

ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจ

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

1.1 ประวัติความเป็นมาที่สำคัญของบริษัทฯ

บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ได้เริ่มจดทะเบียนก่อตั้งบริษัท เมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 2553 ในนามบริษัท รักษาแลนด์ (สาทร-พระราม 3) จำกัด ด้วยทุนจดทะเบียน 5,000,000 บาท เพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เมื่อวันที่ 11 มีนาคม 2556 เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท เจ.เอส.พี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

มติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2556 เมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม 2556 ให้เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 5,000,000 บาท เป็น 1,500,000,000 บาท และให้เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ จากราคาหุ้นละ 1,000 บาท เหลือมูลค่าหุ้นละ 5 บาท

วันที่ 7 มกราคม 2557 บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และได้เพิ่มทุนจดทะเบียนอีก 600 ล้านบาท จาก 1,500 ล้านบาท เป็น 2,100 ล้านบาท และขอเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้น จากเดิมหุ้นละ 5 บาท เป็นหุ้นละ 0.50 บาท (ห้าสิบบatang) เป็นจำนวน 4,200 ล้านหุ้น

วันที่ 19 พฤศจิกายน 2557 บริษัทเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ MAI

ในปี 2561 บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ผู้ถือหุ้นใหญ่เดิมคือ นายทนงศักดิ์ มโนธรรมรักษา ถือหุ้นบริษัท 29.004 % ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริหารและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ได้ทำการขายหุ้นเกือบทั้งหมดให้กับ นายลิขิต ลือสกุลกิจไพศาล ปัจจุบันดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริหารและประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท ภายหลังจากการปรับโครงสร้างการถือหุ้นแล้ว บริษัทฯ ได้ทำการปรับโครงสร้างการบริหารงานใหม่ เปลี่ยนและลดจำนวนกรรมการบริษัท จาก 9 ท่านคงเหลือ 7 ท่าน และปรับผังโครงสร้างองค์กร เพื่อให้สอดคล้อง เหมาะสมกับแนวทางในการบริหารงาน เพิ่มการถ่วงดุลและการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ

1.2 วิสัยทัศน์ พันธกิจ และกลยุทธ์ในการดำเนินงานของบริษัท

วิสัยทัศน์

พัฒนาสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์แนวราบและที่อยู่อาศัยที่สร้างปรากฏการณ์ใหม่

พันธกิจ

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

กลยุทธ์ในการดำเนินงาน

บริษัทฯและบริษัทย่อย ได้มีการพัฒนาและเปลี่ยนแปลงครั้งใหญ่ ตั้งแต่ปี 2559 โดยการปรับภาพลักษณ์สร้างมาตรฐานงานบริการและการผลิต สร้างนวัตกรรมการดีไซน์ (I Function : การออกแบบและคำนึงถึงประโยชน์ใช้สอยของพื้นที่, I Energy : ประหยัดพลังงาน, I Color : สีสะท้อนความร้อนความเย็น, I Connect : เชื่อมต่อความสัมพันธ์ด้วยพื้นที่ส่วนกลาง) บริหารงานก่อสร้างบ้านแบบ Real Estate Manufacturing (REM) สร้างที่ละหลังเหมือนระบบอุตสาหกรรมการผลิต ซึ่งสามารถควบคุมสายพานการผลิตของการสร้างบ้านได้อย่างต่อเนื่อง

ในปี 2561 ได้มีการทบทวนกลยุทธ์และกำหนดเป้าหมายใหม่ตามหลัก Sustainability Development โดยเน้น Net Profit Growth ด้วยการบริหารจัดการ 4 ด้าน ได้แก่

- ด้านการเงิน : ปรับโครงสร้างเงินกู้จากระยะสั้นเป็นระยะยาว, จัดหาแหล่งต้นทุนการเงินให้ต่ำลง,ขายทรัพย์สินที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้
- ด้านการดำเนินงาน : ปรับเพิ่มราคาขาย 5-10%, ลดต้นทุนขายและค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ, บริหารจัดการสต็อกสินค้า
- การพัฒนาและนวัตกรรม : พัฒนาผลิตภัณฑ์ใหม่ ในตลาดที่ระดับราคาสูงขึ้น, เพิ่มมูลค่าสินค้าด้วยนวัตกรรมใหม่ในด้านดีไซน์ให้ตอบโจทย์การใช้ชีวิตจริง,พัฒนาบริการหลังการขายแบบมีอาชีพตอบสนองความต้องการได้รวดเร็วและถูกต้อง
- โครงการในอนาคต : สรรหาทำเลใหม่ที่มีศักยภาพ เป็นแหล่งชุมชนที่มีการพัฒนาด้านเศรษฐกิจ ประชากรมีรายได้พึ่งพาตนเอง

ทั้งนี้ ในเดือนมีนาคม 2561 เกิดการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหุ้น เพื่อให้เกิดความเชื่อมั่น และเกิดการ พัฒนาและการเติบโตของบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง ผู้บริหารจึงกำหนดแนวทางในการดำเนินงานของบริษัทเบื้องต้นดังนี้

- สร้างทรัพย์สิน มุ่งสร้างรายได้ ยอดขาย กำไร โดยทีมผู้บริหารที่มีความเชี่ยวชาญ
- ซื้อขายทรัพย์สิน มุ่งเน้นการขายทรัพย์สินส่วนเกินที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้แปลงมาเป็นกระแสเงินสด เสริมสภาพคล่องในการดำเนินงาน
- ปรับโครงสร้างเงินทุนให้เหมาะสม ทั้งระยะสั้น ระยะยาว และลดต้นทุนทางการเงิน

โดยในระยะแรกจะดำเนินการให้บริษัทมีความมั่นคงในด้านยอดขาย กำไร และสามารถจ่ายเงินปันผลได้ จากนั้นจึงจะพัฒนาไปอีกขั้นเพื่อการแข่งขันยกระดับเข้าสู่ความเป็นสากล

1.3 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 2553 ภายใต้ชื่อ บริษัท รักษาแลนด์ (สาทร-พระราม 3) จำกัด เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ด้วยทุนจดทะเบียน 5,000,000 บาท ต่อมาเมื่อวันที่ 11 มีนาคม 2556 ได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 1,500 ล้านบาทในวันที่ 16 พฤษภาคม 2556 ต่อมาเมื่อวันที่ 7 มกราคม 2557 ได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นมหาชน และนำบริษัทเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เมื่อวันที่ 19 พฤศจิกายน 2557 และเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 2,100 ล้านบาท

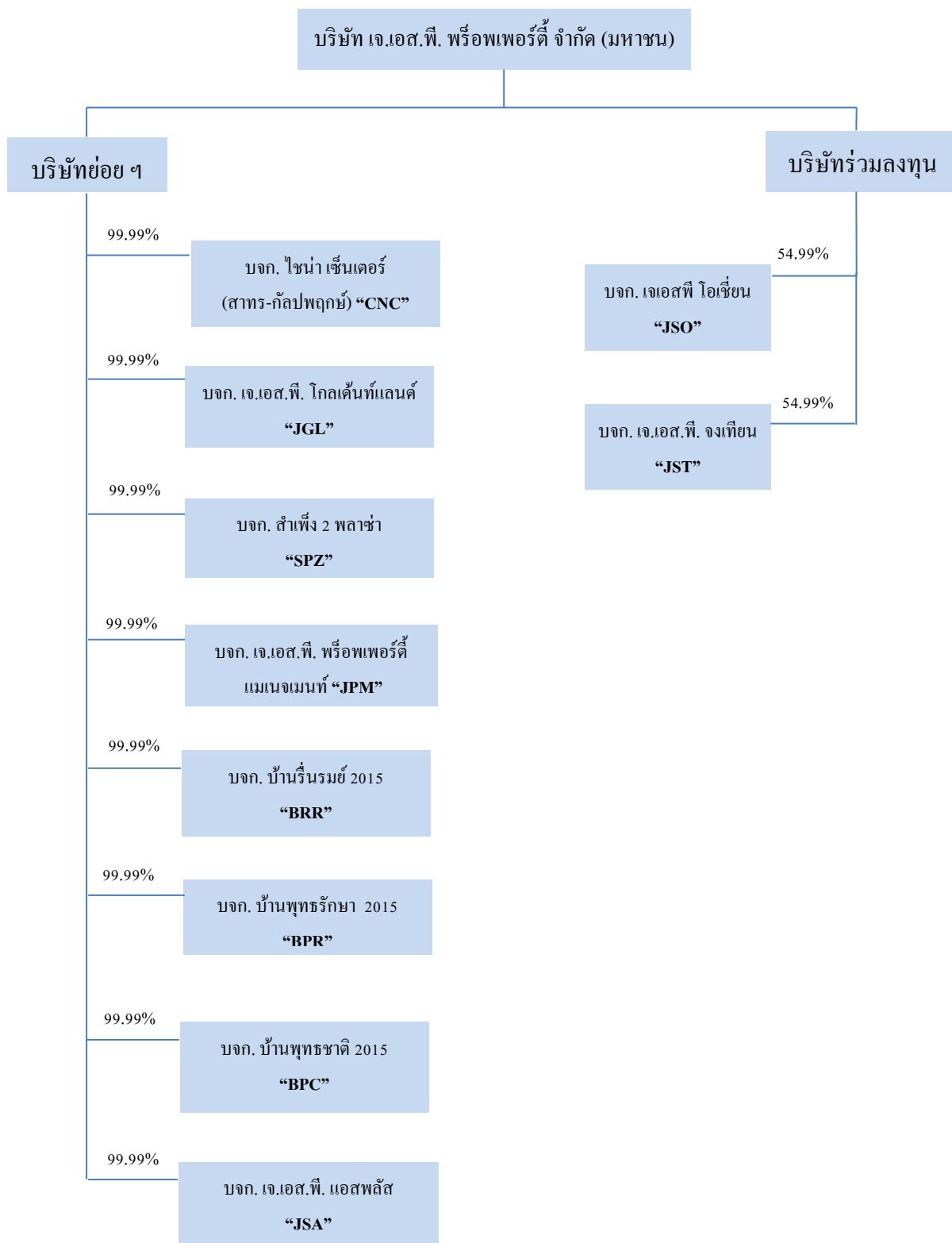
ปี 2561	เหตุการณ์สำคัญ
มีนาคม	มีการปรับโครงสร้างการถือหุ้นโดย นายทงศักดิ์ มโนธรรมรักษา ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่และมีตำแหน่งเป็นประธานเจ้าหน้าที่บริหาร, ประธานกรรมการบริหาร ได้ขายหุ้นทั้งหมดให้แก่ นายลิขิต ลือสกุลกิจไพศาล หลังจากนั้นมีการปรับการบริหารงานโดยนายทงศักดิ์ มโนธรรมรักษา ได้ลาออก และ นายลิขิต ลือสกุลกิจไพศาลได้เข้าดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารแทนพร้อมกับการแต่งตั้งคณะกรรมการบริษัทชุดใหม่แทนชุดเก่าทั้งหมดและลดกรรมการจาก 9 คน เหลือ 7 คน
พฤศจิกายน	ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 14/2561 เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2561 ได้มีมติปรับปรุงโครงสร้างขององค์กรให้เหมาะสมกับการบริหารจัดการของบริษัท
พฤศจิกายน	บริษัทมีการออกหุ้นกู้จำนวน 500 ล้านบาทกับบริษัทหลักทรัพย์ เอเซียพลัส และ 196 ล้านบาทกับบริษัทหลักทรัพย์ เอ.อี.ซี เพื่อนำเงินที่ได้ไปไถ่ถอนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดในเดือนธันวาคม 2561 จำนวน 893 ล้านบาท และอีกส่วนหนึ่งเป็นการขอกู้เงินจากกลุ่มสวทยานนท์จำนวน 400 ล้านบาท ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทซึ่งถือหุ้นในกลุ่มรวม 25.11% โดยนำเงินที่ได้ไปไถ่ถอนหุ้นกู้บางส่วน และอีกส่วนหนึ่งไว้ใช้เงินทุนหมุนเวียนในกิจการ
ธันวาคม	บริษัทได้จัดงาน “JSPพบผู้รับเหมา” โดยเชิญผู้มีส่วนได้เสีย เช่น ผู้รับเหมาและ supplier ของบริษัทเข้าชี้แจงและทำความเข้าใจกับการดำเนินงานของบริษัทเพื่อให้เกิดความเชื่อมั่นและมั่นใจในการประกอบธุรกิจของบริษัท
ธันวาคม	มีการจัดงานเลี้ยงสังสรรค์ปีใหม่พร้อมกับการจัดงานกิจกรรมของพนักงานในชื่อ “The Journey to success” วัตถุประสงค์เพื่อให้พนักงานทุกคนมีส่วนร่วมในการทำกิจกรรมและแสดงออกซึ่งความคิดเห็นเพื่อให้มีความสามัคคีและมีใจเป็นหนึ่งเดียวกัน ในช่วงการจัดงานเลี้ยงปีใหม่ คณะกรรมการและผู้บริหารทุกท่านได้เข้าร่วมงานสร้างความประทับใจแก่พนักงานทุกท่าน

