสิทธิ์ไปแล้ว
5.	เจ บีช (สุขุมวิท - แพรกษา)	JSP	920	โอนกรรมสิทธิ์ไปแล้ว
6.	เจ ทาวน์ (สุขุมวิท - แพรกษา)	BRR	679	โอนกรรมสิทธิ์ไปแล้ว
7.	เจ วิลล่า (สุขุมวิท - แพรกษา)	BPR	1,190	โอนกรรมสิทธิ์ไปแล้ว
8.	อิงลิช - ทาวน์ (สุขุมวิท - แพรกษา)	BPC	732	โอนกรรมสิทธิ์ไปแล้ว
9.	เจ บีช (รังสิต - คลอง 1)	JSP	1,019	โอนกรรมสิทธิ์ไปแล้ว
10.	เจ ทาวน์ (รังสิต - คลอง 1)	BRR	723	โอนกรรมสิทธิ์ไปแล้ว
11.	เจ ซิตี้ (รังสิต - คลอง 1)	BPC	535	โอนกรรมสิทธิ์ไปแล้ว
12.	เจ วิลล่า (รังสิต - คลอง 1)	BPR	599	โอนกรรมสิทธิ์ไปแล้ว
13.	เจ แกรนด์ (รังสิต - คลอง 1)	BPR	396	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
14.	เจ บีช (บางปะกง - บ้านโพธิ์)	JSP	366	โอนกรรมสิทธิ์ไปแล้ว
15.	เจ ทาวน์ (บางปะกง - บ้านโพธิ์)	BRR	593	โอนกรรมสิทธิ์ไปแล้ว
16.	เจ วิลล่า (บางปะกง - บ้านโพธิ์)	BPC	522	โอนกรรมสิทธิ์ไปแล้ว
17.	เจ คอนโด พระราม 2	JSP	140	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
	เจ คอนโด พระราม 2	JSA	135	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
18.	เจ ซิตี้ ดิวานนท์ - บางกะดี	JSP	825	โอนกรรมสิทธิ์ไปแล้ว
19.	เจ แกรนด์(สาทร - กัลปพฤกษ์)	JSP	610	โอนกรรมสิทธิ์ไปแล้ว
20.	เจ ซิตี้ (บางบัวทอง)	JSA	763	โอนกรรมสิทธิ์ไปแล้ว
21.	เจ อเวนิว (บางบัวทอง)	JSP	300	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
22.	เจ ซิตี้ (ศรีราชา-อัสสัมชัญ)	JSA	728	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
23.	เจ วิลล่า (วงแหวน-บางใหญ่)	JSA	402	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
24.	เจ ซิตี้ (วงแหวน-บางใหญ่)	JSA	725	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
25.	เจ วิลล่า เอ็กซ์คลูซีฟ (วงแหวน - บางใหญ่)	JSA	663	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
รวม			30,748	

หมายเหตุ : รายละเอียดโครงการระบุไว้ในส่วนที่ 1 - 2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

## 1.2 วิสัยทัศน์ พันธกิจ และกลยุทธ์ในการดำเนินงานของบริษัท

### วิสัยทัศน์

พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์แนวราบและที่อยู่อาศัยที่สร้างปรากฏการณ์ใหม่

### พันธกิจ

- พัฒนาการที่ไม่หยุดยั้ง เน้นสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้า
- พัฒนาการที่ไม่หยุดนิ่ง เปลี่ยนแปลงไปตามโลกาภิวัตน์ เข้าสู่ยุคสากล เพื่อให้ได้คุณภาพและประโยชน์อันสูงสุดของผู้ใช้บริการ
- โครงการทุกโครงการ ได้รับการพัฒนา เอาใจใส่ดูแล รักษาสิ่งแวดล้อม คำนึงธรรมชาติสู่สังคม เพื่อคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยทุกคน
- เน้นการพัฒนาที่ยั่งยืน สร้างความโปร่งใส ช่วยเหลือสังคม ตอบแทนประเทศชาติ เพื่อพัฒนาเศรษฐกิจประเทศไทย

### กลยุทธ์ในการดำเนินงาน

ลักษณะการดำเนินงาน บริษัทฯ เป็นผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทโครงการเชิงพาณิชย์แนวราบ (Commercial Low Rise) รูปแบบโครงการที่พัฒนา ได้แก่อาคารพาณิชย์และศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall) และโครงการที่อยู่อาศัย ได้แก่ ทาวน์เฮาส์ และคอนโดมิเนียม เป็นต้น โดยจะให้ความสำคัญกับทำเลที่ตั้งโครงการที่มีศักยภาพเป็นลำดับแรก ดังจะเห็นได้ว่าโครงการที่พัฒนาทุกแห่งจะอยู่ติดถนนใหญ่ มีการคมนาคมสะดวก

นอกจากนั้นบริษัทฯ ยังให้ความสำคัญในการสร้างประโยชน์ต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายในระยะยาว เพื่อให้บริษัทฯ เติบโตอย่างยั่งยืน ดังนี้

1. การสร้างความพึงพอใจสูงสุดให้แก่ผู้ถือหุ้น และให้ผลตอบแทนที่เหมาะสมอย่างต่อเนื่อง
2. การสร้างสภาพแวดล้อมให้พนักงานทำงานอย่างมีความสุข เน้นพัฒนาทรัพยากรบุคคลอย่างต่อเนื่อง ให้มีศักยภาพในการทำงานให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น และสามารถพัฒนาระดับการให้บริการ ให้อยู่ในขั้นแนวหน้าของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพื่อส่งผลต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ให้บรรลุเป้าหมาย
3. การสร้างพันธมิตรทางธุรกิจกับคู่ค้าและผู้รับเหมา โดยการยึดมั่นในความซื่อสัตย์และจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ
4. สร้างความเป็นผู้มีด้านสินค้าและบริการ เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าทุกระดับ โดยเน้นพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพอย่างต่อเนื่อง ในทำเลที่เหมาะสมและมีศักยภาพเพื่อตอบสนองความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยของกลุ่มเป้าหมายของบริษัทฯ ให้ความสำคัญในเรื่องการวางแผนการออกแบบ การก่อสร้าง การขายและบริการที่ดี โดยคำนึงถึงการใช้ประโยชน์และความต้องการของลูกค้าเป็นสำคัญ

## 1.3 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ปี 2534	:	กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่นำโดย คุณทองศักดิ์ มโนธรรมรักษา เริ่มดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จากโครงการพัฒนาอาคารพาณิชย์เพื่อขายบนพื้นที่เช่า 30 ปี ภายใต้เครื่องหมายการค้า เจ.เอส.พี. ซึ่งโครงการแรกของบริษัทฯ ใช้ชื่อว่า "เจ. ฟอน มินิ ออฟฟิศ"
ปี 2549	:	เริ่มโครงการพัฒนาอาคารพาณิชย์ และที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮาส์เพื่อขายบนพื้นที่กรรมสิทธิ์ ซึ่งโครงการแรกของบริษัทฯ ใช้ชื่อว่า "โครงการ ทรัพย์รุ่งเรือง ประชาอุทิศ 33"
ปี 2553	:	เริ่มก่อตั้งบริษัท เจ.เอส.พี.พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด เมื่อวันที่ 18 มีนาคม 2553 ด้วยทุนจดทะเบียน 1.00 ล้านบาท เพื่อรับบริหารจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการให้เช่า



	:	เริ่มก่อตั้งบริษัทเมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 2553 ด้วยทุนจดทะเบียน 5.00 ล้านบาท เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยใช้ชื่อว่า บริษัท รักษาแลนด์ (สาทร-พระราม 3) จำกัด ต่อมาเมื่อวันที่ 11 มีนาคม 2556 ดำเนินการเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท เจ.เอส.พี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
ปี 2554	:	บริษัทฯ พัฒนาโครงการ เจ.เอส.พี.เรสซิเดนซ์ (สาทร-พระราม 3) ซึ่งเป็นโครงการทาวน์โฮม 3 ชั้น จำนวน 20 ห้อง ซึ่งเป็นพื้นที่กรรมสิทธิ์เป็นโครงการแรก
ปี 2555	:	เริ่มก่อตั้งบริษัท เจ.เอส.พี.โกลด์เอนด์แลนด์ จำกัด เมื่อวันที่ 6 มีนาคม 2555 ด้วยทุนจดทะเบียน 1.00 ล้านบาท เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดย JGL ดำเนินการพัฒนาโครงการสำเพ็ง 2 เฟส 2
	:	เริ่มก่อตั้งบริษัท ไข่น้ำ เซ็นเตอร์ (สาทร-กัลปพฤกษ์) จำกัด เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2555 ด้วยทุนจดทะเบียน 150.00 ล้านบาทเพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดย CNC ดำเนินการพัฒนาโครงการสำเพ็ง 2 เฟส 1
	:	เมื่อวันที่ 5 กรกฎาคม 2555 บริษัท เจ.เอส.พี.โกลด์เอนด์แลนด์ จำกัด เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 1.00 ล้านบาท เป็น 300.00 ล้านบาท โดยเป็นการเพิ่มทุนจาก กลุ่มมโนธรรมรักษา กลุ่มสวาทยานนท์ กลุ่มรุ่งริ้ว นายพีระ นีรพิทักษ์ และนายประโยชน์ สุขศรีการ เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
	:	เมื่อวันที่ 7 กรกฎาคม 2555 บริษัทฯ ได้เปิดขายอาคารพาณิชย์ “โครงการสำเพ็ง 2” ระยะ (“เฟส”) 1 และ 2 อย่างเป็นทางการ ณ โรงแรมแกรนด์ไฮนาปรินเซส โดยโครงการมีมูลค่าประมาณ 3,700 ล้านบาท
	:	เริ่มก่อตั้งบริษัท สำเพ็ง 2 พลาซ่า จำกัด เมื่อวันที่ 2 ตุลาคม 2555 ด้วยทุนจดทะเบียน 110.00 ล้านบาท เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดย SPZ ดำเนินการพัฒนาโครงการสำเพ็ง 2 เฟส 3
	:	เมื่อวันที่ 10 ธันวาคม 2555 บริษัท เจ.เอส.พี.โกลด์เอนด์แลนด์ จำกัด ลดทุนจดทะเบียนจาก 300.00 ล้านบาท เป็น 200.00 ล้านบาท โดยเป็นการลดทุนจากผู้ถือหุ้นทุกรายในสัดส่วนที่เท่ากันเนื่องจากบริษัท เจ.เอส.พี.โกลด์เอนด์แลนด์ จำกัด มีกระแสเงินสดเพียงพอในการดำเนินงาน ในประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2555 ณ วันที่ 1 พฤศจิกายน 2555 จึงมีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียน
ปี 2556	:	จากมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2556 เมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม 2556 บริษัทฯ ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนและชำระแล้วจาก 5.00 ล้านบาทเป็น 1,500.00 ล้านบาท เพื่อใช้ในการจัดโครงสร้างกลุ่มบริษัทเพื่อให้สอดคล้องกับแผนธุรกิจดังนี้ 1. เข้าถือหุ้นในบริษัท เจ.เอส.พี.โกลด์เอนด์แลนด์ จำกัด ด้วยสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว จำนวน 200.00 ล้านบาท 2. เข้าถือหุ้นในบริษัท สำเพ็ง 2 พลาซ่า จำกัด ด้วยสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว จำนวน 110.00 ล้านบาท 3. เข้าถือหุ้นในบริษัท ไข่น้ำ เซ็นเตอร์ (สาทร-กัลปพฤกษ์) จำกัด ด้วยสัดส่วนร้อยละ 89.98 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว จำนวน 150.00 ล้านบาท 4. เข้าถือหุ้นในบริษัท เจ.เอส.พี.พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด ด้วยสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว จำนวน 1.00 ล้านบาท ทั้งนี้การเพิ่มทุนนั้นมิได้เป็นการเพิ่มทุนตามสัดส่วนผู้ถือหุ้นเดิมโดยสามารถแบ่งผู้ถือหุ้นหลังการเพิ่มทุนออกเป็น 3 กลุ่ม คือ กลุ่มผู้ถือหุ้นหลักในบริษัทฯ และบริษัทย่อย กลุ่มผู้ถือหุ้นที่มีความสัมพันธ์กับผู้บริหาร และกลุ่มผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ลงทุนในโครงการในอดีตของบริษัทฯ

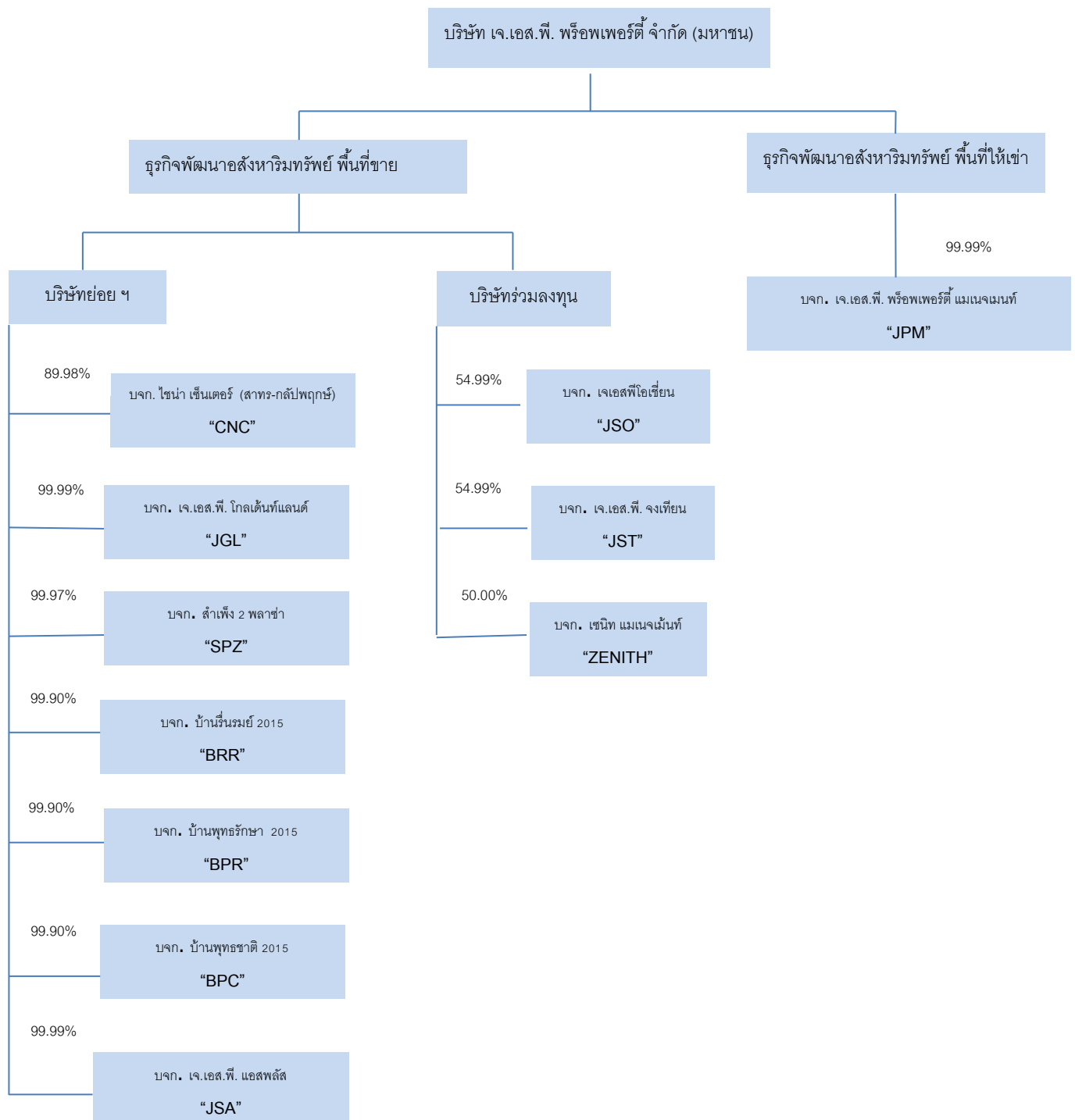
	:	เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2556 ย้ายที่ตั้งสำนักงานใหญ่มาที่ 43 ถนนพระราม 2 ซอย 54 แขวงแสมดำ เขตบางขุนเทียน กรุงเทพฯ 10150
	:	เมื่อวันที่ 31 สิงหาคม 2556 บริษัท เจ.เอส.พี.พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนและชำระแล้วจาก 1.00 ล้านบาทเป็น 300.00 ล้านบาท โดยเป็นการเพิ่มทุนจากบริษัทฯ เพื่อใช้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการให้เช่า
	:	ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 3/2556 เมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2556 ได้มีมติให้บริษัทฯ แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด และเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้จากเดิมหุ้นละ 5.00 บาท เป็นหุ้นละ 0.50 บาท และได้เพิ่มทุนจดทะเบียนมูลค่า 600.00 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียนรวม 2,100.00 ล้านบาท เพื่อเตรียมความพร้อมในการออกและเสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (Initial Public Offering) และนำบริษัทฯ เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ปี 2557	:	เมื่อวันที่ 19 พฤศจิกายน 2557 บริษัท เจ.เอส.พี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด(มหาชน) ได้เป็นบริษัทหลักทรัพย์จดทะเบียน โดยมีหุ้นสามัญ 4,200,000,000 หุ้นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท รวม 2,100,000,000 และในวันเดียวกันซึ่งเป็นวันที่เริ่มซื้อขายวันแรก โดยราคาเสนอขาย 2.60 บาท(หุ้นเพิ่มทุน IPO จำนวน 1,200.00 ล้านหุ้น) และเป็นบริษัทหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาด เอ็ม เอ ไอ (MAI)
ปี 2558	:	เริ่มก่อตั้งบริษัท บ้านพุทธรักษา 2015 จำกัด เมื่อวันที่ 9 มกราคม 2558 ด้วยทุนจดทะเบียน 150.00 ล้านบาท เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดย BPR ดำเนินการพัฒนาโครงการเจ.เอส.พี.ซีดี สุขุมวิท – แพรกษา, เจ.เอส.พี.ซีดี รังสิต – คลอง 1
	:	เริ่มก่อตั้งบริษัท บ้านพุทธชาติ 2015 จำกัด เมื่อวันที่ 9 มกราคม 2558 ด้วยทุนจดทะเบียน 100.00 ล้านบาท เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดย BPC ดำเนินการพัฒนาโครงการเจ.เอส.พี.ซีดี สุขุมวิท – แพรกษา, เจ.เอส.พี.ซีดี รังสิต – คลอง 1, เจ.เอส.พี.ซีดี บางปะกง
	:	เริ่มก่อตั้งบริษัท บ้านรื่นรมย์ 2015 จำกัด เมื่อวันที่ 9 มกราคม 2558 ด้วยทุนจดทะเบียน 100.00 ล้านบาท เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดย BRR ดำเนินการพัฒนาโครงการเจ.เอส.พี.ซีดี สุขุมวิท – แพรกษา, เจ.เอส.พี.ซีดี รังสิต – คลอง 1, เจ.เอส.พี.ซีดี บางปะกง
	:	เริ่มก่อตั้งบริษัท เจเอสพีโอเชียน จำกัด เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2558 ด้วยทุนจดทะเบียน 5.00 ล้านบาท เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดย JSO ดำเนินการพัฒนาโครงการบางเสร่
ปี 2559	:	วันที่ 29 มกราคม 2559 บริษัท เจ.เอส.พี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทย่อย ชื่อ บริษัท เจ.เอส.พี. จงเทียน จำกัด โดยทุนจดทะเบียน 1.00 ล้านบาท วัตถุประสงค์เพื่อรองรับโครงการในอนาคตโดยมีสัดส่วนการถือหุ้น 100 % ตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2558 เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2558
	:	วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2559 ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2559 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ของบริษัท ในวงเงินไม่เกิน 1,500 ล้านบาท วัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจ

	:	ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2559 เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2559 ผู้ถือหุ้นมีมติที่สำคัญ ดังนี้ อนุมัติจัดสรรเงินกำไรจากกำไรสะสมเพื่อจ่ายเงินปันผลประจำปี 2558 (งวดสุดท้าย) ในอัตราหุ้นละ 0.01บาท เป็นจำนวนเงิน 42 ล้านบาท โดยกำหนดรายชื่อผู้มีสิทธิได้รับเงินปันผล ในวันที่ 9 พฤษภาคม 2559 และให้รวบรวมรายชื่อตามมาตรา 225 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 โดยวิธีปิดสมุดทะเบียนในวันที่ 10 พฤษภาคม 2559 และกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันที่ 23 พฤษภาคม 2559
	:	วันที่ 11 พฤษภาคม 2559 ตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2559 ได้มีมติอนุมัติจัดตั้งบริษัทย่อย 1 บริษัท ได้แก่ “บริษัท เจ.เอส.พี. แอสพลัส จำกัด” โดยมีทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท จดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 7 มิถุนายน 2559 โดยมีสัดส่วนการถือหุ้น 100% วัตถุประสงค์ เพื่อบริหารและพัฒนาโครงการในอนาคต
	:	วันที่ 18 ตุลาคม 2559 ตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 11/2559 อนุมัติให้บริษัทฯ จำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัทย่อย จำนวน 2 บริษัท และพิจารณาอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท เจ.เอส.พี. จงเทียน จำกัด และเพิ่มทุนจดทะเบียนบริษัท เจ.เอส.พี. โอเชียน จำกัด รายละเอียดดังต่อไปนี้  1.1 บริษัท เจ.เอส.พี. จงเทียน จำกัด มีทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท หุ้นสามัญ 10,000 หุ้น ราคาหุ้นละ 100 บาท โดยบริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) มีสัดส่วนการถือหุ้น 55 % 1.2 บริษัท เจ.เอส.พี.โอเชียน จำกัด มีทุนจดทะเบียน 5 ล้านบาท หุ้นสามัญ 50,000 หุ้น ราคาหุ้นละ 100 บาท โดยบริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) มีสัดส่วนการถือหุ้น 55% 1.3 มีมติอนุมัติให้ บริษัท เจ.เอส.พี. จงเทียน จำกัด เพิ่มทุนจดทะเบียน 24 ล้านบาท จากเดิมทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท เป็น 25 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 250,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 6 มกราคม 2560) 1.4 มีมติอนุมัติให้ บริษัท เจ.เอส.พี. โอเชียน จำกัด เพิ่มทุนจดทะเบียน 20 ล้านบาท จากเดิมทุนจดทะเบียน 5 ล้านบาท เป็น 25 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ 250,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 6 มกราคม 2560)
	:	วันที่ 10 พฤศจิกายน 2559 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 12/2559 มีมติอนุมัติ ดังนี้ 1.1 อนุมัติให้บริษัทฯ ซื้อเงินลงทุน (หุ้นสามัญ) ของบริษัท เซนิต แมเนจเม้นท์ จำกัด จำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท ชำระมูลค่าแล้ว หุ้นละ 2.50 บาท สัดส่วนการถือหุ้น 50% เพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และอพาร์ทเมนต์ให้เช่า
	:	1.2 อนุมัติให้บริษัทฯ ให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ บริษัท เซนิต แมเนจเม้นท์ จำกัด จำนวน 40.00 ล้านบาท ซึ่งเป็นบริษัทร่วมลงทุน
ปี 2560	:	1.ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2560 เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2560 ผู้ถือหุ้นมีมติที่สำคัญ ดังนี้ 1.1 อนุมัติจัดสรรเงินกำไรเพื่อเป็นทุนสำรองตามกฎหมายและการจ่ายเงินปันผลประจำปี 2560 ในอัตราหุ้นละ 0.01 บาท เป็นจำนวนเงิน 42.0 ล้านบาท โดยกำหนดรายชื่อผู้มีสิทธิได้รับเงินปันผล ในวันที่ 3 พฤษภาคม 2560 และให้รวบรวมรายชื่อตามมาตรา 225 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 โดยวิธีปิดสมุดทะเบียนในวันที่ 4 พฤษภาคม 2560 และกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันที่ 19 พฤษภาคม 2560 1.2 อนุมัติให้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ของบริษัท ภายในวงเงินไม่เกิน 3,000 ล้านบาท วัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการดำเนินงานธุรกิจ
	:	วันที่ 15 สิงหาคม 2560 ตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 9/2560 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท เซนิต แมเนจเม้นท์ จำกัด จากทุนจดทะเบียนเดิม 1.0 ล้านบาท เพิ่มทุนจดทะเบียนใหม่ จำนวน 129.0 ล้านบาท รวมเป็นทุนจดทะเบียน 130.0 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 13,000,000 หุ้น ราคาหุ้นละ 10 บาท โดยบริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) มีสัดส่วนการถือหุ้น 50% วัตถุประสงค์ เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน
	:	วันที่ 28 กันยายน 2560 ตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 10/2560 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท เจ.เอส.พี. แอสพลัส จำกัด จากทุนจดทะเบียนเดิม 10.0 ล้านบาท เพิ่มทุนจดทะเบียนใหม่ จำนวน 40.0 ล้านบาท รวมเป็นทุนจดทะเบียน 50.0 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 500,000 หุ้น ราคาหุ้นละ 100 บาท โดย

		บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) มีสัดส่วนการถือหุ้น 99.996% วัตถุประสงค์ เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน และเพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกในการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยของลูกค้ารายย่อยของบริษัทฯ กับทางธนาคาร และเพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกในการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยของลูกค้ารายย่อยของบริษัทฯ กับทางธนาคารอีกทั้งใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงาน
--	--	---

#### 1.4 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ มีโครงสร้างการถือหุ้นในบริษัทย่อย ดังนี้



ปัจจุบันบริษัทฯ มีบริษัทย่อยจำนวน 8 บริษัท และบริษัทร่วม 3 บริษัท ดังรายละเอียดต่อไปนี้

## 1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

### - บริษัทย่อย

- บริษัท ไซน่า เซ็นเตอร์ (สาทร-กัลปพฤกษ์) จำกัด ("CNC")ทุนจดทะเบียน 150 ล้านบาท เป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 90 ดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการ สำเพ็ง 2 เฟส 1
- บริษัท เจ.เอส.พี. โกลเด้นท์แลนด์ จำกัด ("JGL") ทุนจดทะเบียน 200 ล้านบาทเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 100 ดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการ สำเพ็ง 2 เฟส 2
- บริษัท สำเพ็ง 2 พลาซ่า จำกัด ("SPZ") ทุนจดทะเบียน 110 ล้านบาท เป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 100 ดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการ สำเพ็ง 2 เฟส 3
- บริษัท บ้านร่มยม 2015 จำกัด ("BRR") ทุนจดทะเบียน 100 ล้านบาท เป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 100 ดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการเจ.เอส.พี.ซิดี แพรกษา, รังสิต, บางปะกง
- บริษัท บ้านพุทธรักษา 2015 จำกัด ("BPR") ทุนจดทะเบียน 150 ล้านบาท เป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 100 ดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการเจ.เอส.พี.ซิดี แพรกษา, รังสิต
- บริษัท บ้านพุทธชาติ 2015 จำกัด ("BPC") ทุนจดทะเบียน 100 ล้านบาท เป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 100 ดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการเจ.เอส.พี.ซิดี แพรกษา, รังสิต, บางปะกง
- บริษัท เจ.เอส.พี. แอสพลัส จำกัด ("JSA") ทุนจดทะเบียน 50 ล้านบาท เป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 100 ดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการเจ ซิดีบางบัวทอง-รัตนวิเศษ, โครงการเจ คอนโด พระราม 2, โครงการเจ ซิดี วงแหวน-บางใหญ่ และโครงการ เจ ซิดี ศรีราชา-อัสสัมชัญ

### - บริษัทร่วมลงทุน

- บริษัท เจเอสพี โอเชียน จำกัด ("JSO") ทุนจดทะเบียน 25 ล้านบาท เป็นบริษัทร่วมที่บริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 55 (ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 6 มกราคม 2560)
- บริษัท เจ.เอส.พี. จงเทียน จำกัด ("JST") ทุนจดทะเบียน 25 ล้านบาท เป็นบริษัทร่วมที่บริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 55 (ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 6 มกราคม 2560)
- บริษัท เซนิท แมเนจเม้นท์ จำกัด ("ZENITH") ทุนจดทะเบียน 130 ล้านบาท เป็นบริษัทร่วมที่บริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 50 (ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 24 ตุลาคม 2560)

## 2. ธุรกิจเกี่ยวเนื่องกับอสังหาริมทรัพย์

- บริษัท เจ.เอส.พี.พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด ("JPM") ทุนจดทะเบียน 300 ล้านบาท เป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 100 ดำเนินธุรกิจบริหารจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการให้เช่าและให้บริการ

## 2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

โครงสร้างรายได้จำแนกตามผลิตภัณฑ์ ตั้งแต่ปี 2558-2560 มีดังต่อไปนี้

(ล้านบาท)

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	ดำเนินการ โดย	ปี 2560		ปี 2559		ปี 2558	
		รายได้	%	รายได้	%	รายได้	%
1.ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย							
-ประเภทอาคารพาณิชย์							
ลำเพ็ง 2 เฟส 1	CNC	5.75		27.24	0.82	48.52	1.51
ลำเพ็ง 2 เฟส 2	JGL	3.59		5.47	0.16	133.03	4.15
ลำเพ็ง 2 เฟส 3	SPZ	22.90		27.52	0.83	160.71	5.01
ลำเพ็ง 2 เฟส 4	JSP	100.33		632.60	19.01	2,440.33	76.08
ทิวลิป บิสทาวน์ (เฟส 7)	JSP	55.02		135.17	4.06	249.39	7.78
เจ.เอส.พี. แพรรักษา	JSP	593.01		176.56	5.31	-	-
เจ.เอส.พี. รังสิต	JSP	360.38		160.23	4.82	-	-
เจ.เอส.พี. บางปะกง	JSP	55.88		66.46	2.00	-	-
เจ อเวนิว บางบัวทอง	JSA	-		-	-	-	-
รวมอาคารพาณิชย์		1,196.86		1,231.25	37.01	3,031.98	94.53
-ประเภทคอนโดมิเนียม							
ทิวลิป แกรนด์	JSP	98.54		156.83	4.71	99.15	3.09
ทิวลิป โลว์	JSP	204.82		314.04	9.44	-	-
ไมอามี การ์เด็นท์	JSP	289.09		384.66	11.56	-	-
ไมอามี บีชฟรอนท์	JSP	202.76		74.99	2.25	-	-
เจ คอนโด (สาทร-กัลปพฤกษ์)	JSP	-		-	-	-	-
เจ คอนโด (พระราม 2)	JSP	-		-	-	-	-
เจ คอนโด (พระราม 2)	JSA	-		-	-	-	-
รวมคอนโดมิเนียม		795.21		930.52	27.96	99.15	3.09

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	ดำเนินการ โดย	ปี 2560		ปี 2559		ปี 2558	
		รายได้	%	รายได้	%	รายได้	%
<b>-ประเภททาวน์เฮ้าส์</b>							
เจ ทาวน์ – แพรงษา	BRR	333.78		316.45	9.51	-	-
เจ ซิตี้ – แพรงษา	BPC	45.54		-	-	-	-
เจ ทาวน์ 1 – รังสิต	BRR	326.30		389.65	11.71	-	-
เจ ทาวน์ 2 – รังสิต	BPC	254.13		-	-	-	-
เจ ทาวน์ – บางปะกง	BRR	253.14		181.31	5.45	-	-
เจ ซิตี้ – ดิวนนท์ – บางกะปิ	JSP	135.22		-	-	-	-
เจ ซิตี้ – บางบัวทอง	JSA	178.86		-	-	-	-
เจ ซิตี้ – วงแหวน-บางใหญ่	JSA	-		-	-	-	-
เจ ซิตี้ – ศรีราชา-อัสสัมชัญ	JSA	-		-	-	-	-
เจ แกรนด์ 3 ชั้น (สาทร-กัลปพฤกษ์)	JSP	219.02		-	-	-	-
<b>รวมทาวน์เฮ้าส์</b>		<b>1,745.99</b>		<b>887.41</b>	<b>26.67</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>-ประเภทบ้านแฝด-บ้านเดี่ยว</b>							
เจ วิลล่า – แพรงษา	BPR	241.69		-	-	-	-
เจ วิลล่า – รังสิต	BPR	218.28		-	-	-	-
เจ วิลล่า -บางปะกง	BPC	57.20		-	-	-	-
เจ วิลล่า – วงแหวน-บางใหญ่	JSA	-		-	-	-	-
<b>รวมบ้านแฝด – บ้านเดี่ยว</b>		<b>517.17</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>2.ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า</b>							
-รายได้จากการให้เช่าและบริการ	JPM			41.52	1.25	2.58	0.08
-รายได้อื่น				236.39	7.11	73.67	2.30
<b>รวม</b>			<b>100.00</b>	<b>3,327.09</b>	<b>100.00</b>	<b>3,207.38</b>	<b>100.00</b>