ปี 2560	เหตุการณ์สำคัญ
เมษายน	<p>ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2560 เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2560 ผู้ถือหุ้นมีมติที่สำคัญ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 - อนุมัติให้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ของบริษัท ภายในวงเงินไม่เกิน 3,000 ล้านบาท วัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจ
สิงหาคม	<p>วันที่ 15 สิงหาคม 2560 ตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 9/2560 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท เซนิท แมเนจเม้นท์ จำกัด จากทุนจดทะเบียนเดิม 1.0 ล้านบาท เพิ่มทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 129.0 ล้านบาท รวมเป็นทุนจดทะเบียน 130.0 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 13,000,000 หุ้น ราคาหุ้นละ 10 บาท โดยบริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) มีสัดส่วนการถือหุ้น 50% วัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน</p>
กันยายน	<p>วันที่ 28 กันยายน 2560 ตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 10/2560 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท เจ.เอส.พี. แอสพลัส จำกัด จากทุนจดทะเบียนเดิม 10.0 ล้านบาท เพิ่มทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 40.0 ล้านบาท รวมเป็นทุนจดทะเบียน 50.0 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 500,000 หุ้น ราคาหุ้นละ 100 บาท โดยบริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) มีสัดส่วนการถือหุ้น 99.996% วัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน และเพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกในการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยของลูกค้ารายย่อยของบริษัทฯ กับทางธนาคารอีกทั้งใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงาน</p>
ปี 2559	เหตุการณ์สำคัญ
มกราคม	<p>บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทย่อย ชื่อ บริษัท เจ.เอส.พี.จิงเทียน จำกัด โดยทุนจดทะเบียน 1.0 ล้านบาท วัตถุประสงค์เพื่อรองรับโครงการในอนาคตโดยมีสัดส่วนการถือหุ้น 100% ตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2558 เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2558</p>
กุมภาพันธ์	<p>ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 3/2559 บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ของบริษัท ในวงเงินไม่เกิน 1,500 ล้านบาท วัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจ</p>
เมษายน	<p>ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2559 เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2559 ผู้ถือหุ้นมีมติที่สำคัญ ดังนี้</p> <p>อนุมัติจัดสรรเงินกำไรจากกำไรสะสมเพื่อจ่ายเงินปันผลประจำปี 2558 (งวดสุดท้าย) ในอัตราหุ้นละ 0.01 บาท เป็นจำนวนเงิน 42.0 ล้านบาท โดยกำหนดรายชื่อผู้มีสิทธิได้รับเงินปันผล ในวันที่ 9 พฤษภาคม 2559 และให้รวบรวมรายชื่อตามมาตรา 225 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 โดยวิธีปิดสมุดทะเบียนในวันที่ 10 พฤษภาคม 2559 และกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันที่ 23 พฤษภาคม 2559</p>
พฤษภาคม	<p>วันที่ 11 พฤษภาคม 2559 ตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2559 ได้มีมติอนุมัติจัดตั้งบริษัทย่อย 1 บริษัท ได้แก่ “บริษัท เจ.เอส.พี. แอสพลัส จำกัด” โดยมีทุนจดทะเบียน 10.0 ล้านบาท จดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 7 มิถุนายน 2559 โดยมีสัดส่วนการถือหุ้น 100% วัตถุประสงค์เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการในอนาคต</p>
ตุลาคม	<p>วันที่ 18 ตุลาคม 2559 ตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 11/2559 อนุมัติให้บริษัทฯ จำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัทย่อย จำนวน 2 บริษัท และพิจารณาอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท เจ.เอส.พี. จิงเทียน</p>

	<p>จำกัด และเพิ่มทุนจดทะเบียนบริษัท เจเอสพี โอเชียน จำกัด รายละเอียดดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. บริษัท เจเอสพี จงเทียน จำกัด มีทุนจดทะเบียน 1.0 ล้านบาท หุ้นสามัญ 10,000 หุ้น ราคาหุ้นละ 100 บาท โดยบริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) มีสัดส่วนการถือหุ้น 55% 2. บริษัท เจ.เอส.พี. โอเชียน จำกัด มีทุนจดทะเบียน 5.0 ล้านบาท หุ้นสามัญ 50,000 หุ้น ราคาหุ้นละ 100 บาท โดยบริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) มีสัดส่วนการถือหุ้น 55% 3. มีมติอนุมัติให้ บริษัท เจเอสพี จงเทียน จำกัด เพิ่มทุนจดทะเบียน 24.0 ล้านบาท จากเดิมทุนจดทะเบียน 1.0 ล้านบาท เป็น 25.0 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 250,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 6 มกราคม 2560) 4. มีมติอนุมัติให้ บริษัท เจ.เอส.พี. โอเชียน จำกัด เพิ่มทุนจดทะเบียน 20.0 ล้านบาท จากเดิมทุนจดทะเบียน 5.0 ล้านบาท เป็น 25.0 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ 250,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 6 มกราคม 2560)
พฤศจิกายน	<p>วันที่ 10 พฤศจิกายน 2559 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 12/2559 มีมติอนุมัติ ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. อนุมัติให้บริษัทฯ ซื้อเงินลงทุน (หุ้นสามัญ) ของบริษัท เซนิต แมเนจเม้นท์ จำกัด จำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท ชำระมูลค่าแล้ว หุ้นละ 2.50 บาท สัดส่วนการถือหุ้น 50% เพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และอพาร์ทเมนต์ให้เช่า 2. อนุมัติให้บริษัทฯ ให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ บริษัท เซนิต แมเนจเม้นท์ จำกัด จำนวน 40.0 ล้านบาท ซึ่งเป็นบริษัทร่วมลงทุนตามสัดส่วนการลงทุน

1.4 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีโครงสร้างการถือหุ้นในบริษัทย่อย ดังนี้



ปัจจุบันบริษัทฯ มีบริษัทย่อยจำนวน 8 บริษัท และบริษัทร่วม 2 บริษัท ดังรายละเอียดต่อไปนี้

1. บริษัทย่อย

- บริษัท ไชน่า เซ็นเตอร์ (สาทร-กัลปพฤกษ์) จำกัด (“CNC”)ทุนจดทะเบียน 150 ล้านบาท เป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 99.99
- บริษัท เจ.เอส.พี. โกลด์เ็นท์แลนด์ จำกัด (“JGL”) ทุนจดทะเบียน 200 ล้านบาท เป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 99.99
- บริษัท ลำเพ็ง 2 พลาซ่า จำกัด (“SPZ”) ทุนจดทะเบียน 110 ล้านบาท เป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 99.99
- บริษัท เจ.เอส.พี.พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“JPM”) ทุนจดทะเบียน 300 ล้านบาท เป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 99.99
- บริษัท บ้านร่มรมย์ 2015 จำกัด (“BRR”) ทุนจดทะเบียน 100 ล้านบาท เป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 99.99
- บริษัท บ้านพุทธรักษา 2015 จำกัด (“BPR”) ทุนจดทะเบียน 150 ล้านบาท เป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 99.99
- บริษัท บ้านพุทธชาติ 2015 จำกัด (“BPC”) ทุนจดทะเบียน 100 ล้านบาท เป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 99.99
- บริษัท เจ.เอส.พี. แอสพลัส จำกัด (“JSA”) ทุนจดทะเบียน 50 ล้านบาท เป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 99.99

2. บริษัทร่วมลงทุน

- บริษัท เจเอสพี โอเชียน จำกัด (“JSO”) ทุนจดทะเบียน 25 ล้านบาท เป็นบริษัทร่วมที่บริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 54.99 (ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 6 มกราคม 2560)
- บริษัท เจ.เอส.พี. จงเทียน จำกัด (“JST”) ทุนจดทะเบียน 25 ล้านบาท เป็นบริษัทร่วมที่บริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 54.99 (ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 6 มกราคม 2560)

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

ภาพรวมการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท

บริษัทฯ และบริษัทย่อย ประกอบธุรกิจเป็นพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ และคอนโดมิเนียมเพื่อจำหน่าย รวมไปถึงการให้บริการเช่าพื้นที่ เพื่อการพาณิชย์ทั้งระยะสั้นและระยะยาว โดยแบ่งกลุ่มผลิตภัณฑ์ออกเป็น 3 กลุ่มดังนี้

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

โดยบริษัทฯ และบริษัทย่อย เน้นการพัฒนาโครงการในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ในทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพใกล้แหล่งชุมชน มีเส้นทางคมนาคมสะดวก นอกจากนี้ผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ มีรูปแบบที่หลากหลายและมีคุณภาพที่สามารถตอบสนองต่อความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทฯ ได้เป็นอย่างดี

โครงการเชิงพาณิชย์แนวราบและโครงการที่อยู่อาศัยที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยพัฒนา เป็นโครงการลักษณะขายก่อนสร้างเสร็จ หรือลักษณะขายระหว่างก่อสร้างโครงการ ทั้งนี้ เนื่องจากการก่อสร้างโครงการต้องใช้ระยะเวลา 4-6 เดือนในการก่อสร้าง ดังนั้น บริษัทฯ จึงดำเนินการขายก่อนที่โครงการจะแล้วเสร็จ โดยจะมีอาคารพาณิชย์ หรืออาคารที่อยู่อาศัย 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 มีนโยบายแบ่งพื้นที่ที่จะพัฒนาออกเป็นระยะ (“เฟส”) เพื่อให้สามารถพัฒนาปรับเปลี่ยนรูปแบบของอาคารพาณิชย์ ที่อยู่อาศัยภายในโครงการได้หลากหลาย ได้ตามแผนงานของบริษัทฯ สอดคล้องกับการกำหนดจุดขาย และช่วยในการบริหารและควบคุมการก่อสร้างของโครงการในแต่ละส่วนให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น นอกจากนี้นโยบายการแบ่งโครงการที่จะพัฒนาออกเป็นเฟส ยังเป็นการบริหารความเสี่ยงของโครงการของบริษัทฯ ด้วย กล่าวคือ บริษัทฯ จะเปิดการขายและเริ่มการก่อสร้างทีละเฟส เมื่อมียอดขายสัญญาจะซื้อจะขายแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละ 50-60 ของแต่ละเฟส จะเห็นได้ว่าเป็นการบริหารความเสี่ยงของโครงการให้มีประสิทธิภาพอีกทางหนึ่งด้วย

โครงสร้างรายได้จำแนกตามผลิตภัณฑ์ ตั้งแต่ปี 2559-2561 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	ดำเนินการ โดย	ปี 2561		ปี 2560		ปี 2559	
		รายได้	%	รายได้	รายได้	รายได้	%
1.ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย							
-ประเภทอาคารพาณิชย์							
สำเพ็ง 2 เฟส 1	CNC	ปิดโครงการแล้ว		5.75	0.13	27.24	0.82
สำเพ็ง 2 เฟส 2	JGL	ปิดโครงการแล้ว		3.59	0.08	5.41	0.16
สำเพ็ง 2 เฟส 3	SPZ	69.50	1.89	22.90	0.51	27.52	0.83
สำเพ็ง 2 เฟส 4	JSP	99.79	2.71	101.33	2.24	632.60	19.01
ทิวลิป บิสทาวน์ (เฟส 7)	JSP	21.47	0.58	55.02	1.22	135.17	4.06
เจ อเวนิว บางบัวทอง	JSP	55.00	1.50	-	-	-	-
เจ.เอส.พี. แพรกษา	JSP	90.27	2.46	593.01	13.11	176.56	5.31
เจ.เอส.พี. รังสิต	JSP	93.10	2.53	360.38	7.97	160.23	4.82
เจ.เอส.พี. บางปะกง	JSP	57.53	1.57	55.89	1.24	66.46	2.00
เจ คอนโด ซุปเปอร์ไฮส์	JSP	14.66	0.40	-	-	-	-
รวมอาคารพาณิชย์		501.32	13.64	1,200.57	26.55	1,231.25	37.01
-ประเภทคอนโดมิเนียม							
ทิวลิป แกรนด์	JSP	58.64	1.60	98.54	2.18	156.83	4.71
ทิวลิป ไลท์	JSP	188.20	5.12	204.82	4.53	314.04	9.44
ไมอามี การ์เด็นท์	JSP	281.01	7.65	289.10	6.39	384.66	11.56
ไมอามี บีชฟรอนท์	JSP	55.07	1.50	200.86	4.44	74.99	2.25
เจ คอนโด (สาทร-กัลปพฤกษ์)	JSP	418.12	11.38	-	-	-	-
เจ คอนโด A(พระราม 2)	JSP	130.63	3.55	-	-	-	-
เจ คอนโด B(พระราม 2)	JSA	107.02	2.91	-	-	-	-
รวมคอนโดมิเนียม		1,238.69	33.70	793.29	17.54	930.52	27.97