โครงการของ บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) แบ่งตาม ลักษณะสินค้า

(หน่วย : ล้านบาท)

อาคารพาณิชย์

การขาย ณ 31 ธันวาคม 2560								
โครงการ	มูลค่าทั้งโครงการ		ทำสัญญาแล้ว		โอนแล้ว		ทำสัญญาแล้ว รอโอน	
	ห้อง	จำนวนเงิน	ห้อง	จำนวนเงิน	ห้อง	จำนวนเงิน	ห้อง	จำนวนเงิน
<b>สำเพ็ง 2</b>								
สำเพ็ง 2 เฟส 1	151	1,446	151	1,446	151	1,446	-	-
สำเพ็ง 2 เฟส 2	325	2,217	325	2,217	325	2,217	-	-
สำเพ็ง 2 เฟส 3	37	413	25	269	21	214	4	55
สำเพ็ง 2 เฟส 4	414	3,470	384	3,290	383	3,286	1	4
รวม	927	7,547	885	7,222	880	7,164	5	59
<b>ทิวลิป สแควร์</b>								
ทิวลิป บิสทาวน์	95	540	79	464	79	464	-	-
รวม	95	540	79	464	79	464	-	-
<b>เจ.เอส.พี. ซิตี้ แพรกษา</b>								
เจ บิซ แพรกษา	160	920	143	847	135	794	8	53
รวม	160	920	143	847	135	794	8	53
<b>เจ.เอส.พี. ซิตี้ รังสิต</b>								
เจ บิซ รังสิต	224	1,019	114	569	108	539	6	30
รวม	224	1,019	114	569	108	539	6	30
<b>เจ.เอส.พี. ซิตี้ บางปะกง</b>								
เจ บิซ บางปะกง	77	366	24	125	24	125	-	-
รวม	77	366	24	125	24	125	-	-
<b>บางบัวทอง</b>								
เจ อเวนิว บางบัวทอง	50	300	16	132	-	-	16	132
รวม	50	300	16	132	-	-	16	132
<b>รวมอาคารพาณิชย์</b>	<b>1,533</b>	<b>10,692</b>	<b>1,261</b>	<b>9,359</b>	<b>1,226</b>	<b>9,086</b>	<b>35</b>	<b>274</b>



คอนโดมิเนียม

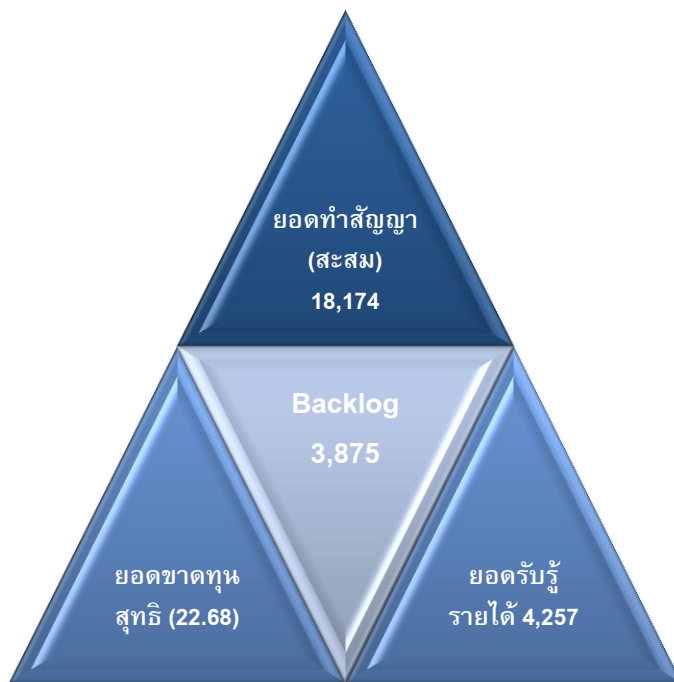
การขาย ณ 31 ธันวาคม 2560								
โครงการ	มูลค่าทั้งโครงการ		ทำสัญญาแล้ว		โอนแล้ว		ทำสัญญาแล้ว รอโอน	
	ห้อง	จำนวนเงิน	ห้อง	จำนวนเงิน	ห้อง	จำนวนเงิน	ห้อง	จำนวนเงิน
<b>ทิวลิป สแควร์</b>								
ทิวลิป แกรนด์	336	481	289	395	280	382	9	13
ทิวลิป ไลท์	694	848	553	623	516	569	37	54
รวม	1,030	1,329	842	1,018	796	951	46	67
<b>ไมอามี บางปู</b>								
ไมอามี การ์เด็น	3,840	3,599	1,473	1,338	777	703	696	635
ไมอามี บีชพรีนท์	1,170	2,326	283	543	152	293	131	251
รวม	5,010	5,925	1,756	1,882	929	996	827	886
<b>เจ คอนโด (สาทร-กัลปพฤกษ์)</b>								
เจ คอนโด 25 ชั้น	1,047	1,842	449	774	-	-	449	774
รวม	1,047	1,842	449	774	-	-	449	774
<b>เจ คอนโด (พระราม 2)</b>								
เจ คอนโด พระราม 2 JSP	79	140	73	132	-	-	73	132
เจ คอนโด พระราม 2 JSA	79	135	61	107			61	107
รวม	158	275	134	239	-	-	134	239
<b>รวมคอนโดมิเนียม</b>	<b>7,245</b>	<b>9,371</b>	<b>3,181</b>	<b>3,913</b>	<b>1,725</b>	<b>1,947</b>	<b>1,456</b>	<b>1,966</b>

ทาว์นเฮ้าส์

การขาย ณ 31 ธันวาคม 2560								
โครงการ	มูลค่าทั้งโครงการ		ทำสัญญาแล้ว		โอนแล้ว		ทำสัญญาแล้ว รอโอน	
	ห้อง	จำนวนเงิน	ห้อง	จำนวนเงิน	ห้อง	จำนวนเงิน	ห้อง	จำนวนเงิน
เจ.เอส.พี. ซิตี้ แฟรกษา								
เจ ทาวน์ BRR	356	679	349	668	349	668	-	-
เจ ทาวน์ BPC	352	732	121	287	20	50	101	237
รวม	708	1,411	470	955	369	718	101	237
เจ.เอส.พี. ซิตี้ รังสิต								
เจ ทาวน์ รังสิต BRR	377	723	377	723	377	723	-	-
เจ ทาวน์ 2 รังสิต BPR	269	535	178	370	125	261	53	109
รวม	646	1,258	555	1,093	502	984	53	109
เจ.เอส.พี. ซิตี้ บางปะกง								
เจ ทาวน์ บางปะกง BRR	324	593	264	497	242	455	22	42
รวม	324	593	264	497	242	455	22	42
เจ ซิตี้ ดิวนนท์								
เจ ซิตี้ ดิวนนท์	265	825	66	169	57	145	9	24
รวม	265	825	66	169	57	145	9	24
เจ ซิตี้ บางบัวทอง								
เจ ซิตี้ (บางบัวทอง)	271	763	111	311	70	196.76	41	114
รวม	271	763	111	311	70	196.76	41	114
ศรีราชา								
เจ ซิตี้ (ศรีราชา)	277	728	171	422	-	-	171	422
รวม	277	728	171	422	-	-	171	422
บางใหญ่								
เจ ซิตี้ บางใหญ่	303	725	28	58.52	-	-	28	59
รวม	303	725	28	58.52	-	-	28	59
เจ แกรนด์ (สาทร - กัลปพฤกษ์)								
เจ แกรนด์ (สาทร - กัลปพฤกษ์)	120	610	52	265	46	235	6	31
รวม	120	610	52	265	46	235	6	31
รวมทาว์นเฮ้าส์	2,914	6,913	1,717	3,771	1,286	2,734	431	1,038

บ้านแฝด

การขาย ณ 31 ธันวาคม 2560								
โครงการ	มูลค่าทั้งโครงการ		ทำสัญญาแล้ว		โอนแล้ว		ทำสัญญาแล้ว รอโอน	
	ห้อง	จำนวนเงิน	ห้อง	จำนวนเงิน	ห้อง	จำนวนเงิน	ห้อง	จำนวนเงิน
เจ.เอส.พี. ซิตี้ แพรกษา								
เจ วิลล่า (BPR)	470	1,190	80	292	71	257	9	34
รวม	470	1,190	80	292	71	257	9	34
เจ.เอส.พี. ซิตี้ รังสิต								
เจ วิลล่า รังสิต (BPR)	163	599	99	389	59	228	40	161
J Grand - รังสิต (BPR)	158	396	42	114	-	-	42	114
รวม	321	995	141	503	59	228	82	275
เจ.เอส.พี. ซิตี้ บางปะกง								
J Villa - บางปะกง- BPC	139	522	36	105	23	62	13	43
รวม	139	522	36	105	23	62	13	43
บางใหญ่								
เจ วิลล่า บางใหญ่	103	402	49	212	-	-	49	212
เจ วิลล่า Exclusive	122	663	5	33			5	33
รวม	225	1,065	54	245	-	-	54	245
รวม บ้านแฝด	1,155	3,772	311	1,145	153	547	158	597
รวมทุกโครงการ	12,847	30,748	6,470	18,188	4,390	14,314	2,080	3,875



จุดเด่นของบริษัทในปี 31 ธันวาคม 2560

มูลค่า : ล้านบาท	
ยอดทำสัญญา (สะสม)	18,174
ยอดรับรู้รายได้	4,257
ยอดขาดทุนสุทธิ	(22.68)

Backlog ในมือ 3,861 ล้านบาท สามารถรองรับการรับรู้รายได้ได้ในปี 2561

อัตรากำไรขั้นต้น	25.39 %
อัตราขาดทุนสุทธิ	(0.50)%
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	1.28 เท่า
อัตราส่วนหนี้สิน ที่มีภาระดอกเบี้ย ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	0.92 เท่า

#### J – iD : J intelligent Desian



I Function : การพัฒนาการออกแบบที่ปรับทิศทาง องค์ประกอบต่างๆ ของบ้านให้สามารถขยายพื้นที่ เพิ่มอรรถประโยชน์ใช้สอยได้อย่างกว้างขวางเต็มประสิทธิภาพ



I Energy : เพิ่มการออกแบบที่ใส่ใจรายละเอียดด้านการประหยัดพลังงาน เปิดรับแสงให้เข้าถึงได้ง่าย ทำให้นบ้านสว่าง



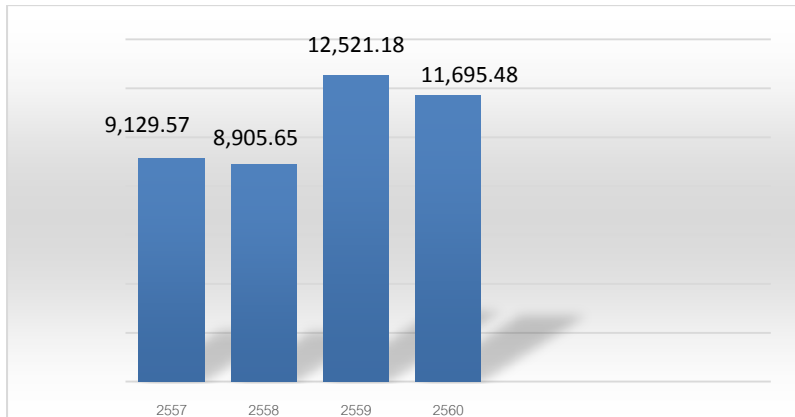
I Color : การออกแบบที่คำนึงถึงความรู้สึกของผู้อาศัยโดยการเลือกโทนสีที่ทำให้ผู้อยู่อาศัยรู้สึกผ่อนคลาย และสีไม่ล้าสมัยพร้อมสุดคุ้มค่า



I Connect : เราคำนึงถึงความสะดวกสบายของลูกบ้านโดยมีการออกแบบ Club House ให้สามารถใช้ประโยชน์ได้หลากหลายร่วมกัน

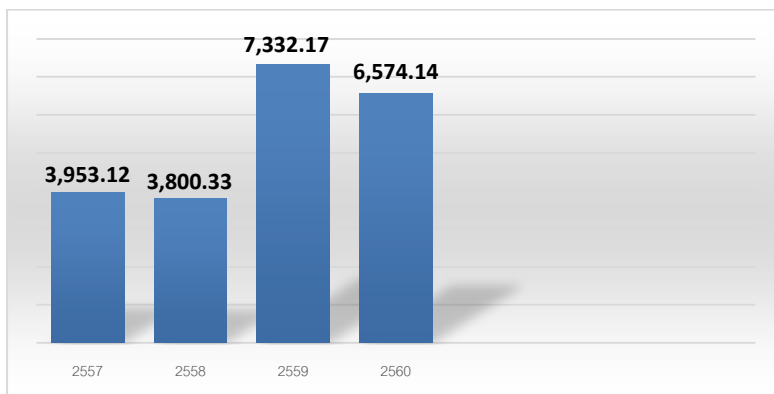
### สินทรัพย์รวม

หน่วย : ล้านบาท



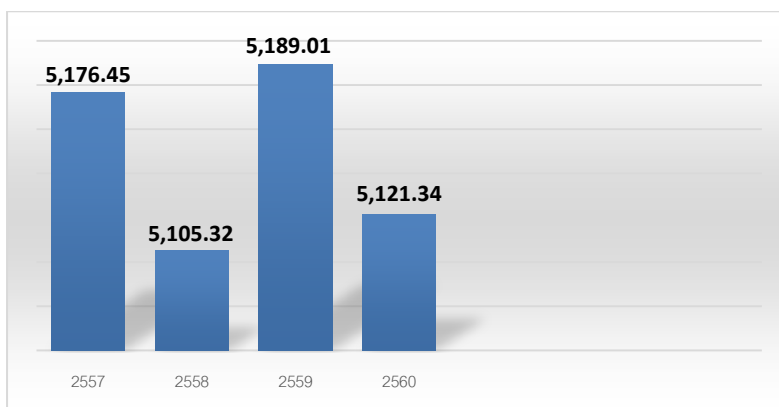
### หนี้สินรวม

หน่วย : ล้านบาท



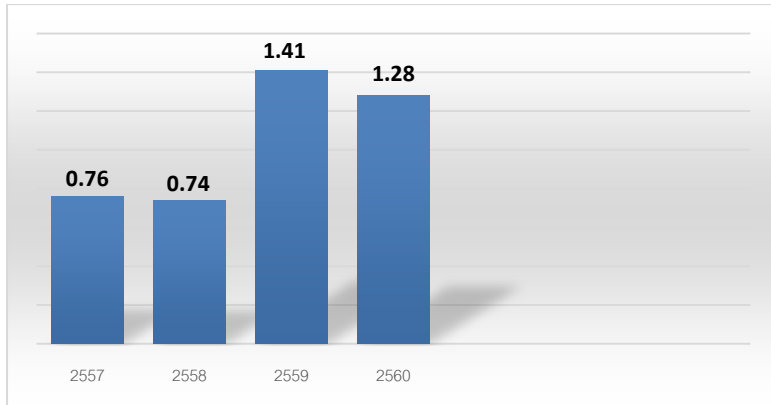
### ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

หน่วย : ล้านบาท



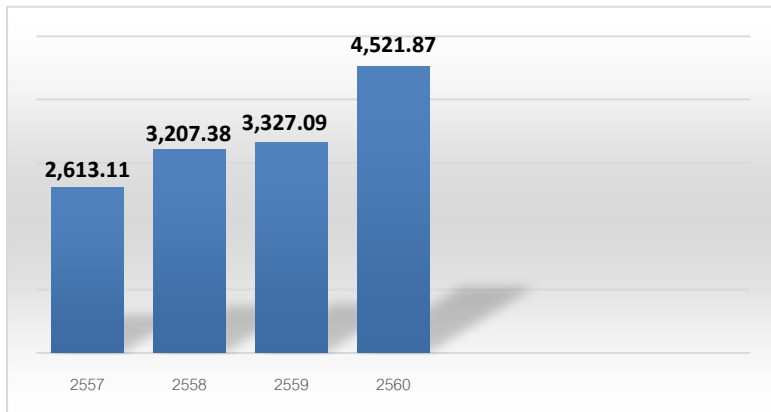
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

หน่วย : เท่า



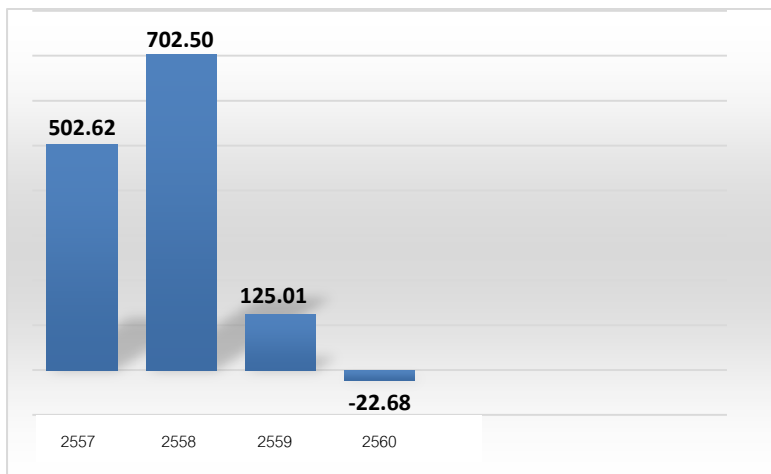
รายได้รวม

หน่วย : ล้านบาท



กำไรสุทธิ

หน่วย : ล้านบาท



## ลักษณะการประกอบธุรกิจ

### ภาพรวมการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท

บริษัทฯ และบริษัทย่อย 8 แห่ง ประกอบธุรกิจเป็นพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ และคอนโดมิเนียมเพื่อพักอาศัย โดยเป็นอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์เพื่อจำหน่ายและเพื่อให้เช่าพื้นที่ระยะสั้นและระยะยาว ตลอดจนจำหน่ายที่อยู่อาศัย รวมไปถึงการให้บริการเช่าพื้นที่ เพื่อการพาณิชย์ทั้งระยะสั้นและระยะยาว โดยแบ่งกลุ่มผลิตภัณฑ์ออกเป็น 4 กลุ่มดังนี้

- 1) โครงการเชิงพาณิชย์แนวราบ ประกอบไปด้วย อาคารพาณิชย์ ศูนย์การค้า (Community Mall)
- 2) โครงการที่อยู่อาศัย ได้แก่ ทาวน์เฮ้าส์, ทาวน์โฮม, บ้านเดี่ยว, บ้านแฝด, และคอนโดมิเนียม
- 3) ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์กับบุคคลทั่วไป ซึ่งอยู่ภายใต้การดำเนินงานของ JPM

โดยบริษัทฯ และบริษัทย่อย เน้นการพัฒนาโครงการในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ในทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพใกล้เคียงชุมชน มีเส้นทางการคมนาคมสะดวก นอกจากนี้ผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ มีรูปแบบที่หลากหลายและมีคุณภาพที่สามารถตอบสนองต่อความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทฯ ได้เป็นอย่างดี

โครงการเชิงพาณิชย์แนวราบและโครงการที่อยู่อาศัยที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยพัฒนา เป็นโครงการลักษณะขายก่อนสร้างเสร็จ หรือลักษณะขายระหว่างก่อสร้างโครงการ ทั้งนี้ เนื่องจากการก่อสร้างโครงการต้องใช้เวลานานในการก่อสร้าง ดังนั้น บริษัทฯ จึงดำเนินการขายก่อนที่โครงการจะแล้วเสร็จ โดยจะมีอาคารพาณิชย์หรืออาคารที่อยู่อาศัย หรือห้องชุดที่อยู่อาศัยตัวอย่างที่ตกแต่งเรียบร้อยแล้ว ให้ลูกค้าได้พิจารณาก่อนการตัดสินใจเลือกซื้อ เพื่อให้บริษัทฯ สามารถนำกระแสเงินสดส่วนหนึ่งจากเงินจองและเงินดาวน์มาใช้ในการก่อสร้างโครงการ ซึ่งในวันทำสัญญา ลูกค้าจะต้องชำระเงินดาวน์ให้แก่บริษัทฯ ประมาณร้อยละ 10-20 ขึ้นกับราคาและประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่จำหน่าย และเมื่อโครงการดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จ ลูกค้าจะต้องชำระเงินในส่วนที่เหลือให้กับบริษัทฯ ครบทั้งจำนวน บริษัทฯ จึงจะทำการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ให้แก่ลูกค้า

ทั้งนี้ บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีเกณฑ์ในการเลือกรูปแบบผลิตภัณฑ์เป็นไปตามคู่มือการจัดซื้อที่ดินของบริษัทฯ โดยพิจารณาจากแนวโน้มสภาวะตลาดของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทำเล ที่ตั้ง ความต้องการของผู้บริโภค และความเหมาะสมของระดับราคา ซึ่งเกณฑ์ในการพิจารณาดังกล่าวมีวัตถุประสงค์ เพื่อให้บริษัทฯ สามารถพัฒนาโครงการได้สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจและความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทฯ อีกทั้งบริษัทฯ ได้เน้นในการสร้างความแตกต่างของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะพัฒนาขึ้นแต่ละโครงการ โดยหลังจากที่บริษัทฯ ได้กำหนดรูปแบบและลักษณะผลิตภัณฑ์ที่เหมาะสมได้เรียบร้อยแล้ว บริษัทฯ จะเริ่มจัดทำแผนงานของโครงการที่มีความชัดเจนในทุกขั้นตอน นอกจากนี้ สำหรับโครงการขนาดใหญ่ บริษัทฯ มีนโยบายแบ่งพื้นที่ที่จะทำการพัฒนาออกเป็นระยะ ("เฟส") เพื่อให้สามารถพัฒนาปรับเปลี่ยนรูปแบบของอาคารพาณิชย์ ที่อยู่อาศัยภายในโครงการได้หลากหลาย ได้ตามแผนงานของบริษัทฯ สอดคล้องกับการกำหนดจุดขาย และช่วยในการบริหารและควบคุมการก่อสร้างของโครงการในแต่ละส่วนให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น นอกจากนี้ นโยบายการแบ่งโครงการที่จะพัฒนาออกเป็นเฟส ยังเป็นการบริหารความเสี่ยงของโครงการของบริษัทฯ ด้วย กล่าวคือ บริษัทฯ จะเปิดการขายและเริ่มการก่อสร้างทีละเฟส เมื่อมียอดขายทำสัญญายาวจะซื้อจะขายแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละ 50-60 ของแต่ละเฟส จะเห็นได้ว่าเป็นการบริหารความเสี่ยงของโครงการให้มีประสิทธิภาพอีกทางหนึ่งด้วย



## โครงการสำเพ็ง 2

โครงการสำเพ็ง 2 พัฒนาโดยบริษัทฯ และบริษัทย่อย ภายใต้แนวคิดอาณาจักรค้าปลีก-ส่งแห่งใหม่ที่ใหญ่ที่สุดในฝั่งธนบุรี ตั้งอยู่บนถนนกัลปพฤกษ์ซึ่งเชื่อมต่อกับถนนกาญจนาภิเษก และถนนราชพฤกษ์ และห่างจากเส้นทางระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพมหานคร (Bangkok Mass Transit System : BTS) สายสีลม สถานีบางหว้า ประมาณ 6 กิโลเมตร โครงการสำเพ็ง 2 มุ่งเน้นการรองรับการขยายตัวของผู้ค้าปลีก-ส่ง และผู้ประกอบการจากแหล่งการค้าหลักทั่วกรุงเทพมหานคร ได้แก่ ย่านสำเพ็ง ย่านพาหุรัด ย่านประตูน้ำ และย่านโบ๊เบ๊ เป็นต้น **มีเนื้อที่โครงการทั้งหมดประมาณ 138 ไร่** โดยภายในโครงการสามารถแบ่งพื้นที่ออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้

**ส่วนพื้นที่ขาย** ได้แก่ อาคารพาณิชย์ สามารถแบ่งออกเป็น 4 เฟส โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1. **เฟส 1** อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น ขนาดอาคารกว้าง 6 เมตร ลึก 10 เมตร และขนาดอาคารกว้าง 8 เมตร ลึก 10 เมตร พื้นที่ 22.50 ตารางวา และ 30 ตารางวา ตามลำดับ จำนวน 151 ยูนิต บนพื้นที่ประมาณ 23 ไร่ คิดเป็นมูลค่าโครงการประมาณ 1,446 ล้านบาท
2. **เฟส 2** อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น ขนาดอาคารกว้าง 4 เมตร ลึก 12 เมตร ขนาดอาคารกว้าง 8 เมตร ลึก 10 เมตร และ ขนาดอาคารกว้าง 8 เมตร ลึก 12 เมตร พื้นที่ 17 ตารางวา 30 ตารางวา และ 34 ตารางวา ตามลำดับ จำนวน 325 ยูนิต บนพื้นที่ประมาณ 39 ไร่ คิดเป็นมูลค่าโครงการประมาณ 2,217 ล้านบาท
3. **เฟส 3** อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น ขนาดอาคารกว้าง 4 เมตร ลึก 12 เมตร และขนาดอาคารกว้าง 8 เมตร ลึก 12 เมตร พื้นที่ 17 ตารางวา และ 34 ตารางวา ตามลำดับ จำนวน 37 ยูนิต บนพื้นที่ประมาณ 4 ไร่ คิดเป็นมูลค่าโครงการประมาณ 413 ล้านบาท
4. **เฟส 4** โซนอเวนิว (Avenue Zone) เป็นอาคารพาณิชย์ 4 ชั้นครึ่ง ขนาดอาคารกว้าง 8 เมตร ลึก 10 เมตร พื้นที่ 33 ตารางวา พร้อมฟุตบอลสนามใต้อาคารกว้าง 3 เมตร จำนวน 121 ยูนิต และโซนสำเพ็ง-ประตูน้ำซึ่งใช้แนวคิด Walking Street ในการออกแบบ มีทางเดินในร่มกว้าง 8 เมตร และมีหน้าร้าน 2 ด้าน (2 Front Shop House) เป็นอาคารพาณิชย์ 3 ชั้นครึ่ง ขนาดอาคารกว้าง 4 เมตร ลึก 12 เมตร พื้นที่ 17 ตารางวา จำนวน 293 ยูนิต รวมยูนิต เสนอขายสำหรับโครงการสำเพ็ง 2 เฟส 4 ทั้งสิ้น 414 ยูนิต บนพื้นที่ประมาณ 51 ไร่ คิดเป็นมูลค่าโครงการรวมประมาณ 3,470 ล้านบาท

**ความคืบหน้าของโครงการสำเพ็ง 2 ทั้ง 4 เฟส ส่วนที่เป็นพื้นที่ขาย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560**

โครงการสำเพ็ง 2	ยอดจองและทำสัญญาแล้ว	ยอดโอนกรรมสิทธิ์
1. สำเพ็ง 2 เฟส 1	100%	100%
2. สำเพ็ง 2 เฟส 2	100%	100%
3. สำเพ็ง 2 เฟส 3	70%	60%
4. สำเพ็ง 2 เฟส 4	95%	95%

**\*เริ่มโอน 27/12/2557**

**ส่วนที่เป็นพื้นที่เช่า** บริษัทฯ มีโครงการที่พัฒนาเป็นพื้นที่ให้เช่า ประกอบไปด้วย อาคารสำเพ็ง 2 พลาซ่า, โซนตลาดน้ำ และโซนปาร์ค

พื้นที่เช่าโซน และโซนปาร์ค ตลาดน้ำ เนื้อที่ประมาณ 9,669 ตารางเมตร แบ่งเป็นร้านค้า ประมาณ 302 ร้าน

**ส่วนที่เป็นพื้นที่ให้บริการ** บริษัทฯ มีโครงการที่จะพัฒนาพื้นที่ให้บริการ คือ อาคารจอดรถ 4 อาคาร (จอดรถประมาณ 1,109 คัน)



<b>ชื่อโครงการ</b>	<b>สำเพ็ง 2 (สาทร-กัลปพฤกษ์)</b>
<b>ที่ตั้งโครงการ</b>	ถนนกัลปพฤกษ์ แขวงบางแค เขตบางแค กรุงเทพมหานคร
<b>สถานที่ใกล้เคียง</b>	Big C กัลปพฤกษ์ , Makro ถนนกาญจนาภิเษก ,The Mall บางแค
<b>พื้นที่โครงการ</b>	119 ไร่
<b>จำนวนแปลง</b>	927 ยูนิต
<b>มูลค่าโครงการ</b>	7,547 ล้านบาท
<b>ประเภทสินค้า</b>	<b>แบบที่ 1</b> อาคารพาณิชย์ หน้ากว้าง 8 เมตร <ul style="list-style-type: none"> <li>• อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น</li> <li>• พื้นที่ใช้สอยเริ่มต้น 444 ตารางเมตร</li> <li>• 4 ห้องนอน 4 ห้องน้ำ</li> </ul> <b>แบบที่ 2</b> อาคารพาณิชย์ หน้ากว้าง 4 เมตร <ul style="list-style-type: none"> <li>• อาคารพาณิชย์ 3.5 ชั้น</li> <li>• พื้นที่ใช้สอยเริ่มต้น 227 ตารางเมตร</li> <li>• 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ</li> </ul>
<b>ค่าส่วนกลาง</b>	50 บาท ต่อตารางวา
<b>คาดว่าจะก่อสร้างเสร็จ</b>	ก่อสร้างเสร็จ 100% พร้อมอยู่
<b>สิ่งอำนวยความสะดวก</b>	ระบบรักษาความปลอดภัยและกล้อง CCTV 24 ชั่วโมง

#### Project concept

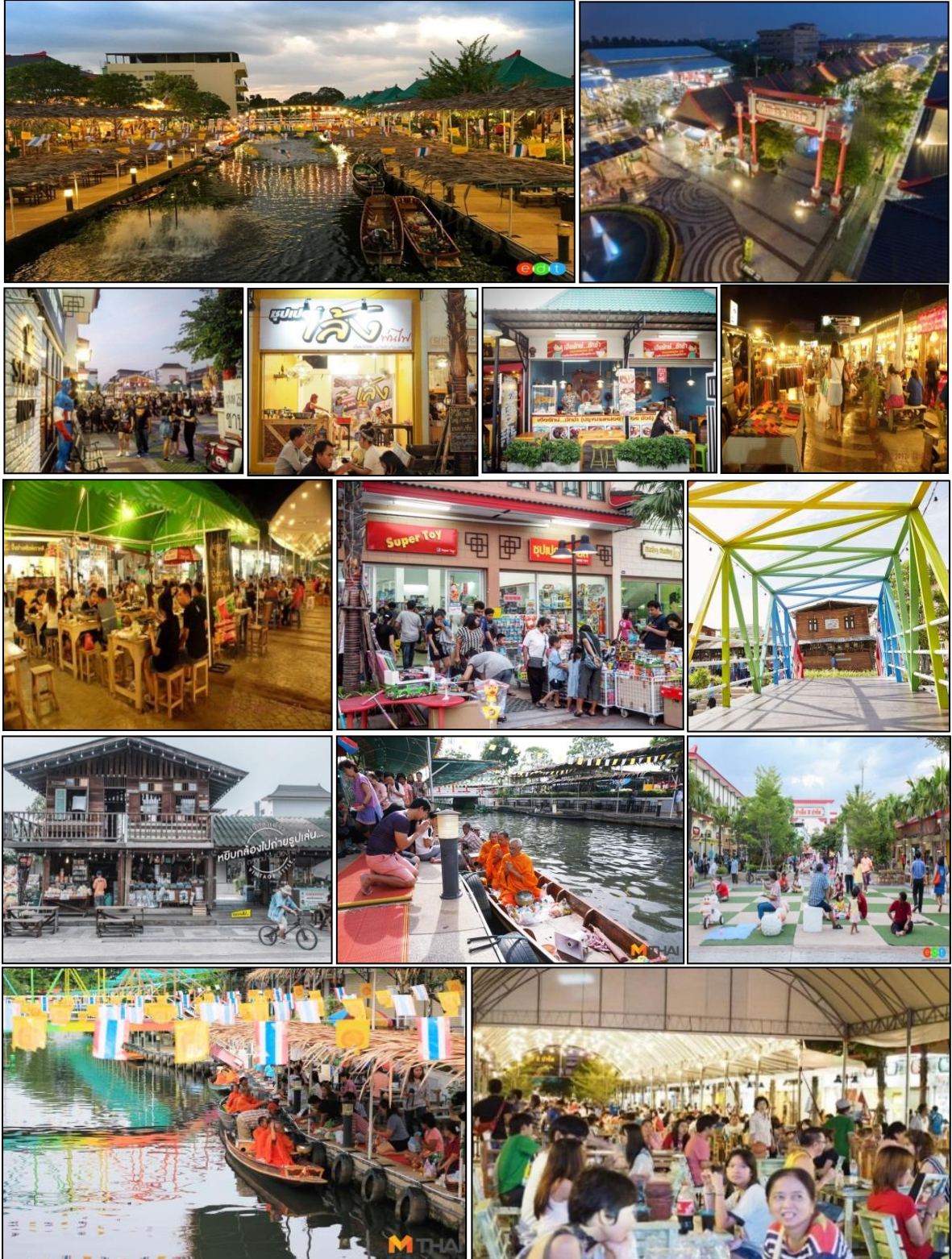
สำเพ็ง 2 อาคารจักรคำ ปลีก-ส่ง แห่งใหม่ใหญ่ที่สุดในย่านฝั่งธนอาคารพาณิชย์ 4 ชั้น และ 3 ชั้นครึ่ง สไตล์ ไทย-จีน  
คอมมิวนิตี้ออลล์แห่งใหม่ พร้อมตลาดน้ำบรรยากาศย้อนยุค ใกล้สถานี BTS วุฒากาศ และบางหว้า

# ลำเพ็ญ 2

สาทร - กัลปพฤกษ์

## CENTER

**ตลาดน้ำ**  
**ลำเพ็ญ 2**  
สาทร-กัลปพฤกษ์





## โครงการทิวลิป สแควร์

โครงการทิวลิป สแควร์ พัฒนาภายใต้ บริษัทฯ และบริษัทย่อย โครงการตั้งอยู่ที่ ตำบลอ้อมน้อย อำเภอกระทุ่มแบน จังหวัดสมุทรสาครมีเนื้อที่โครงการทั้งหมดประมาณ 31-3-72 ไร่ โดยภายในโครงการสามารถแบ่งพื้นที่ออกเป็น 2 ส่วน คือ

**ส่วนพื้นที่ขาย** ประกอบด้วยคอนโดมิเนียมและอาคารพาณิชย์ บนเนื้อที่ประมาณ 24 ไร่ รายละเอียดดังนี้

### 1. คอนโดมิเนียมแบ่งออกเป็น 2 ส่วนคือ

- แกรนด์ทิวลิป (Grand Tulip) อาคารสูง 8 ชั้น 2 อาคาร จำนวน 336 ยูนิต มูลค่า 481 ล้านบาท
- ทิวลิปไลท์ (Tulip Lite) อาคารสูง 8 ชั้น 5 อาคาร จำนวน 694 ยูนิต มูลค่า 848 ล้านบาท

### 2. อาคารพาณิชย์ "ทิวลิป บิซ" เป็นอาคารพาณิชย์แบบ 3 ชั้นครึ่ง และ 4 ชั้นครึ่ง จำนวนรวม 95 ยูนิต มูลค่า 540 ล้านบาท

มูลค่าของโครงการส่วนที่เป็นพื้นที่ขายทั้งหมดประมาณ 1,869 ล้านบาท กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย คือกลุ่มลูกค้าระดับกลาง ได้แก่ นักธุรกิจ พนักงาน และหัวหน้างานที่ทำงานในบริเวณอ้อมน้อย และพื้นที่ใกล้เคียง โดยเป็นพื้นที่ที่มีโรงงานตั้งอยู่มากกว่าสองพันแห่ง

จุดแข็งของโครงการ คือทำเลที่ตั้งของโครงการที่อยู่ในโครงข่ายคมนาคมที่สามารถเชื่อมต่อไปยังถนนสายสำคัญต่าง ๆ เช่น ถนนอ้อมน้อย ถนนเพชรเกษม ถนนบรมราชชนนี ถนนพุทธมณฑลสาย 3,4 และ 5 และรูปแบบของโครงการที่ผสมผสานครบวงจร ประกอบไปด้วยที่อยู่อาศัย และช้อปปิ้งมอลล์

## ความคืบหน้าของโครงการ ส่วนที่เป็นพื้นที่ขาย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

โครงการทิวลิป สแควร์	ยอดจองและทำสัญญาแล้ว	ยอดโอนกรรมสิทธิ์
1. แกรนด์ ทิวลิป คอนโด	86%	83%
2. ทิวลิป ไลท์ คอนโด	80%	74%
3. ทิวลิป บิซ ทาวน์	86%	86%

**ส่วนพื้นที่ให้เช่า** บริษัทฯ มีโครงการที่พัฒนาเป็น Community Mall เนื้อที่ประมาณ 5,909 ตารางเมตร แบ่งเป็นร้านค้า ประมาณ 40 ร้าน เปิดให้บริการบางส่วนแล้วตั้งแต่วันที่ 12 สิงหาคม 2559

<b>ชื่อโครงการ</b>	<b>ทิวลิป สแควร์ คอนโดมิเนียม</b>
<b>ที่ตั้งโครงการ</b>	ตำบลอ้อมน้อย อำเภอกระทุ่มแบน จังหวัดสมุทรสาคร
<b>สถานที่ใกล้เคียง</b>	เวทีมวยอ้อมน้อย , โรงพยาบาลมหาชัย 2 , วัดศรีสาราญราษฎร์บำรุง
<b>พื้นที่โครงการ</b>	31-3-72 ไร่
<b>จำนวนแปลง</b>	1,125 ยูนิต
<b>มูลค่าโครงการ</b>	1,869 ล้านบาท
<b>ประเภทสินค้า</b>	คอนโดมิเนียม <ul style="list-style-type: none"> <li>• ห้องขนาด 28-43 ตารางเมตร</li> <li>• 1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ – 2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ</li> </ul>



**อาคารพาณิชย์**

แบบที่ 1 3.5 ชั้น

- กว้าง 4 เมตร ลึก 12 เมตร
- พื้นที่ใช้สอย 196 ตารางเมตร

แบบที่ 2 4 ชั้น

- กว้าง 4 เมตร ลึก 12 เมตร
- พื้นที่ใช้สอย 252 ตารางเมตร

**ค่าส่วนกลาง**

30-35 บาท ต่อตารางเมตร

**คาดว่าจะก่อสร้างเสร็จ**

ปัจจุบันก่อสร้างแล้วเสร็จ

**สิ่งอำนวยความสะดวก**

สระว่ายน้ำ (Half Olympic)

ระบบรักษาความปลอดภัยและกล้อง CCTV 24 ชั่วโมง

สวนส่วนกลาง

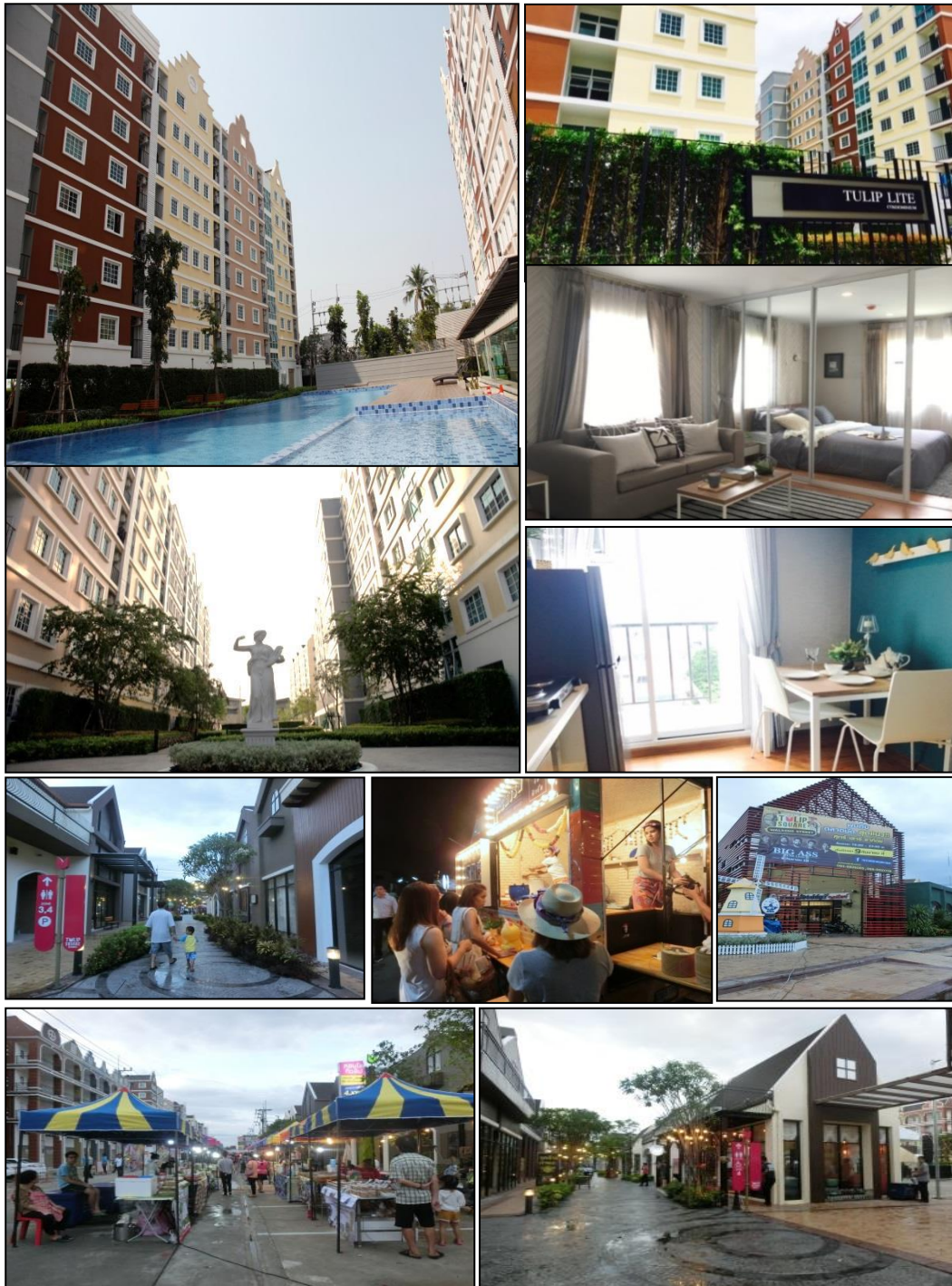
ฟิตเนส

**Project concept**

Tulip Square The Complete Happiness Shopping – Living – lifestyle

สัมผัสสีสันความสนุกที่เหนือใครใน ทิวลิป สแควร์ ออมน้อย ช้อปปิ้งมอลล์ คอนโดมีเนียมและอาคารพาณิชย์สุดทันสมัยครบครันความสุขทุกไลฟ์สไตล์

# TULIP SQUARE @OMNOI





## โครงการไมอามี บางปู

โครงการไมอามี บางปู พัฒนาภายใต้บริษัทฯ และบริษัทย่อย โครงการตั้งอยู่ที่ตำบลท้ายบ้าน อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ มีเนื้อที่โครงการทั้งหมดประมาณ 120-0-5.2 ไร่ รูปแบบโครงการเป็นโครงการที่อยู่อาศัยรูปแบบ วิลล่าคอนโดมิเนียม สไตล์รีสอร์ท พร้อมศูนย์การค้า โดยภายในโครงการสามารถแบ่งพื้นที่ออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้

**ส่วนพื้นที่ขาย** ได้แก่ คอนโดมิเนียม บนเนื้อที่ประมาณ 85 ไร่ โดยแบ่งเป็น 2 ส่วนคือ

1. การ์เดน วิลล่า คอนโด (Garden Villa Condo) อาคารสูง 5 ชั้น จำนวน 3,840 ยูนิต มูลค่า 3,599 ล้านบาท
2. บีชฟรอนท์ วิลล่า คอนโด (Beachfront Villa Condo) อาคารสูง 5 ชั้น จำนวน 1,170 ยูนิต มูลค่า 2,326 ล้านบาท

มูลค่าของโครงการส่วนที่เป็นพื้นที่ขายทั้งหมดประมาณ 5,925 ล้านบาท กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย คือ กลุ่มลูกค้าระดับกลาง ได้แก่ นักธุรกิจ พนักงาน และหัวหน้างานที่ทำงานในบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงจังหวัดสมุทรปราการ และผู้ที่มีถิ่นฐานในกรุงเทพมหานครที่ต้องการเป็นเจ้าของคอนโดมิเนียมติดทะเลที่ใกล้กรุงเทพมหานครมากที่สุด

จุดแข็งของโครงการ คือ ทำเลที่ตั้งโครงการติดแนวรถไฟฟ้าส่วนต่อขยาย ด้านหน้าติดถนนสุขุมวิท ด้านหลังติดทะเลอ่าวไทย มีการคมนาคมสะดวก เดินทางได้ทั้งทางรถยนต์ และทางรถไฟฟ้าส่วนต่อขยายสายสีเขียว รูปแบบโครงการผสมผสานครบวงจร ประกอบด้วย ที่อยู่อาศัยและศูนย์การค้า ใกล้ศูนย์อุตสาหกรรมบางปูและบางพลี

**ความคืบหน้าของโครงการส่วนที่เป็นพื้นที่ขาย ณ 31 ธันวาคม 2560**

โครงการ ไมอามี บางปู	ยอดจองและทำสัญญาแล้ว	ยอดเริ่มโอนกรรมสิทธิ์
1. การ์เดน วิลล่า คอนโดมิเนียม	38%	20%
2. บีชฟรอนท์ วิลล่า คอนโดมิเนียม	24%	13%

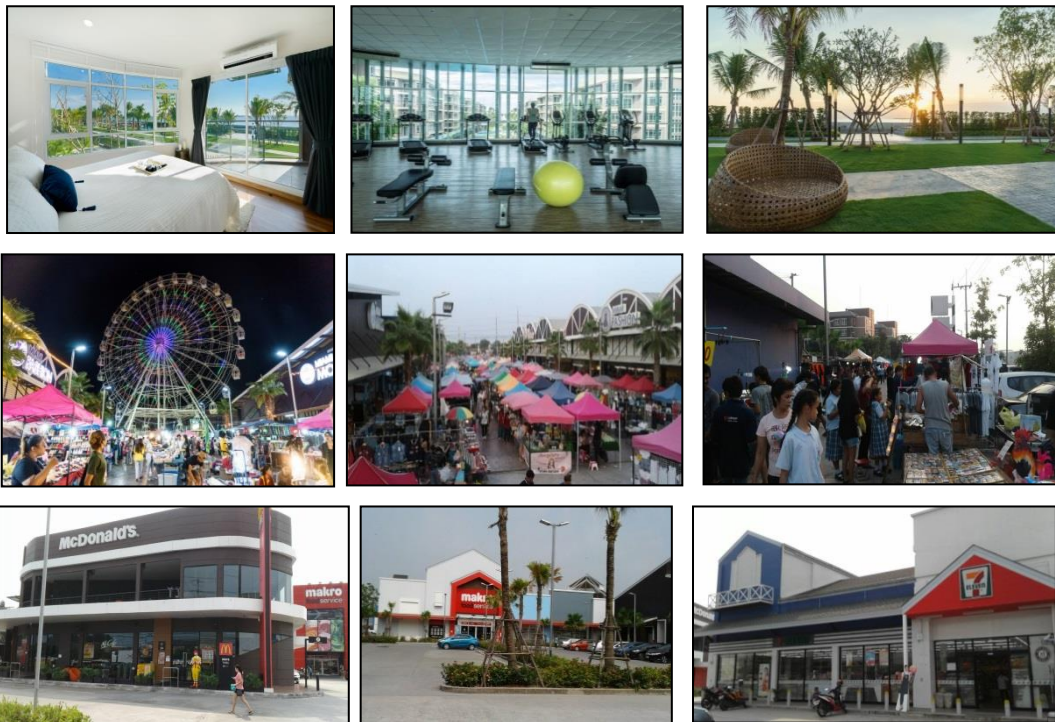
**ส่วนพื้นที่ให้เช่า** บริษัทฯ มีโครงการที่พัฒนาเป็น Community Mall และไนท์บาร์ชา พื้นที่เช่า เนื้อที่ประมาณ 10,897 ตารางเมตร แบ่งเป็นร้านค้า ประมาณ 391 ร้าน เปิดให้บริการบางส่วนแล้วตั้งแต่วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2559 และพื้นที่เช่า แม็คโครฟู้ด ,เซเว่น อีเลฟเว่น และแมคโดนัลด์

<b>ชื่อโครงการ</b>	<b>เดอะไมอามี บางปู</b>
<b>ที่ตั้งโครงการ</b>	ถ.สุขุมวิท (บางปู) ต. ห้วยบ้าน อ.เมือง จ.สมุทรปราการ
<b>สถานที่ใกล้เคียง</b>	วิทยาลัยเทคนิคสมุทรปราการ, เมืองโบราณ และฟาร์มจระเข้สมุทรปราการ
<b>พื้นที่โครงการ</b>	120-0-5.2 ไร่
<b>จำนวนแปลง</b>	5,010 ยูนิต
<b>มูลค่าโครงการ</b>	5,925 ล้านบาท
<b>ประเภทสินค้า</b>	คอนโดมิเนียม
	<b>แบบที่ 1</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• สตูดิโอ พื้นที่ใช้สอย 25 ตารางเมตร</li> <li>• 1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ พื้นที่ใช้สอย 34-41 ตารางเมตร</li> </ul>
<b>ค่าส่วนกลาง</b>	25-35 บาท ต่อตารางเมตร
<b>คาดว่าจะก่อสร้างเสร็จ</b>	พร้อมอยู่แล้ว (บางส่วน 6 นิติบุคคลจาก 9 นิติบุคคล)
<b>สิ่งอำนวยความสะดวก</b>	ระบบรักษาความปลอดภัยและกล้อง CCTV 24 ชั่วโมง สวนธรรมชาติรอบโครงการ คลับเฮาส์ และสรวายน้ำ (ทรัพย์สินของ บมจ. เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้)

### **Project concept**

ไมอามี บางปู คอนโดย่านสมุทรปราการ อาณาจักรที่พักอาศัย ที่เป็นทั้งคอนโดตากอากาศและที่อยู่อาศัยประจำวัน ในที่เดียวกันใกล้ธรรมชาติ พร้อมชมวิวทะเลอ่าวไทย ให้ความรู้สึกละลายความเหนื่อยล้าจากการทำงานได้ทุกวัน โดยไม่ต้องรอรันหยุดกับท่าเลศภัยภาพ ด้านหน้าติดถนนใหญ่ ใกล้รถไฟฟ้า ด้านหลังติดทะเล หนึ่งเดียวในเมืองไทย ซึ่งอยู่ไม่ไกลจากกรุงเทพฯ และไม่ลืมที่จะเติมเต็มความสะดวกสบายในการใช้ชีวิต จึงรวบรวมร้านค้าที่จำหน่ายสินค้าและบริการต่าง ๆ ไว้ในไมอามี บาร์ชาให้คุณได้กิน ช้อป ชิล ครบในที่เดียว เหมาะทั้งอยู่อาศัยเอง หรือซื้อคอนโดไว้เพื่อลงทุนปล่อยเช่า









## โครงการเจ คอนโด (สาทร-กัลปพฤกษ์)

โครงการเจ คอนโด (สาทร-กัลปพฤกษ์) พัฒนาภายใต้บริษัทฯ และบริษัทย่อย ตั้งอยู่บนถนนกัลปพฤกษ์เชื่อมต่อกับ ถนนกาญจนาภิเษก และถนนราชพฤกษ์ และห่างจากเส้นทางระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพมหานคร สายสีลม สถานีบางหว้าประมาณ 6 กิโลเมตร มีเนื้อที่โครงการทั้งหมดประมาณ 10-0-93.9 ไร่ รูปแบบโครงการเป็นโครงการคอนโดมิเนียม โดยภายในโครงการสามารถแบ่งพื้นที่ออกเป็นดังนี้

### ส่วนพื้นที่ขาย ประกอบด้วย คอนโดมิเนียม และอาคารจอดรถ 1 อาคาร รายละเอียดดังนี้

คอนโดมิเนียม ตึก 26 ชั้น จำนวน 1,047 ยูนิต มูลค่า 1,842 ล้านบาท

มูลค่าโครงการส่วนที่เป็นพื้นที่ขายทั้งหมด 1,842 ล้านบาท กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย คือ กลุ่มลูกค้าสำเพ็ง 2 ทั้งผู้ประกอบการและ พนักงานลูกจ้าง ซื้อเพื่ออยู่เอง / ลงทุน, กลุ่มลูกค้าที่เป็นนักลงทุน ซื้อเพื่อเก็งกำไร จากชื่อเสียงของโครงการ สำเพ็ง 2 , กลุ่มลูกค้าที่ต้องการคอนโด ใกล้เมือง ใกล้รถไฟฟ้า ในราคาต่อ ตร.ม. ไม่สูงเกิน 55,000 บาท และจากกลุ่มลูกค้าที่ทำงานในเมือง สาทร / สีลม ที่เช่าห้องพักใกล้ที่ทำงานและกำลังซื้อไม่ถึง คอนโด แนวรถไฟฟ้าใจกลางเมือง มีรายได้ตั้งแต่ 15,000 บาทขึ้นไป

จุดแข็งของโครงการ คือ ทำเลที่ตั้งของโครงการ ใกล้ใจกลางเมือง ติดถนนกัลปพฤกษ์ คมนาคมสะดวก เดินทางได้หลายเส้นทาง ใช้เวลาเดินทางสู่ สาทร-สีลม เพียง 15 นาที ใกล้รถไฟฟ้าส่วนต่อขยาย สถานีวุฒากาศ และราคาขายไม่สูงเมื่อเทียบกับคู่แข่งชั้นที่ติดแนวรถไฟฟ้า เหมาะสำหรับลูกค้าที่กำลังซื้อไม่ถึง แต่ยังต้องการใช้การคมนาคม จากระบบไฟฟ้าโดยเดินทางไปสู่รถไฟฟ้า ได้ไม่ยากใช้เวลาเพียง 10 นาที

**ความคืบหน้าของโครงการส่วนที่เป็นพื้นที่ขาย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560**

โครงการเจ คอนโด (สาทร-กัลปพฤกษ์)	ยอดจองและทำสัญญาแล้ว	ยอดโอนกรรมสิทธิ์
1. เจ คอนโด (สาทร-กัลปพฤกษ์)	43%	คาดว่าจะเริ่มโอน ไตรมาส 2 ปี 2561

ชื่อโครงการ	เจ คอนโด สาทร – กัลปพฤกษ์
ที่ตั้งโครงการ	ถนนกัลปพฤกษ์ แขวงบางแค เขตบางแค กรุงเทพฯ
สถานที่ใกล้เคียง	Big C กัลปพฤกษ์ , Makro ถนนกาญจนาภิเษก ,The Mall บางแค
พื้นที่โครงการ	10-0-93.9 ไร่
จำนวนแปลง	1,047 ยูนิต (ห้องพักอาศัย 1,041 ยูนิต และ Shop 8 ยูนิต)
มูลค่าโครงการ	<b>1,842</b> ล้านบาท
ประเภทสินค้า	แบบที่ 1 <ul style="list-style-type: none"> <li>พื้นที่ใช้สอยเริ่มต้น 28 ตารางเมตร</li> <li>1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ</li> </ul> แบบที่ 2 <ul style="list-style-type: none"> <li>พื้นที่ใช้สอยเริ่มต้น 35 ตารางเมตร</li> <li>1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ</li> </ul> แบบที่ 3 <ul style="list-style-type: none"> <li>พื้นที่ใช้สอยเริ่มต้น 43 ตารางเมตร</li> <li>2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ</li> </ul>

ค่าส่วนกลาง	35 บาท ต่อตารางเมตร
คาดว่าจะก่อสร้างเสร็จ	เมษายน 2561
สิ่งอำนวยความสะดวก	สระว่ายน้ำ Fitness center พร้อมอุปกรณ์ครบครัน ระบบรักษาความปลอดภัยและกล้อง CCTV 24 ชั่วโมง สวนสาธารณะส่วนกลาง ห้องสันทนาการสำหรับเด็ก ชั้ท์เตอร์บัสรับส่ง BTS

#### Project concept

สกายรีสอร์ทคอนโดมิเนียม ที่สุดการใช้ชีวิตพักผ่อนเหนือระดับในทุก ๆ วัน เหนือระดับแห่งความผ่อนคลายกับการใช้ชีวิตแบบตากอากาศ รื่นรมย์ ไปกับสุนทรีภาพแห่งความสุขที่แท้จริง ด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกสไตล์รีสอร์ทเต็มรูปแบบหนึ่งเดียวรีสอร์ทคอนโด ใช้ชีวิตพักผ่อนพร้อมดื่มด่ำสกายพาโนรามาวิวสูงที่สุดบนถนนกัลปพฤกษ์





## โครงการเจ.เอส.พี. ซิตี้ สุขุมวิท – แพรกษา

โครงการ เจ.เอส.พี. ซิตี้ สุขุมวิท – แพรกษา พัฒนาภายใต้บริษัทฯ และบริษัทย่อย ตั้งอยู่บนถนนแพรกษา ตำบลแพรกษา อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ มีเนื้อที่โครงการทั้งหมดประมาณ 210 ไร่

### ส่วนพื้นที่ขาย ประกอบด้วย รายละเอียดดังนี้

1. J Biz อาคารพาณิชย์ สูง 3.5 ชั้น และ 4.5 ชั้น จำนวน 160 ยูนิต มูลค่า 920 ล้านบาท
2. J Town ทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น (บก. บ้านรื่นรมย์ 2015) จำนวน 356 ยูนิต มูลค่า 664 ล้านบาท
3. J Villa บ้านแฝด 2 ชั้น (บก. บ้านพุทธรักษา 2015) จำนวน 443 ยูนิต มูลค่า 1,190 ล้านบาท
4. J Town ทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น (บก. พุทธชาติ 2015) จำนวน 352 ยูนิต มูลค่า 732 ล้านบาท

มูลค่าโครงการส่วนที่เป็นพื้นที่ขายทั้งหมด 3,506 ล้านบาท กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย คือ กลุ่มลูกค้าหลักนิคมอุตสาหกรรมบางปู

จุดแข็งของโครงการ คือ สะดวกสบายทุกการเดินทาง เข้าออกได้ทั้งเส้นทางสุขุมวิท และถนนเทพารักษ์ ใกล้รถไฟฟ้าสายสีเขียว แบริ่ง-สมุทรปราการ ใกล้ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน สาขาบางปู มีสิ่งอำนวยความสะดวกตลาดสดหน้าโครงการ สปอร์ตคลับ(ฟิตเนส) สระว่ายน้ำ สวนสวยขนาดกว่า 3 ไร่(ส่วนบุคคล) และโรงเรียนสาธิตสาสน์วิเทศหน้าโครงการ

### ความคืบหน้าของโครงการส่วนที่เป็นพื้นที่ขาย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

โครงการ เจ.เอส.พี. ซิตี้ สุขุมวิท – แพรกษา	ยอดจองและทำสัญญาแล้ว	ยอดโอนกรรมสิทธิ์
1. J Biz แพรกษา	92.07%	86.30%
2. J Town แพรกษา	98.38%	98.38%
3. J Villa แพรกษา	24.54%	21.60%
4. Eng-Town แพรกษา	39.21%	6.83%

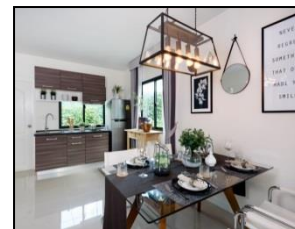
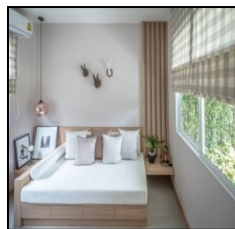
ส่วนพื้นที่ให้เช่า บริษัทฯ มีโครงการที่พัฒนาเป็น ตลาดคนเดิน พื้นที่ เนื้อที่ประมาณ 4,018 ตารางเมตร แบ่งเป็นร้านค้า ประมาณ 154 ร้าน เริ่มเปิดให้บริการตั้งแต่เดือนเมษายน 2560

<b>ชื่อโครงการ</b>	<b>เจ.เอส.พี. ซิตี้ สุขุมวิท - แพรกษา</b>
<b>ที่ตั้งโครงการ</b>	ถนนพุทธรักษา ตำบล แพรกษา อำเภอ เมือง จังหวัด สมุทรปราการ
<b>สถานที่ใกล้เคียง</b>	โรงเรียนสารสาสน์วิเทศสมุทรปราการ, ตลาดแพรกษา, โรงพยาบาลเปาโลเมโมเรียล และนิคมอุตสาหกรรมบางปู
<b>พื้นที่โครงการ</b>	210 ไร่
<b>จำนวนแปลง</b>	1,311 ยูนิต
<b>มูลค่าโครงการ</b>	3,506 ล้านบาท
<b>ประเภทสินค้า</b>	<b>1.ทาวนโฮม 2 ชั้น</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 4 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ</li> <li>• หน้ากว้าง 5.7 เมตร</li> </ul> <b>2.บ้านแฝดและบ้านเดี่ยว</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ</li> <li>• หน้ากว้าง 10 เมตร</li> </ul> <b>3.อาคารพาณิชย์</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• หน้ากว้าง 4 เมตร</li> </ul>
<b>ค่าส่วนกลาง</b>	30 บาท/ตารางวา สำหรับทาวนโฮม และบ้านแฝด 50บาท/ตารางวา สำหรับอาคารพาณิชย์
<b>คาดว่าจะก่อสร้างเสร็จ</b>	พร้อมอยู่ (บางส่วน)
<b>สิ่งอำนวยความสะดวก</b>	ระบบรักษาความปลอดภัยและกล้อง CCTV 24 ชั่วโมง สวนส่วนกลาง คลับเฮ้าส์ และสระว่ายน้ำ (ทรัพย์สินของ บมจ. เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้)

#### Project concept

อาณาจักรแห่งความสุขของการใช้ชีวิต ที่ JSP CITY สุขุมวิท-แพรกษา ที่ซึ่งรวบรวมความสุข ความสะดวกสบาย ความสมบูรณ์แบบแห่งการพักอาศัย ดีไซน์อย่างลงตัว บนพื้นที่กว้างขวาง สร้างสังคมคุณภาพให้คุณได้ใช้ชีวิตอย่างอิสระ บนทำเล ที่เชื่อมต่อกับทุกเส้นทางเข้า-ออกเมือง







## โครงการ เจ.เอส.พี. ซิตี้ รังสิต – คลอง 1

โครงการ เจ.เอส.พี. ซิตี้ รังสิต – คลอง 1 พัฒนาภายใต้บริษัทฯ และบริษัทย่อย ตั้งอยู่บนถนน รังสิต-นครนายก ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี

**ส่วนพื้นที่ขาย** ประกอบด้วย อาคารพาณิชย์ และทาวน์โฮม บนเนื้อที่ประมาณ 141 ไร่ รายละเอียดดังนี้

1. J Biz อาคารพาณิชย์ สูง 3.5 ชั้น จำนวน 204 ยูนิต มูลค่า 1,019 ล้านบาท
2. J Town ทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น (บก. บ้านรื่นรมย์ 2015) จำนวน 377 ยูนิต มูลค่า 716 ล้านบาท
2. J City ทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น (บก. บ้านพุทธชาติ 2015) จำนวน 269 ยูนิต มูลค่า 535 ล้านบาท
4. J Villa บ้านแฝด 2 ชั้น (บก.บ้านพุทธรักษา 2015) จำนวน 163 ยูนิต มูลค่า 599 ล้านบาท
5. J Grand ทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น (บก. บ้านพุทธรักษา 2015) จำนวน 269 ยูนิต มูลค่า 396 ล้านบาท

มูลค่าโครงการส่วนที่เป็นพื้นที่ขายทั้งหมด 3,265 ล้านบาท กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย คือ กลุ่มพนักงาน รายได้ระดับกลาง

จุดแข็งของโครงการ คือ ติดถนนใหญ่ ใกล้แหล่งชุมชน ใกล้ทางด่วนอุดรภิรมย์ ใกล้รถไฟฟ้าสายสีแดง บางซื่อ-รังสิต-ม.ธรรมศาสตร์ ใกล้ห้างสรรพสินค้าฟิวเจอร์พาร์ค สาขารังสิต เพียบพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันภายในโครงการ อาทิ ซุปเปอร์มาร์เก็ต ร้านค้าหน้าโครงการ สปอร์ตคลับ(ฟิตเนส) สระว่ายน้ำ สวนสวยขนาดใหญ่ เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชม. กล้องวงจรปิด CCTV ภายในโครงการ