ประเภทสังหาริมทรัพย์	ดำเนินการ โดย	ปี 2561		ปี 2560		ปี 2559	
		รายได้	%	รายได้	รายได้	รายได้	%
-ประเภททาวน์เฮ้าส์							
เจ ทาวน์ – แพรกษา	BRR	15.21	0.41	333.78	7.38	316.45	9.51
เจ ซิตี – แพรกษา	BPC	292.91	7.97	45.54	1.01	-	-
เจ ทาวน์ – รังสิต	BRR	-	-	326.30	7.22	389.65	11.71
เจ ทาวน์ เอ็กซ์คลูซีฟ – รังสิต	BPC	230.98	6.28	254.42	5.63	-	-
เจ ทาวน์ – บางปะกง	BRR	147.34	4.01	253.09	5.60	181.31	5.45
เจ ทาวน์ เอ็กซ์คลูซีฟ – บางปะกง	JSP	10.56	0.29	-	-	-	-
เจ ซิตี – ดิวนนท์ – บางกะดี	JSP	82.52	2.25	135.22	2.99	-	-
เจ ซิตี – บางบัวทอง	JSA	166.77	4.54	178.86	3.96	-	-
เจ ซิตี – บางใหญ่	JSA	-	-	-	-	-	-
เจ ซิตี – ศรีราชา-อัสสัมชัญ	JSA	179.77	4.89	-	-	-	-
เจ แกรนด์ 3 ชั้น (สาทร-กัลปพฤกษ์)	JSP	109.79	2.99	219.02	4.84	4.84	0.15
รวมทาวน์เฮ้าส์		1,235.85	33.62	1,746.23	38.62	892.25	26.82
-ประเภทบ้านแฝด-บ้านเดี่ยว							
เจ วิลล่า – แพรกษา	BPR	140.86	3.83	241.70	5.35	-	-
เจ แกรนด์ – รังสิต	BPR	109.77	2.99	-	-	-	-
เจ วิลล่า – รังสิต	BPR	236.35	6.43	218.28	4.83	-	-
เจ วิลล่า -บางปะกง	BPC	89.53	2.44	57.19	1.26	-	-
เจ วิลล่า – วงแหวน-บางใหญ่	JSA	123.27	3.35	-	-	-	-
รวมบ้านแฝด – บ้านเดี่ยว		699.78	19.04	517.17	11.44	-	-
2.ธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า							
-รายได้จากการให้เช่าและบริการ	JPM	80.60	51.30	110.72	2.45	41.52	1.25
-รายได้อื่น		76.50	48.70	153.91	3.40	236.39	7.11
รวมธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า		157.10	100.00	264.63	5.85	277.91	8.36
รวม		3,832.74	100	4,521.87	100	3,327.09	100.00

ลำเพ็ง 2

สาทร - กัลปพฤกษ์

CENTER

ตลาดน้ำ

ลำเพ็ง 2

สาทร-กัลปพฤกษ์



โครงการสำเพ็ง 2

โครงการสำเพ็ง 2 พัฒนาโดยบริษัทฯ และบริษัทย่อย ภายใต้แนวคิดอาณาจักรค้าปลีก-ส่งแห่งใหม่ที่ใหญ่ที่สุดในฝั่งธนบุรี ตั้งอยู่บนถนนกัลปพฤกษ์ซึ่งเชื่อมต่อกับถนนกาญจนาภิเษก และถนนราชพฤกษ์ และห่างจากเส้นทางระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพมหานคร (Bangkok Mass Transit System : BTS) สายสีลม สถานีบางหว้าประมาณ 6 กิโลเมตร โครงการสำเพ็ง 2 มุ่งเน้นการรองรับการขยายตัวของผู้อยู่อาศัยและผู้ประกอบการจากแหล่งการค้าหลักทั่วกรุงเทพมหานคร 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 3,468 ล้านบาท

ส่วนที่เป็นพื้นที่เช่า บริษัทฯ ได้พัฒนาเป็นพื้นที่ให้เช่า ประกอบไปด้วย อาคารสำเพ็ง 2 พลาซ่า, โซนตลาดน้ำ และโซนปาร์ก โซนบ้านไม้และโซนหมู่กระทะ เนื้อที่ประมาณ 10,726 ตารางเมตร แบ่งเป็นร้านค้า ประมาณ 334 ร้าน

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

ชื่อโครงการ	สำเพ็ง 2 (สาทร-กัลปพฤกษ์)
ที่ตั้งโครงการ	ถนนกัลปพฤกษ์ แขวงบางแค เขตบางแค กรุงเทพมหานคร
สถานที่ใกล้เคียง	Big C กัลปพฤกษ์, Makro ถนนกาญจนาภิเษก, The Mall บางแค
พื้นที่โครงการ	119 ไร่
จำนวนแปลง	927 ยูนิต
มูลค่าโครงการ	7,545 ล้านบาท
ประเภทสินค้า	อาคารพาณิชย์ หน้ากว้าง 8 เมตร 4 ชั้น อาคารพาณิชย์ หน้ากว้าง 4 เมตร 3.5 ชั้น

TULIP SQUARE @OMNOI



โครงการทิวลิป สแควร์

โครงการทิวลิป สแควร์ พัฒนาภายใต้ บริษัทฯ และบริษัทย่อย โครงการตั้งอยู่ที่ ตำบลอ้อมน้อย อำเภอกะทู้มูบแบน 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 469 ล้านบาท
- ทิวลิปไลท์ (Tulip Lite) อาคารสูง 8 ชั้น 5 อาคาร จำนวน 694 ยูนิต มูลค่า 833 ล้านบาท

2. อาคารพาณิชย์ “ทิวลิป บิซ” เป็นอาคารพาณิชย์แบบ 3 ชั้นครึ่ง และ 4 ชั้นครึ่ง จำนวนรวม 95 ยูนิต

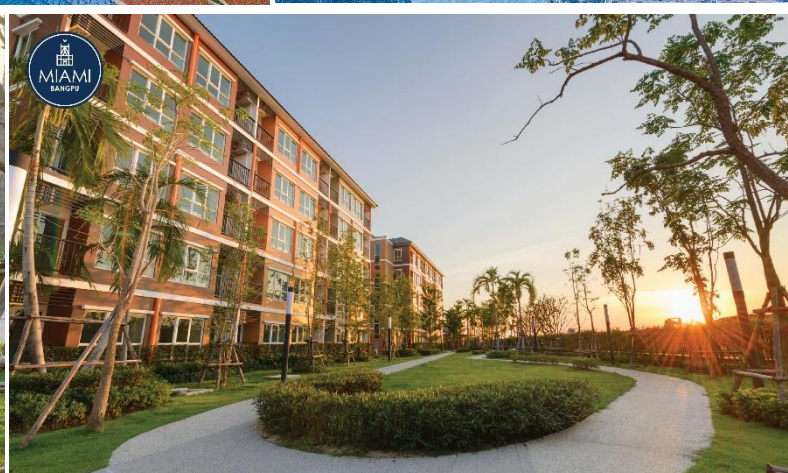
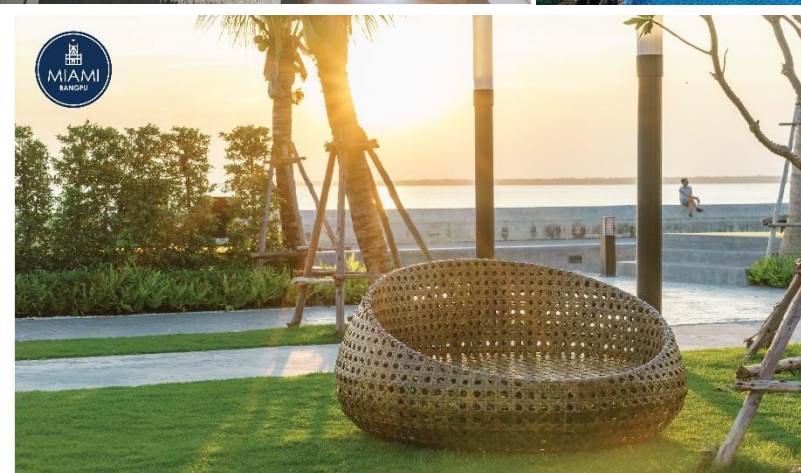
มูลค่า 543 ล้านบาท

มูลค่าของโครงการส่วนที่เป็นพื้นที่ขายทั้งหมดประมาณ 1,845 ล้านบาท กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย คือกลุ่มลูกค้าระดับกลาง ได้แก่ นักธุรกิจ พนักงาน และหัวหน้างานที่ทำงานในบริเวณอ้อมน้อย และพื้นที่ใกล้เคียง โดยเป็นพื้นที่ที่มีโรงงานตั้งอยู่มากกว่าสองพันแห่ง

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

ส่วนพื้นที่ให้เช่า บริษัทฯ ได้พัฒนาพื้นที่เป็น Community Mall เนื้อที่ประมาณ 5,540 ตารางเมตร แบ่งเป็นร้านค้าประมาณ 40 ร้าน เปิดให้บริการเมื่อปี 2559

ชื่อโครงการ	ทิวลิป สแควร์ คอนโดมิเนียม
ที่ตั้งโครงการ	ตำบลอ้อมน้อย อำเภอกะทู้มูบแบน จังหวัดสมุทรสาคร
สถานที่ใกล้เคียง	เวทีมวยอ้อมน้อย, โรงพยาบาลมหาชัย 2, วัดศรีสำราญราษฎร์บำรุง
พื้นที่โครงการ	31-3-72 ไร่
จำนวนแปลง	1,125 ยูนิต
มูลค่าโครงการ	1,845 ล้านบาท
ประเภทสินค้า	คอนโดมิเนียม อาคารพาณิชย์ 3.5 ชั้น และ 4 ชั้น



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. การ์เด้น วิลล่า คอนโด (Garden Villa Condo) อาคารสูง 5 ชั้น จำนวน 2,048 หน่วย มูลค่า 2,116 ล้านบาท
2. บีชฟรอนท์ วิลล่า คอนโด (Beachfront Villa Condo) อาคารสูง 5 ชั้น จำนวน 312 หน่วย มูลค่า 612 ล้านบาท

มูลค่าของโครงการส่วนที่เป็นพื้นที่ขายทั้งหมดประมาณ 2,728 ล้านบาท กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย คือ กลุ่มลูกค้าระดับกลาง ได้แก่ นักธุรกิจ พนักงาน และหัวหน้างานที่ทำงานในบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงจังหวัดสมุทรปราการ และผู้ที่มีถิ่นฐานในกรุงเทพมหานครที่ต้องการเป็นเจ้าของคอนโดมิเนียมติดทะเลที่ใกล้กรุงเทพมหานครมากที่สุด

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

ความคืบหน้าของโครงการส่วนที่เป็นพื้นที่ขาย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

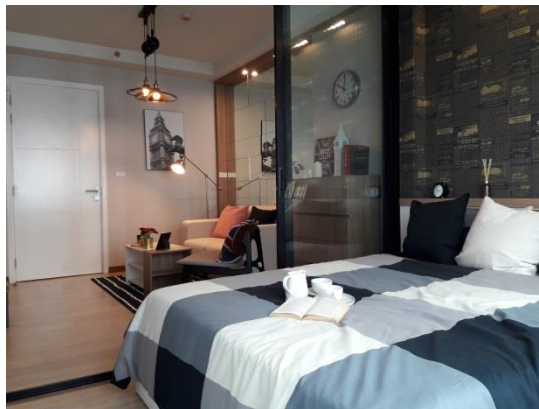
โครงการไมอามี บางปู	ยอดจองและทำสัญญาแล้ว	ยอดโอนกรรมสิทธิ์
1. การ์เด้นวิลล่า คอนโดมิเนียม	55.08%	52.44%
2. บีชฟรอนท์ วิลล่า คอนโดมิเนียม	60.58%	59.29%

ส่วนพื้นที่ให้เช่า บริษัทฯ พัฒนาเป็น Community Mall และไนท์บาร์ชา พื้นที่ให้เช่า ประมาณ 11,095 ตารางเมตร แบ่งเป็นร้านค้า ประมาณ 386 ร้าน เปิดให้บริการเมื่อปี 2559 ประกอบไปด้วยร้านแม็คโครฟู้ด, เซเว่น อีเลฟเว่น และแมคโดนัลด์