**ความคืบหน้าของโครงการส่วนที่เป็นพื้นที่ขาย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560**

โครงการ เจ.เอส.พี. ซิตี้ รังสิต – คลอง 1	ยอดจองและทำสัญญาแล้ว	ยอดโอนกรรมสิทธิ์
1. J Biz รังสิต คลอง 1	55.84%	52.89%
2. J Town รังสิต คลอง 1	100%	100%
3. J City รังสิต คลอง 1	69.16%	48.79%
4. J Villa รังสิต คลอง 1	64.94%	38.06%
5. J Grand รังสิต คลอง 1	28.79%	คาดว่าจะเริ่มโอน ไตรมาส 2 ปี 2561

**ส่วนพื้นที่ให้เช่า** บริษัทฯ มีโครงการที่พัฒนาเป็น ตลาดคนเดิน พื้นที่เนื้อที่ประมาณ 1,264 ตารางเมตร แบ่งเป็นร้านค้า ประมาณ 79 ร้าน จะเปิดให้บริการบางส่วนประมาณ เดือนมีนาคม 2560

<b>ชื่อโครงการ</b>	<b>เจ.เอส.พี. ซิตี้ รังสิต – คลอง 1</b>
<b>ที่ตั้งโครงการ</b>	ถ.เลียบคลอง รังสิต – นครนายก ตำบล ประชาธิปัตย์ อำเภอ ธัญบุรี จังหวัด ปทุมธานี
<b>สถานที่ใกล้เคียง</b>	ฟิวเจอร์ปาร์ค รังสิต, ตลาดน้ำนครรังสิต, ตลาดเบญจทรัพย์ และโรงเรียนดวงกมล
<b>พื้นที่โครงการ</b>	141 ไร่
<b>จำนวนแปลง</b>	ประมาณ 1,282 แปลง
<b>มูลค่าโครงการ</b>	3,265 ล้านบาท
<b>ประเภทสินค้า</b>	<b>1.ทาวน์โฮม 2 ชั้น</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ขนาด 17.8 ตารางวา</li> <li>• พื้นที่ใช้สอย 115 ตารางเมตร</li> <li>• 4 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ</li> </ul> <b>2.อาคารพาณิชย์</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ขนาด 17 ตารางวา</li> <li>• พื้นที่ใช้สอย 192 ตารางเมตร</li> <li>• อาคารพาณิชย์ 3 ชั้นครึ่ง</li> </ul> <b>3.บ้านแฝดและบ้านเดี่ยว</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ขนาดเริ่มต้น 38.5 ตารางวา</li> <li>• พื้นที่ใช้สอย 142 ตารางเมตร</li> <li>• 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ</li> </ul>
<b>ค่าส่วนกลาง</b>	25 บาท ต่อตารางวา (ทาวน์โฮม บ้านแฝดและบ้านเดี่ยว) 50 บาท ต่อตารางวา (อาคารพาณิชย์)
<b>คาดว่าจะก่อสร้างเสร็จ</b>	คาดว่าจะแล้วเสร็จ (บางส่วน) กุมภาพันธ์ 2560
<b>สิ่งอำนวยความสะดวก</b>	สระว่ายน้ำ Fitness center พร้อมอุปกรณ์ครบครัน Co working Space แหล่งพบปะสำหรับ Start up รุ่นใหม่ ระบบรักษาความปลอดภัยและกล้อง CCTV 24 ชั่วโมง สวนสาธารณะส่วนกลาง

#### Project concept

THE KINGDOM OF LIVING & HAPPINESS –Every moment of happiness living yours อาณาจักรแห่งความสุขของการใช้ชีวิต ให้ทุกประสบการณ์แห่งความสุขของคุณ เกิดขึ้นที่นี่.... โครงการ เจ.เอส.พี. ซิตี้ รังสิต-คลอง 1 โครงการสไตล์ Mix used บนพื้นที่ขนาด 141 ไร่ ที่ถูกออกแบบให้ผสมผสานที่อยู่อาศัยแบบ One Stop Living ครบทั้งบ้านเดี่ยว ,บ้านแฝด, ทาวน์โฮม และอาคารพาณิชย์ ที่ลงตัวในสังคมคุณภาพ ที่เพียบพร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการอย่างลงตัว ซึ่งนับว่าเป็นโครงการแห่งเดียวที่ให้ความคุ้มค่าที่สุดในทำเล รังสิต-คลอง 1



# JBiZ J TOWN J VILLA

รังสิต-คลอง 1 รังสิต - คลอง 1 รังสิต - คลอง 1







## โครงการเจ.เอส.พี. ซิตี้ บางปะกง-บ้านโพธิ์

โครงการ เจ.เอส.พี. ซิตี้ บางปะกง-บ้านโพธิ์ พัฒนาภายใต้บริษัทฯ และบริษัทย่อย ตั้งอยู่บนถนน ถนนบางปะกง-ฉะเชิงเทรา ตำบลแสนภูดาษ อำเภอบ้านโพธิ์ จังหวัดฉะเชิงเทรา

**ส่วนพื้นที่ขาย** ประกอบด้วย อาคารพาณิชย์ และทาวน์โฮม บนเนื้อที่ประมาณ 140 ไร่ รายละเอียดดังนี้

1. J Biz อาคารพาณิชย์ สูง 3.5 ชั้น จำนวน 77 ยูนิต มูลค่า 366 ล้านบาท
2. J Town ทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น (บจก. บ้านร่มร่ม 2015) จำนวน 324 ยูนิต มูลค่า 593 ล้านบาท
3. J Villa บ้านแฝด 2 ชั้น (บจก. บ้านพุทธชาด 2015) จำนวน 139 ยูนิต มูลค่า 522 ล้านบาท

มูลค่าโครงการส่วนที่เป็นพื้นที่ขายทั้งหมด 1,481 ล้านบาท กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย คือ กลุ่มพนักงาน รายได้ระดับกลาง

จุดแข็งของโครงการ คือ ติดถนนใหญ่ ใกล้แหล่งชุมชน ติดถนนใหญ่ใกล้มอเตอร์เวย์ ใกล้กรุงเทพเพียง 45 นาที เพียบพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันภายในโครงการ อาทิ ซุปเปอร์มอลล์ ร้านค้าหน้าโครงการ สपोर्टคลับ(ฟิตเนส) สระว่ายน้ำ สวนสวยขนาดใหญ่ เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชม. กล้องวงจรปิด CCTV ภายในโครงการ

### ความคืบหน้าของโครงการส่วนที่เป็นพื้นที่ขาย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

โครงการ เจ.เอส.พี. ซิตี้ บางปะกง-บ้านโพธิ์	ยอดจองและทำสัญญาแล้ว	ยอดโอนกรรมสิทธิ์
1. J Biz บางปะกง	34.15%	34.15%
2. J Town บางปะกง	83.81%	76.73%
3. J Villa บางปะกง	25%	17%

### ชื่อโครงการ เจ.เอส.พี. ซิตี้ บางปะกง – บ้านโพธิ์

**ที่ตั้งโครงการ** 314 ตำบลแสนภูดาษ อำเภอบ้านโพธิ์ จังหวัดฉะเชิงเทรา

**สถานที่ใกล้เคียง** อบต. แสนภูดาษ, สก.ต แสนภูดาษ, ศูนย์โตโยต้าบางปะกง, โรงเรียนพุทธรังสีทิพมูล และบางปะกง ริเวอร์ไซด์คันทรี่คลับ

**พื้นที่โครงการ** ประมาณ 140 ไร่

**จำนวนแปลง** 540 แปลง

**มูลค่าโครงการ** 1,481 ล้านบาท

**ประเภทสินค้า**

- 1.ทาวน์โฮม 2 ชั้น
  - ขนาด 18 ตารางวา
  - พื้นที่ใช้สอย 115 ตารางเมตร
  - 4 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ

#### 2.บ้านแฝดและบ้านเดี่ยว

- บ้านแฝด 28.7 ตารางวา และบ้านเดี่ยว 50 ตารางวา
- พื้นที่ใช้สอยบ้านแฝด 145 ตารางเมตร และบ้านเดี่ยว 122.64 ตารางเมตร

#### 3.อาคารพาณิชย์

- ขนาดเริ่มต้น 21 ตารางวา

- พื้นที่ใช้สอย 181 ตารางเมตร
- 4 ห้องนอน 5 ห้องน้ำ

**ค่าส่วนกลาง** 25 บาท ต่อตารางเมตร (ทาวน์โฮม)  
30 บาท ต่อตารางเมตร (บ้าน)  
50 บาท ต่อตารางเมตร (อาคารพาณิชย์)

**คาดว่าจะก่อสร้างเสร็จ** กุมภาพันธ์ 2561 (บางส่วน)

**สิ่งอำนวยความสะดวก** สระว่ายน้ำ  
Fitness center พร้อมอุปกรณ์ครบครัน  
ระบบรักษาความปลอดภัยและกล้อง CCTV 24 ชั่วโมง  
สวนสาธารณะส่วนกลาง

#### Project concept

ทำเลศักยภาพ ติดถนนใหญ่ เชื่อมต่อทุกการเดินทาง แห่งเดียวในจังหวัดฉะเชิงเทรา ที่ตอบสนองการอยู่อาศัยทุกรูปแบบพร้อมทั้งการออกแบบ ที่เน้นพื้นที่ใช้สอย เหมาะกับการใช้ชีวิตอย่างแท้จริง มองเห็นความสุขของผู้อยู่อาศัยเป็นหลักทั้งคุณภาพและราคาที่เป็นมิตรเข้าถึงง่ายพร้อมระบบรักษาความปลอดภัย Three level of security กล้องวงจรปิด ประตูเข้า-ออกโครงการ 2 ชั้น , รั้วสูง 2.50 ม. เพิ่มความปลอดภัย และความมั่นคงในชีวิต

**JTOWN**  
บางปะกง - บ้านโพธิ์

**JVILLA**  
บางปะกง - บ้านโพธิ์

**JBIZ**  
บางปะกง - บ้านโพธิ์



## โครงการ เจ คอนโด (พระราม 2)

โครงการเจ คอนโด (พระราม 2) พัฒนาภายใต้บริษัทฯ และบริษัทย่อย ตั้งอยู่บนถนนพระรามที่ 2 ซอย 56 แขวงสามตา เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร มีเนื้อที่โครงการทั้งหมดประมาณ 0-2-64.17 ไร่ รูปแบบโครงการเป็นโครงการคอนโดมิเนียม

### ส่วนพื้นที่ขาย

1. คอนโดมิเนียม ตึก 8 ชั้น (JSP) จำนวน 79 ยูนิต มูลค่า 135 ล้านบาท
2. คอนโดมิเนียม ตึก 8 ชั้น (JSA) จำนวน 79 ยูนิต มูลค่า 135 ล้านบาท

มูลค่าโครงการส่วนที่เป็นพื้นที่ขายทั้งหมด 270 ล้านบาท กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย คือ กลุ่มพนักงาน รายได้ระดับปานกลาง

จุดแข็งของโครงการ คือทำเลที่ตั้งของโครงการ ใกล้จุดขึ้น-ลงทางด่วน เข้าสู่ใจกลางเมือง ใกล้ทางขึ้น-ลง อ.กาญจนาภิเษก ใกล้แหล่งช้อปปิ้ง : เซ็นทรัลพระราม 2, บิ๊กซี พระราม 2, โฮมโปร พระราม 2 ใกล้สถานพยาบาล : รพ.นครธน, รพ.พระราม 2, รพ.บางปะกอก 9 อินเตอร์เนชั่นแนล, รพ.บางมด ใกล้สถานศึกษา : ร.ร.เลิศหล้า, มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี ใกล้แหล่งชุมชนและสถานที่ราชการ : สำนักงานที่ดินเขตบางขุนเทียน, สวนสาธารณะเซ็นทรัลพาร์ค

### ความคืบหน้าของโครงการส่วนที่เป็นพื้นที่ขาย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

โครงการเจ คอนโด (พระราม 2)	ยอดจองและทำสัญญาแล้ว	ยอดโอนกรรมสิทธิ์
1. เจ คอนโด พระราม 2 (JSP)	94.29%	คาดว่าจะเริ่มโอน ไตรมาสที่ 1 ปี 2561
2.เจ คอนโด พระราม 2 (JSA)	79.26%	คาดว่าจะเริ่มโอน ไตรมาสที่ 1 ปี 2561

ชื่อโครงการ	เจ คอนโด พระราม 2
ที่ตั้งโครงการ	ซอยพระราม 2 ที่ 56 แขวงสามตา เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร 10150
สถานที่ใกล้เคียง	โรงพยาบาลนครธน และ ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล พระราม 2
พื้นที่โครงการ	อาคาร A 0-2-64.17 ไร่ และอาคาร B 0-2-64 ไร่
จำนวนแปลง	อาคาร A 79 ยูนิต และ อาคาร B 79 ยูนิต
มูลค่าโครงการ	270 ล้านบาท
ประเภทสินค้า	คอนโดมิเนียม
	แบบที่ 1
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• พื้นที่ใช้สอยเริ่มต้น 26 และ 30 ตารางเมตร</li> <li>• 1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ</li> </ul>
	แบบที่ 2
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• พื้นที่ใช้สอยเริ่มต้น 40 ตารางเมตร และ 65 ตารางเมตร</li> <li>• 2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ</li> </ul>
ค่าส่วนกลาง	50บาท ต่อตารางเมตร
คาดว่าจะก่อสร้างเสร็จ	คาดว่าจะก่อสร้างเสร็จ เดือน มีนาคม 2561
สิ่งอำนวยความสะดวก	สระว่ายน้ำ

Fitness center พร้อมอุปกรณ์ครบครัน  
Co-Working Space  
ระบบรักษาความปลอดภัยและกล้อง CCTV 24 ชั่วโมง  
สวนสาธารณะส่วนกลาง

#### Project concept

คอนโดแนวคิดใหม่ "URBANIZE STYLE" ออกแบบมาเพื่อตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์การใช้ชีวิตของวิถีคนเมือง ดีไซน์ภายนอกถ่ายทอดความเป็นเมืองด้วย "Vertical line" กับโทนสี "URBANIZE COLOUR" ผสมผสานความโมเดิร์นไว้อย่างลงตัวพิถีพิถันไปจนถึงการวางพื้นที่การใช้งานภายในห้อง ให้ทุกฟังก์ชันรอบรับการใช้ชีวิตในแต่ละวันของ "URBANISTA" ได้อย่างมีความสุข อีกหนึ่งแรงบันดาลใจให้คุณมีพลังในการใช้ชีวิตอย่างมีอิสระ



## Jcondo

พระราม 2





## โครงการ เจ.เอส.พี. ซิตี้ ดิวานนท์-บางกะดี

โครงการ เจ.เอส.พี. ซิตี้ ดิวานนท์-บางกะดี พัฒนาภายใต้บริษัทฯ และบริษัทย่อย ตั้งอยู่บนถนน ถนนดิวานนท์ อำเภอเมือง จังหวัดปทุมธานี

**ส่วนพื้นที่ขาย** ประกอบด้วย อาคารพาณิชย์ และทาวน์โฮม บนเนื้อที่ประมาณ 32.76 ไร่ รายละเอียดดังนี้

1. J City ดิวานนท์ จำนวน 265 ยูนิต มูลค่า 825 ล้านบาท

มูลค่าโครงการส่วนที่เป็นพื้นที่ขายทั้งหมด 825 ล้านบาท กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย คือ กลุ่มพนักงาน รายได้ระดับกลาง ด้วยแนวคิด "The Aesthetics of Nature" สุนทรียภาพแห่งการใช้ชีวิต ใกล้เคียงธรรมชาติ บ้านแนวคิดใหม่ 4 ห้องนอน โอบล้อมด้วยธรรมชาติ 360 องศา กับพื้นที่สีเขียวมากกว่า 4 ไร่ บรรยากาศริมแม่น้ำ ใกล้ทางด่วนบางพูน

จุดแข็งของโครงการ คือ ติดถนนใหญ่ ใกล้แหล่งชุมชน ทาวน์เฮาส์แนวคิดใหม่ ที่เน้นการออกแบบให้ใกล้ธรรมชาติ ประหยัดพลังงาน และพื้นที่ใช้สอยที่มากขึ้นเพื่อความสุขของสมาชิกในบ้าน

**ความคืบหน้าของโครงการส่วนที่เป็นพื้นที่ขาย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560**

โครงการ เจ.เอส.พี. ซิตี้ ดิวานนท์-บางกะดี	ยอดจองและทำสัญญาแล้ว	จะเริ่มโอนกรรมสิทธิ์
J City ดิวานนท์	20.48%	17.58%

ชื่อโครงการ	เจ ซิตี้ ดิวานนท์ บางกะดี
ที่ตั้งโครงการ	224 ถนนดิวานนท์ ตำบลบ้านกลาง อำเภอเมือง จังหวัดปทุมธานี
สถานที่ใกล้เคียง	มหาวิทยาลัยปทุมธานี, ตลาดพุนทรีพย์, โรงพยาบาลกรุงสยามเซนต์คาร์ลอส และทางด่วนบางพูน
พื้นที่โครงการ	32.76 ไร่
จำนวนแปลง	265 แปลง
มูลค่าโครงการ	825 ล้านบาท
ประเภทสินค้า	<b>1.ทาวน์โฮม 2 ชั้น</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ขนาด 18 ตารางวา</li> <li>• พื้นที่ใช้สอย 113 ตารางเมตร</li> <li>• 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ</li> </ul> <b>2.ทาวน์โฮม 2 ชั้น</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ขนาด 18 ตารางวา</li> <li>• พื้นที่ใช้สอย 101.69 ตารางเมตร</li> <li>• 4 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ</li> </ul> <b>3.บ้านแฝดและบ้านเดี่ยว</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ขนาดเริ่มต้น 36 ตารางวา</li> <li>• พื้นที่ใช้สอย 122.64 ตารางเมตร</li> <li>• 4 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ 2 ที่จอดรถ</li> </ul>
ค่าส่วนกลาง	35 บาท ต่อตารางวา (เฉพาะทาวน์โฮม)

**คาดว่าจะก่อสร้างเสร็จ** เริ่มโอนเฟสแรกเดือน เมษายน 2560  
**สิ่งอำนวยความสะดวก** สระว่ายน้ำ  
Fitness center พร้อมอุปกรณ์ครบครัน  
ระบบรักษาความปลอดภัยและกล้อง CCTV 24 ชั่วโมง  
สวนสาธารณะส่วนกลาง

Project concept

The Aesthetics of Nature สุนทรียภาพแห่งการใช้ชีวิต ใกล้ชิดธรรมชาติ บ้านแนวคิดใหม่ 4 นอน โอบล้อมด้วยธรรมชาติ 360 องศา กับพื้นที่สีเขียวมากกว่า 4 ไร่ บรรยากาศริมแม่น้ำ ใกล้ทางด่วนบางขุน ดัดถนนใหญ่ เดินทางสะดวกที่มาพร้อมกับคลับเฮาส์ ฟิตเนส สระว่ายน้ำ ที่ให้คุณได้สูดอากาศบริสุทธิ์ได้ทุกวัน



## โครงการ เจ.ซีดี ศรีราชา – อัสสัมชัญ

โครงการ เจ.ซีดี ศรีราชา-อัสสัมชัญ พัฒนาภายใต้บริษัทฯ และบริษัทย่อย ตั้งอยู่บนถนน ถนนศรีราชา ซอย  
หนองค้อ 13

ตำบลสุรศักดิ์ อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี

**ส่วนพื้นที่ขาย** ประกอบด้วย ทาวน์เฮ้าส์ และ อาคารพาณิชย์ บนเนื้อที่ประมาณ 26 ไร่ รายละเอียดดังนี้

1. J City ศรีราชา-อัสสัมชัญ จำนวน 340 ยูนิต มูลค่า 981 ล้านบาท

มูลค่าโครงการส่วนที่เป็นพื้นที่ขายทั้งหมด 981 ล้านบาท กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย คือ กลุ่มพนักงาน รายได้  
ระดับปานกลาง ด้วยแนวคิด "Where Urban Meets Nature" สถานที่พักอาศัยที่สามารถใช้ชีวิตแบบคนเมือง  
ท่ามกลางธรรมชาติบริสุทธิ์ได้อย่างลงตัว แห่งเดียวในศรีราชา

จุดแข็งของโครงการ คือ ดัดถนนใหญ่ ใกล้แหล่งชุมชน ใกล้โรงเรียน แหล่งช้อปปิ้ง และโรงพยาบาล ที่  
เน้นการออกแบบให้ใกล้ชิดธรรมชาติ ประหยัดพลังงาน และพื้นที่ใช้สอยที่มากขึ้นเพื่อความสุขของสมาชิกในบ้าน

**ความคืบหน้าของโครงการส่วนที่เป็นพื้นที่ขาย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560**

โครงการ เจ ซีดี ศรีราชา – อัสสัมชัญ	ยอดจองและทำสัญญาแล้ว	จะเริ่มโอนกรรมสิทธิ์
J City ศรีราชา – อัสสัมชัญ	62%	คาดว่าจะเริ่มโอน ไตรมาส 1 ปี 2561

### ชื่อโครงการ

เจ ซีดี ศรีราชา – อัสสัมชัญ

### ที่ตั้งโครงการ

ถนนศรีราชา ซอยหนองค้อ 13 ตำบลสุรศักดิ์ อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี

### สถานที่ใกล้เคียง

โรงเรียนอัสสัมชัญศรีราชา

### พื้นที่โครงการ

26 ไร่

### จำนวนแปลง

340 แปลง

### มูลค่าโครงการ

981 ล้านบาท

### ประเภทสินค้า

1.ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น

- ขนาด 17.9 ตารางวา
- พื้นที่ใช้สอย 101.69 ตารางเมตร
- 4 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ 1 ที่จอดรถ
- หน้ากว้าง 5.7 เมตร

2.ทาวน์โฮม 3 ชั้น (อาคารพาณิชย์)

- ขนาด 22.5 ตารางวา
- 4 ห้องนอน 5 ห้องน้ำ

### ค่าส่วนกลาง

35 บาท ต่อตารางวา

### คาดว่าจะก่อสร้างเสร็จ

เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ เดือน กุมภาพันธ์ 2561

### สิ่งอำนวยความสะดวก

Harrow Pool สระว่ายน้ำระบบเกลือช่วยรักษาสุขภาพผิว  
Kendal fitness center พร้อมอุปกรณ์ครบครัน  
Co Working Space แหล่งพบปะสำหรับ Start up รุ่นใหม่  
Warwick Park Playground สนามเด็กเล่น  
North Beverley Garden สวนส่วนกลาง  
South Beverley Garden สวนส่วนกลาง

#### Project concept

"Where Urban Meets Nature" รมรื่นไปกับพื้นที่สีเขียวใจกลางเมืองด้วยพรรณไม้นานาชนิดล้อมรอบโครงการที่ผสมผสานกับความงามของธรรมชาติ หองฟ้า ภูเขา และอากาศที่บริสุทธิ์อย่างลงตัวให้บรรยากาศ "English Scenery" พร้อมการใช้ชีวิตในเมืองอย่างสะดวกสบาย "Live Simply" เพราะทำเลดีที่สุดในใจกลางเมืองตั้งอยู่ใกล้โรงเรียน แหล่งช้อปปิ้ง และ โรงพยาบาล ง่ายต่อการเดินทาง เพื่อชีวิตที่ดีกว่า









### โครงการ เจ.ซิตี – เจ วิลล่า – เจ เอ็กคลูซีฟ วงแหวน-บางใหญ่

โครงการ เจ.ซิตี วงแหวน – บางใหญ่ พัฒนาภายใต้บริษัทฯ และบริษัทย่อย ตั้งอยู่บนถนนบางบัวทอง – สุพรรณบุรี

**ส่วนพื้นที่ขาย** ประกอบด้วย บ้านเดี่ยว, บ้านแฝด และทาวน์โฮม บนเนื้อที่ประมาณ 53 ไร่ รายละเอียดดังนี้

1. J City วงแหวน – บางใหญ่ (บจก. แอสพลัส) จำนวน 350 ยูนิต มูลค่า 725 ล้านบาท
2. J Villa วงแหวน – บางใหญ่ (บมจ. แอสพลัส) จำนวน 103 ยูนิต มูลค่า 402 ล้านบาท
3. J Exclusive วงแหวน – บางใหญ่ จำนวน 122 ยูนิต มูลค่า 663 ล้านบาท

มูลค่าโครงการส่วนที่เป็นพื้นที่ขายทั้งหมด 1,790 ล้านบาท กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย คือ กลุ่มพนักงาน รายได้ระดับกลาง ด้วยแนวคิด

“มหานครปารีส แห่งใหญ่” (Grand Paris Metropolis of Bang Yai) สนทริยภาพของการใช้ชีวิต แร่งบันดาลใจ จากฝรั่งเศส ดัดถนนใหญ่ใกล้ Central Westgate

### ความคืบหน้าของโครงการส่วนที่เป็นพื้นที่ขาย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

โครงการ เจ วิลล่า - เจ ซีตี้ – เจ เอ็กคลูซีฟ วงแหวน – บางใหญ่	ยอดจองและทำสัญญา แล้ว	จะเริ่มโอนกรรมสิทธิ์
J City วงแหวน – บางใหญ่	9%	คาดว่าจะเริ่มโอน ไตรมาส 1 ปี 2561
J Villa วงแหวน - บางใหญ่	52.64%	คาดว่าจะเริ่มโอน ไตรมาส 1 ปี 2561
J Exclusive วงแหวน – บางใหญ่	5%	คาดว่าจะเริ่มโอน ไตรมาส 1 ปี 2561

**ชื่อโครงการ** เจ วิลล่า – เจ ซีตี้ – เจ เอ็กคลูซีฟ (วงแหวน-บางใหญ่)

**ที่ตั้งโครงการ** ถนนบางบัวทอง-สุพรรณบุรี

**สถานที่ใกล้เคียง** ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล เวสต์เกต บางใหญ่

**พื้นที่โครงการ** 53 ไร่

**จำนวนแปลง** 575 แปลง

**มูลค่าโครงการ** 1,790 ล้านบาท

**ประเภทสินค้า** 1.บ้านเดี่ยว

- ขนาดเริ่มต้น 52 ตารางวา
- พื้นที่ใช้สอยเริ่มต้น 178.72 ตารางเมตร
- 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ 2 ที่จอดรถ

2.บ้านแฝด

- ขนาดเริ่มต้น 35 ตารางวา
- พื้นที่ใช้สอยเริ่มต้น 138.11 ตารางเมตร
- 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ 2 ที่จอดรถ

3.ทาวน์โฮม 1 ที่จอดรถ

- ขนาดเริ่มต้น 18 ตารางวา
- พื้นที่ใช้สอยเริ่มต้น 101.81 ตารางเมตร
- 4 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ 1 ที่จอดรถ

**ค่าส่วนกลาง** 35 บาท ต่อตารางวา

**คาดว่าจะก่อสร้างเสร็จ** ธันวาคม 2560 (บางส่วน)

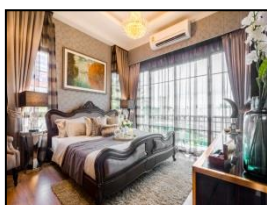
สิ่งอำนวยความสะดวก สระว่ายน้ำ  
Fitness center พร้อมอุปกรณ์ครบครัน  
ระบบรักษาความปลอดภัยและกล้อง CCTV 24 ชั่วโมง  
สวนสาธารณะส่วนกลาง

Project concept

มหานครปารีส แห่งบางใหญ่ (GRAND PARIS METROPOLIS OF BANG YAI) สุนทรียภาพของการใช้ชีวิต แรง  
บันดาลใจจากฝรั่งเศส ติดถนนใหญ่ ใกล้ Central Westga

# JCITY J VILLA

วงแหวน - บางใหญ่





## โครงการ เจ.ซีดี - เจ อเวนิว รัตนาธิเบศร์ - บางบัวทอง

โครงการ เจ.ซีดี - เจ อเวนิว รัตนาธิเบศร์ - บางบัวทอง พัฒนาภายใต้บริษัทฯ และบริษัทย่อย ตั้งอยู่บนถนนบางกรวย-ไทรน้อย ตำบลโสนลอย อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี

**ส่วนพื้นที่ขาย** ประกอบด้วย บ้านเดี่ยว, บ้านแฝด และทาวน์โฮม บนเนื้อที่ประมาณ 22.2.99.2 ไร่ รายละเอียดดังนี้

1.J City วงแหวน - บางใหญ่ จำนวน 271 ยูนิต มูลค่า 763 ล้านบาท

2.J Avenue วงแหวน - บางใหญ่ จำนวน 50 ยูนิต มูลค่า 300 ล้านบาท

มูลค่าโครงการส่วนที่เป็นพื้นที่ขายทั้งหมด 1,063 ล้านบาท กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย คือ กลุ่มพนักงานรายได้ระดับกลาง ด้วยแนวคิด

"Neo Space of Precious Living" สีสันใหม่ที่คุ้มค่าทุกองศาชีวิต เนรมิตสีสันความสุขให้กับทุกสัมผัสชีวิตคุ้มค่าในทุกรายละเอียดใกล้ทุกการเดินทาง ครบครันทุกความสะดวกสบายด้วยสไตล์บ้านที่เติมเต็มความสมบูรณ์แบบให้กับทุกการใช้ชีวิตด้วย Precious Style

ความคืบหน้าของโครงการส่วนที่เป็นพื้นที่ขาย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

โครงการ เจ ซีดี - เจ อเวนิว รัตนาธิเบศร์ - บางบัวทอง	ยอดจองและทำสัญญาแล้ว	จะเริ่มโอนกรรมสิทธิ์
J City รัตนาธิเบศร์ - บางบัวทอง	41%	26%
J Avenue รัตนาธิเบศร์ - บางบัวทอง	39%	คาดว่าจะเริ่มโอน ไตรมาสที่ 1 ปี 2561

**ชื่อโครงการ**  
**ที่ตั้งโครงการ**  
**สถานที่ใกล้เคียง**

**เจ ซีดี - เจ อเวนิว รัตนาธิเบศร์-บางบัวทอง**

311 ถนนบางกรวย-ไทรน้อย ตำบลโสนลอย อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี  
เทสโก้ โลตัส บางบัวทอง, สถานีคลองบางไผ่ (สายสีม่วง) และธนาคารกรุงศรีอยุธยา สาขาบางบัวทอง

**พื้นที่โครงการ**

22.2.99.2 ไร่

**จำนวนแปลง**

321 ยูนิต

**มูลค่าโครงการ**

1,063 ล้านบาท

**ประเภทสินค้า**

**1.ทาวน์โฮม 2 ชั้น**

- ขนาดเริ่มต้น 18 ตารางวา
- พื้นที่ใช้สอยเริ่มต้น 113 ตารางเมตร
- 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ

**2.ทาวน์โฮม 2 ชั้น**

- ขนาดเริ่มต้น 18 ตารางวา
- พื้นที่ใช้สอยเริ่มต้น 101.69 ตารางเมตร
- 4 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ

**ค่าส่วนกลาง**

35 บาท ต่อตารางวา

**คาดว่าจะก่อสร้างเสร็จ**

ตุลาคม 2561 (บางส่วน)

**สิ่งอำนวยความสะดวก**

สระว่ายน้ำ

Fitness center พร้อมอุปกรณ์ครบครัน

ระบบรักษาความปลอดภัยและกล้อง CCTV 24 ชั่วโมง สวนสาธารณะส่วนกลาง



### **Project concept**

**Neo Space of Precious Living** สีสันใหม่ที่คุ้มค่าทุกองศาชีวิต เจ ชิด รัตนาธิเบศร์-บางบัวทอง เนรมิตสีสันความสุขให้กับทุกสัมผัสชีวิต คุ้มค่าในทุกรายละเอียด ใกล้ทุกการเดินทาง ครบครันทุกความสะดวกสบายด้วยสไตล์บ้านที่เติมเต็มความสมบูรณ์แบบให้กับทุกการใช้ชีวิตด้วย

**PRECIOUS STYLE** คุณภาพที่เติมเต็มความสมบูรณ์แบบให้กับทุกการใช้ชีวิต

- ทาวน์โฮมสไตล์อังกฤษโมเดิร์น แต่งแต้มสีสันที่แตกต่าง ตอบโจทย์รูปแบบชีวิตของคนรุ่นใหม่
- พิถีพิถัน คัดสรรแต่วัสดุระดับ Premium

**PRECIOUS SPACE** ภายใต้มาตรฐาน คุณภาพ JID เราจึงใส่ใจทุกฟังก์ชันการใช้งาน ให้ลงตัวและสะดวกสบายเพื่อรองรับการใช้ชีวิตของทุกคนในครอบครัว ทั้งวันนี้และอนาคต