ชื่อโครงการ	เดอะไมอามี บางปู
ที่ตั้งโครงการ	ถ.สุขุมวิท (บางปู) ต. ท้ายบ้าน อ.เมือง จ.สมุทรปราการ
สถานที่ใกล้เคียง	วิทยาลัยเทคนิคสมุทรปราการ, เมืองโบราณ และฟาร์มจระเข้สมุทรปราการ
พื้นที่โครงการ	120-0-5.2 ไร่
จำนวนแปลง	2,360 หน่วย
มูลค่าโครงการ	2,728 ล้านบาท
ประเภทสินค้า	คอนโดมิเนียม

Jcondo

สาทร - กัลปพฤกษ์



โครงการเจ คอนโด (สาทร-กัลปพฤกษ์)

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

ส่วนพื้นที่ขาย ประกอบด้วย คอนโดมิเนียม และอาคารจอดรถ 1 อาคาร รายละเอียดดังนี้

คอนโดมิเนียม ตึก 26 ชั้น จำนวน 1,065 ยูนิต มูลค่า 2,206 ล้านบาท

มูลค่าโครงการส่วนที่เป็นพื้นที่ขายทั้งหมด 2,206 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 ที่เข้าห้องพักใกล้ที่ทำงานและกำลังซื้อไม่ถึงคอนโด แนวรถไฟฟ้าใจกลางเมือง มีรายได้ตั้งแต่ 15,000 บาทขึ้นไป

จุดแข็งของโครงการ คือ ทำเลที่ตั้งของโครงการ ใกล้ใจกลางเมือง ติดถนนกัลปพฤกษ์ คมนาคมสะดวกเดินทางได้หลายเส้นทาง ใช้เวลาเดินทางสู่ สาทร-สีลม เพียง 15 นาที ใกล้รถไฟฟ้าส่วนต่อขยาย สถานีวุฒากาศ และราคาขายไม่สูงเมื่อเทียบกับคู่แข่งที่ติดแนวรถไฟฟ้า เหมาะสำหรับลูกค้าที่กำลังซื้อไม่ถึง แต่ยังต้องการใช้การคมนาคม จากระบบรถไฟฟ้าโดยเดินทางไปสู่รถไฟฟ้า ได้ไม่ยากใช้เวลาเพียง 10 นาที

ความคืบหน้าของโครงการส่วนที่เป็นพื้นที่ขาย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

โครงการเจ คอนโด (สาทร-กัลปพฤกษ์)	ยอดจองและทำสัญญาแล้ว	ยอดโอนกรรมสิทธิ์
1. เจ คอนโด (สาทร-กัลปพฤกษ์)	25.63%	24.13%

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 1,065 ยูนิต (ห้องพักอาศัย 1,057 ยูนิต และ Shop 8 ยูนิต)

มูลค่าโครงการ 2,206 ล้านบาท

ประเภทสินค้า

แบบที่ 1

- พื้นที่ใช้สอยเริ่มต้น 28 ตารางเมตร
- 1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ

แบบที่ 2

- พื้นที่ใช้สอยเริ่มต้น 35 ตารางเมตร
- 1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ

แบบที่ 3

- พื้นที่ใช้สอยเริ่มต้น 43 ตารางเมตร
- 2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ

ค่าส่วนกลาง

35 บาท ต่อตารางเมตร

สิ่งอำนวยความสะดวก

สระว่ายน้ำ

Fitness center พร้อมอุปกรณ์ครบครัน

ระบบรักษาความปลอดภัยและกล้อง CCTV 24 ชั่วโมง

สวนสาธารณะส่วนกลาง

ห้องสันทนาการสำหรับเด็ก

Project concept

สกายรีสอร์ทคอนโดมิเนียม ที่สุดการใช้ชีวิตพักผ่อนเหนือระดับในทุก ๆ วัน เหนือระดับแห่งความผ่อนคลายกับการใช้ชีวิตแบบตากอากาศ รื่นรมย์ ไปกับสุนทรียภาพแห่งความสุขที่แท้จริง ด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกสไตล์รีสอร์ทเต็มรูปแบบหนึ่งเดียวรีสอร์ทคอนโด ใช้ชีวิตพักผ่อนพร้อมดื่มด่ำสกายพารานามาวิวสูงที่สุดบนถนนกัลปพฤกษ์

J BiZ
สุขุมวิท - แพรกษา

J TOWN
สุขุมวิท - แพรกษา

J VILLA
สุขุมวิท-แพรกษา



โครงการเจ.เอส.พี. ซิตี้ สุขุมวิท – แพรกษา

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

ส่วนพื้นที่ขาย ประกอบด้วย รายละเอียดดังนี้

1. J Biz อาคารพาณิชย์ สูง 3.5 ชั้น และ 4.5 ชั้น จำนวน 160 ยูนิต มูลค่า 954 ล้านบาท
2. J Town ทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น (บก. บ้านร่มเย็น 2015) จำนวน 356 ยูนิต มูลค่า 685 ล้านบาท
3. J Villa บ้านแฝด 2 ชั้น (บก. บ้านพุทธรักษา 2015) จำนวน 470 ยูนิต มูลค่า 542 ล้านบาท
4. J Town ทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น (บก. พุทธชาติ 2015) จำนวน 352 ยูนิต มูลค่า 831 ล้านบาท

มูลค่าโครงการส่วนที่เป็นพื้นที่ขายทั้งหมด 3,012 ล้านบาท กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย คือ กลุ่มลูกค้าหลักนิคมอุตสาหกรรมบางปู จุดแข็งของโครงการ คือ สะดวกสบายทุกการเดินทาง เข้าออกได้ทั้งเส้นทางสุขุมวิท และถนนเทพารักษ์ ใกล้รถไฟฟ้าสายสีเขียว แบริ่ง-สมุทรปราการ ใกล้ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน สาขาบางปู มีสิ่งอำนวยความสะดวก ตลาดสดหน้าโครงการ สปอร์ตคลับ(ฟิตเนส) สระว่ายน้ำ สวนสวยขนาดกว่า 3 ไร่(ส่วนบุคคล) และโรงเรียนสาธิตสาธิตวิเทศหน้าโครงการ

ความคืบหน้าของโครงการส่วนที่เป็นพื้นที่ขาย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

โครงการ เจ.เอส.พี. ซิตี้ สุขุมวิท – แพรกษา	ยอดจองและทำสัญญาแล้ว	ยอดโอนกรรมสิทธิ์
1. J Biz แพรกษา	94.38%	94.38%
2. J Town แพรกษา	100%	100%
3. J Villa แพรกษา	24.04%	22.77%
4. Eng-Town แพรกษา	48.02%	43.47%

ส่วนพื้นที่ให้เช่า บริษัทฯ พัฒนาเป็น ตลาดคนเดิน พื้นที่ให้เช่า เนื้อที่ประมาณ 1,136 ตารางเมตร แบ่งเป็นร้านค้า ประมาณ 153 ร้าน เปิดให้บริการเมื่อปี 2560

ชื่อโครงการ เจ.เอส.พี. ซิตี้ สุขุมวิท - แพรกษา

ที่ตั้งโครงการ ถนนพุทธรักษา ตำบล แพรกษา อำเภอมือ จังหวัด สมุทรปราการ

สถานที่ใกล้เคียง โรงเรียนสาธิตสาธิตวิเทศสมุทรปราการ, ตลาดแพรกษา, โรงพยาบาลเปาโลเมโมเรียล และนิคมอุตสาหกรรมบางปู

พื้นที่โครงการ	210 ไร่
จำนวนแปลง	1,338 ชุมิต
มูลค่าโครงการ	3,012 ล้านบาท
ประเภทสินค้า	<p>1.ทาวน์โฮม 2 ชั้น</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 4 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ ● หน้ากว้าง 5.7 เมตร <p>2.บ้านแฝดและบ้านเดี่ยว</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ ● หน้ากว้าง 10 เมตร <p>3.อาคารพาณิชย์</p> <ul style="list-style-type: none"> ● หน้ากว้าง 4 เมตร
ค่าส่วนกลาง	<p>30 บาท/ตารางวา สำหรับทาวน์โฮม และบ้านแฝด</p> <p>50บาท/ตารางวา สำหรับอาคารพาณิชย์</p>
คาดว่าจะก่อสร้างเสร็จ	พร้อมอยู่ (บางส่วน)
สิ่งอำนวยความสะดวก	<p>ระบบรักษาความปลอดภัยและกล้อง CCTV 24 ชั่วโมง</p> <p>สวนส่วนกลาง</p> <p>คลับเฮ้าส์ และสระว่ายน้ำ (ทรัพย์สินของ บมจ. เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้)</p>

Project concept

อาณาจักรแห่งความสุขของการใช้ชีวิต ที่ JSP CITY สุขุมวิท-แพรงกษา ที่ซึ่งรวบรวมความสุข ความสะดวกสบายความสมบูรณ์แบบแห่งการพักอาศัย ดีไซน์อย่างลงตัว บนพื้นที่กว้างขวาง สร้างสังคมคุณภาพให้คุณได้ใช้ชีวิตอย่างอิสระ บนทำเล ที่เชื่อมต่อกับทุกเส้นทางเข้า-ออกเมือง

JBIZ
รังสิต-คลอง 1

JTOWN
รังสิต - คลอง 1

JVILLA
รังสิต - คลอง 1



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

โครงการ เจ.เอส.พี. ซิตี้ รังสิต – คลอง 1 พัฒนาภายใต้บริษัทฯ และบริษัทย่อย ตั้งอยู่บนถนน รังสิต-นครนายก ตำบล
ประชาธิปัตย์ อำเภอลำลูกเกด จังหวัดปทุมธานี

ส่วนพื้นที่ขาย ประกอบด้วย อาคารพาณิชย์ และทาวน์โฮม บนเนื้อที่ประมาณ 141 ไร่ รายละเอียดดังนี้

1. J Biz อาคารพาณิชย์ สูง 3.5 ชั้น จำนวน 224 ยูนิต มูลค่า 1,082 ล้านบาท
2. J Town ทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น (บก. บ้านรื่นรมย์ 2015) จำนวน 377 ยูนิต มูลค่า 723 ล้านบาท
3. J Town Exclusive ทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น (บก. บ้านพุทธชาติ 2015) จำนวน 269 ยูนิต มูลค่า 610 ล้านบาท
4. J Villa บ้านแฝด 2 ชั้น (บก.บ้านพุทธรักษา 2015) จำนวน 163 ยูนิต มูลค่า 681 ล้านบาท
5. J Grand ทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น (บก. บ้านพุทธรักษา 2015) จำนวน 158 ยูนิต มูลค่า 457 ล้านบาท

มูลค่าโครงการส่วนที่เป็นพื้นที่ขายทั้งหมด 3,553 ล้านบาท กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย คือ กลุ่มพนักงาน รายได้ระดับกลาง

จุดแข็งของโครงการ คือ ดิฉันถนนใหญ่ ใกล้แหล่งชุมชน ใกล้ทางด่วนอุดรภิรมย์ ใกล้รถไฟฟ้าสายสีแดง บางซื่อ-
รังสิต-ม.ธรรมศาสตร์ ใกล้ห้างสรรพสินค้าฟิวเจอร์พาร์ค สาขารังสิต เพียบพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันภายใน
โครงการ อาทิ ซุปเปอร์โมลล์ ร้านค้าหน้าโครงการ สปอร์ตคลับ(ฟิตเนส) สระว่ายน้ำ สวนสวชนขนาดใหญ่ เจ้าหน้าที่รักษา
ความปลอดภัยตลอด 24 ชม. กล้องวงจรปิด CCTV ภายในโครงการ

ความคืบหน้าของโครงการส่วนที่เป็นพื้นที่ขาย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

โครงการ เจ.เอส.พี. ซิตี้ รังสิต – คลอง 1	ยอดจองและทำสัญญาแล้ว	ยอดโอนกรรมสิทธิ์
1. J Biz รังสิต คลอง 1	59.38%	57.14%
2. J Town รังสิต คลอง 1	100%	100%
3. J Town Exclusive รังสิต คลอง 1	91.08%	86.61%
4. J Villa รังสิต คลอง 1	77.30%	71.78%
5.J Grand รังสิต คลอง 1	34.81%	25.94%

ส่วนพื้นที่ให้เช่า บริษัทฯ พัฒนาเป็น ตลาดคนเดิน พื้นที่ให้เช่าเนื้อที่ประมาณ 1,264 ตารางเมตร แบ่งเป็นร้านค้า ประมาณ 79 ร้าน เปิดให้บริการเมื่อปี 2560

ชื่อโครงการ	เจ.เอส.พี. ซิตี้ รังสิต – คลอง 1
ที่ตั้งโครงการ	ถ.เลียบคลอง รังสิต – นครนายก ตำบล ประชาธิปัตย์ อำเภอ ธัญบุรี จังหวัด ปทุมธานี
สถานที่ใกล้เคียง	ฟิวเจอร์ปาร์ค รังสิต, ตลาดน้ำนครรังสิต, ตลาดเบญจทรัพย์ และ โรงเรียนดวงกมล
พื้นที่โครงการ	141 ไร่
จำนวนแปลง	ประมาณ 1,191 แปลง
มูลค่าโครงการ	3,553 ล้านบาท
ประเภทสินค้า	<p>1.ทาวน์โฮม 2 ชั้น</p> <ul style="list-style-type: none"> • ขนาด 17.8 ตารางวา • พื้นที่ใช้สอย 115 ตารางเมตร • 4 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ <p>2.อาคารพาณิชย์</p> <ul style="list-style-type: none"> • ขนาด 17 ตารางวา • พื้นที่ใช้สอย 192 ตารางเมตร • อาคารพาณิชย์ 3 ชั้นครึ่ง <p>3.บ้านแฝดและบ้านเดี่ยว</p> <ul style="list-style-type: none"> • ขนาดเริ่มต้น 38.5 ตารางวา • พื้นที่ใช้สอย 142 ตารางเมตร • 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ
ค่าส่วนกลาง	<p>25 บาท ต่อตารางวา (ทาวน์โฮม บ้านแฝดและบ้านเดี่ยว)</p> <p>50 บาท ต่อตารางวา (อาคารพาณิชย์)</p>
สิ่งอำนวยความสะดวก	<p>สระว่ายน้ำ</p> <p>Fitness center พร้อมอุปกรณ์ครบครัน</p> <p>Co working Space แหล่งพบปะสำหรับ Start up รุ่นใหม่</p> <p>ระบบรักษาความปลอดภัยและกล้อง CCTV 24 ชั่วโมง</p> <p>สวนสาธารณะส่วนกลาง</p>

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



โครงการเจ.เอส.พี. ซิตี้ บางปะกง-บ้านโพธิ์

โครงการ เจ.เอส.พี. ซิตี้ บางปะกง-บ้านโพธิ์ พัฒนาภายใต้บริษัทฯ และบริษัทย่อย ตั้งอยู่บนถนน ถนนบางปะกง-จะเข้เชิงเทรา ตำบลแสนสุข อำเภอบ้านโพธิ์ จังหวัดฉะเชิงเทรา

ส่วนพื้นที่ขาย ประกอบด้วย อาคารพาณิชย์ และทาวน์โฮม บนเนื้อที่ประมาณ 73 ไร่ รายละเอียดดังนี้

1. J Biz อาคารพาณิชย์ สูง 3 ชั้น จำนวน 77 ยูนิต มูลค่า 369 ล้านบาท
2. J Town ทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น (บจก. บ้านร่มเย็น 2015) จำนวน 324 ยูนิต มูลค่า 625 ล้านบาท
3. J Villa บ้านแฝด, บ้านเดี่ยว 2 ชั้น (บจก. บ้านพุทธชาติ 2015) จำนวน 139 ยูนิต มูลค่า 469 ล้านบาท
4. J Town Ex ทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น (บมจ. เจ.เอส.พี.พร็อพเพอร์ตี้) จำนวน 55 ยูนิต มูลค่า 71 ล้านบาท

มูลค่าโครงการส่วนที่เป็นพื้นที่ขายทั้งหมด 1,534 ล้านบาท กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย คือ กลุ่มพนักงาน รายได้ระดับกลาง

จุดแข็งของโครงการ คือ ติดถนนใหญ่ ใกล้แหล่งชุมชน ติดถนนใหญ่ใกล้มอเตอร์เวย์ ใกล้กรุงเทพเพียง 45 นาที เพียงพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันภายในโครงการ อาทิ ร้านค้าหน้าโครงการ สปอร์ตคลับ(ฟิตเนส) สระว่ายน้ำ สวนสวชนาใหญ่ เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชม. และกล้องวงจรปิด CCTV ภายในโครงการ

ความคืบหน้าของโครงการส่วนที่เป็นพื้นที่ขาย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

โครงการ เจ.เอส.พี. ซิตี้ บางปะกง-บ้านโพธิ์	ยอดจองและทำสัญญาแล้ว	ยอดโอนกรรมสิทธิ์
1. J Biz บางปะกง	58.84%	53.25%
2. J Town บางปะกง	100%	100%
3. J Villa บางปะกง	38.85%	36.69%
4. J Town Ex.	12.73%	9.09%

ชื่อโครงการ	เจ.เอส.พี. ซิตี้ บางปะกง – บ้านโพธิ์
ที่ตั้งโครงการ	314 ตำบลแสนสุข อำเภอบ้านโพธิ์ จังหวัดฉะเชิงเทรา
สถานที่ใกล้เคียง	อบต. แสนสุข, สก.ต. แสนสุข, ศูนย์โตโยต้าบางปะกง, โรงเรียนพุทธรังสีพญากะ และบางปะกง ริเวอร์ไซด์คันทรีคลับ
พื้นที่โครงการ	ประมาณ 73 ไร่
จำนวนแปลง	595 แปลง
มูลค่าโครงการ	1,534 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

ขนาด M = 133 ตารางเมตร

ขนาด S = 123 ตารางเมตร

3.อาคารพาณิชย์

- ขนาดเริ่มต้น 21 ตารางวา
- พื้นที่ใช้สอย 181 ตารางเมตร
- 4 ห้องนอน 5 ห้องน้ำ

ค่าส่วนกลาง

25 บาท ต่อตารางวา (ทาวน์โฮม)

35 บาท ต่อตารางวา (บ้านแฝด, บ้านเดี่ยว)

40 บาท ต่อตารางวา (ทาวน์โฮม J Town Ex.)

50 บาท ต่อตารางวา (อาคารพาณิชย์)

สิ่งอำนวยความสะดวก

สระว่ายน้ำ

Fitness center พร้อมอุปกรณ์ครบครัน

ระบบรักษาความปลอดภัยและกล้อง CCTV 24 ชั่วโมง

สวนสาธารณะส่วนกลาง

Project concept

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

Jcondo

พระราม 2



โครงการ เจ คอนโด (พระราม 2)

โครงการเจ คอนโด (พระราม 2) พัฒนาภายใต้บริษัทฯ และบริษัทย่อย ตั้งอยู่บนถนนพระรามที่ 2 ซอย 56 แขวงสามตำ เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร มีเนื้อที่โครงการทั้งหมดประมาณ 0-2-64.17 ไร่ รูปแบบโครงการเป็นโครงการ คอนโดมิเนียม

ส่วนพื้นที่ขาย

1. คอนโดมิเนียม ตึก 8 ชั้น (JSP) จำนวน 79 หน่วย มูลค่า 153 ล้านบาท
2. คอนโดมิเนียม ตึก 8 ชั้น (JSA) จำนวน 79 หน่วย มูลค่า 156 ล้านบาท

มูลค่าโครงการส่วนที่เป็นพื้นที่ขายทั้งหมด 309 ล้านบาท กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย คือ กลุ่มพนักงาน รายได้ระดับปานกลาง

จุดแข็งของโครงการ คือ ทำเลที่ตั้งของโครงการ ใกล้จุดขึ้น-ลงทางด่วน เข้าสู่ใจกลางเมือง ใกล้ทางขึ้น-ลง อ.กาญจนาภิเษก ใกล้แหล่งช้อปปิ้ง : เซ็นทรัลพระราม 2, บิ๊กซี พระราม 2, โฮมโปร พระราม 2 ใกล้สถานพยาบาล : รพ.นคร ธน, รพ.พระราม 2, รพ.บางปะกอก 9 อินเตอร์เนชั่นแนล, รพ.บางมด ใกล้สถานศึกษา : ร.ร.เลิศหล้า, มหาวิทยาลัย เทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี ใกล้แหล่งชุมชนและสถานที่ราชการ : สำนักงานที่ดินเขตบางขุนเทียน, สวนสาธารณะ เซ็นทรัลพาร์ค

ความคืบหน้าของโครงการส่วนที่เป็นพื้นที่ขาย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

โครงการเจ คอนโด (พระราม 2)	ยอดจองและทำสัญญาแล้ว	ยอดโอนกรรมสิทธิ์
1. เจ คอนโด พระราม 2 (JSP)	89.87%	88.61%
2.เจ คอนโด พระราม 2 (JSA)	81.01%	78.48%

ชื่อโครงการ	เจ คอนโด พระราม 2
ที่ตั้งโครงการ	ซอยพระราม 2 ที่ 56 แขวงสามตำ 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 หน่วย และ อาคาร B 79 หน่วย
มูลค่าโครงการ	309 ล้านบาท
ประเภทสินค้า	คอนโดมิเนียม
	แบบที่ 1
	<ul style="list-style-type: none"> ● พื้นที่ใช้สอยเริ่มต้น 26 และ 30 ตารางเมตร ● 1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ

แบบที่ 2

- พื้นที่ใช้สอยเริ่มต้น 40 ตารางเมตร และ 65 ตารางเมตร
- 2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ และ 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ

ค่าส่วนกลาง

50บาท ต่อตารางเมตร

สิ่งอำนวยความสะดวก

สระว่ายน้ำ

Fitness center พร้อมอุปกรณ์ครบครัน

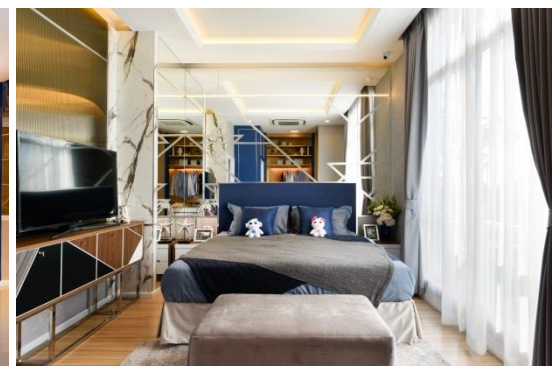
Co-Working Space

ระบบรักษาความปลอดภัยและกล้อง CCTV 24 ชั่วโมง

สวนสาธารณะส่วนกลาง

Project concept

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



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 248 ยูนิต มูลค่า 869 ล้านบาท

มูลค่าโครงการส่วนที่เป็นพื้นที่ขายทั้งหมด 869 ล้านบาท กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย คือ กลุ่มพนักงาน รายได้ระดับกลาง ด้วยแนวคิด“The Aesthetics of Nature” ศูนย์รวมภาพแห่งการใช้ชีวิต ใกล้ธรรมชาติ บ้านแนวคิดใหม่ 4 ห้องนอน โอบล้อมด้วยธรรมชาติ 360 องศา กับพื้นที่สีเขียวมากกว่า 4 ไร่ บรรยากาศริมแม่น้ำ ใกล้ทางด่วนบางพูน

จุดแข็งของโครงการ คือ ดัดถนนใหญ่ ใกล้แหล่งชุมชน ทาวน์เฮาส์แนวคิดใหม่ ที่เน้นการออกแบบให้ใกล้ชิดธรรมชาติ ประหยัดพลังงาน และพื้นที่ใช้สอยที่มากขึ้นเพื่อความสุขของสมาชิกในบ้าน

ความคืบหน้าของโครงการส่วนที่เป็นพื้นที่ขาย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

โครงการ เจ.เอส.พี. ซิตี้ ดิวานนท์-บางกะดี	ยอดจองและทำสัญญาแล้ว	ยอดโอนกรรมสิทธิ์
J City ดิวานนท์	39.52%	36.69%

ชื่อโครงการ	เจ ซิตี้ ดิวานนท์ บางกะดี
ที่ตั้งโครงการ	224 ถนนดิวานนท์ ตำบลบ้านกลาง อำเภอเมือง จังหวัดปทุมธานี
สถานที่ใกล้เคียง	มหาวิทยาลัยปทุมธานี, ตลาดพุนทรีพย์, โรงพยาบาลกรุงสยามเซนต์คาร์ลอส และทางด่วนบางพูน
พื้นที่โครงการ	32.76 ไร่
จำนวนแปลง	248 แปลง
มูลค่าโครงการ	869 ล้านบาท
ประเภทสินค้า	<p>1.ทาวน์โฮม 2 ชั้น 2 จอดรถ</p> <ul style="list-style-type: none"> • ขนาด 18.2 ตารางวา • พื้นที่ใช้สอย 113 ตารางเมตร • 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ <p>2.ทาวน์โฮม 2 ชั้น 1 จอดรถ</p> <ul style="list-style-type: none"> • ขนาด 18.2 ตารางวา • พื้นที่ใช้สอย 101 ตารางเมตร • 4 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ

3.บ้านแฝดและบ้านเดี่ยว

- ขนาดเริ่มต้น 36 ตารางวา
- พื้นที่ใช้สอย 122.64 ตารางเมตร
- 4 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ ที่จอดรถ