- ออกแบบให้มีพื้นที่เก็บของใต้บันได เพื่อประหยัดพื้นที่ภายในบ้าน
- ประหยัดพลังงาน ด้วยหลอดไฟ LED พร้อมหน้าต่างบานสูง ที่เปิดรับแสงธรรมชาติและสายลมในทุก

ช่วงเวลา

- สีสันโทนเย็น ให้ความรู้สึกผ่อนคลายและมีความสุข
- ออกแบบพื้นที่ส่วนกลาง เพื่อให้ลูกบ้านได้ใช้ประโยชน์ร่วมกันได้อย่างมีความสุข

**PRECIOUS LIVING** สะดวกสบายทุกการเดินทาง บนทำเลศักยภาพที่โดดเด่นที่สุดในย่านรัตนาธิเบศร์-บางบัวทอง

- Best Locations ติดถนนใหญ่ บางกรวยไทรน้อย ทำให้การเดินทางสู่ถนนใหญ่รวดเร็วสะดวกสบายเชื่อมต่อถนนหลายสาย เช่น ถนนรัตนาธิเบศร์ ถนนกาญจนาภิเษก ถนนชัยพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ ถนนราชพฤกษ์ ใกล้ทุกสิ่งอำนวยความสะดวก ห้างสรรพสินค้า โรงเรียน โรงพยาบาล

- Best Travel ใกล้สถานีรถไฟฟ้าสายสีม่วงถึง 2 สถานี สถานีบางพูน สถานีคลองบางไผ่ เข้าเมืองได้สะดวกรวดเร็ว







## โครงการ เจ แกรนด์ สาทร – กัลปพฤกษ์

โครงการ เจ แกรนด์ สาทร – กัลปพฤกษ์ พัฒนาภายใต้บริษัทฯ และบริษัทย่อย ตั้งอยู่บนถนนกัลปพฤกษ์ แขวงบางบอน เขตบางบอน

กรุงเทพมหานคร

**ส่วนพื้นที่ขาย** ประกอบด้วย ทาวน์โฮม 3 ชั้น บนเนื้อที่ประมาณ 12-0-23.4 ไร่ รายละเอียดดังนี้

J Grand สาทร – กัลปพฤกษ์ จำนวน 120 ยูนิต มูลค่า 610 ล้านบาท

มูลค่าโครงการส่วนที่เป็นพื้นที่ขายทั้งหมด 610 ล้านบาท กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย คือ กลุ่มพนักงาน รายได้ระดับกลาง ด้วยแนวคิด

“ทาวน์โฮม 3 ชั้น ติดถนนใหญ่ แห่งเดียวบนถนนกัลปพฤกษ์ รสนิยมแห่งการพักอาศัยรังสรรค์งานออกแบบโครงการเพื่อคนรุ่นใหม่ที่ใช้ชีวิตติดเมือง”

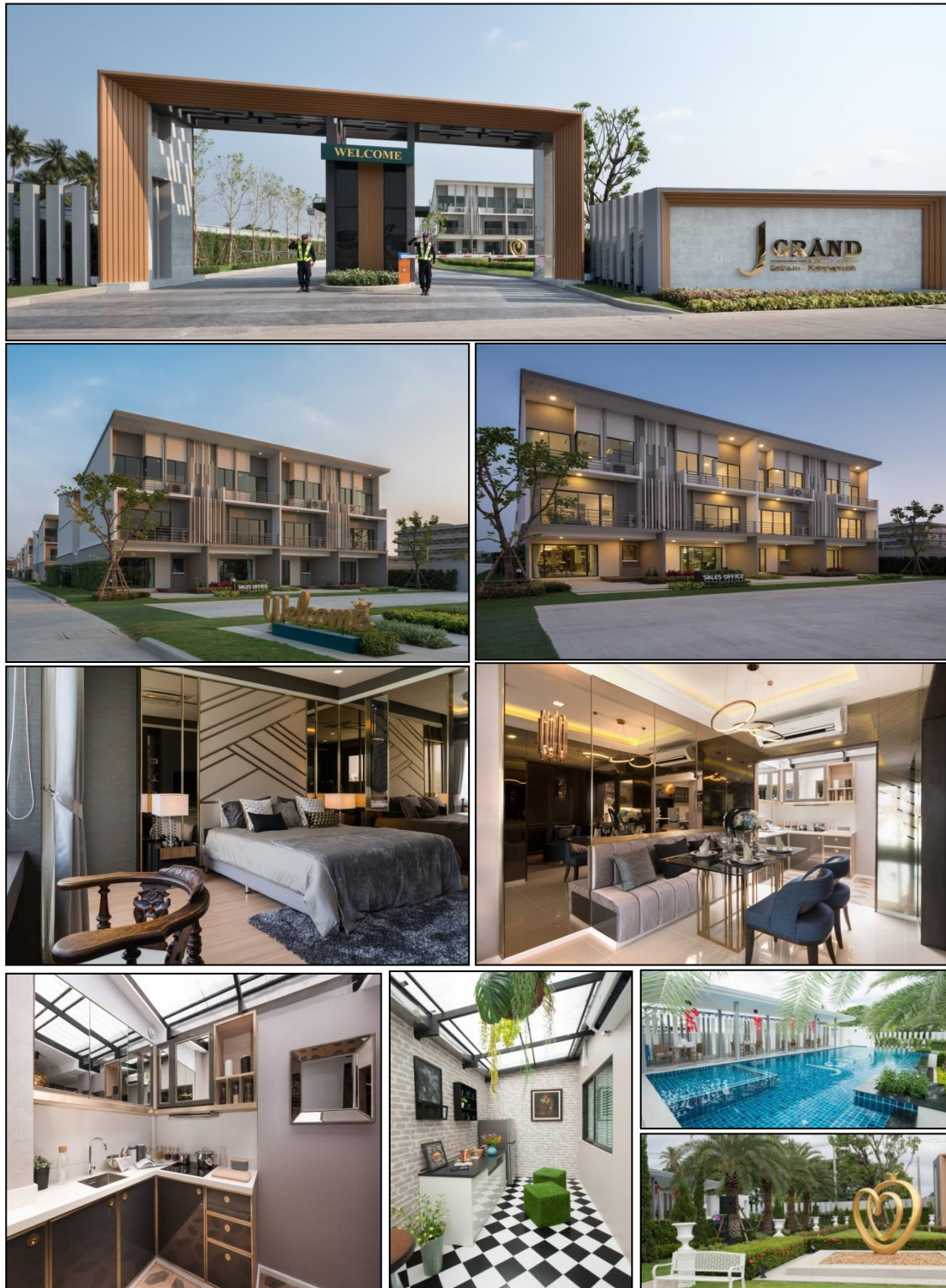
**ความคืบหน้าของโครงการส่วนที่เป็นพื้นที่ขาย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560**

โครงการ เจ แกรนด์ สาทร-กัลปพฤกษ์	ยอดจองและทำสัญญาแล้ว	จะเริ่มโอนกรรมสิทธิ์
J Grand สาทร-กัลปพฤกษ์	43.44%	38.52%

ชื่อโครงการ	เจ แกรนด์ สาทร-กัลปพฤกษ์
ที่ตั้งโครงการ	99/1 ถนนกัลปพฤกษ์ แขวงบางบอน เขตบางบอน กรุงเทพมหานคร 10150
สถานที่ใกล้เคียง	ตลาดน้ำสำเพ็ง 2, โรงเรียนเลิศหล้า และ แมคโคร กาญจนภิเษก
พื้นที่โครงการ	12-0-23.4 ไร่
จำนวนแปลง	120 ยูนิต
มูลค่าโครงการ	610 ล้านบาท
ประเภทสินค้า	ทาวน์โฮม 3 ชั้น <ul style="list-style-type: none"> <li>• ขนาดเริ่มต้น 18.5 ตารางวา</li> <li>• พื้นที่ใช้สอยเริ่มต้น 161 ตารางเมตร</li> <li>• เริ่มต้น 5 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ</li> </ul>
ค่าส่วนกลาง	50 บาท ต่อตารางวา
คาดว่าจะก่อสร้างเสร็จ	พร้อมโอนกรรมสิทธิ์ปลายไตรมาส 4 ปี 2560
สิ่งอำนวยความสะดวก	สระว่ายน้ำระบบเกลือ Fitness center พร้อมอุปกรณ์ครบครัน ระบบรักษาความปลอดภัยและกล้อง CCTV 24 ชั่วโมง สวนสาธารณะส่วนกลาง

### Project concept

เจ แกรนด์ สาทร-กัลปพฤกษ์ ทาวน์โฮมใหม่ 3 ชั้น ติดถนนใหญ่ แห่งเดียวบนถนนกัลปพฤกษ์ รสนิยมแห่งการพักอาศัยรังสรรค์งานออกแบบ โครงการเพื่อคนรุ่นใหม่ที่ใช้ชีวิตติดเมือง สมบูรณ์แบบด้วยการเชื่อมโยงทุกความต้องการทั้งติดสถานที่ท่องเที่ยว ศูนย์กลางแห่งการค้าและสามารถเข้าถึงใจกลางเมืองได้อย่างรวดเร็ว ตอบโจทย์ผู้ที่ต้องการซื้อทาวน์โฮม 3 ชั้น ได้อย่างดีเยี่ยม ออกแบบบ้านพักอาศัยที่สามารถอยู่ด้วยกันได้เป็นครอบครัวใหญ่ ด้วยฟังก์ชันแบบ 5 ห้องนอน และสามารถปรับเปลี่ยนใช้เป็นห้องทำงาน หรือห้อง Family Room ทั้งยังมีฟังก์ชันแบบ Penthouse ให้เลือกตามไลฟ์สไตล์ของครอบครัวในการใช้ชีวิตอยู่พร้อมหน้ากัน



### ธุรกิจรับจ้างบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจให้เช่าและบริการอสังหาริมทรัพย์

JPM ประกอบธุรกิจรับจ้างบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย โดยจะรับจ้างบริหารโครงการทั้งหมดของกลุ่มบริษัทฯ ในขอบเขตการรับจ้างบริหารทั้งด้านการก่อสร้างและการขายโครงการ ทั้งนี้ หาก JPM มีศักยภาพเพียงพอที่จะรับงานบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ใช่โครงการของกลุ่มบริษัทฯ ก็สามารถทำได้ แต่เนื่องจากในปัจจุบันกลุ่มบริษัทฯ มีโครงการที่อยู่ระหว่างการขายและการก่อสร้างรวมทั้งหมด 5 โครงการ โดยแบ่งเป็นหลายเฟส อีกทั้งยังมีโครงการที่จะต้องพัฒนาต่อเนื่องอีกหลายโครงการเพื่อให้กลุ่มบริษัทฯ มีผลประกอบการเติบโตในอัตราที่สูงอย่างต่อเนื่อง ประกอบกับที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 16/2556 วันที่ 10 กันยายน 2556 มีมติให้ JPM เป็นผู้ลงทุนในสินทรัพย์ เพื่อการให้เช่าหลายโครงการ จึงทำให้ JPM ยังไม่สามารถที่จะรับงานจากผู้พัฒนาโครงการรายอื่นได้

JPM ประกอบธุรกิจให้บริการเช่าพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวในโครงการของบริษัทฯ และบริษัทย่อย มีรายละเอียดดังนี้

โครงการ		ลักษณะโครงการ	ปีที่คาดว่าจะเปิดให้บริการ
สำเพ็ง 2	สำเพ็ง 2 เฟส 2	อาคารจอดรถ 2 อาคาร	เปิดให้บริการ เมื่อ ไตรมาส 4 ปี 2558
	สำเพ็ง 2 เฟส 3	อาคารจอดรถ 1 อาคาร	
	สำเพ็ง 2 เฟส 4	อาคารจอดรถ 1 อาคาร	
	สำเพ็ง 2 เฟส 3	ศูนย์การค้าให้เช่า	
	สำเพ็ง 2 เฟส 4	ศูนย์อาหาร	
	สำเพ็ง 2 เฟส 4	ตลาดน้ำให้เช่า	
ทิวลิป สแควร์		ศูนย์การค้าให้เช่า	เปิดให้บริการ เมื่อไตรมาส 2 ปี 2559
ไมอามี บางปู		ศูนย์การค้าให้เช่า	เปิดให้บริการ เมื่อไตรมาส 2 ปี 2559
เจ.เอส.พี. ซิตี้ สุขุมวิท – แพรกษา		ศูนย์การค้าให้เช่า	เปิดให้บริการ เมษายน ปี 2560
เจ.เอส.พี. ซิตี้ รังสิต – คลอง 1		ศูนย์การค้าให้เช่า	เปิดให้บริการ เมษายน ปี 2560

## กลยุทธ์ทางการตลาดและการแข่งขัน

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยเน้นโครงการอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์แนวราบแบบผสมผสานทั้งในส่วนของการอยู่อาศัยและการค้าขาย (Mixed Use) ทั้งในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ซึ่งปัจจุบันยังไม่มีบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ที่มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักใกล้เคียงกับของบริษัทฯ ทำให้บริษัทฯ เห็นถึงช่องว่างทางการตลาด และเพิ่มส่วนแบ่งทางการตลาดในตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทนี้ได้ ด้วยนโยบายที่จะสร้างความแตกต่างและเน้นคุณภาพของทุกโครงการ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้เพิ่มโครงการที่อยู่อาศัยแนวสูงเพื่อเพิ่มสายผลิตภัณฑ์ให้ครบสำหรับลูกค้ากลุ่มใหม่ เพื่อเป็นการรองรับการขยายตัวของเมือง โดยเน้นทำเลที่ติดถนนใหญ่และความสะดวกสบายของการใช้ชีวิตจริง โดยมีพลาซ่ามอลล์และตลาดขายสินค้าไว้อรองรับการอยู่อาศัย บริษัทฯ สร้างจุดขายโดยการจัดสรรพื้นที่ส่วนกลางให้เกินกว่ามาตรฐานเพื่อเพิ่มคุณภาพชีวิตให้กับลูกค้าของบริษัทฯ สำหรับส่วนของพื้นที่เพื่อการพาณิชย์ (พื้นที่ให้เช่า) บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการประชาสัมพันธ์โครงการให้เป็นที่ยอมรับอย่างกว้างขวาง ซึ่งจะช่วยให้ผู้ประกอบการรายย่อยมั่นใจในโครงการของบริษัทฯ

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการนำเสนอผลิตภัณฑ์ที่มีคุณภาพ และมีความหลากหลายในเรื่องของรูปแบบ รวมถึง การออกแบบเพื่อรองรับความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทฯ มีดังนี้

### กลยุทธ์ด้านผลิตภัณฑ์

**ทำเลที่ตั้ง :** ทำเลที่ตั้งของโครงการต้องเป็นทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพ ติดถนนใหญ่ อยู่ใกล้แหล่งชุมชน มีเส้นทางคมนาคมสะดวก นอกจากนี้ศักยภาพในการขยายตัวของผังเมืองและการคมนาคม ที่กำหนดโดยภาครัฐก็เป็นปัจจัยสำคัญ ที่บริษัทฯ คำนึงถึงในการพิจารณาพื้นที่พัฒนาโครงการ

**การออกแบบ :** บริษัทฯ เริ่มจากการกำหนดกรอบแนวคิดในการพัฒนาโครงการจากการก่อนที่จะทำการออกแบบโครงการเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภค โดยบริษัทฯ มีทีมงานที่มีประสบการณ์ยาวนานเป็นผู้ดำเนินการ

**คุณภาพการก่อสร้าง :** บริษัทฯ มีมาตรการควบคุมงานก่อสร้างที่มีประสิทธิภาพ และมีมาตรฐาน นอกจากนี้บริษัทฯ มุ่งเน้นการคัดเลือกผู้รับเหมาและวัสดุก่อสร้างที่มีคุณภาพ โดยมีขั้นตอนการคัดเลือก รวมถึงการประเมินผลงานของผู้รับเหมาเพื่อให้แน่ใจว่าคุณภาพของการก่อสร้างเป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนดไว้ ซึ่งทางบริษัทฯ มีมาตรฐานของบ้านชาญฉลาด J iD เพื่อให้ตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้ามากยิ่งขึ้น ดังนี้



**I Function :** การพัฒนาการออกแบบที่ปรับทิศทาง องค์ประกอบต่างๆ ของบ้านให้สามารถขยายพื้นที่เพิ่มอรรถประโยชน์ใช้สอยได้อย่างกว้างขวางเต็มประสิทธิภาพ



**I Energy :** เพิ่มการออกแบบที่ใส่ใจรายละเอียดด้านการประหยัดพลังงาน เปิดรับแสงให้เข้าถึงได้ง่าย ทำให้นบ้านสว่าง

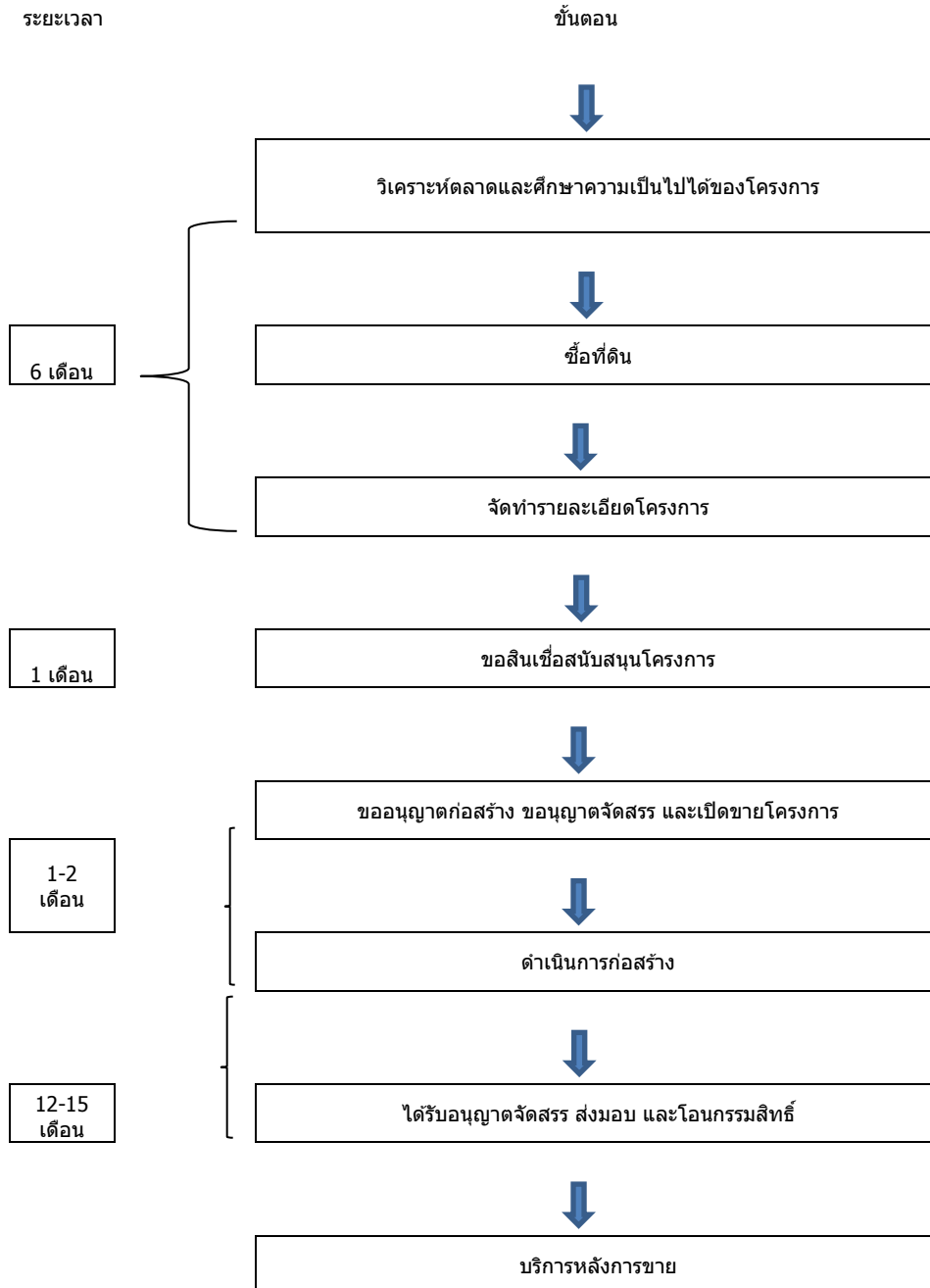


**I Color :** การออกแบบที่คำนึงถึงความรู้สึกของผู้อยู่อาศัยโดยการเลือกโทนสีที่ทำให้ผู้อยู่อาศัยรู้สึกผ่อนคลาย และสีไม่ล้าสมัยพร้อมสุดคุ้มค่า



**I Connect :** เราคำนึงถึงความสะดวกสบายของลูกบ้านโดยมีการออกแบบ Club House ให้สามารถใช้ประโยชน์ได้หลากหลายร่วมกัน

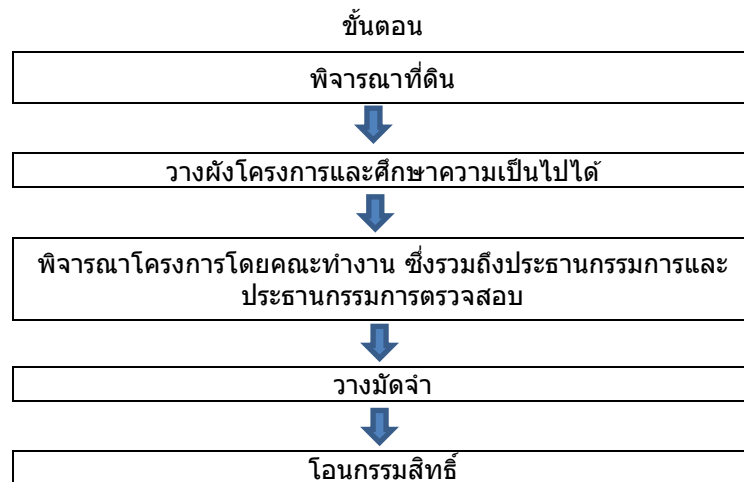
การจัดหาผลิตภัณฑ์ บริษัทฯ มีขั้นตอนในการจัดหาที่ดิน พัฒนาผลิตภัณฑ์ การขาย จนถึงการส่งมอบกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า สรุปได้ดังนี้





## การวิเคราะห์ตลาดและศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ และการจัดหาที่ดิน

แผนพัฒนาโครงการและแผนการตลาดมีหน้าที่รับผิดชอบในการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ โดยที่ดินสำหรับการพัฒนาโครงการถูกจัดหาผ่านนายหน้าหรือ แผนพัฒนาโครงการเอง จากนั้นแผนพัฒนาโครงการและแผนการตลาดจะร่วมกันศึกษาข้อมูลคู่แข่งในบริเวณ เพื่อวิเคราะห์ศักยภาพที่ดินและประเมิน Demand และ Supply รวมของทำเลนั้น ๆ และได้มีการศึกษาจุดอ่อนจุดแข็ง ยอดขายของคู่แข่งที่มีอยู่ เพื่อนำมาใช้เป็นข้อมูลในการประสานงานกับฝ่ายออกแบบเพื่อจัดทำรายละเอียดเบื้องต้นเพื่อขออนุมัติการจัดซื้อที่ดิน โดยประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบ โดยปัจจัยหลักที่ทำการพิจารณา คือ มุ่งเน้นทำเลที่มีศักยภาพ เส้นทางคมนาคมที่สะดวก มีระบบสาธารณูปโภครองรับ เป็นต้น ทั้งนี้บริษัทฯ มีบุคลากรที่มีความสามารถในการดำเนินการจัดหาที่ดิน รวมถึงพิจารณาข้อจำกัด และประเด็นทางกฎหมายต่าง ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการโดยสามารถสรุปขั้นตอนการจัดซื้อที่ดินได้ดังนี้



สำหรับขั้นตอนการจัดทำรายละเอียดโครงการนั้นบริษัทฯ อาจมอบหมายหน้าที่ให้ฝ่ายออกแบบ หรือว่าจ้างบริษัทภายนอกซึ่งมีความเชี่ยวชาญเฉพาะทางในการดำเนินการเลือกรูปแบบผลิตภัณฑ์ที่ตอบสนองความต้องการของกลุ่มเป้าหมายสูงสุด

## การก่อสร้างและนโยบายการก่อสร้าง

บริษัทฯ ดำเนินการวางแผนการก่อสร้างเพื่อให้ผู้รับเหมาดำเนินการในลักษณะโครงการจ้างเหมาเบ็ดเสร็จ (Turn Project) โดยฝ่ายควบคุมงานก่อสร้างจะกำหนดบัญชีปริมาณวัสดุและปริมาณแรงงาน (Bill of Quality) เพื่อใช้เป็นราคากลางของการรับเหมาก่อสร้างแต่ละโครงการ บัญชีปริมาณวัสดุและปริมาณแรงงาน (Bill of Quality) โดยจะให้ผู้รับเหมารายหลักเสนอราคาให้แก่กลุ่มบริษัททั้งนี้ราคากลางเป็นราคาที่ไม่เกินราคากลางที่บริษัทฯ จัดทำไว้ ซึ่งทางบริษัทจะประเมิน เปรียบเทียบทั้งราคาและคุณภาพของผู้รับเหมาแต่ละราย และกำหนดเป็นราคามาตรฐานในการก่อสร้างแต่ละโครงการ หลังจากนั้นทางฝ่ายควบคุมการก่อสร้างก็จะคัดเลือกผู้รับเหมาพร้อมกับฝ่ายจัดซื้อและฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องต่างๆ โดยพิจารณาทั้งด้านราคาและคุณภาพประกอบกัน ซึ่งเป็นไปตามเกณฑ์การคัดเลือกผู้รับเหมาและคู่มือการปฏิบัติงานการจัดทำราคากลางประเมินผู้รับเหมา จัดทำสัญญาจ้างและควบคุมของบริษัท

บริษัทฯ มอบหมายให้ฝ่ายควบคุมงานก่อสร้างควบคุมการทำงานทุกขั้นตอนอย่างใกล้ชิด โดยฝ่ายควบคุมงานก่อสร้าง บริษัทฯ มีผู้รับเหมาที่ผ่านการประเมินเบื้องต้นอยู่ในบัญชีผู้ค้า (Vendor List) ไม่น้อยกว่า 20 ราย ซึ่งสามารถลดความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้รับเหมารายใดรายหนึ่ง และช่วยให้บริษัทฯ สามารถดำเนินการก่อสร้างโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพอีกด้วย นอกจากนี้บริษัทฯ จะทำการประเมินผู้รับเหมาโดยฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องทั้งก่อนและหลัง เพื่อมั่นใจว่าคุณภาพของผลิตภัณฑ์เป็นไปตามมาตรฐาน



### **การจัดซื้อวัสดุก่อสร้าง**

ฝ่ายจัดซื้อรับผิดชอบในเรื่องการสั่งซื้อวัสดุที่ใช้ในการตกแต่งโครงการบางส่วนที่เน้นในเรื่องที่คุณภาพวัสดุเป็นสิ่งสำคัญ เช่น หลังคา กระเบื้อง ราวบันได สุขภัณฑ์ รวมถึงวัสดุภายนอก (Finishing) เป็นต้น เนื่องจากต้องการควบคุมคุณภาพวัสดุให้มีมาตรฐานเดียวกันทั้งโครงการ โดยฝ่ายจัดซื้อจะประสานงานล่วงหน้ากับผู้จำหน่ายวัสดุเพื่อตกลงราคาและปริมาณสั่งซื้อวัสดุสำหรับแต่ละโครงการที่จะพัฒนานั้น ๆ ซึ่งบริษัทฯ มีผู้จำหน่ายอยู่ในบัญชีผู้ค้า (Vendor List) ประมาณ 20 ราย บริษัทฯ ดำเนินการจัดซื้อตามแผนงานก่อสร้าง และบัญชีปริมาณวัสดุและปริมาณแรงงาน (Bill of Quality) ที่จัดทำโดยฝ่ายควบคุมงานก่อสร้าง เพื่อมั่นใจว่าต้นทุนการก่อสร้างจะเป็นไปตามประมาณการการก่อสร้าง

### **กลยุทธ์ด้านการโฆษณาประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการตลาด**

บริษัทฯ ทำการโฆษณาประชาสัมพันธ์โครงการของบริษัทฯ ผ่านช่องทางการตลาดแบบครบวงจร (Integrated Marketing Communication) ซึ่งครอบคลุมถึงการใช้สื่อที่สามารถสื่อสารกับลูกค้าได้ในวงกว้าง (Mass Media) เช่น ป้ายโฆษณากลางแจ้ง หนังสือพิมพ์ และนิตยสาร นอกจากนี้บริษัทฯ ยังใช้สื่อทางการตลาดที่เจาะกลุ่มเป้าหมายเฉพาะ (Direct Marketing) ได้แก่ จัดงานแสดงรายละเอียดโครงการเฉพาะกลุ่มลูกค้ารับเชิญ การเข้าพบกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นรายบุคคล และการจัดส่งแผ่นพับรายละเอียดโครงการ เป็นต้น อีกทั้งในปัจจุบันบริษัทฯ ได้เริ่มจัดตั้งแผนกสมาชิกสัมพันธ์เพื่อเป็นหน่วยงานที่สร้างสัมพันธ์และส่งข่าวสารกับกลุ่มที่เป็นลูกค้าเก่าของบริษัทฯ อย่างต่อเนื่องและเป็นระบบ และได้จัดให้มีแคมเปญการตลาดกับลูกค้าเก่าโดยตรงทั้งในส่วนของ การซื้อเพิ่มหรือการแนะนำต่อ ซึ่งลูกค้าเก่าจะได้สิทธิพิเศษในการซื้อสินค้าของบริษัทที่มากกว่าลูกค้าใหม่ และการแนะนำเพื่อนให้รู้จักสินค้าของบริษัทก็จะได้รับสิทธิพิเศษเพิ่มเติมทั้งในส่วนของลูกค้าเอง และเพื่อนที่ถูกแนะนำมาซื้อ ซึ่งเป็นช่องทางในการขยายฐานลูกค้าและยอดขายของบริษัทฯ ได้อย่างมีประสิทธิภาพ อีกทั้งเป็นการประหยัดงบการตลาดในการทำการตลาดกับลูกค้าใหม่ได้ด้วย รวมถึงการใช้ช่องทางการสื่อสารออนไลน์แบบครบวงจรทั้งในส่วนของเว็บไซต์ เฟซบุ๊ก ไลน์ เอสเอ็มเอส ในการสื่อสารกับลูกค้าที่ปัจจุบัน ซึ่งตรงกับไลฟ์สไตล์ของคนรุ่นใหม่ที่มีการเปิดรับข่าวสารจากสื่อออนไลน์เป็นหลัก และมีการเติบโตแบบก้าวกระโดด

### **กลยุทธ์ด้านช่องทางการจัดจำหน่าย**

บริษัทฯ ใช้กลยุทธ์ช่องทางการจัดจำหน่าย โดยการขายตรงผ่านสำนักงานขายของบริษัทฯ เป็นหลัก เพื่อการนำเสนอข้อมูลของผลิตภัณฑ์ได้อย่างครบถ้วน ทำให้ลูกค้าเข้าใจในผลิตภัณฑ์ สามารถตัดสินใจซื้อด้วยความมั่นใจ บริษัทฯ ยังมีการพัฒนาบุคลากรด้านการขายอย่างต่อเนื่องเพื่อให้เข้าใจในผลิตภัณฑ์และจุดเด่นของโครงการ นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีการกระจายช่องทางการจัดจำหน่ายไปสู่มวลชนให้มากขึ้นโดยการออกบูธตามห้างสรรพสินค้า มอลล์ พลาซ่า หรือตลาดของโครงการ รวมถึงหน่วยงานต่างๆ เช่น สถานประกอบการ สถาบันการเงิน เพื่อเสนอโครงการใหม่อย่างต่อเนื่อง และได้รับผลตอบแทนที่ดีโดยถือว่าเป็นช่องทางที่สำคัญช่องทางหนึ่งในการจัดจำหน่าย อย่างไรก็ตามในบางโครงการบริษัทอาจจะมีการว่าจ้างตัวแทนขายมืออาชีพเพื่อสนับสนุนบริษัทฯ ในการเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทฯ อีกทางหนึ่ง

### **กลยุทธ์ด้านกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย**

เนื่องจากโครงการในแต่ละแห่งของบริษัทมีจุดเด่นที่แตกต่างกันมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่ชัดเจน ทำให้บริษัทสามารถวางกลยุทธ์การเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้อย่างมีประสิทธิภาพ สามารถแบ่งรูปแบบได้ดังนี้