ค่าส่วนกลาง 35 บาท ต่อตารางวา (เฉพาะทาวน์โฮม)

สิ่งอำนวยความสะดวก สระว่ายน้ำน้ำ

Fitness center พร้อมอุปกรณ์ครบครัน

ระบบรักษาความปลอดภัยและกล้อง CCTV 24 ชั่วโมง

สวนสาธารณะส่วนกลาง

Project concept

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

JCITY

ศรีราชา - อัสสัมชัญ



โครงการ เจ.ซีดี ศรีราชา – อัสสัมชัญ

โครงการ เจ.ซีดี ศรีราชา-อัสสัมชัญ พัฒนาภายใต้บริษัทฯ และบริษัทย่อย ตั้งอยู่บนถนนศรีราชา ซอยหนองค้อ 13

ตำบลสุรศักดิ์ อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี

ส่วนพื้นที่ขาย ประกอบด้วย ทาวน์เฮ้าส์ และ อาคารพาณิชย์ บนเนื้อที่ประมาณ 26 ไร่ รายละเอียดดังนี้

1. J City ศรีราชา-อัสสัมชัญ จำนวน 276 ยูนิต มูลค่า 828 ล้านบาท

มูลค่าโครงการส่วนที่เป็นพื้นที่ขายทั้งหมด 828 ล้านบาท กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย คือ กลุ่มพนักงาน รายได้ระดับปานกลาง ด้วยแนวคิด “Where Urban Meets Nature” สถานที่พักอาศัยที่สามารถใช้ชีวิตแบบคนเมือง ท่ามกลางธรรมชาติ บริสุทธิ์ได้อย่างลงตัว แห่งเดียวในศรีราชา

จุดแข็งของโครงการ คือ ดิฉันใหญ่ ใกล้แหล่งชุมชน ใกล้โรงเรียน แหล่งช้อปปิ้ง และโรงพยาบาล ที่เน้นการออกแบบให้ใกล้ชิดธรรมชาติ ประหยัดพลังงาน และพื้นที่ใช้สอยที่มากขึ้นเพื่อความสุขของสมาชิกในบ้าน

ความคืบหน้าของโครงการส่วนที่เป็นพื้นที่ขาย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

โครงการ เจ ซีดี ศรีราชา – อัสสัมชัญ	ยอดจองและทำสัญญาแล้ว	ยอดโอนกรรมสิทธิ์
J City ศรีราชา – อัสสัมชัญ	34.78%	28.99%

ชื่อโครงการ	เจ ซีดี ศรีราชา – อัสสัมชัญ
ที่ตั้งโครงการ	ถนนศรีราชา ซอยหนองค้อ 13 ตำบลสุรศักดิ์ อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี
สถานที่ใกล้เคียง	โรงเรียนอัสสัมชัญศรีราชา
พื้นที่โครงการ	26 ไร่
จำนวนแปลง	276 แปลง
มูลค่าโครงการ	828 ล้านบาท
ประเภทสินค้า	1.ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น <ul style="list-style-type: none"> • ขนาด 17.9 ตารางวา • พื้นที่ใช้สอย 101.69 ตารางเมตร • 4 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ 1 ที่จอดรถ • หน้ากว้าง 5.7 เมตร 2.ทาวน์โฮม 3 ชั้น (อาคารพาณิชย์) <ul style="list-style-type: none"> • ขนาด 22.5 ตารางวา • 4 ห้องนอน 5 ห้องน้ำ

ค่าส่วนกลาง	35 บาท ต่อตารางวา
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” ร่มรื่นไปกับพื้นที่สีเขียวใจกลางเมืองด้วยพรรณไม้นานาชนิดล้อมรอบโครงการที่ผสมผสานกับความงามของธรรมชาติ ท้องฟ้า ภูเขา และอากาศที่บริสุทธิ์อย่างลงตัวให้บรรยากาศ “English Scenery” พร้อมการใช้ชีวิตในเมืองอย่างสะดวกสบาย “Live Simply” เพราะทำเลที่ดีที่สุดใจกลางเมืองตั้งอยู่ใกล้โรงเรียน แหล่งช้อปปิ้ง และโรงพยาบาล ง่ายต่อการเดินทาง เพื่อชีวิตที่ดีกว่า

JVILLA JCITY

วงแหวน - บางใหญ่



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 303 ยูนิต มูลค่า 463 ล้านบาท
2. J Villa วงแหวน – บางใหญ่ (บจก. แอสพลัส) จำนวน 103 ยูนิต มูลค่า 510 ล้านบาท
3. J Exclusive วงแหวน – บางใหญ่ จำนวน 122 ยูนิต มูลค่า 664 ล้านบาท

มูลค่าโครงการส่วนที่เป็นพื้นที่ขายทั้งหมด 1,637 ล้านบาท กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย คือ กลุ่มพนักงาน รายได้ระดับกลาง ด้วยแนวคิด

“มหานครปารีส แห่งใหญ่” (Grand Paris Metropolis of Bang Yai) ศูนย์ทรัพยากรของการใช้ชีวิต แรงบันดาลใจจากฝรั่งเศส ติดถนนใหญ่ใกล้ Central Westgate

ความคืบหน้าของโครงการส่วนที่เป็นพื้นที่ขาย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

โครงการ เจ วิลล่า - เจ ซิตี – เจ เอ็กคลูซีฟ วงแหวน – บางใหญ่	ยอดจองและทำสัญญาแล้ว	ยอดโอนกรรมสิทธิ์
J Villa วงแหวน - บางใหญ่	25.24%	25.24%
J Exclusive วงแหวน – บางใหญ่	0.82%	0%

โครงการ เจ วิลล่า - เจ ซิตี – เจ เอ็กคลูซีฟ วงแหวน – บางใหญ่	ความคืบหน้าการทำโครงการ
J City วงแหวน – บางใหญ่	ชะลอการสร้างโครงการ

ชื่อโครงการ	เจ วิลล่า – เจ ซิตี – เจ เอ็กคลูซีฟ (วงแหวน-บางใหญ่)
ที่ตั้งโครงการ	ถนนบางบัวทอง-สุพรรณบุรี
สถานที่ใกล้เคียง	ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล เวสต์เกต บางใหญ่
พื้นที่โครงการ	53 ไร่
จำนวนแปลง	528 แปลง
มูลค่าโครงการ	1,637 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

สิ่งอำนวยความสะดวก

สระว่ายน้ำ

Fitness center พร้อมอุปกรณ์ครบครัน

ระบบรักษาความปลอดภัยและกล้อง CCTV 24 ชั่วโมง

สวนสาธารณะส่วนกลาง

Project concept

มหานครปารีส แห่งบางใหญ่ (GRAND PARIS METROPOLIS OF BANG YAI) ศูนย์ภาพของการใช้ชีวิต แรงบันดาลใจจากฝรั่งเศส ดิฉันนใหญ่ ใกล้ Central Westga

JCITY

รัตนาธิเบศร์ - บางบัวทอง



โครงการ เจ.ซีดี - เจ อเวนิว รัตนาธิเบศร์ – บางบัวทอง

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

ส่วนพื้นที่ขาย ประกอบด้วย ทาวน์โฮม 2 ชั้น อาคารพาณิชย์ บนเนื้อที่ประมาณ 22.2.99.2 ไร่ รายละเอียดดังนี้

1.J City รัตนาธิเบศร์- บางบัวทอง จำนวน 271 ยูนิต มูลค่า 841 ล้านบาท

2.J Avenue รัตนาธิเบศร์- บางบัวทอง จำนวน 50 ยูนิต มูลค่า 317 ล้านบาท

มูลค่าโครงการส่วนที่เป็นพื้นที่ขายทั้งหมด 1,158 ล้านบาท กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย คือ กลุ่มพนักงาน รายได้ระดับกลาง ด้วยแนวคิด

“Neo Space of Precious Living” สีสันใหม่ที่คุ้มค่าทุกองศาชีวิต เนรมิตสีสันความสุขให้กับทุกสัมผัสชีวิตคุ้มค่าในทุกรายละเอียดใกล้ทุกการเดินทาง ครบครันทุกความสะดวกสบายด้วยสไตล์บ้านที่เติมเต็มความสมบูรณ์แบบให้กับทุกการใช้ชีวิตด้วย Precious Style

ความคืบหน้าของโครงการส่วนที่เป็นพื้นที่ขาย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

โครงการ เจ ซีดี – เจ อเวนิว รัตนาธิเบศร์ – บางบัวทอง	ยอดจองและทำสัญญาแล้ว	ยอดโอนกรรมสิทธิ์
J City รัตนาธิเบศร์ – บางบัวทอง	50.92%	49.45%
J Avenue รัตนาธิเบศร์ – บางบัวทอง	32%	16%

ชื่อโครงการ	เจ ซีดี – เจ อเวนิว รัตนาธิเบศร์-บางบัวทอง
ที่ตั้งโครงการ	311 ถนนบางกรวย-ไทรน้อย ตำบลโสนลอย อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี
สถานที่ใกล้เคียง	เทสโก้ โลตัส บางบัวทอง, สถานีคลองบางไผ่ (สายสีม่วง) และธนาคารกรุงศรีอยุธยา สาขาบางบัวทอง
พื้นที่โครงการ	22.2.99.2 ไร่ (เจ ซีดี) , 25.2.16.8 ไร่ (เจ อเวนิว)
จำนวนแปลง	321 ยูนิต
มูลค่าโครงการ	1,158 ล้านบาท
ประเภทสินค้า	1.ทาวน์โฮม 2 ชั้น <ul style="list-style-type: none"> • 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

4.อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น ครึ่ง

- เริ่มต้น 17 ตร.ว.
- พื้นที่ใช้สอย 187.11 ตร.ม.
- 3 ห้องน้ำ พร้อมพื้นที่เอนกประสงค์

ค่าส่วนกลาง 35 บาท ต่อตารางวา (เจซีดี) , 70บาท ต่อตารางวา (เจ เอเนียว)

สิ่งอำนวยความสะดวก สระว่ายน้ำ

Fitness center พร้อมอุปกรณ์ครบครัน

ระบบรักษาความปลอดภัยและกล้อง CCTV 24 ชั่วโมง สวนสาธารณะส่วนกลาง

Project concept

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

PRECIOUS STYLE คุณภาพที่เติมเต็มความสมบูรณ์แบบให้กับทุกการใช้ชีวิต

- ทาวน์โฮมสไตล์อังกฤษโมเดิร์น แต่งแต้มสีสันที่แตกต่าง ตอบโจทย์รูปแบบชีวิตของคนรุ่นใหม่
- พิถีพิถัน คัดสรรแต่วัสดุระดับ Premium

PRECIOUS SPACE ภายใต้มาตรฐาน คุณภาพ JID เราจึงใส่ใจทุกฟังก์ชันการใช้งาน ให้ลงตัวและสะดวกสบายเพื่อรองรับการใช้ชีวิตของทุกคนในครอบครัว ทั้งวันนี้และอนาคต

- ออกแบบให้มีพื้นที่เก็บของได้บันได เพื่อประหยัดพื้นที่ภายในบ้าน
- ประหยัดพลังงาน ด้วยหลอดไฟ LED พร้อมหน้าต่างบานสูง ที่เปิดรับแสงธรรมชาติและสายลมในทุกช่วงเวลา
- สีสันโทนเย็น ให้ความรู้สึกผ่อนคลายและมีความสุข
- ออกแบบพื้นที่ส่วนกลาง เพื่อให้ลูกบ้านได้ใช้ประโยชน์ร่วมกันได้อย่างมีความสุข

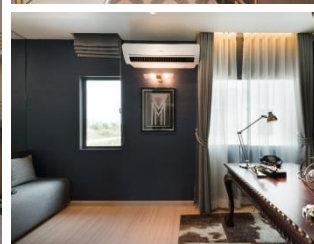
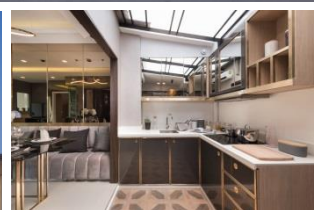
PRECIOUS LIVING สะดวกสบายทุกการเดินทาง บนทำเลศักยภาพที่โดดเด่นที่สุดในย่านรัตนาธิเบศร์-บางบัวทอง

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

- Best Travel ใกล้สถานีรถไฟฟ้าสายสีม่วงถึง 2 สถานี สถานีบางพูน สถานีคลองบางไผ่ เข้าเมืองได้สะดวกรวดเร็ว

J GRAND

สามาร - กัลปพฤกษ์



โครงการ เจ แกรนด์ สาทร – กัลปพฤกษ์

โครงการ เจ แกรนด์ สาทร – กัลปพฤกษ์ พัฒนาภายใต้บริษัทฯ และบริษัทย่อย ตั้งอยู่บนถนนกัลปพฤกษ์ แขวงบาง
บอน เขตบางบอน