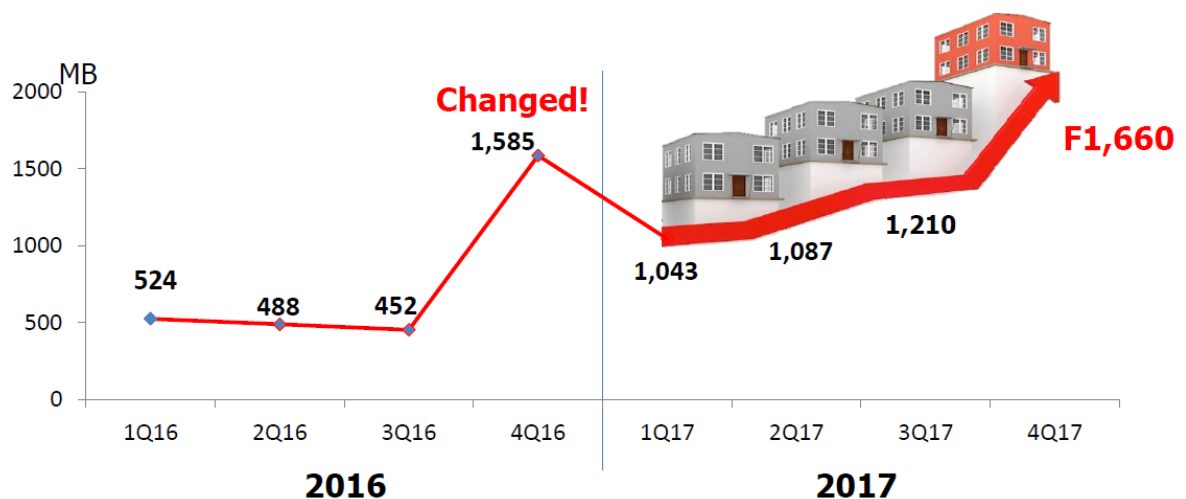
- 1) การจัดส่งแผ่นพับรายละเอียดโครงการไปให้กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย
- 2) การออกจดหมายเชิญกลุ่มลูกค้าเป้าหมายมาร่วมรับฟังข้อมูลรายละเอียดโครงการตามสถานที่ที่เหมาะสม เช่น โรงแรม สำนักงานขาย หรือ ร้านอาหาร
- 3) ส่งพนักงานขายไปพบกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นรายบุคคล ณ สถานที่ทำการของลูกค้าเพื่อให้ข้อมูลรายละเอียดโครงการ

## J | 5 Year Strategic Planning

### JSP 5 YEAR STRATEGIC PLANING



## J | Highest Revenue



## J | Business Highlights

### Key Milestones



## J | Business Highlights

### Net Profit Growth Y 2018

Financial	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cash management , Re structure source of funds เงินกู้ระยะสั้น เป็นระยะยาว</li> <li>Minimize cost of capital , จัดหาต้นทุนการเงินให้ต่ำลง</li> <li>Liquidity of non performing asset ขายทรัพย์สินบางส่วนที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้</li> </ul>
Operation	<ul style="list-style-type: none"> <li>Increase pricing เพิ่มราคาขาย 5 - 10%</li> <li>Decrease cost ลดต้นทุนขาย &amp; ค่าบริหาร</li> <li>Minimize stock Management</li> <li>เริ่มรับรู้รายได้ J Condo 2 ทำเล</li> </ul>
Development	<ul style="list-style-type: none"> <li>New product &amp; New market , เข้าสู่ premium segment เพื่อเพิ่ม GP เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด</li> <li>Value added by new innovation ให้ตอบโจทย์ชีวิตจริง (Extra bonus)</li> <li>พัฒนาบริการหลังการขายแบบมืออาชีพ ตอบสนองความต้องการได้รวดเร็วและถูกต้อง (Speed &amp; completely)</li> </ul>
New Project	<ul style="list-style-type: none"> <li>Location Expanding <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Eastern Bangkok ซื้อที่ดินเพื่อขยายโครงการเพิ่ม : กิ่งแก้ว</li> <li>➢ EEC ซื้อที่เพิ่มในอ.เมือง จ.ฉะเชิงเทรา และ ชลบุรี</li> </ul> </li> </ul>

## ปัจจัยความเสี่ยง

### ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจและการดำเนินงานของบริษัท

#### 1.1 ความเสี่ยงจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีขนาดใหญ่และมูลค่าโครงการสูง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ และบริษัทย่อยที่อยู่ระหว่างดำเนินการประกอบด้วย 15 ท่าเล 25 โครงการ มูลค่ารวมประมาณ 30,748 ล้านบาท ซึ่งแต่ละโครงการที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยดำเนินการนั้น เป็นโครงการขนาดใหญ่และมีมูลค่าโครงการที่ค่อนข้างสูง การพัฒนาโครงการมูลค่าที่สูงนั้น ถือได้ว่าเป็นความเสี่ยงของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ในการพัฒนาโครงการให้ประสบความสำเร็จ ซึ่งหากบริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่สามารถพัฒนาโครงการให้ประสบความสำเร็จได้ จะส่งผลต่อผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยต่อไป

แต่อย่างไรก็ดีบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีนโยบายที่จะพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นโครงการขนาดใหญ่และมีมูลค่าสูง โดยดำเนินการแบ่งพื้นที่ที่จะทำการพัฒนาออกเป็นเฟส เพื่อให้สามารถพัฒนาและปรับเปลี่ยนรูปแบบของโครงการให้สอดคล้องและเหมาะสมกับสภาวะตลาดและความต้องการซื้อ (Demand) ของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในช่วงเวลานั้นๆ อีกทั้งนโยบายดังกล่าวจะช่วยในการบริหารงานและควบคุมการก่อสร้างของโครงการในแต่ละส่วน ให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

นอกจากนั้นนโยบายการแบ่งโครงการที่จะพัฒนาออกเป็นเฟส ยังเป็นการบริหารความเสี่ยงของโครงการด้วย กล่าวคือ บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะเปิดการขายและเริ่มการก่อสร้างทีละเฟส เมื่อเฟสนั้นๆ มียอดทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละ 50-60 ของแต่ละเฟส

#### 1.2 ความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีการแข่งขันสูง

ปัจจุบันธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีการแข่งขันที่สูงขึ้น ทั้งจากจำนวนผู้ประกอบการรายใหม่ๆ ที่เพิ่มขึ้น การเปิดตัวโครงการใหม่ๆ เพิ่มขึ้นของผู้ประกอบการรายใหญ่ ซึ่งส่งผลให้อุปทานของอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว รวมถึงการนำกลยุทธ์การตลาดต่างๆ มาใช้อย่างต่อเนื่อง เพื่อกระตุ้นยอดขายอสังหาริมทรัพย์ ทำให้การแข่งขันทวีความรุนแรงขึ้น

นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยยังได้มีการเพิ่มนวัตกรรมรูปแบบของสินค้าให้มีความหลากหลายและแตกต่างจากคู่แข่งเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้มากขึ้น รวมทั้งเน้นการให้บริการหลังการขายที่มีประสิทธิภาพ

อย่างไรก็ดี ความเสี่ยงที่ได้กล่าวมาในหัวข้อนี้ ทางบริษัทฯ ได้ตระหนักเป็นอย่างดี และได้ดำเนินการบริหารจัดการความเสี่ยง โดยการให้ความสำคัญเพิ่มเติมในส่วนของการพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่อง เพื่อตอบสนองความพึงพอใจของลูกค้าอย่างสูงสุดและเพื่อเพิ่มขีดความสามารถของการแข่งขัน โดยเน้นไปที่ 3 ปัจจัยหลัก คือ

- 1) สร้างความแตกต่างของโครงการที่บริษัทฯ พัฒนาขึ้นมา โดยจะเน้นพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์แนวราบ (Commercial Low Rise) โดยที่แต่ละโครงการจะมีการสร้างจุดเด่นและสร้างจุดขายเฉพาะของแต่ละโครงการ ประกอบกับผู้ประกอบการที่มีชื่อเสียงรายใหญ่อื่นๆ ไม่ได้มีการพัฒนาโครงการในรูปแบบเดียวกับทางกลุ่มบริษัทฯ มากนัก จึงนับได้ว่าเป็นสินค้าที่ยังมีช่องว่างทางการตลาด ส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ สามารถเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่ชัดเจนได้ และบริษัทฯ คำนึงถึงมาตรฐานการออกแบบอย่างชาญฉลาดในทุกๆ ด้าน (J-ID) ได้แก่
  - 1.IFunction การพัฒนาการออกแบบที่ปรับทิศทาง องค์ประกอบต่างๆ ของบ้านให้สามารถขยายพื้นที่เพิ่มอรรถประโยชน์ใช้สอยได้อย่างกว้างขวางเต็มประสิทธิภาพ
  - 2.IEnergy เพิ่มการออกแบบที่ใส่ใจรายละเอียดด้านการประหยัดพลังงาน เปิดรับแสงให้เข้าถึงได้ง่าย ทำให้บ้านสว่าง
  3. IColor การออกแบบที่คำนึงถึงความรู้สึกของผู้อยู่อาศัยโดยการเลือกโทนสีที่ทำให้ผู้อยู่อาศัยรู้สึกผ่อนคลาย และสีไม่ล้าสมัยพร้อมสุดคุ้ม
  - 4.IConnect เราคำนึงถึงความสะดวกสบายของลูกบ้านโดยมีการออกแบบ Club House ให้สามารถใช้ประโยชน์ได้หลากหลายร่วมกัน

- 2) ปี 2560 โครงการที่เปิดพัฒนาขึ้นใหม่ บริษัทฯได้เน้นเป็นอสังหาริมทรัพย์แนวราบ เช่น ทาวน์เฮ้าส์ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด คอนโดมิเนียม และอาคารพาณิชย์ ซึ่งจะก่อสร้างได้รวดเร็วไม่ต้องลงทุนนานเหมือนแนวสูง นอกจากนี้ บริษัทฯยังได้มีพันธมิตรด้านการก่อสร้าง ก่อสร้างบ้านในรูปแบบ PREFAB ซึ่งสามารถส่งมอบให้กับลูกค้าได้รวดเร็ว และลดปัญหาการที่ต้องแก้ไขข้อบกพร่องต่างๆ และบริษัทยังเน้นคุณภาพของวัสดุและการก่อสร้างที่ทำให้ลูกค้าพึงพอใจ สามารถส่งมอบและโอนกรรมสิทธิ์ ให้กับลูกค้าได้ทันเวลา
- 3) ท่าเลที่ตั้งโครงการของบริษัทฯ จะติดถนนสายหลัก อยู่ในเส้นทางคมนาคมที่สะดวก ตลอดจนสาธารณูปโภคที่ครบถ้วน นอกจากนี้ เนื่องจากผู้บริหารของบริษัทฯ เป็นผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในตลาดเชิงพาณิชย์ และมีประสบการณ์ในอุตสาหกรรมนี้มากกว่า 20 ปี ทำให้เชื่อได้ว่าจะสามารถรักษาความได้เปรียบ ชื่อเสียง ความน่าเชื่อถือ รวมถึงคุณภาพที่ได้มาตรฐาน สืบต่อไป

### 1.3 ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต

บริษัทฯ และบริษัทย่อย ไม่มีนโยบายในการซื้อที่ดินเป็นจำนวนมากเพื่อเก็บไว้สำหรับรอการพัฒนาเนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อย ไม่ต้องการแบกรับภาระต้นทุนทางการเงินซึ่งอาจจะก่อให้เกิดปัญหาสภาพคล่องแก่บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้ อีกทั้งบริษัทฯ และบริษัทย่อย ต้องการลดความเสี่ยงในเรื่องการปรับเปลี่ยนผังเมืองและแนวเวนคืนซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต ด้วยเหตุนี้บริษัทฯ และบริษัทย่อย อาจมีความเสี่ยงจากการที่ไม่สามารถซื้อที่ดินในทำเลที่ต้องการได้หรือความเสี่ยงจากการที่ราคาที่ดินมีราคาสูงขึ้น ทำให้บริษัทฯ และบริษัทย่อย ไม่มีที่ดินในทำเลที่ดีในการพัฒนาหรือมีต้นทุนในการพัฒนาโครงการที่สูงขึ้น ทำให้บริษัทฯ และบริษัทย่อย ไม่สามารถพัฒนาโครงการได้ตามที่ได้วางแผนไว้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยในอนาคตได้

อย่างไรก็ดี ทางบริษัทฯ และบริษัทย่อย ได้จัดทำแผนการจัดซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาเป็นโครงการล่วงหน้าให้สอดคล้องกับแผนธุรกิจของบริษัทซึ่งจะกำหนดไว้ล่วงหน้าประมาณ 4-5 ปี ทั้งนี้เพื่อให้แน่ใจว่ากลุ่มบริษัทจะมีที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่อง โดยผู้บริหารของบริษัทฯ และบริษัทย่อย มีการติดตามและศึกษาข้อมูลเรื่องที่ดินอย่างใกล้ชิดมาโดยตลอด เพื่อให้ทราบถึงแนวโน้มและศักยภาพในการพัฒนาของที่ดินในทำเลต่างๆ โดยการศึกษาจากทิศทางการเจริญเติบโตของแหล่งการค้า ที่อยู่อาศัย เส้นทางพัฒนาโครงการระบบขนส่งมวลชน ข้อจำกัดทางกฎหมาย และการตรวจสอบกรรมสิทธิ์อย่างละเอียด เพื่อลดความเสี่ยงในทุกๆ ด้านก่อนการตัดสินใจซื้อที่ดินดังกล่าว รวมถึงการสำรวจและจัดทำการศึกษาความเป็นไปได้ทางการตลาดและทางการเงิน ดังนั้นเชื่อได้ว่า บริษัทฯ และบริษัทย่อย ยังคงมีเวลาเพียงพอในการจัดหาที่ดินก่อนการเปิดตัวโครงการใหม่ นอกจากนี้ผู้บริหารของบริษัทฯ และบริษัทย่อย มีประสบการณ์ในการซื้อขายที่ดิน และติดต่อกับนายหน้าค้าที่ดินมาเป็นระยะเวลากว่า 20 ปี ดังนั้นบริษัทฯ และบริษัทย่อย จะซื้อที่ดินในราคาที่ได้ประเมินแล้วว่าสามารถนำมาพัฒนาแล้วสามารถสร้างรายได้และกำไรในระดับที่ผ่านเกณฑ์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เท่านั้น

นอกจากนี้ผู้ถือหุ้นและ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ บริษัทที่เกี่ยวข้องที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินได้มีการทำสัญญาในการให้สิทธิปฏิเสธก่อนแก่บริษัทฯ ในการซื้อที่ดินดังกล่าว (Right of First Refusal) ดังนั้นหากในอนาคต เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าว มีความประสงค์ที่จะขายที่ดินกรรมสิทธิ์ จะต้องให้สิทธิแก่บริษัทฯ ในการซื้อที่ดินดังกล่าวก่อน และหากบริษัทฯ ปฏิเสธที่จะซื้อที่ดินดังกล่าว เจ้าของที่ดินถึงจะมีสิทธิในการขายที่ดินให้แก่บุคคลอื่นในราคาและเงื่อนไขเดียวกับที่เสนอให้กับบริษัทฯ ต่อไป

### 1.4 ความเสี่ยงจากแนวโน้มต้นทุนการก่อสร้างที่สูงขึ้น

สรุปภาพรวมดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างเฉลี่ย ปี 2560 ขยายตัวเพิ่มขึ้นจากปี 2559 ร้อยละ 1.9 ภาวะการค้าสินค้าวัสดุก่อสร้างฟื้นตัว โดยได้านิสงส์จากปริมาณงานก่อสร้างโครงการภาครัฐที่เพิ่มขึ้นจากทั้งโครงการใหม่และโครงการต่อเนื่องส่งผลให้มีความต้องการสินค้าวัสดุก่อสร้าง ซึ่งเป็นห่วงโซ่ธุรกิจที่เกี่ยวข้องและมีความสำคัญต่อการก่อสร้าง โดยเป็นต้นทุนหลักการก่อสร้างถึงร้อยละ 60 ได้แก่ เหล็ก ซีเมนต์ ผลิตภัณฑ์คอนกรีต โดยเฉพาะเหล็กที่ราคาผันผวนตามตลาดโลกเป็นปัจจัยที่สำคัญที่ส่งผลกระทบต่อดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างเปลี่ยนแปลง

แนวโน้มดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างปี 2561 คาดว่าจะขยายตัวเพิ่มขึ้น จากแรงขับเคลื่อนโครงการก่อสร้างขนาดใหญ่ภาครัฐ เช่นโครงการระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก รวมถึงความต้องการใช้วัสดุก่อสร้างในการซ่อมแซมอาคารบ้านเรือน และถนนหนทางที่ได้รับความเสียหายจากน้ำท่วม ยังเป็นปัจจัยสนับสนุนต่อเนื่อง (ที่มา :



กองสารสนเทศและดัชนีเศรษฐกิจการค้า สำนักงานนโยบายและยุทธศาสตร์การค้า ฉบับลงวันที่ 3 มกราคม 2561)

ปัจจุบัน วัสดุก่อสร้างซึ่งเป็นต้นทุนหลักสำคัญอย่างหนึ่งมีราคาผันผวนไปตามภาวะราคาน้ำมันที่ปรับเปลี่ยนและนโยบายการปรับขึ้นค่าแรงขั้นต่ำ ทำให้มีผลต่อต้นทุนการดำเนินโครงการของบริษัทฯ อาจทำให้ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของบริษัทฯ ได้รับผลกระทบในอนาคต ดังนั้นเพื่อลดความเสี่ยงจากการผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง บริษัทฯ จะบริหารต้นทุนการก่อสร้างตั้งแต่ช่วงการออกแบบตลอดจนได้ทำสัญญาจ้างเหมาทั้งค่าแรงและค่าวัสดุก่อสร้างกับผู้รับเหมา โดยผู้รับเหมาจะเป็นผู้จัดหาวัสดุและอุปกรณ์ก่อสร้างและผู้รับเหมาได้จัดหาวัสดุก่อสร้างจากคู่ค้าหรือตัวแทนจำหน่ายรายใหญ่ซึ่งจะได้ราคาที่เป็นส่วนลดโครงการ และมีกำหนดยื่นราคาที่ทำให้บริษัทฯ ควบคุมต้นทุนได้ พร้อมจะติดตามการเคลื่อนไหวของราคาและประมาณราคาไว้ล่วงหน้า ซึ่งหากจำเป็นก็จะสั่งซื้อไว้ล่วงหน้า โดยจะจัดซื้อคราวละมากๆ ทำให้สามารถต่อรองราคาและควบคุมต้นทุนก่อสร้างได้ รวมทั้งสามารถบริหารและควบคุมคุณภาพและมาตรฐานของบ้านตามที่กำหนดไว้ได้

### 1.5 ความเสี่ยงจากการขาดแคลนแรงงานและผู้รับเหมาที่มีคุณภาพ

ปัจจุบันการก่อสร้างบ้านและพัฒนาโครงการต่างๆ ต้องอาศัยผู้รับเหมาและแรงงานฝีมือ โดยเฉพาะสินค้าบ้านที่บริษัทและบริษัทย่อยนั้น เป็นสินค้าที่อยู่ในระดับกลาง มุ่งเน้นคุณภาพสินค้าเป็นสำคัญ ซึ่งผู้รับเหมาและแรงงานฝีมือที่มีความชำนาญในการก่อสร้างบ้านหรืองานสาธารณูปโภคส่วนกลางโครงการบ้านที่มีอยู่ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้นมีจำนวนจำกัดและอาจจะมีจำนวนไม่เพียงพอต่อความต้องการ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เติบโตและขยายตัว

การขาดแคลนผู้รับเหมาและแรงงานฝีมืออาจจะเป็นอุปสรรคในการผลิตสินค้า การเติบโตของยอดขายสินค้า และการควบคุมคุณภาพสินค้า อย่างไรก็ตาม บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายเปิดโอกาสให้ผู้รับเหมารายใหม่ๆ ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนสามารถรับเหมางานของบริษัทและบริษัทย่อยได้ รวมทั้ง มีการพัฒนาความรู้ความสามารถและสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้รับเหมารายใหม่และรายเก่าอย่างสม่ำเสมอ

นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการปรับเปลี่ยนวิธีการก่อสร้างโดยการนำเทคโนโลยีการก่อสร้างแบบพรีคาสท์ และพรีเฟลบบริเคชั่นมาใช้ เพื่อลดการใช้แรงงานคนและลดระยะเวลาก่อสร้างบ้าน

### 1.6 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับกฎระเบียบต่างๆ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อธุรกิจ

การเปลี่ยนแปลงทางกฎหมายและกฎระเบียบที่เกิดขึ้นเป็นครั้งคราวในประเทศไทย นับเป็นหนึ่งในปัจจัยซึ่งมีอิทธิพลต่อธุรกิจและการดำเนินงานของบริษัทฯ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจจะส่งผลกระทบต่อ การวางแผนธุรกิจ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งแนวราบและแนวสูงของบริษัทฯ อาทิ การเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินตาม พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน (อาทิเช่น การกำหนดเนื้อที่ที่ดิน การกำหนดความกว้างของเขตทางเดินและเขตถนน/ การกำหนดพื้นที่ส่วนกลาง/ การส่งมอบและโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมดให้แก่นิติบุคคลโครงการ/ การกำหนดระเบียบชุมชน/ การประเมินและจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมการประเมินและจัดทำรายงานผลการตรวจสอบสภาพอาคารสูง) รวมถึงการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบเกี่ยวกับการกำหนดเขตการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Zoning) กฎหมายผังเมืองการวางผังจราจร และโครงการระบบขนส่งมวลชนทางด่วนพิเศษ เป็นต้น ซึ่งในอดีตรัฐบาลได้เคยเปลี่ยนแปลงด้านนโยบายที่สำคัญ และการเปลี่ยนแปลงนโยบายดังกล่าวในบางครั้ง ก็เป็นการเปลี่ยนแปลงภายหลังจากที่ได้มีการประกาศนโยบายใหม่ไปแล้ว

อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ได้ทำการศึกษาและติดตามการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับกฎระเบียบต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องเพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับการปรับเปลี่ยนการดำเนินการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงที่อาจจะเกิดขึ้นดังกล่าว ควบคู่ไปกับการศึกษาภาวะตลาดอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งจากการเตรียมความพร้อมดังกล่าวทำให้เชื่อได้ว่า บริษัทฯ จะสามารถปรับเปลี่ยน รับมือได้ทันต่อเหตุการณ์ต่างๆ ได้ทันทั่วทั้ง

### 1.7 ความเสี่ยงด้านการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน

ถึงแม้ว่าในปี 2560 ธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยมีการปล่อยสินเชื่อโครงการแก่ผู้ประกอบการ ในสัดส่วนที่น้อยลง เนื่องจากความผันแปรของสถานการณ์เศรษฐกิจ แต่เนื่องจากบริษัทฯ เป็นผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำและมีฐานะทางการเงินที่มั่นคงตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา ธนาคารพาณิชย์ไทยส่วนใหญ่ยังคงให้การสนับสนุนสินเชื่อโครงการบริษัทฯ ในฐานะลูกค้าระดับดี นอกจากนี้บริษัทฯ ยังได้เตรียมความพร้อมในการระดมทุนผ่านตราสารหนี้ เมื่อภาวะตลาดเงินและต้นทุนทางการเงินมีความเหมาะสม สำหรับสินเชื่อที่อยู่อาศัยนั้น ธนาคารพาณิชย์ยังคงมีความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อบ้านที่อยู่อาศัยแก่ผู้ซื้อ จึงมีความเสี่ยงที่ธนาคารพาณิชย์จะปฏิเสธไม่อนุมัติสินเชื่อแก่ลูกค้า ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อยอดขายการโอน ส่วนใหญ่กลุ่มลูกค้าของบริษัทจะมีประวัติฐานะการเงินดี ทำให้ความเสี่ยงจากการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของลูกค้าบริษัทไม่ค่อยมีปัญหาในการขอสินเชื่อ อย่างไรก็ตาม เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทฯ จะทำการประเมินคุณสมบัติเบื้องต้นและความสามารถในการผ่อนชำระเงินกู้ของลูกค้าที่ขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินตั้งแต่ที่เข้ามาซื้อโครงการไปจนถึงการขอสินเชื่อกับสถาบันการเงิน

ทางบริษัทฯ ได้ร่วมกับธนาคารที่เป็นพันธมิตรโดยร่วมกันทำกิจกรรมส่งเสริม ที่สามารถช่วยให้ลูกค้ากู้เงินได้ง่ายขึ้น ได้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่ลดลง โดยให้ธนาคารพันธมิตรเข้าตรวจสอบความสามารถในการผ่อนชำระเงินกู้ (Pre-Approved) และให้คำแนะนำแก่ลูกค้าเพื่อให้เตรียมตัวในการขอสินเชื่อและการโอนกรรมสิทธิ์ล่วงหน้าอย่างน้อย 6 เดือน

#### 4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

##### 4.1 ทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

สินทรัพย์หลักของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ประกอบด้วย ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

##### 4.1.1 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ในงบการเงินรวมเท่ากับ 47 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ลักษณะ กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
ที่ดิน	9	บริษัทฯ และ บริษัทย่อยเป็น เจ้าของ	ไม่มี
อาคาร	3	บริษัทฯ และ บริษัทย่อยเป็น เจ้าของ	ไม่มี
เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้ สำนักงาน	34	บริษัทฯ และ บริษัทย่อยเป็น เจ้าของ	ไม่มี
ยานพาหนะ	1	บริษัทฯ และ บริษัทย่อยเป็น เจ้าของ	ภาระผูกพันตาม สัญญาเช่าซื้อ
<b>รวมมูลค่าสุทธิตามบัญชี</b>	<b>47</b>		

เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อย ไม่มีอาคารสำนักงานที่เป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง บริษัทฯ จึงได้ทำสัญญาเช่าและบริการพื้นที่กรรมสิทธิ์ของ บจก.ธนเสถียร ทาวเวอร์ โดยเช่าพื้นที่ 3,419 ตร.ม. เพื่อใช้เป็นอาคารสำนักงานใหญ่ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย อัตราค่าเช่า 100 บาท/ตร.ม. และอัตราค่าบริการ 100 บาท/ตร.ม. กำหนดระยะเวลา 3 ปี โดยเริ่มทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการครั้งแรก ตั้งแต่วันที่ 4 กันยายน 2556 และเริ่มคิดค่าเช่าและค่าบริการ ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2556 เมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่าแล้ว ผู้เช่ามีสิทธิขอขยายระยะเวลาเช่าคราวละ 3 ปี ไม่น้อยกว่า 3 ครั้ง และสามารถปรับค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นได้ ไม่เกิน 10% ในกรณีที่มีการขยายระยะเวลาเช่า

##### 4.1.2 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯ และบริษัทย่อย คือที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ซึ่งแสดงมูลค่าตามบัญชีของต้นทุนงานระหว่างก่อสร้างที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้ถือครองไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าและการให้บริการ โดยมีรายละเอียดดังนี้ ได้แก่

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
<u>โครงการสำเพ็ง 2 (สาทร-กัลปพฤกษ์)</u> 1.ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เนื้อที่ 66.14 ตร.ว. ตั้งอยู่ที่ถนนกัลปพฤกษ์ และเนื้อ ที่ 04-3-90.10 ไร่	263	JPM เป็นเจ้าของ	จำนองเป็นหลักประกันกับสถาบัน การเงินวงเงินค้ำประกันรวม 60.00 ล้านบาท
2.ที่ดิน เนื้อที่ 14-2-17.87 ไร่	237	บริษัทฯ เป็นเจ้าของ	ไม่มี
<u>โครงการไมอามีบางปู</u> 3.ที่ดิน เนื้อที่ 35-1-77.90 ไร่ ตั้งอยู่ที่ บางปู สิ่งปลูกสร้าง	221 115	บริษัทฯ เป็นเจ้าของ JPM	จำนองเป็นหลักประกันกับสถาบัน การเงินวงเงินค้ำประกันรวม 545.00 ล้านบาท
<u>โครงการทิวลิป อ้อมน้อย</u> 4.ที่ดิน เนื้อที่ 09-1-22.50 ไร่ ตั้งอยู่ที่ อ้อมน้อย สิ่งปลูกสร้าง	90 226	บริษัทฯ เป็นเจ้าของ JPM	ไม่มี
<u>โครงการแพรक्षा</u> 5.ที่ดิน เนื้อที่ 8-2-92.2 ไร่ ตั้งอยู่ที่ แพรक्षा  ที่ดิน เนื้อที่ 3-3-57.50 ไร่	38 17	บริษัทฯ เป็นเจ้าของ BPR	จำนองเป็นหลักประกันกับนายสมชาย และนายธีรสิทธิ์ ตั้งประสิทธิ์โชค วงเงินค้ำประกันรวม 50 ล้านบาท  ไม่มี
<u>โครงการรังสิต</u> 6.ที่ดิน เนื้อที่ 4-3-91.2 ไร่ ตั้งอยู่ที่ รังสิต  ที่ดิน เนื้อที่ 0-0-94.30 ไร่	24 1	บริษัทฯ เป็นเจ้าของ BPR	จำนองเป็นหลักประกันกับสถาบัน การเงิน รวมกับวงเงินกู้โครงการ  จำนองเป็นหลักประกันกับสถาบัน การเงิน
<b>รวมทั้งหมด</b>	<b>1,232</b>		

#### 4.1.3 พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ประกอบด้วย ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว และที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา โดยมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เท่ากับ 7,856 ล้านบาท สรุปเป็นแต่ละโครงการได้ดังนี้

ชื่อโครงการ	ลักษณะโครงการ	มูลค่าตามบัญชี ณ 31 ธันวาคม 2560 (ลบ.)	กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
1. สำเพ็ง 2 เฟส 1	อาคารพาณิชย์	0	CNC	-
2. สำเพ็ง 2 เฟส 2	อาคารพาณิชย์	0	JGL	-
3. สำเพ็ง 2 เฟส 3	อาคารพาณิชย์	131	SPZ	-
4. สำเพ็ง 2 เฟส 4	อาคารพาณิชย์	111	บริษัทฯ	-
5. ทิวลิป สแควร์	อาคารพาณิชย์ คอนโดมิเนียม ศูนย์การค้าชุมชน	234	บริษัทฯ	-
6. ไมอามี บางปู	คอนโดมิเนียม ศูนย์การค้า ชุมชน	1,035	บริษัทฯ	ภาระค้ำประกันวงเงิน 1,832 ล้านบาท
7. J Condo สาทร-กัลปพฤกษ์	คอนโดมิเนียม	1,506	บริษัทฯ	ภาระค้ำประกันวงเงิน 898 ล้านบาท
8. J BIZ สุขุมวิท - แพรกษา	อาคารพาณิชย์ ทาวน์โฮม	72	บริษัทฯ	-
9. J BIZ รังสิต - คลอง 1	อาคารพาณิชย์ ทาวน์โฮม	78	บริษัทฯ	ภาระค้ำประกันวงเงิน 605.64 ล้านบาท
10. J BIZ บางปะกง-บ้านโพธิ์	อาคารพาณิชย์ ทาวน์เฮาส์ บ้านเดี่ยว	152	บริษัทฯ	ภาระค้ำประกันวงเงิน 106.80 ล้านบาท
11. โครงการ J-Condo พระราม 2	คอนโดมิเนียม	85	บริษัทฯ	-
12. J-Town 2 สุขุมวิท-แพรกษา	ทาวน์เฮาส์	349	BPC	ภาระค้ำประกันวงเงิน 543 ล้านบาท
13. J-Town 2 รังสิต คลอง 1	ทาวน์เฮาส์	207	BPC	ภาระค้ำประกันวงเงิน 276.72
14. J-Town บางปะกง – บ้านโพธิ์	ทาวน์เฮาส์	195	BPC	ภาระค้ำประกันวงเงิน 221.50
15. J-Villa สุขุมวิท-แพรกษา	ทาวน์เฮาส์	465	BPR	ภาระค้ำประกันวงเงิน 493 ล้านบาท
16. J-Villa รังสิต-คลอง 1	ทาวน์เฮาส์ บ้านแฝด	386	BPR	ภาระค้ำประกันวงเงิน 286.47
17. J-Town สุขุมวิท-แพรกษา	ทาวน์เฮาส์	11	BRR	-
18. J-Town รังสิต-คลอง 1	ทาวน์เฮาส์ บ้านแฝด	0	BPR	ภาระค้ำประกันวงเงิน 186.66 ล้านบาท
19. J-Town บางปะกง-บ้านโพธิ์	ทาวน์เฮาส์ บ้านแฝด	97	BRR	ภาระค้ำประกันวงเงิน 235.70 ล้านบาท
20. J City บางบัวทอง- รัตนาธิเบศร์	ทาวน์เฮาส์ บ้านแฝด	819	JSA	ภาระค้ำประกันวงเงิน 369.27 ล้านบาท