กรุงเทพมหานคร

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

J Grand สาทร – กัลปพฤกษ์ จำนวน 120 ยูนิต มูลค่า 639 ล้านบาท

มูลค่าโครงการส่วนที่เป็นพื้นที่ขายทั้งหมด 639 ล้านบาท กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย คือ กลุ่มพนักงาน รายได้ระดับกลาง
ด้วยแนวคิด

“ทาวน์โฮม 3 ชั้น ติดถนนใหญ่ แห่งเดียวบนถนนกัลปพฤกษ์ รสนิยมแห่งการพักอาศัยรังสรรค์งานออกแบบโครงการเพื่อ
คนรุ่นใหม่ที่ใช้ชีวิตติดเมือง”

ความคืบหน้าของโครงการส่วนที่เป็นพื้นที่ขาย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

โครงการ เจ แกรนด์ สาทร-กัลปพฤกษ์	ยอดจองและทำสัญญาแล้ว	ยอดโอนกรรมสิทธิ์
J Grand สาทร-กัลปพฤกษ์	60.83%	57.50%

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 639 ล้านบาท

ประเภทสินค้า ทาวน์โฮม 3 ชั้น

- ขนาดเริ่มต้น 18.5 ตารางวา
- พื้นที่ใช้สอยเริ่มต้น 161 ตารางเมตร
- เริ่มต้น 5 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ

ค่าส่วนกลาง	50 บาท ต่อตารางวา
สิ่งอำนวยความสะดวก	สระว่ายน้ำระบบเกลือ Fitness center พร้อมอุปกรณ์ครบครัน ระบบรักษาความปลอดภัยและกล้อง CCTV 24 ชั่วโมง สวนสาธารณะส่วนกลาง

Project concept

เจ แกรนด์ สาทร-กัลปพฤกษ์ ทาวน์โฮมใหม่ 3 ชั้น ดิฉันใหญ่ แห่งเดียวบนถนนกัลปพฤกษ์ รสนิยมแห่งการพักอาศัย
รังสรรค์งานออกแบบ โครงการเพื่อคนรุ่นใหม่ที่ใช้ชีวิตติดเมือง สมบูรณ์แบบด้วยการเชื่อมโยงทุกความต้องการทั้งติด
สถานที่ท่องเที่ยว ศูนย์กลางแห่งการค้าและสามารถเข้าถึงใจกลางเมืองได้อย่างรวดเร็ว ตอบโจทย์ผู้ที่ต้องการซื้อทาวน์โฮม
3 ชั้น ได้อย่างดีเยี่ยม ออกแบบบ้านพักอาศัยที่สามารถอยู่ด้วยกันได้เป็นครอบครัวใหญ่ด้วยฟังก์ชันแบบ 5 ห้องนอน และ
สามารถปรับเปลี่ยนใช้เป็นห้องทำงาน หรือห้อง Family Room ทั้งยังมีฟังก์ชันแบบ Penthouse ให้เลือกตามไลฟ์สไตล์
ของครอบครัวในการใช้ชีวิตอยู่พร้อมหน้ากัน

กลยุทธ์ทางการตลาดและการแข่งขัน

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยเน้นโครงการอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์แนวราบแบบผสมผสานทั้งในส่วนของการอยู่อาศัยและการค้า ทั้งในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ซึ่งปัจจุบันยังไม่มีบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ที่มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักใกล้เคียงกับของบริษัทฯ ทำให้บริษัทฯ เห็นถึงช่องว่างทางการตลาด และเพิ่มส่วนแบ่งทางการตลาดในตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทนี้ได้ ด้วยนโยบายที่จะสร้างความแตกต่างและเน้นคุณภาพของทุกโครงการ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้เพิ่มโครงการที่อยู่อาศัยแนวสูงเพื่อเพิ่มสายผลิตภัณฑ์ให้ครบสำหรับลูกค้ากลุ่มใหม่ เพื่อเป็นการรองรับการขยายตัวของเมือง โดยเน้นทำเลที่ติดถนนใหญ่และความสะดวกสบายของการใช้ชีวิตจริง โดยมีพลาซ่ามอลล์และตลาดขายสินค้าไว้รองรับการอยู่อาศัย บริษัทฯ สร้างจุดขายโดยการจัดสรรพื้นที่ส่วนกลางให้เกินกว่ามาตรฐานเพื่อเพิ่มคุณภาพชีวิตให้กับลูกค้าของบริษัทฯ สำหรับส่วนของพื้นที่เพื่อการพาณิชย์ (พื้นที่ให้เช่า) บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการประชาสัมพันธ์โครงการให้เป็นที่รู้จักอย่างกว้างขวาง ซึ่งจะช่วยให้ผู้ประกอบการรายย่อยมั่นใจในโครงการของบริษัทฯ

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการนำเสนอผลิตภัณฑ์ที่มีคุณภาพ และมีความหลากหลายในเรื่องของรูปแบบรวมถึงการออกแบบเพื่อรองรับความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทฯ มีดังนี้

กลยุทธ์ด้านผลิตภัณฑ์

ทำเลที่ตั้ง : ทำเลที่ตั้งของโครงการต้องเป็นทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพ ติดถนนใหญ่ อยู่ใกล้แหล่งชุมชน มีเส้นทางคมนาคมสะดวก นอกจากนี้ศักยภาพในการขยายตัวของผังเมืองและการคมนาคม ที่กำหนดโดยภาครัฐก็เป็นปัจจัยสำคัญ ที่บริษัทฯ คำนึงถึงในการพิจารณาพื้นที่พัฒนาโครงการ

การออกแบบ : บริษัทฯ เริ่มจากการกำหนดกรอบแนวคิดในการพัฒนาโครงการจากการก่อนที่จะทำการออกแบบโครงการ เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภค โดยบริษัทฯ มีทีมงานที่มีประสบการณ์ยาวนานเป็นผู้ดำเนินการ

คุณภาพการก่อสร้าง : บริษัทฯ มีมาตรการควบคุมงานก่อสร้างที่มีประสิทธิภาพ และมีมาตรฐาน นอกจากนี้บริษัทฯ มุ่งเน้นการคัดเลือกผู้รับเหมาและวัสดุก่อสร้างที่มีคุณภาพ โดยมีขั้นตอนการคัดเลือก รวมถึงการประเมินผลงานของผู้รับเหมาเพื่อให้แน่ใจว่าคุณภาพของการก่อสร้างเป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนดไว้ ซึ่งทางบริษัทฯ มีมาตรฐาน ของบ้านชาญฉลาด JTD เพื่อให้ตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้ามากยิ่งขึ้น ดังนี้



I Function : การพัฒนาการออกแบบที่ปรับทิศทาง องค์ประกอบต่างๆ ของบ้านให้สามารถขยายพื้นที่เพิ่มอรรถประโยชน์ใช้สอยได้อย่างกว้างขวางเต็มประสิทธิภาพ



I Energy : เพิ่มการออกแบบที่ใส่ใจรายละเอียดด้านการประหยัดพลังงาน เปิดรับแสงให้เข้าถึงได้ง่าย ทำให้บ้านสว่าง

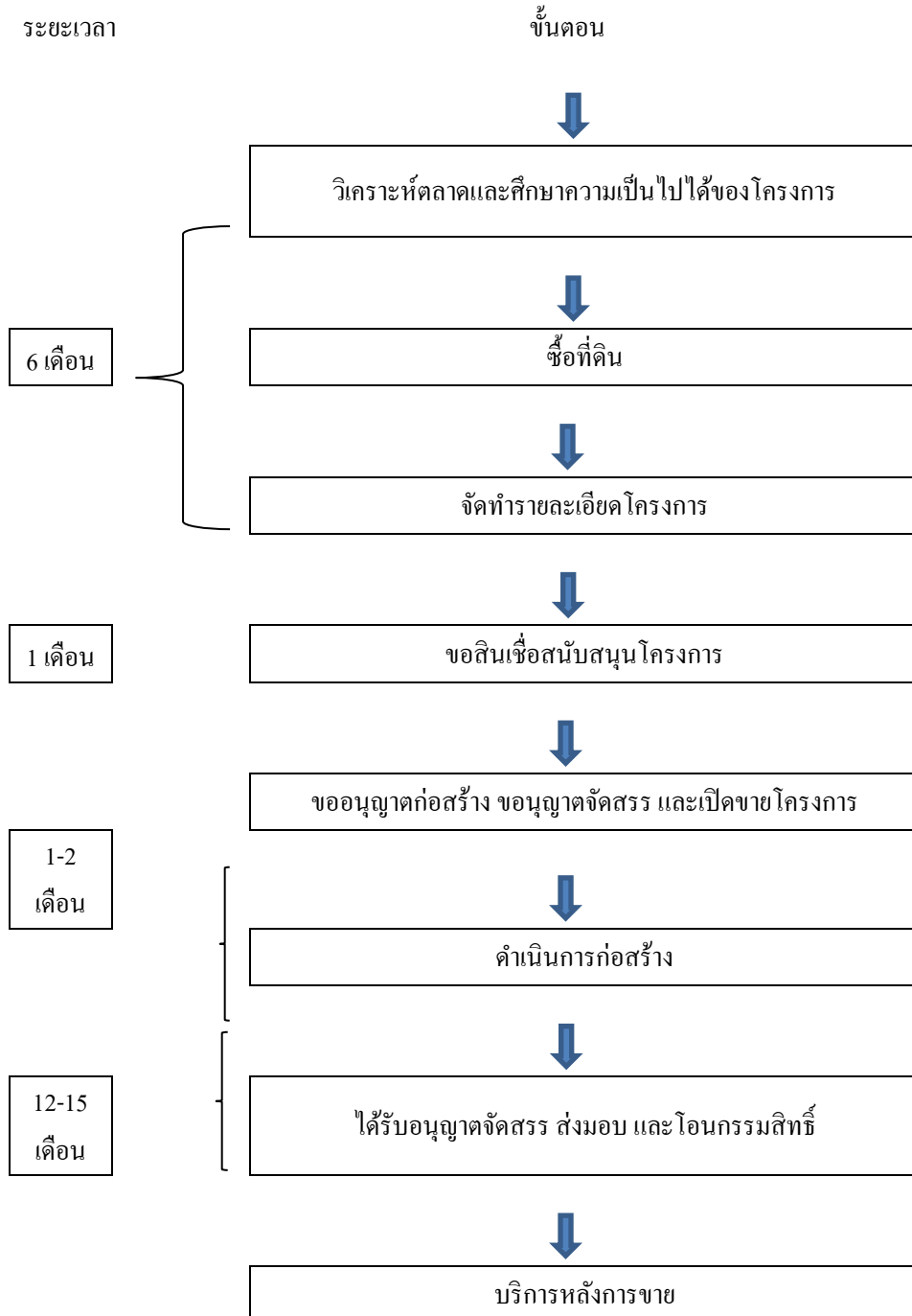


I Color : การออกแบบที่คำนึงถึงความรู้สึกของผู้อยู่อาศัยโดยการเลือกโทนสีที่ทำให้ผู้อยู่อาศัยรู้สึกผ่อนคลาย และสีไม่ล้าสมัยพร้อมชุดคุมค่า



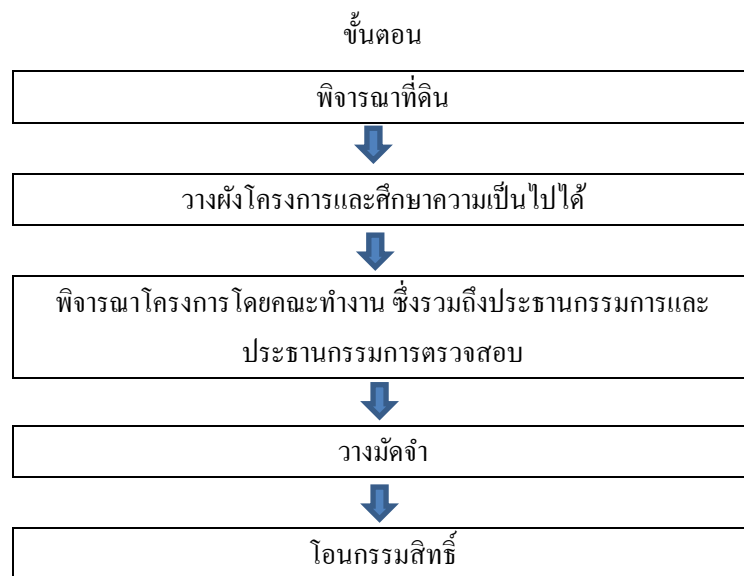
I Connect : เราคำนึงถึงความสะดวกสบายของลูกบ้านโดยมีการออกแบบ Club House ให้สามารถใช้ประโยชน์ได้หลากหลายร่วมกัน