ชื่อโครงการ	ลักษณะโครงการ	มูลค่าตามบัญชี ณ 31 ธันวาคม 2560 (ลบ.)	กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
21. โครงการ J City ดิวนนท์-บางกะดี	อาคารพาณิชย์ ทาวน์โฮม	391	JSP	ภาระค่าประกันวงเงิน 363.00 ล้านบาท
22. โครงการ J Grand สาทร-กัลปพฤกษ์	อาคารพาณิชย์ ทาวน์โฮม	270	JSP	-
23. โครงการ J-Condo พระราม 2	คอนโดมิเนียม	73	JSA	-
24. J Villa (รัตนธิเบศร์-บางบัวทอง) - 01501		108	JSP	-
25. วงแหวน-บางใหญ่-01601		128	JSP	-
26. 70401 - J City ศรีราชา-อัสสัมชัญ		301	JSA	ภาระค่าประกันวงเงิน 381.17 ล้านบาท
27. 70502 - J Villa วงแหวน-บางใหญ่		652	JSA	ภาระค่าประกันวงเงิน 184.40 ล้านบาท
รวมทั้งหมด		<b>7,856</b>		

หมายเหตุ : ประเมินราคาทรัพย์สินทั้งหมดโดยบริษัท แพนซ์ อินทีเกรตเต็ด พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

#### 4.2 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560, วันที่ 31 ธันวาคม 2559, วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และวันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ดังต่อไปนี้

รายการ	มูลค่าสุทธิตามบัญชี (บาท)			
	31 ธ.ค.2557	31 ธ.ค.2558	31 ธ.ค.2559	31 ธ.ค.2560
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	7,591,259	11,459,737	14,695,963	14,195,532

#### 4.3 เงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีบริษัทย่อยทั้งหมด 8 บริษัท ได้แก่

1. บริษัท ไซน่า เซ็นเตอร์ (สาทร-กัลปพฤกษ์) จำกัด ("CNC")
2. บริษัท เจ.เอส.พี.โกลด์เอนด์แลนด์ จำกัด ("JGL")
3. บริษัท สำเพ็ง 2 พลาซ่า จำกัด ("SPZ")
4. บริษัท เจ.เอส.พี.พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ("JPM")
5. บริษัท บ้านพุทธรักษา 2015 จำกัด ("BPR")
6. บริษัท บ้านพุทธชาติ 2015 จำกัด ("BPC")
7. บริษัท บ้านรินรมย์ 2015 จำกัด ("BRR")
8. บริษัท เจ.เอส.พี.แอสพลัส จำกัด ("JSA")

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีบริษัทร่วม ทั้งหมด 3 บริษัท ได้แก่

1. บริษัท เจเอสพี โอเชียน จำกัด ("JSO")
2. บริษัท เจ.เอส.พี. จงเทียน จำกัด ("JST")
3. บริษัท เซนิต แมเนจเม้นท์ จำกัด ("ZENITH")

ทั้งนี้บริษัทฯ บันทึกมูลค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมดังกล่าว ตามงบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ โดยวิธีราคาทุน ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

บริษัท	ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท)	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	สัดส่วนการ ลงทุน (ร้อยละ)	มูลค่าเงินลงทุน (ล้านบาท)	มูลค่าเงินลงทุนสุทธิ (ล้านบาท)
CNC	150.00	150.00	89.98	134.97	134.97
JGL	200.00	200.00	99.99	199.98	199.98
SPZ	110.00	110.00	99.97	109.99	109.99
JPM	300.00	300.00	99.99	299.99	299.99
BPR	150.00	150.00	99.90	149.85	149.85
BPC	100.00	100.00	99.90	99.90	99.90
BRR	100.00	100.00	99.90	99.90	99.90
JSA	10.00	10.00	99.99	9.99	9.99
JSO*	5.00	5.00	54.99	2.75	2.75
JST*	1.00	1.00	54.99	0.55	0.55
ZENITH	1.00	1.00	50.00	0.13	0.13

**\*ข้อมูลสิ้นสุด ณ 31 ธันวาคม 2560**

#### นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

ในด้านนโยบายการลงทุน เพื่อเป็นแนวทางสำหรับการลงทุนในบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมในอนาคต ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2557 เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2557 จึงได้มีการกำหนดแนวทางการลงทุนไว้ดังนี้

- การลงทุนในบริษัทอื่นนั้น จะมีทั้งการร่วมทุนเพื่อจัดตั้งบริษัทใหม่และการเข้าซื้อหุ้นในบริษัทอื่น โดยบริษัทฯ มีนโยบายในการเข้าร่วมทุนกับผู้ร่วมทุนที่มีนโยบายในการดำเนินธุรกิจและบริหารงานที่ไปในทิศทางเดียวกับของบริษัท
- ธุรกิจที่จะเข้าร่วมลงทุนจะต้องเป็นธุรกิจที่เกื้อหนุนและเอื้อประโยชน์ต่อการทำธุรกิจปัจจุบันของบริษัทฯ โดยการเข้าลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมนั้น จะต้องเป็นไปตามนโยบายการดำเนินธุรกิจและแผนยุทธศาสตร์ของบริษัทฯ
- ธุรกิจที่จะเข้าลงทุนจะต้องผ่านการวิเคราะห์ปัจจัยพื้นฐานของธุรกิจที่จะเข้าไปลงทุน แนวโน้มของธุรกิจ รวมถึงประเมินอัตราผลตอบแทนและความเสี่ยงในอนาคต
- การเข้าลงทุนจะต้องไม่ทำให้เกิดปัญหาสภาพคล่องต่อบริษัทฯ และบริษัทย่อย
- บริษัทฯ จะลงทุนในสัดส่วนที่สูงพอเพื่อให้สามารถเข้าไปมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการและกำหนดแนวทางการดำเนินธุรกิจของบริษัทที่เข้าไปร่วมลงทุนได้
- บริษัทฯ จะทบทวนการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมให้สอดคล้องและเหมาะสมกับสภาพธุรกิจของบริษัทฯ ในแต่ละขณะ
- การลงทุนจะต้องผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัทหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตามข้อบังคับของบริษัทฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยจะต้องสอดคล้องเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งหลักทรัพย์ และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งหลักทรัพย์ พ.ศ. 2547
- บริษัทฯ จะควบคุมดูแลบริษัทที่เข้าไปลงทุนด้วยการส่งกรรมการเข้าไปเป็นตัวแทนตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยตัวแทนดังกล่าวของบริษัทฯ จะต้องเป็นบุคคลซึ่งปราศจากผลประโยชน์ขัดแย้งกับธุรกิจของบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมที่บริษัทเข้าไปลงทุน โดยตัวแทนของบริษัทฯ จะต้องบริหารจัดการธุรกิจของบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมตามระเบียบและกฎเกณฑ์ซึ่งกำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัทฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมนั้นๆ

## นโยบายการบริหารงานบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

ในการกำกับดูแลการดำเนินงานในกรณีที่บริษัทย่อย จะดำเนินการซื้อหรือขายทรัพย์สิน หรือตกลงเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศและหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ การดำเนินการในเรื่องดังกล่าว บริษัทย่อยจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องก่อนทุกครั้ง นอกจากนี้ หากบริษัทย่อยมีการดำเนินการที่อาจเกิดผลเสียหายต่อบริษัทฯ ตัวแทนของบริษัทฯ ที่เข้าเป็นกรรมการหรือผู้บริหารในบริษัทนั้นๆ ต้องรายงานให้คณะกรรมการของบริษัทฯ รับทราบ และขอมติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ก่อนการดำเนินการใดๆ ต่อไป

## 4.4 สรุปสัญญาหลักที่สำคัญในการดำเนินงาน

### 4.4.1 สัญญาจ้างเหมาก่อสร้าง

สัญญาจ้างเหมาก่อสร้างของบริษัทฯและบริษัทย่อย ได้กำหนดเงื่อนไขในสัญญาไว้เป็นมาตรฐานเดียวกัน โดยสรุปสาระสำคัญของเงื่อนไขหลักได้ดังนี้

คู่สัญญา	บริษัท ("ผู้ว่าจ้าง") และคู่สัญญา ("ผู้รับจ้าง")
เงื่อนไขการว่าจ้าง	<ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้ว่าจ้างมีสิทธิที่จะสั่งให้ผู้รับจ้างเปลี่ยนแปลงแก้ไขงานส่วนใดส่วนหนึ่งที่เห็นว่าไม่ถูกต้องตามแบบแปลนหรือการก่อสร้างไม่ได้</li> <li>ผู้ว่าจ้างมีสิทธิแก้ไขเพิ่มเติม ลดหรือเพิ่มงานจากแบบก่อสร้าง โดยไม่ต้องทำสัญญาใหม่ โดยผู้ว่าจ้างจะแจ้งให้ทราบเป็นหนังสือ ก่อนการดำเนินการ</li> <li>ผู้ว่าจ้างมีสิทธิเปลี่ยนแปลงวัสดุที่ใช้ได้ โดยหากเป็นการเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมนอกจากแบบและสัญญาที่ระบุไว้ ผู้ว่าจ้างจะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมทุกประการ</li> <li>ผู้ว่าจ้าง ตัวแทน/หรือ ผู้ควบคุมงานของผู้ว่าจ้าง มีสิทธิสั่งระงับการก่อสร้างหรือสั่งให้หรือถอนเปลี่ยนแปลงแก้ไขหากเห็นว่าผลงานที่ ผู้รับจ้างกระทำขึ้นผิดจากแบบก่อสร้างหรือรายละเอียดที่ตกลงกันไว้ หรือวัสดุสมรรถนะที่ใช้ หรือที่จะใช้ไม่มีคุณภาพดี หรือไม่ตรงตามแบบที่ตกลงกันไว้ เมื่อผู้รับจ้างได้รับคำสั่งแล้ว จะต้องปฏิบัติตามคำสั่งทันทีโดยผู้รับจ้างเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการแก้ไขนั้นๆ</li> <li>ผู้ว่าจ้างมีที่ปรึกษาและผู้ควบคุมงานก่อสร้าง มีอำนาจตรวจสอบงานก่อสร้างได้ตลอดเวลาตลอดจนช่วยชี้แจงแบบก่อสร้าง แก้ไขปัญหา งานก่อสร้าง ตรวจสอบงาน และอนุมัติการเบิกงวดงานเบื้องต้น โดย ผู้รับจ้าง จะต้องให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกในการควบคุมงาน และตรวจสอบงานให้เป็นไปตามแบบ BOQ</li> <li>การเพิ่มลดงานก่อสร้าง ทั้งสองฝ่ายจะต้องตกลงราคาค่าจ้างเพิ่มลดตามปริมาณที่เป็นจริงและราคาต่อหน่วยที่ระบุตามเอกสารแนบท้ายสัญญานี้ ก่อนการดำเนินงานนั้นๆ การเพิ่มปริมาณงานก่อสร้างไม่เป็นเหตุให้ขยายระยะเวลาการก่อสร้าง เว้นแต่จะได้รับอนุมัติจากผู้ว่าจ้างเป็นลายลักษณ์อักษร</li> <li>วัสดุที่นำมาใช้งานทุกชนิด ผู้รับจ้างจะต้องส่งตัวอย่างหรือรายละเอียดเพื่อขออนุมัติจากผู้ควบคุมงานตรวจสอบก่อน ไม่น้อยกว่า 10 วันทำการ เมื่อได้รับอนุมัติแล้ว จึงจะนำเข้ามาใช้งานได้</li> <li>ผู้รับจ้างจะต้องจัดให้มีสัญญาประกันภัยเบ็ดเตล็ดครอบคลุมความเสียหายต่อบุคคลและทรัพย์สินที่เกิดขึ้นในสถานที่ก่อสร้างและสถานที่ใกล้เคียง ผู้รับจ้างจะรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นภายในพื้นที่ก่อสร้าง ไม่ว่าจะเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินและ/หรือแก่บุคคลใดๆ ตลอดเวลาที่ผู้รับจ้างรับผิดชอบงานที่จ้าง</li> <li>เมื่อผู้ว่าจ้างได้รับมอบอาคารมาแล้วก็ตาม เมื่อมีผู้ซื้ออาคารต้องการให้เก็บความเรียบร้อยก่อนรับโอน ผู้รับจ้างต้องจัดหาคนงานและวัสดุเข้ามาเก็บงานความเรียบร้อยจนลูกค้ารับโอน</li> <li>ผู้รับจ้างจะรับผิดชอบต่อคุณภาพของงานและฝีมือการปฏิบัติงานต่อไปอีก 1 ปี ภายหลังจากวันที่ผู้ว่าจ้างได้รับมอบงานครั้งสุดท้ายเป็นหนังสือจากผู้ลงนามตามสัญญาแล้ว หากมีความเสียหายใดๆ เกิดขึ้นภายใน</li> </ul>

	<p>กำหนดเวลา ผู้รับจ้างจะเป็นผู้รับผิดชอบงานแก้ไขดังกล่าวโดยเร็วไม่เกิน 3 วันนับตั้งแต่ได้รับแจ้งจากผู้ว่าจ้าง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ผู้รับจ้างจะไม่โอนสิทธิและหน้าที่ในการรับประกันผลงานตามสัญญานั้นให้แก่บุคคลใดๆ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากผู้ว่าจ้างเป็นลายลักษณ์อักษร</li> <li>▪ เงินประกันผลงานของผู้รับจ้าง ทางผู้ว่าจ้างจะหักเงินประกันผลงาน 3% ของทุกงวดที่มีการตั้งเบิกและทางผู้ว่าจ้างจะคืนเงินประกันผลงานให้ผู้รับจ้างครึ่งหนึ่งของที่หักไว้เมื่อส่งงานงวดสุดท้ายแล้ว 6 เดือนโดยไม่พบความชำรุดบกพร่อง และส่วนที่เหลือจะคืนให้เมื่อครบกำหนดระยะเวลา 12 เดือน โดยนับจากการส่งงานงวดสุดท้ายของผู้รับจ้าง แต่หากพบว่างานที่ผู้รับจ้างได้ทำนั้นมีความชำรุดบกพร่อง มีมูลค่าการซ่อมแซมมากกว่าเงินประกันผลงานที่หักไว้ เมื่อผู้ว่าจ้างได้แจ้งให้เข้ามาซ่อมแซมแล้วผู้รับจ้างไม่เข้ามาซ่อมแซม ผู้ว่าจ้างมีสิทธิหักเงินประกันผลงานได้ทั้งหมด แต่หากเงินประกันผลงานที่หักไว้ไม่เพียงพอต่อการซ่อมแซม ผู้รับจ้างยังคงต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายส่วนที่เกินจากการซ่อมแซมให้ผู้ว่าจ้างจนครบ</li> <li>▪ การทำสัญญาเป็นการเหมารวม ผู้รับจ้างต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จตามแบบกำหนด หากมีส่วนหนึ่งส่วนใดที่ไม่ได้ระบุให้ แต่ในการใช้งานต้องมี ผู้รับจ้างต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จ หากผู้รับจ้างแก้ไขงานหรือเพิ่มผลงาน ผู้ว่าจ้างจะพิจารณาราคาต่อหน่วยที่เสนอหรือในดุลยพินิจของผู้ว่าจ้าง</li> <li>▪ ผู้รับจ้างจะต้องจัดหาอุปกรณ์เครื่องใช้ประจำตัวพนักงานของผู้รับจ้างให้ครบถ้วนและจะต้องปฏิบัติงานให้เป็นไปตามกฎระเบียบความปลอดภัยในการทำงานตามกฎหมายกระทรวงกำหนดมาตรฐานในการบริหารและการจัดการด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัยและสภาพแวดล้อมในการทำงานเกี่ยวกับงานก่อสร้าง พ.ศ. 2551 และกฎระเบียบของผู้ว่าจ้าง หากผู้รับจ้างไม่ปฏิบัติตาม บริษัทฯ จะถือว่ามีความผิดในสัญญาที่ได้ตกลงกัน ผู้ว่าจ้างมีสิทธิที่จะไม่รับผิดชอบความเสียหายและอันตรายที่เกิดขึ้นในบริเวณพื้นที่ ที่ผู้รับจ้าง รับผิดชอบอยู่ไม่ว่าด้วยกรณีใดๆ ทั้งสิ้น</li> </ul>
เงื่อนไขการชำระเงิน	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ผู้ว่าจ้างจะชำระเงินค่าจ้างให้ผู้รับจ้างเมื่อผู้รับจ้างได้ดำเนินการก่อสร้างตามงวดงานแล้วเสร็จ โดยแบ่งชำระตามงวดงานการก่อสร้างที่ได้ตกลงกันไว้</li> <li>▪ ค่าจ้างเหมาทำงานรวมค่าวัสดุ, อุปกรณ์, ค่าแรงต่างๆ, ภาษีมูลค่าเพิ่มตามผลงานการก่อสร้างที่แล้วเสร็จเป็นงวดๆ และผ่านการตรวจรับงานของผู้ว่าจ้างหรือตัวแทนของผู้ว่าจ้างหรือผู้ควบคุมงาน</li> <li>▪ ผู้รับจ้างจะต้องส่งงานแต่ละงวดเป็นลายลักษณ์อักษรผ่านผู้ควบคุมงานและผู้ว่าจ้างจะจ่ายชำระค่าจ้างงวดนั้นๆ ภายใน 7 วัน นับจากผู้ควบคุมงานได้ตรวจรับงานแล้ว</li> <li>▪ หากผู้ว่าจ้างได้ชำระหนี้จำนวนใดๆแทนผู้รับจ้างอันเนื่องมาจากการงานที่ทำตามสัญญานี้ ผู้ว่าจ้างมีสิทธิหักเงินจำนวนดังกล่าวออกจากเงินค่าจ้างตามสัญญานี้ได้ โดยถือว่าผู้รับจ้างให้ความยินยอมแล้ว</li> <li>▪ ผู้ว่าจ้างจะหักเงินประกันเพื่อเป็นการค้ำประกันผลงาน (Retention) ในอัตราร้อยละ 3 จากเงินที่ได้รับทุกครั้งจากการส่งงวดงานการก่อสร้าง</li> </ul>
เงื่อนไขการผิดสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ถ้าผู้รับจ้างดำเนินการล่าช้ากว่าที่กำหนดไว้ในสัญญาโดยไม่มีเหตุอันควรและไม่ได้รับอนุมัติจากผู้ว่าจ้าง ผู้รับจ้างยินดีให้หักเงินค่าปรับอัตรา ร้อยละ 0.3 ของค่าจ้างตามสัญญานี้ต่อวัน จากค่าจ้างงวดงานงวดสุดท้ายจนกว่างานจะแล้วเสร็จ และเงินค่าเสียหายอื่นที่เกิดขึ้นจากการทำงานล่าช้า อันเกิดมาจากความผิดพลาดของผู้รับจ้าง เช่น ค่าจ้างที่จะจ้างผู้ควบคุมงาน เป็นต้น</li> <li>▪ ถ้างานล่าช้ากว่าแผนงานที่กำหนดไว้ในแต่ละช่วงของการตรวจสอบผลงานโดยไม่มีเหตุอันควร ทางผู้ว่าจ้างสามารถเข้าทำการจัดหาวัสดุและแรงงานเข้าทำงานให้แทนผู้รับจ้าง เพื่อเป็นการเร่งรัดงานให้ทันแผนงานที่ตกลงไว้ ส่วนในเรื่องมูลค่าวัสดุและแรงงานให้หักออกจากมูลค่าสัญญาก่อสร้างในงวดนั้นได้ทันทีโดยผู้รับจ้างยินยอม</li> </ul>

#### 4.4.2 สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร (มีสิ่งปลูกสร้าง)

สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯและบริษัทย่อย ได้กำหนดเงื่อนไขในสัญญาไว้เป็นมาตรฐานเดียวกัน โดยสรุปสาระสำคัญของเงื่อนไขหลักได้ดังนี้

คู่สัญญา	บริษัท ("ผู้จะขาย") และคู่สัญญา ("ผู้จะซื้อ")
เงื่อนไขการชำระเงินและการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์	<ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้จะซื้อตกลงให้ถือเอาเงินมัดจำที่ผู้จะซื้อได้ชำระในวันที่ยื่นข้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เงินมัดจำที่ผู้จะซื้อได้ชำระในวันทำสัญญา และเงินดาวน์ที่ผ่อนชำระตามงวดในสัญญา รวมเป็นเงินจอง เงินทำสัญญาและเงินดาวน์ที่ผู้จะซื้อได้ชำระให้แก่ผู้จะขายเป็นการชำระค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง</li> <li>ผู้จะซื้อตกลงชำระค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่เหลืองวดสุดท้ายในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ภายในวันที่กำหนดในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร (มีสิ่งปลูกสร้าง) และยินยอมให้ผู้จะขายโอนกรรมสิทธิ์ต่างๆ ไม่เกิน 90 วัน นับแต่วันครบกำหนดข้างต้นด้วย</li> <li>ในการชำระเงินค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ผู้จะขายต้องออกหลักฐานเป็นหนังสือ ลงลายมือชื่อผู้จะขายหรือผู้รับเงินให้แก่ ผู้จะซื้อ และผู้จะขายยอมรับว่าหลักฐานการชำระเงินดังกล่าว และหลักฐานการชำระหนี้บริมสิทธิ์ในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือหนี้จำนองของผู้จะซื้อ เป็นหลักฐานการแสดงการชำระราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างด้วย</li> </ul>
เงื่อนไขที่ต้องปฏิบัติของผู้จะขายและผู้จะซื้อ	<ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้จะขายต้องจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในโครงการจัดสรรที่ดิน ตามที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน จังหวัดกรุงเทพมหานคร และตามที่ผู้จะขาย ได้โฆษณาไว้ ทั้งนี้การจัดให้มีบริการสาธารณะอาจเปลี่ยนแปลงได้ตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน</li> <li>ผู้จะขายจะโอนกรรมสิทธิ์มาตรฐานวัดปริมาตรและปริมาณการใช้สาธารณูปโภคให้เป็นชื่อผู้จะซื้อ ภายใน 30 วัน นับแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ค่าธรรมเนียมดังกล่าวเป็นของ ผู้จะซื้อ</li> <li>ผู้จะขาย รับรองว่า ผู้จะขายได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารแล้วตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร</li> <li>ผู้จะขายจะก่อสร้างอาคารตามที่ตกลงกันไว้ โดยจัดหาวัสดุที่มีคุณภาพดีตามที่กำหนดในแบบแปลนการก่อสร้าง หากไม่สามารถหาวัสดุตามที่กำหนดไว้จากท้องตลาด ผู้จะขาย ต้องจัดหาวัสดุที่มีคุณภาพเทียบเท่าหรือดีกว่ามาทำการก่อสร้าง ผู้จะขาย ได้จัดหาผู้ควบคุมงานที่มีความรู้ความสามารถเพื่อควบคุมงานก่อสร้างให้เป็นไปตามแบบแปลนการก่อสร้างตามสัญญานี้ด้วยแล้ว</li> <li>เมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จ พร้อมที่จะโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายต้องขนย้ายเครื่องมือ เครื่องใช้ วัสดุอุปกรณ์เหลือใช้ และสิ่งกรงรังออกไปให้พ้นบริเวณที่ก่อสร้าง พร้อมทั้งกลบเกลี่ยพื้นดินและทำความสะอาดบริเวณดังกล่าวให้เรียบร้อยอยู่ในสภาพที่ ผู้จะซื้อสามารถเข้าอยู่ได้ทันที</li> <li>ผู้จะซื้อยินยอมที่จะออกค่าใช้จ่ายในการใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะ ตามอัตราและระยะเวลาที่กำหนด ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ หลังจากนั้นชำระปีต่อไป</li> <li>ผู้จะซื้อต้องไม่ใช้อาคารประกอบกิจการที่มีกลิ่นเหม็น สกปรกและเอะอะ หรือกิจการเป็นที่รังเกียจหรือก่อให้เกิดเสียงดังเป็นที่รบกวน หรือใช้สิทธิ์ในพื้นที่ส่วนกลางเช่น ถนน ให้เป็นที่กีดขวางหรือก่อความเดือดร้อนรำคาญแก่เพื่อนบ้านหรือบุคคลทั่วไป</li> <li>ผู้จะซื้อ ต้องไม่ใช้อาคารประกอบกิจการที่ผิดกฎหมาย หรือขัดต่อความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีงามของประชาชน และต้องไม่ก่อความรำคาญรบกวนความสงบสุขแก่ผู้อยู่ใกล้เคียง และไม่ยอมให้บุคคลอื่นกระทำการดังกล่าวในอาคาร</li> </ul>
เงื่อนไขการผิदनัดชำระ	<ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้จะขายจะแจ้งวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้</li> </ul>



	ผู้จะซื้อทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 วัน และหากผู้จะซื้อไม่ดำเนินการหรือไม่ยอมรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างภายใน 10 วัน นับจากวันที่กำหนดโอนกรรมสิทธิ์ ถือว่า ผู้จะซื้อผิดสัญญา และผู้จะซื้อยินยอมให้ผู้จะขายริบเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระมาแล้วทั้งสิ้น
เงื่อนไขการบอกเลิกสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดผิดสัญญาไม่ว่าข้อหนึ่งข้อใด ให้ถือว่าผิดสัญญาทั้งหมด คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิบอกเลิกสัญญา และเรียกค่าเสียหายได้ตามกฎหมาย</li> <li>▪ กรณีการแบ่งการชำระค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างไม่เกิน 3 งวด และผู้จะซื้อผิดนัดไม่ชำระงวดใดงวดหนึ่งหรือกรณีแบ่งการชำระค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเกิน 3 งวด และผู้จะซื้อผิดนัดไม่ชำระตั้งแต่ 3 งวดติดต่อกัน โดยเมื่อผู้จะขายได้บอกกล่าวทวงถามเป็นหนังสือโดยใช้เวลาไม่น้อยกว่า 30 วันแล้ว ผู้จะซื้อ ยังไม่ชำระ ผู้จะขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที และยินยอมให้ผู้จะขายริบเงินที่ ผู้จะซื้อ ได้มีการชำระให้กับผู้จะขายมาแล้วทั้งหมด แต่ในกรณีที่ผู้จะขายผิดสัญญา ผู้จะขายยินยอมคืนเงินที่ ผู้จะซื้อ ได้ชำระมาแล้วทั้งหมดเช่นกัน</li> </ul>
การเปลี่ยนสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ หากผู้จะซื้อมีความประสงค์จะโอนสิทธิ์ตามสัญญานี้ จะต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้จะขายก่อน และผู้จะซื้อจะต้องแจ้งให้ผู้รับโอนสิทธิ์ทราบถึงระเบียบข้อบังคับต่างๆ ของ ผู้จะขาย และจะต้องปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ทุกประการ ในกรณีนี้ ผู้จะซื้อ ยินยอมชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการโอนสิทธิ์นี้ให้แก่ผู้จะขายตามที่ตกลงกัน</li> </ul>
เงื่อนไขในการรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่อง	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ผู้จะขายตกลงรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องของโครงสร้าง วัสดุ อุปกรณ์ ที่ได้ทำการก่อสร้าง ติดตั้ง ตามแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตจากทางราชการภายในกำหนด 6 เดือน นับแต่วันโอนกรรมสิทธิ์ หากแต่ไม่รวมถึงความชำรุดบกพร่อง ที่เกิดจากการที่ผู้จะซื้อ ทำการแก้ไขดัดแปลงสิ่งปลูกสร้างที่ซื้อขายโดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้จะขาย</li> </ul>

#### 4.4.3 สัญญาจ้างบริหารโครงการ

สัญญาจ้างบริหารโครงการโดยผู้ว่าจ้างคือ บริษัทฯ และ ผู้รับจ้างบริหารโครงการคือ JPM โดยบริษัทฯและบริษัทฯย่อย จะกำหนดเงื่อนไขในสัญญาไว้เป็นมาตรฐานเดียวกัน โดยสรุปสาระสำคัญของเงื่อนไขหลักได้ดังนี้

คู่สัญญา	บริษัทฯ CNC JGL SPZ ("ผู้ว่าจ้าง") และคู่สัญญา JPM ("ผู้รับจ้าง")
เงื่อนไขการดำเนินงานของผู้ว่าจ้างและผู้รับจ้าง	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ผู้รับจ้างเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการขายและการตลาดและต้องจัดทำแผนงานการตลาด การส่งเสริมการขาย และแผนการประชาสัมพันธ์สื่อต่างๆของโครงการ เสนอให้ผู้ว่าจ้างพิจารณาและอนุมัติดำเนินการ และผู้รับจ้างจะต้องบริหารงานขายและการตลาดให้เป็นไปตามแผนการขายที่ได้รับอนุมัติ</li> <li>▪ ผู้ว่าจ้างจะเป็นผู้ออกแบบบ้าน ผังโครงการ ภาพเปอร์สเปคทีฟ ผังโครงการรายละเอียด วัสดุในการก่อสร้างและแสดงรายการคำนวณค่าก่อสร้าง</li> <li>▪ ผู้รับจ้างจะต้องเสนอแผนงานในการก่อสร้าง ให้สอดคล้องกับแผนการตลาด และควบคุมงานก่อสร้างให้เป็นไปตามแผนงานที่ได้รับความเห็นชอบจากผู้ว่าจ้าง</li> <li>▪ ผู้รับจ้างประสานงานกับสถาบันการเงินเพื่อจัดหาสินเชื่อให้กับลูกค้าประสานงานกับลูกค้าในการตรวจรับงานและการโอนกรรมสิทธิ์</li> <li>▪ ผู้รับจ้างจะต้องจัดทำรายงานการขาย การรับเงินจอง การรับเงินทำสัญญา และการรับเงินโอนส่งให้ผู้ว่าจ้างเป็นรายวัน</li> <li>▪ ผู้รับจ้างจะต้องจัดทำรายงานการความคืบหน้าการก่อสร้าง เป็นประจำทุกสัปดาห์และประจำเดือน</li> </ul>

เงื่อนไขในการจ่ายค่าตอบแทน	<ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้ว่าจ้างตกลงจ่ายค่าตอบแทนการบริหารโครงการให้ผู้รับจ้างในอัตราร้อยละ 5 ของมูลค่าโครงการ โดยชำระค่าบริการโครงการตามเปอร์เซ็นต์งานก่อสร้างที่แล้วเสร็จของเดือนก่อน<sup>1</sup></li> <li>ผู้รับจ้างสามารถวางบิลและรับชำระเงินได้ตามรอบเวลาที่ ผู้ว่าจ้างกำหนด</li> </ul>
ระยะเวลาสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> <li>12 เดือน หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีความประสงค์จะต่อสัญญา จะต้องแจ้งให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนครบกำหนดสัญญา 30 วัน</li> </ul>
เงื่อนไขการผิดสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> <li>หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งประพฤติดังกล่าวข้อใดข้อหนึ่ง คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ หรือคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง ประสงค์จะขอเลิกสัญญาก่อนครบกำหนด ให้แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบก่อนล่วงหน้า 30 วัน</li> <li>หากเป็นกรณีที่ก่อให้เกิดความเสียหายขึ้นกับคู่สัญญา คู่สัญญาฝ่ายที่ก่อให้เกิดความเสียหายจะต้องรับผิดชอบความเสียหายตามที่เกิดขึ้นจริง</li> </ul>

#### 4.4.4 สัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการอาคารสำนักงาน (สัญญาบริการถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่า)

คู่สัญญา	บริษัทฯ ("ผู้เช่าและผู้รับบริการ") และคู่สัญญา บริษัท ธนเสถียร ทาวเวอร์ จำกัด ("ผู้ให้เช่าและผู้ให้บริการ")
วันที่ลงนามในสัญญา	4 กันยายน 2556
เงื่อนไขการเช่า	<ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้เช่าจะเช่าและรับบริการในพื้นที่ทั้งหมด 3,419 ตรม.</li> <li>ผู้เช่าจะใช้สถานที่เช่าเพื่อเป็นสำนักงานของผู้เช่าในการประกอบกิจการของผู้เช่าเท่านั้น</li> <li>ผู้เช่าจะดูแลสถานที่เช่าให้สะอาดและถูกสุขอนามัยอยู่ตลอดเวลา และจะซ่อมแซมความเสียหายใดๆ ให้อยู่ในสภาพดี</li> <li>ผู้เช่าจะอนุญาตให้ผู้ให้เช่าหรือผู้แทนเข้าตรวจสอบสถานที่เช่าได้ตลอดเวลาอันสมควร และหากผู้ให้เช่าแจ้งให้ซ่อมแซมแก้ไข ผู้เช่าต้องดำเนินการภายใน 30 วัน</li> <li>ผู้เช่าจะไม่ให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่าในสถานที่เช่า ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลอื่นใด เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าแล้ว</li> <li>ผู้เช่าจะไม่สร้าง ต่อเติม หรือติดตั้ง ท่อ สายไฟ หรือเสาในสถานที่เช่า และจะไม่ทำการแก้ไขดัดแปลง หรือต่อเติมสถานที่เช่า โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าเสียก่อน</li> <li>ตลอดระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาที่จะขยายออกไป ผู้ให้เช่าจะรับประกันภัยไว้กับบริษัทประกันภัยหลักในประเทศไทย คำนึงความเสี่ยงภัย สูญหาย สำหรับสถานที่เช่าโดยให้ผู้ให้เช่ารับผิดชอบผลประโยชน์ ในส่วนของทรัพย์สินของผู้เช่า ผู้เช่าเป็นผู้จัดทำประกันภัยเอง หากเกิดอัคคีภัย การโจรกรรม รวมทั้งเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ตกแต่ง และทรัพย์สินของผู้เช่าที่เก็บรักษาไว้สถานที่เช่าให้ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบ</li> <li>ในกรณีที่ผู้ให้เช่ามีการขายหรือโอนสถานที่เช่าให้แก่บุคคลอื่น บุคคลอื่นดังกล่าวจะมีสิทธิและหน้าที่ต่อผู้เช่าเช่นเดียวกับผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ทุกประการ โดยผู้เช่าจะลงนามในหนังสือรับทราบการโอนสิทธิ โดยการโอนสิทธิดังกล่าวจะต้องไม่เป็นผลให้ผู้เช่ามีความรับผิดชอบมากกว่าที่มีอยู่เดิมตามสัญญานี้</li> </ul>
เงื่อนไขการบริการ	<ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้รับบริการจะชำระค่าไฟฟ้าและน้ำประปาตามจำนวนที่ได้ใช้ไปในสถานที่เช่าให้แก่ผู้ให้บริการ ภายใน 5 วัน นับแต่วันที่ปรากฏในใบแจ้ง</li> </ul>

<sup>1</sup> โดยอัตราและวิธีการชำระเงินดังกล่าวจะใช้กับ โครงการลำเพ็ง 2 เฟส 4 โครงการทิวลิปแควร์ โครงการไมอามี โครงการลำเพ็ง 2 เรสซิเดนซ์ และโครงการในอนาคต สำหรับโครงการลำเพ็ง 2 เฟส 1-3 อัตราและวิธีการชำระเงิน จะเป็นดังนี้ "ผู้ว่าจ้างจะจ่ายค่าบริการโครงการให้ผู้รับจ้างในอัตราร้อยละ 2.00 ของมูลค่าโครงการ โดยชำระค่าบริการโครงการตามเปอร์เซ็นต์งานก่อสร้างที่แล้วเสร็จของเดือนก่อน"

	<p>หนี้ ซึ่งออกโดยผู้ให้บริการ โดยจะเป็นอัตราตามจริงที่ผู้ให้บริการจ่ายไป</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้ให้บริการจะจัดให้มีพนักงานรักษาความปลอดภัยและพนักงานทำความสะอาดไว้บริการ โดยเป็นค่าใช้จ่ายของผู้ให้บริการ</li> </ul>
เงื่อนไขการชำระเงิน	<ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้เช่าจะจ่ายค่าเช่าและค่าบริการรายเดือน ในอัตราค่าเช่า 100 บาท/ตร.ม. และอัตราค่าบริการ 100 บาท/ตร.ม.</li> <li>เริ่มคิดค่าเช่าและค่าบริการ ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2556</li> <li>ปรับเปลี่ยนได้ไม่เกิน 10% เฉพาะกรณีที่มิใช่ขยายระยะเวลาเช่าและบริการเท่านั้น</li> <li>ผู้เช่าชำระเงินประกันการเช่าและการบริการให้แก่ผู้ให้เช่าและผู้ให้บริการจำนวนรวม 1,036,800 บาท และจะได้รับคืนเมื่อยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการ</li> </ul>
ระยะเวลาการเช่าและบริการ	3 ปี นับจากวันที่ลงนามในสัญญา ผู้เช่ามีสิทธิขยายระยะเวลาเช่าได้ไม่น้อยกว่า 3 ครั้งละ 3 ปี ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขเดิม โดยระยะเวลาของการรับบริการให้เป็นไปตามระยะเวลาการเช่า
การยกเลิกสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> <li>หากผู้ให้เช่าทำผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญา และไม่ทำการแก้ไขภายใน 30 วัน หลังจากที่ได้รับการบอกกล่าวเป็นหนังสือจากผู้เช่าให้ทำการแก้ไขดังกล่าว ผู้เช่าบอกเลิกสัญญาได้ โดยไม่ต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าผิดสัญญา</li> <li>กรณีที่ผู้เช่า ขอยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนดระยะเวลาเช่า หรืออยู่ไม่ครบกำหนดระยะเวลาเช่า หรือผู้ให้เช่าผิดสัญญาเช่าตามสัญญานี้ ผู้เช่าสามารถบอกเลิกสัญญาเป็นหนังสือภายใน 90 วัน โดยไม่ต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าผิดสัญญา</li> <li>ผู้เช่าไม่ชำระเงินค่าเช่า ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เป็นเวลา 30 วัน หลังจากครบกำหนดชำระ</li> <li>ผู้เช่าทำผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานี้และไม่แก้ไขความผิดดังกล่าวภายใน 30 วัน หลังจากวันที่ผู้ให้เช่าได้บอกกล่าวเป็นหนังสือให้ผู้เช่าทำการแก้ไข</li> </ul>

#### 4.4.5 สัญญาป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

จัดทำขึ้นเพื่อกำหนดเป็นคำรับรองของบริษัทที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ เกี่ยวกับการไม่ดำเนินการธุรกิจใดๆ ที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือแข่งขันกับธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ โดยประกอบไปด้วย 3 กลุ่ม รายละเอียดดังนี้

**4.4.5.1 สัญญาป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์** สำหรับบริษัทที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินสิทธิการเช่าระยะยาว (**ที่ดินเช่า**) ซึ่งสัญญาดังกล่าวจะประกอบไปด้วย 1) ในนามบริษัท และ 2) ในฐานะกรรมการ/ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

##### 1) สัญญาป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (ที่ดินเช่า) ในนามบริษัทที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คู่สัญญา	บริษัทฯ ("ผู้รับผลประโยชน์ตามสัญญา") กับ คู่สัญญา คือ กลุ่มบริษัทที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินสิทธิการเช่าระยะยาว ("ผู้ให้เช่ารับรอง") (ตามรายชื่อบริษัทโครงการบนพื้นที่เช่าในระยะยาวของครอบครัวโนธรรมรักษา ส่วนที่ 1 หัวข้อ 1.1 ประวัติความเป็นมาที่สำคัญของบริษัท)
วัตถุประสงค์ของสัญญา	ป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างคู่สัญญา

เงื่อนไขข้อตกลงและคำรับรอง	<ul style="list-style-type: none"> <li>นับแต่วันทำสัญญาฉบับนี้ บริษัทผู้ให้คำรับรองจะไม่ดำเนินการใดๆ ซึ่งมีลักษณะเป็นการแข่งขันกับธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย นอกเหนือจากโครงการของบริษัทผู้ให้คำรับรอง</li> <li>ภายหลังจากที่สัญญาเช่าที่ดินระยะยาวครบกำหนดหรือมีการยกเลิกสัญญาก่อนกำหนด บริษัทผู้ให้คำรับรองได้ดำเนินการพัฒนาโครงการจนแล้วเสร็จ และปิดการขายโครงการทั้งหมดแล้ว บริษัทผู้ให้คำรับรองจะหยุดดำเนินการและดำเนินการต่างๆ ที่จำเป็นเพื่อให้มีการจัดประชุมคณะกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัทผู้ให้คำรับรอง เพื่อพิจารณาเกี่ยวกับการเลิกบริษัทและชำระบัญชี</li> <li>ณ วันทำสัญญาฉบับนี้ บริษัทผู้ให้คำรับรอง รับรองว่า ไม่มีสิทธิการเช่าที่ดินระยะยาวอื่นใดนอกเหนือจากสัญญาเช่าที่ดินระยะยาว/หรือแผนหรือโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อื่นใดนอกเหนือจากโครงการของบริษัทผู้ให้คำรับรอง</li> </ul>
ผลของการไม่ปฏิบัติตามสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทฯ สามารถฟ้องร้องดำเนินคดีและเรียกค่าเสียหายกับคู่สัญญาได้</li> </ul>

2) สัญญาป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (ที่ดินเช่า) ในฐานะกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่

คู่สัญญา	บริษัทฯ ("ผู้รับผลประโยชน์ตามสัญญา") กับ คู่สัญญา คือ กรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินสิทธิการเช่าระยะยาว ("ผู้ให้คำรับรอง") (ตามรายชื่อบริษัทโครงการบนพื้นที่เช่าในระยะยาวของครอบครัวมโนธรรมรักษา ส่วนที่ 1 หัวข้อ 1.1 ประวัติความเป็นมาที่สำคัญของบริษัท)
วัตถุประสงค์ของสัญญา	ป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างคู่สัญญา
เงื่อนไขข้อตกลงและคำรับรอง	<p>ในฐานะกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทผู้ให้คำรับรอง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>นับแต่วันทำสัญญาฉบับนี้ บริษัทผู้ให้คำรับรองจะไม่ดำเนินการใดๆ ซึ่งมีลักษณะเป็นการแข่งขันกับธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย นอกเหนือจากโครงการของบริษัทผู้ให้คำรับรอง</li> <li>ภายหลังจากที่สัญญาเช่าที่ดินระยะยาวครบกำหนดหรือมีการยกเลิกสัญญาก่อนกำหนด บริษัทผู้ให้คำรับรองได้ดำเนินการพัฒนาโครงการจนแล้วเสร็จ และปิดการขายโครงการทั้งหมดแล้ว บริษัทผู้ให้คำรับรองจะหยุดดำเนินการและดำเนินการต่างๆ ที่จำเป็นเพื่อให้มีการจัดประชุมคณะกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัทผู้ให้คำรับรอง เพื่อพิจารณาเกี่ยวกับการเลิกบริษัทและชำระบัญชี</li> <li>นับแต่วันทำสัญญาฉบับนี้จนถึง 3 ปีภายหลังจากการสิ้นสุดการเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทของ ผู้ให้คำรับรอง ผู้ให้คำรับรองจะไม่ดำเนินการใดๆ ซึ่งมีลักษณะเป็นการแข่งขันกับธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย นอกเหนือจากโครงการของบริษัทของ ผู้ให้คำรับรอง รวมถึงไม่เข้าเป็นกรรมการและ/หรือ เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทตั้งแต่ร้อยละ 10 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทดังกล่าว (ไม่ว่าเพียงผู้เดียวหรือร่วมกับบุคคลอื่นในนามของตนเองหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับตน) หรือเป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วนสามัญ หรือเป็นหุ้นส่วนไม่จำกัดความรับผิดชอบในห้างหุ้นส่วนจำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจอันมีสภาพและลักษณะอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันอันอาจก่อให้เกิดความเสียหายกับบริษัทฯ และบริษัทย่อย</li> </ul>
ผลของการไม่ปฏิบัติตามสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทฯ สามารถฟ้องร้องดำเนินคดีและเรียกค่าเสียหายกับคู่สัญญาได้</li> </ul>

**4.4.5.2 สัญญาป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์** สำหรับบริษัทที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินกรรมสิทธิ์ (ที่ดินกรรมสิทธิ์) ของบริษัทที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ซึ่งในสัญญาดังกล่าวจะประกอบไปด้วย 1) ในนามบริษัทและ 2) ในฐานะกรรมการ/ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

**1) สัญญาป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (ที่ดินกรรมสิทธิ์) ในนามบริษัทที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์**

คู่สัญญา	บริษัทฯ ("ผู้รับผลประโยชน์ตามสัญญา") กับ คู่สัญญา คือ บริษัทที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินกรรมสิทธิ์ ("ผู้ให้เช่ารับรอง") (ตามรายชื่อบริษัทโครงการบนพื้นที่กรรมสิทธิ์ของครอบครัวในธรรมชาติ ส่วนที่ 1 หัวข้อ 1.1 ประวัติความเป็นมาที่สำคัญของบริษัท)
วัตถุประสงค์ของสัญญา	ป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างคู่สัญญา
เงื่อนไขข้อตกลงและคำรับรอง	<ul style="list-style-type: none"> <li>นับแต่วันทำสัญญานี้ บริษัทผู้ให้เช่ารับรองจะไม่ดำเนินการใดๆ ซึ่งมีลักษณะเป็นการแข่งขันกับธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย นอกเหนือจากโครงการของบริษัทผู้ให้เช่ารับรอง</li> <li>ภายหลังจากที่ได้ดำเนินการพัฒนาโครงการของบริษัทผู้ให้เช่ารับรองจนแล้วเสร็จและปิดการขายโครงการทั้งหมดแล้ว บริษัทผู้ให้เช่ารับรอง จะหยุดดำเนินการและดำเนินการต่างๆ ที่จำเป็นเพื่อให้มีการจัดประชุมคณะกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัทผู้ให้เช่ารับรอง เพื่อพิจารณาเกี่ยวกับการเลิกบริษัทและชำระบัญชี</li> <li>ณ วันทำสัญญานี้ บริษัทผู้ให้เช่ารับรอง รับรองว่า ไม่มีแผนหรือโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อื่นใดนอกเหนือจากโครงการของบริษัทผู้ให้เช่ารับรอง</li> </ul>
ผลของการไม่ปฏิบัติตามสัญญา	บริษัทฯ สามารถฟ้องร้องดำเนินคดีและเรียกค่าเสียหายกับคู่สัญญาได้

**2) สัญญาป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (ที่ดินกรรมสิทธิ์) ในฐานะกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่**

คู่สัญญา	บริษัทฯ ("ผู้รับผลประโยชน์ตามสัญญา") กับ คู่สัญญา คือ กรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินกรรมสิทธิ์ ("ผู้ให้เช่ารับรอง") (ตามรายชื่อบริษัทโครงการบนพื้นที่กรรมสิทธิ์ของครอบครัวในธรรมชาติ ส่วนที่ 1 หัวข้อ 1.1 ประวัติความเป็นมาที่สำคัญของบริษัท)
วัตถุประสงค์ของสัญญา	ป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างคู่สัญญา
เงื่อนไขข้อตกลงและคำรับรอง	<p>ในฐานะกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทผู้ให้เช่ารับรอง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>นับแต่วันทำสัญญานี้ บริษัทผู้ให้เช่ารับรองจะไม่ดำเนินการใดๆ ซึ่งมีลักษณะเป็นการแข่งขันกับธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย นอกเหนือจากโครงการของบริษัทผู้ให้เช่ารับรอง</li> <li>ภายหลังจากที่บริษัทผู้ให้เช่ารับรอง ได้ดำเนินการพัฒนาโครงการจนแล้วเสร็จและปิดการขายโครงการทั้งหมดแล้ว บริษัทผู้ให้เช่ารับรอง จะหยุดดำเนินการและดำเนินการต่างๆ ที่จำเป็นเพื่อให้มีการจัดประชุมคณะกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัทผู้ให้เช่ารับรอง เพื่อพิจารณาเกี่ยวกับการเลิกบริษัทและชำระบัญชี</li> <li>นับแต่วันทำสัญญานี้จนถึง 3 ปีภายหลังจากการสิ้นสุดการเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทผู้ให้เช่ารับรอง ผู้ให้เช่ารับรองจะไม่ดำเนินการใดๆ ซึ่งมีลักษณะเป็นการแข่งขันกับธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย นอกเหนือจากโครงการของบริษัทผู้ให้เช่ารับรอง รวมถึงไม่เข้าเป็นกรรมการและ/หรือ เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทตั้งแต่ร้อยละ 10 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทดังกล่าว (ไม่ว่าเพียงผู้เดียวหรือร่วมกับบุคคลอื่นในนามของตนเองหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับตน) หรือเป็นหุ้นส่วนในทางหุ้นส่วนสามัญ หรือเป็นหุ้นส่วนไม่จำกัดความรับผิดชอบในทางหุ้นส่วนจำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจอันมีสภาพและลักษณะอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันอันอาจจะก่อให้เกิดความเสียหายกับบริษัทและบริษัทย่อย</li> </ul>
ผลของการไม่ปฏิบัติตามสัญญา	บริษัทฯ สามารถฟ้องร้องดำเนินคดีและเรียกร้องค่าเสียหายกับคู่สัญญาได้



**4.4.5.3 สัญญาป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์** สำหรับกลุ่มบริษัทของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่อาจมีความขัดแย้งในเรื่องธุรกิจเดียวกัน (บจก.บุญยงทัศน์และบจก.ทัศน์ นิเวศน์) ซึ่งการลงทุนในสัญญาดังกล่าวจะประกอบไปด้วย 1) ในนามบริษัทและ 2) ในฐานะกรรมการ/ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

1) สัญญาป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของกลุ่มบริษัทของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

คู่สัญญา	บริษัทฯ ("ผู้รับผลประโยชน์ตามสัญญา") กับ คู่สัญญา คือ กลุ่มบริษัทของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่อาจมีความขัดแย้งในเรื่องธุรกิจเดียวกัน ("ผู้ให้คำรับรอง")
วัตถุประสงค์ของสัญญา	ป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างคู่สัญญา
เงื่อนไขข้อตกลงและคำรับรอง	<ul style="list-style-type: none"> <li>นับแต่วันทำสัญญานับนี้จนถึง 3 ปี หลังจากการสิ้นสุดการเป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ บริษัทผู้ให้คำรับรองจะไม่ดำเนินการพัฒนาโครงการใดๆ ซึ่งมีลักษณะเป็นการแข่งขันและก่อให้เกิดความเสียหายกับธุรกิจของบริษัทฯและบริษัทย่อย</li> <li>ณ วันทำสัญญานับนี้ บริษัทผู้ให้คำรับรอง รับรองว่า ไม่มีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อื่นใดนอกเหนือจากโครงการของบริษัทผู้ให้คำรับรอง</li> </ul>
ผลของการไม่ปฏิบัติตามสัญญา	บริษัทฯ สามารถฟ้องร้องดำเนินคดีและเรียกร้องค่าเสียหายกับคู่สัญญาได้

2) สัญญาป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในฐานะกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกลุ่มบริษัท  
ของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

คู่สัญญา	บริษัทฯ ("ผู้รับผลประโยชน์ตามสัญญา") กับ คู่สัญญา คือ กรรมการและ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกลุ่มบริษัทของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่อาจมีความขัดแย้งในเรื่องธุรกิจเดียวกัน ("ผู้ให้คำรับรอง")
วัตถุประสงค์ของสัญญา	ป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างคู่สัญญา
เงื่อนไขข้อตกลงและคำรับรอง	<p>ในฐานะกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทผู้ให้คำรับรอง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>นับแต่วันทำสัญญานับนี้จนถึง 3 ปี หลังจากการสิ้นสุดการเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ บริษัทของ ผู้ให้คำรับรองจะไม่ดำเนินการใดๆ ซึ่งมีลักษณะเป็นการแข่งขันและก่อให้เกิดความเสียหายกับธุรกิจของบริษัทฯและบริษัทย่อย</li> <li>นับแต่วันทำสัญญานับนี้จนถึง 3 ปี หลังจากการสิ้นสุดการเป็นกลุ่ม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ของผู้ให้คำรับรอง ผู้ให้คำรับรองจะไม่ดำเนินการใดๆ ซึ่งมีลักษณะเป็นการแข่งขันและก่อให้เกิดความเสียหายกับธุรกิจของบริษัทฯและบริษัทย่อย รวมถึงไม่เข้าเป็นกรรมการและ/หรือ เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทอื่นๆ ตั้งแต่ร้อยละ 10 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทดังกล่าว (ไม่ว่าเพียงผู้เดียวหรือร่วมกับบุคคลอื่นในนามของตนเองหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับตน) หรือเป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วนสามัญ หรือเป็นหุ้นส่วนไม่จำกัดความรับผิดชอบในห้างหุ้นส่วนจำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจอันมีสภาพและลักษณะอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันอันอาจจะก่อให้เกิดความเสียหายกับบริษัทฯและบริษัทย่อยนอกเหนือจากการเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัทผู้ให้คำรับรอง</li> </ul>
ผลของการไม่ปฏิบัติตามสัญญา	บริษัทฯ สามารถฟ้องร้องดำเนินคดีและเรียกร้องค่าเสียหายกับคู่สัญญาได้

#### 4.4.5.4 สัญญาป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ สำหรับกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ซึ่งได้แก่ กลุ่มมโนธรรมรักษา และกลุ่มสวาทยานนท์

คู่สัญญา	บริษัทฯ ("ผู้รับผลประโยชน์ตามสัญญา") กับ คู่สัญญาคือ กลุ่มมโนธรรมรักษา และกลุ่มสวาทยานนท์ ("ผู้ให้คำรับรอง")
วัตถุประสงค์ของสัญญา	ป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างคู่สัญญา
เงื่อนไขข้อตกลงและคำรับรอง	<ul style="list-style-type: none"> <li>นับแต่วันทำสัญญานับนี้ จนถึง 3 ปี หลังจากการสิ้นสุดการเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ โดยจะไม่ดำเนินการใดๆ ซึ่งจะมีลักษณะเป็นการแข่งขันกับธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อยรวมถึงไม่เข้าเป็นกรรมการและ/หรือเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท ตั้งแต่ร้อยละ 10 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ (ไม่ว่าเพียงผู้เดียวหรือร่วมกับบุคคลอื่นในนามของตนเอง หรือผู้ที่เกี่ยวข้องตามนิยามของประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กค. 17/2551) หรือเป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วนสามัญหรือเป็นหุ้นส่วนไม่จำกัดความรับผิดชอบในห้างหุ้นส่วนจำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจอันมีสภาพและลักษณะอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันอันอาจก่อให้เกิดความเสียหายกับบริษัทฯ และบริษัทย่อย</li> </ul>
ผลของการไม่ปฏิบัติตามสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทฯ สามารถฟ้องร้องดำเนินคดีและเรียกร้องค่าเสียหายกับคู่สัญญาได้</li> </ul>

#### 4.4.6 สัญญาให้สิทธิในการซื้อขายที่ดินก่อนบุคคลอื่น (บริษัท)

คู่สัญญา	บริษัทฯ กับ คู่สัญญาซึ่งเป็นบริษัทเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดยมีกรรมการและ/หรือผู้ถือหุ้นและ/หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เข้าเป็นกรรมการและ/หรือผู้ถือหุ้นของบริษัทดังกล่าว ("บริษัทที่ให้สิทธิ")
วัตถุประสงค์ของสัญญา	ป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์
เงื่อนไขข้อตกลงและคำรับรอง	<ul style="list-style-type: none"> <li>นับแต่วันทำสัญญานับนี้ บริษัทที่ให้สิทธิ จะไม่ดำเนินการใดๆ ซึ่งมีลักษณะเป็นการแข่งขันกับธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย</li> <li>ในกรณีที่บริษัทที่ให้สิทธิ ประสงค์จะขายที่ดินที่จะขาย (ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน) ให้แก่บุคคลใด จะต้องแจ้งเรื่องดังกล่าวให้บริษัทฯ ทราบเป็นหนังสือ โดยระบุรายละเอียด และเงื่อนไขต่างๆ ที่เกี่ยวกับการเสนอขายที่ดินดังกล่าว</li> </ul> <p>เมื่อได้รับหนังสือเสนอขายดังกล่าวจากบริษัทที่ให้สิทธิ บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีสิทธิเสนอซื้อที่ดินที่จะขายจากบริษัทที่ให้สิทธิ ก่อนผู้ซื้อรายอื่น โดยแจ้งความประสงค์ดังกล่าวเป็นหนังสือให้แก่บริษัทที่ให้สิทธิ ภายในเวลา 60 วัน นับจากวันที่บริษัทฯ ได้รับหนังสือเสนอขายจากบริษัทที่ให้สิทธิ หากพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าวแล้ว บริษัทที่ให้สิทธิ ยังไม่ได้รับหนังสือตอบรับการเสนอขายจากบริษัทฯ ให้ถือว่า บริษัทฯ สละสิทธิในการซื้อที่ดินที่จะขายตามหนังสือเสนอขายดังกล่าว โดยบริษัทที่ให้สิทธิ สามารถขายที่ดินที่จะขายดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อรายอื่นได้ทันที ทั้งนี้ เงื่อนไขต่างๆ ที่เกี่ยวกับการขายที่ดินที่จะขายดังกล่าวจะต้องไม่ดีกว่าเงื่อนไขที่บริษัทที่ให้สิทธิ ได้เสนอให้บริษัทฯ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ภายหลังจากที่ขายที่ดินที่จะขายทั้งหมดแล้ว บริษัทที่ให้สิทธิ จะหยุดการดำเนินการและดำเนินการต่างๆ ที่จำเป็นเพื่อให้มีการจัดประชุมคณะกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัทที่ให้สิทธิ เพื่อพิจารณาเกี่ยวกับการเลิกบริษัทและชำระบัญชี</li> <li>ณ วันทำสัญญานับนี้ บริษัทที่ให้สิทธิ รับรองว่า ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน/หรือแผนหรือโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อื่นใดนอกเหนือจากที่ดินที่จะขาย ในกรณีที่บริษัทที่ให้สิทธิ มีหรือได้มาซึ่งที่ดินในอนาคต บริษัทที่ให้สิทธิ จะให้สิทธิบริษัทฯ และบริษัทย่อย มีสิทธิเสนอซื้อที่ดินดังกล่าวจากบริษัทที่ให้สิทธิ ก่อนผู้ซื้อรายอื่นตามเงื่อนไขข้างต้น</li> </ul>
ผลของการไม่ปฏิบัติตามสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทฯ สามารถฟ้องร้องดำเนินคดีและเรียกร้องค่าเสียหายกับคู่สัญญาได้</li> </ul>

#### 4.4.7 สัญญาให้สิทธิในการซื้อขายที่ดินก่อนบุคคลอื่น (บุคคล)

คู่สัญญา	บริษัทฯ กับ คู่สัญญาซึ่งเป็นบุคคลที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดยเป็นกรรมการและ/หรือผู้ถือหุ้นและ/หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง ("บุคคลผู้ให้สิทธิ")
วัตถุประสงค์ของสัญญา	ป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์
เงื่อนไขข้อตกลงและคำรับรอง	<ul style="list-style-type: none"> <li>นับแต่วันทำสัญญานับนี้ บุคคลผู้ให้สิทธิฯ จะไม่ดำเนินการใดๆ ซึ่งมีลักษณะเป็นการแข่งขันกับธุรกิจของบริษัทฯและบริษัทย่อย</li> <li>ในกรณีที่บุคคลผู้ให้สิทธิฯ ประสงค์จะขายที่ดินที่จะขาย (ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน) ให้แก่บุคคลใด จะต้องแจ้งเรื่องดังกล่าวให้บริษัทฯ ทราบเป็นหนังสือ โดยระบุรายละเอียด และเงื่อนไขต่างๆ ที่เกี่ยวกับการเสนอขายที่ดินดังกล่าว</li> </ul> <p>เมื่อได้รับหนังสือเสนอขายดังกล่าวจากบุคคลผู้ให้สิทธิฯ บริษัทฯและบริษัทย่อย มีสิทธิเสนอซื้อที่ดินที่จะขายจากบุคคลผู้ให้สิทธิฯ ก่อนผู้ซื้อรายอื่น โดยแจ้งความประสงค์ดังกล่าวเป็นหนังสือให้แก่บุคคลผู้ให้สิทธิฯ ภายในเวลา 60 วัน นับจากวันที่บริษัทฯ ได้รับหนังสือเสนอขายจากบุคคลผู้ให้สิทธิฯ หากพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าวแล้ว บุคคลผู้ให้สิทธิฯ ยังไม่ได้รับหนังสือตอบรับการเสนอขายจากบริษัทฯ ให้ถือว่า บริษัทฯ สละสิทธิในการซื้อที่ดินที่จะขายตามหนังสือเสนอขายดังกล่าว โดยบุคคลผู้ให้สิทธิฯ สามารถขายที่ดินที่จะขายดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อรายอื่นได้ทันที ทั้งนี้ เงื่อนไขต่างๆ ที่เกี่ยวกับการขายที่ดินที่จะขายดังกล่าวจะต้องไม่ดีไปกว่าเงื่อนไขที่บุคคลผู้ให้สิทธิฯ ได้เสนอให้บริษัทฯ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ณ วันทำสัญญานับนี้ บุคคลผู้ให้สิทธิฯ รับรองว่า ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน/หรือแผนหรือโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อื่นใดนอกเหนือจากที่ดินที่จะขาย ในกรณีที่บุคคลผู้ให้สิทธิฯ มีหรือได้มาซึ่งที่ดินในอนาคต บุคคลผู้ให้สิทธิฯ จะให้สิทธิบริษัทฯและบริษัทย่อย มีสิทธิเสนอซื้อที่ดินดังกล่าวจากบุคคลผู้ให้สิทธิฯ ก่อนผู้ซื้อรายอื่น ตามเงื่อนไขข้างต้น</li> </ul>
ผลของการไม่ปฏิบัติตามสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทฯ สามารถฟ้องร้องดำเนินคดีและเรียกร้องค่าเสียหายกับคู่สัญญาได้</li> </ul>

## 5.ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

### ข้อมูลบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์

ชื่อบริษัท	:	บริษัท เจ.เอส.พี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) J.S.P. PROPERTY PUBLIC COMPANY LIMITED
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	:	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	เลขที่ 43 ซอยพระรามที่ 2 ซอย 54 แขวงสามเตา เขตบางขุนเทียน กรุงเทพฯ 10150
เลขทะเบียนบริษัท	:	0107557000012
โทรศัพท์	:	02-897-8800 ต่อ 298, 330
โทรสาร	:	02-897-8890
ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงิน(CFO)	:	นายสิทธิพร รัตนภรณ์
E-mail	:	sithipon_r@jsp.co.th
Home Page	:	www.jsp.co.th
นักลงทุนสัมพันธ์	:	ir@jsp.co.th, Vutita_s@jsp.co.th
ทุนจดทะเบียน	:	2,100,000.00 บาท
ทุนชำระแล้ว	:	2,100,000.00 บาท
จำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกิจการ:	:	หุ้นสามัญ 4,200,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท

### บุคคลอ้างอิง

- นายทะเบียนหลักทรัพย์ : บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด  
93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ  
10400  
โทรศัพท์ : 0-2009-9000  
โทรสาร : 0-2009-9991  
TSD Call Center : 0-2009-9999  
Website : <http://www.set.or.th/tsd>  
E-mail : SETContactCenter@set.or.th
- ผู้สอบบัญชี : บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด  
193/136-137 ชั้น 33 อาคารเลคซ์ดาออฟฟิศคอมเพล็กซ์  
ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย  
กรุงเทพมหานคร 10110  
โทรศัพท์ : 0-2264-9090
- ผู้ตรวจสอบภายใน (Partner) : นางสาวฤทัยชนก สุภาพงษ์
- ฝ่ายกฎหมาย : นายประวิทย์ ภูแสงศักดิ์กุล
- ที่ปรึกษากฎหมาย : นายศราวุธ สิ้นสังธรรม
- ธนาคารหลัก : ธนาคารสีกกรไทย จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่  
1 ซอยราษฎร์บูรณะ 27/1 ถ.ราษฎร์บูรณะ  
แขวงราษฎร์บูรณะ เขตราษฎร์บูรณะ  
กรุงเทพมหานคร 10140  
โทร.0-2888-8888  
: ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่  
9 ถ.รัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร  
กรุงเทพมหานคร 10900  
โทร. 0-2777-7777

7. นายทะเบียนหุ้นกู้ : ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)  
1222 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพงพาง  
เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120  
โทร. 0-2296-2000 , 0-2296-5690

#### 6.ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายใดๆ ที่มีนัยสำคัญ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสินทรัพย์ของบริษัท ที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้น