การจัดหาผลิตภัณฑ์ บริษัทฯ มีขั้นตอนในการจัดหาที่ดิน พัฒนาผลิตภัณฑ์ การขาย จนถึงการส่งมอบกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า สรุปได้ดังนี้



การวิเคราะห์ตลาดและศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ และการจัดหาที่ดิน

แผนพัฒนาโครงการและแผนการตลาดมีหน้าที่รับผิดชอบในการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ โดยที่ดินสำหรับการพัฒนาโครงการถูกจัดหาผ่านนายหน้าหรือ แผนกพัฒนาโครงการเอง จากนั้นแผนกพัฒนาโครงการและแผนกการตลาดจะร่วมกันศึกษาข้อมูลคู่แข่งในบริเวณ เพื่อวิเคราะห์ศักยภาพที่ดินและประเมิน Demand และ Supply รวมของทำเลนั้น ๆ และได้มีการศึกษาจุดอ่อนจุดแข็ง ขอบข่ายของคู่แข่งที่มีอยู่ เพื่อนำมาใช้เป็นข้อมูลในการประสานงานกับฝ่ายออกแบบเพื่อจัดทำรายละเอียดเบื้องต้นเพื่อขออนุมัติการจัดซื้อที่ดิน โดยประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบ โดยปัจจัยหลักที่ทำการพิจารณา คือ มุ่งเน้นทำเลที่มีศักยภาพ เส้นทางคมนาคมที่สะดวก มีระบบสาธารณูปโภครองรับ เป็นต้น ทั้งนี้บริษัทฯ มีบุคลากรที่มีความสามารถในการดำเนินการจัดหาที่ดิน รวมถึงพิจารณาข้อจำกัด และประเด็นทางกฎหมายต่าง ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการโดยสามารถสรุปขั้นตอนการจัดซื้อที่ดินได้ดังนี้



สำหรับขั้นตอนการจัดทำรายละเอียดโครงการนั้นบริษัทฯ อาจมอบหมายหน้าที่ให้ฝ่ายออกแบบ หรือว่าจ้างบริษัทภายนอกซึ่งมีความเชี่ยวชาญเฉพาะทางในการดำเนินการเลือกรูปแบบผลิตภัณฑ์ที่ตอบสนองความต้องการของกลุ่มเป้าหมายสูงสุด

กลยุทธ์ด้านการโฆษณาประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการตลาด

บริษัทฯ ทำการโฆษณาประชาสัมพันธ์โครงการของบริษัทฯ ผ่านช่องทางการตลาดแบบครบวงจร (Integrated Marketing Communication) ซึ่งครอบคลุมถึงการใช้สื่อที่สามารถสื่อสารกับลูกค้าได้ในวงกว้าง (Mass Media) เช่น ป้ายโฆษณากลางแจ้ง หนังสือพิมพ์ และนิตยสาร นอกจากนี้บริษัทฯ ยังใช้สื่อทางการตลาดที่เจาะกลุ่มเป้าหมายเฉพาะ (Direct Marketing) ได้แก่ จัดงานแสดงรายละเอียดโครงการเฉพาะกลุ่มลูกค้ารับเชิญ การเข้าพบกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นรายบุคคล และการจัดส่งแผ่นพับรายละเอียดโครงการ เป็นต้น อีกทั้งในปัจจุบัน บริษัทฯ ได้เริ่มจัดตั้งแผนกสมาชิกสัมพันธ์เพื่อเป็นหน่วยงานที่สร้างสัมพันธ์และส่งข่าวสารกับกลุ่มที่เป็นลูกค้าเก่าของบริษัทฯ อย่างต่อเนื่องและเป็นระบบ และได้จัดให้มี

แคมเปญการตลาดกับลูกค้าเก่าโดยตรงทั้งในส่วนของการซื้อเพิ่มหรือการแนะนำต่อ ซึ่งลูกค้าเก่าจะได้สิทธิพิเศษในการซื้อสินค้าของบริษัทที่มากกว่าลูกค้าใหม่ และการแนะนำเพื่อนให้รู้จักสินค้าของบริษัทก็จะได้รับสิทธิพิเศษเพิ่มเติมทั้งในส่วนของลูกค้าเอง และเพื่อนที่ถูกแนะนำซื้อ ซึ่งเป็นช่องทางในการขยายฐานลูกค้าและยอดขายของบริษัทฯ ได้อย่างมีประสิทธิภาพ อีกทั้งเป็นการประหยัดงบการตลาดในการทำตลาดกับลูกค้าใหม่ได้ด้วย รวมถึงการใช้ช่องทางการสื่อสารออนไลน์แบบครบวงจรทั้งในส่วน of เว็บไซต์ เฟซบุ๊ก ไลน์ เอสเอ็มเอส ในการสื่อสารกับลูกค้าที่ปัจจุบัน ซึ่งตรงกับไลฟ์สไตล์ของคนรุ่นใหม่ที่เน้นการเปิดรับข่าวสารจากสื่อออนไลน์เป็นหลัก และมีการเติบโตแบบก้าวกระโดด

กลยุทธ์ด้านช่องทางการจัดจำหน่าย

บริษัทฯ ใช้กลยุทธ์ช่องทางการจัดจำหน่าย โดยการขายตรงผ่านสำนักงานขายของบริษัทฯ เป็นหลัก เพื่อการนำเสนอข้อมูลของผลิตภัณฑ์ได้อย่างครบถ้วน ทำให้ลูกค้าเข้าใจในผลิตภัณฑ์ สามารถตัดสินใจซื้อด้วยความมั่นใจ บริษัทฯ ยังมีการพัฒนาบุคลากรด้านการขายอย่างต่อเนื่องเพื่อให้เข้าใจในผลิตภัณฑ์และจุดเด่นของโครงการ นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีการกระจายช่องทางการจัดจำหน่ายไปสู่มวลชนให้มากขึ้น โดยการออกบู๊ตามห้างสรรพสินค้า มอลล์ พลาซ่า หรือตลาดของโครงการ รวมถึงหน่วยงานต่างๆ เช่น สถานประกอบการ สถาบันการเงิน เพื่อนำเสนอโครงการใหม่อย่างต่อเนื่อง และได้รับผลตอบรับที่ดีโดยถือได้ว่าเป็นช่องทางที่สำคัญช่องทางหนึ่งในการจัดจำหน่าย อย่างไรก็ตามในบางโครงการบริษัทอาจมีการว่าจ้างตัวแทนขายมืออาชีพเพื่อสนับสนุนบริษัทฯ ในการเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทฯ อีกทางหนึ่ง

กลยุทธ์ด้านกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

เนื่องจากโครงการในแต่ละแห่งของบริษัทมีจุดเด่นที่แตกต่างกันมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่ชัดเจน ทำให้บริษัทสามารถวางกลยุทธ์การเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้อย่างมีประสิทธิภาพ สามารถแบ่งรูปแบบได้ดังนี้

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

3. ปัจจัยความเสี่ยง

ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจและการดำเนินงานของบริษัทฯ

1.1 ความเสี่ยงจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีขนาดใหญ่และมูลค่าโครงการสูง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ และบริษัทย่อยที่อยู่ระหว่างดำเนินการประกอบด้วย 14 ท่าละ 30 โครงการ มูลค่ารวมประมาณ 30,446 ล้านบาท ซึ่งแต่ละโครงการที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยดำเนินการนั้น เป็นโครงการขนาดใหญ่ และมีมูลค่าโครงการที่ค่อนข้างสูง การพัฒนาโครงการมูลค่าที่สูงนั้น ถือได้ว่าเป็นความเสี่ยงของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ในการพัฒนาโครงการให้ประสบความสำเร็จ ซึ่งหากบริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่สามารถพัฒนาโครงการให้ประสบความสำเร็จได้ จะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยต่อไป

แต่อย่างไรก็ดีบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีนโยบายที่จะพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นโครงการขนาดใหญ่ และมีมูลค่าสูง โดยดำเนินการแบ่งพื้นที่ที่จะทำการพัฒนาออกเป็นเฟส เพื่อให้สามารถพัฒนาและปรับเปลี่ยนรูปแบบของโครงการให้สอดคล้องและเหมาะสมกับสถานะตลาดและความต้องการซื้อ (Demand) ของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในช่วงเวลานั้นๆ อีกทั้งนโยบายดังกล่าวจะช่วยในการบริหารงานและควบคุมการก่อสร้างของโครงการในแต่ละส่วน ให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

นอกจากนั้นนโยบายการแบ่งโครงการที่จะพัฒนาออกเป็นเฟส ยังเป็นการบริหารความเสี่ยงของโครงการด้วย กล่าวคือ บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะเปิดการขายและเริ่มการก่อสร้างทีละเฟสเพื่อให้สอดคล้องกัน โดยเมื่อเฟสนั้นๆ มียอดขายสัญญาจะซื้อจะขายแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละ 50-60 ของแต่ละเฟส

1.2 ความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีการแข่งขันสูง

ปัจจุบันธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีการแข่งขันที่สูงขึ้น ทั้งจากจำนวนผู้ประกอบการรายใหม่ๆ ที่เพิ่มขึ้น การเปิดตัวโครงการใหม่ๆ เพิ่มขึ้นของผู้ประกอบการรายใหญ่ ซึ่งส่งผลให้อุปทานของอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว รวมถึงการนำกลยุทธ์การตลาดต่างๆ มาใช้อย่างต่อเนื่อง เพื่อกระตุ้นยอดขายอสังหาริมทรัพย์ ทำให้การแข่งขันทวีความรุนแรงขึ้น

นอกจากนี้ บริษัทฯ และบริษัทย่อยยังได้มีการเพิ่มนวัตกรรมรูปแบบของสินค้าให้มีความหลากหลายและแตกต่างจากคู่แข่งเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้มากขึ้น รวมทั้งเน้นการให้บริการหลังการขายที่มีประสิทธิภาพ

อย่างไรก็ดี ความเสี่ยงที่ได้กล่าวมาในหัวข้อนี้ ทางบริษัทฯ ได้ตระหนักเป็นอย่างดี และได้ดำเนินการบริหารจัดการความเสี่ยง โดยให้ความสำคัญเพิ่มเติมในส่วนของการพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่อง เพื่อตอบสนองความพึงพอใจของลูกค้าอย่างสูงสุดและเพื่อเพิ่มขีดความสามารถของการแข่งขัน โดยเน้นไปที่ 3 ปัจจัยหลัก คือ

- 1) สร้างความแตกต่างของโครงการที่บริษัทฯ พัฒนาขึ้นมา โดยจะเน้นพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ แนวราบ (Commercial Low Rise) โดยที่แต่ละโครงการจะมีการสร้างจุดเด่นและสร้างจุดขายเฉพาะของแต่ละโครงการ ประกอบกับผู้ประกอบการที่มีชื่อเสียงรายใหญ่อื่นๆ ไม่ได้มีการพัฒนาโครงการในรูปแบบเดียวกับทางกลุ่มบริษัทฯ มากนัก จึงนับได้ว่าเป็นสินค้าที่ยังมีช่องว่างทางการตลาด ส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ สามารถเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่ชัดเจนได้ และบริษัทฯ คำนึงถึงมาตรฐานการออกแบบอย่างชาญฉลาดในทุกๆ ด้าน (JID) ได้แก่
 1. I Function การพัฒนาการออกแบบที่ปรับทิศทาง องค์ประกอบต่างๆ ของบ้านให้สามารถขยายพื้นที่ เพิ่มอรรถประโยชน์ใช้สอยได้อย่างกว้างขวางเต็มประสิทธิภาพ
 2. I Energy เพิ่มการออกแบบที่ใส่ใจรายละเอียดด้านการประหยัดพลังงาน เปิดรับแสงให้เข้าถึงได้ง่าย ทำให้บ้านสว่าง
 3. I Color การออกแบบที่คำนึงถึงความรู้สึกของผู้อยู่อาศัยโดยการเลือกโทนสีที่ทำให้ผู้อยู่อาศัยรู้สึกผ่อนคลาย และสีไม่ล้าสมัยพร้อมชุดคุมค่า
 4. I Connect เราคำนึงถึงความสะดวกสบายของลูกบ้านโดยมีการออกแบบ Club House ให้สามารถใช้ประโยชน์ได้หลากหลายร่วมกัน
- 2) ปี 2561 บริษัทเน้นไปในทางการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์แนวราบ เช่น ทาวน์เฮ้าส์ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และอาคารพาณิชย์ ที่ได้ดำเนินการไว้แล้วแต่ยังก่อสร้างไม่เสร็จเพื่อเร่งการส่งมอบให้ลูกค้า นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้มีพันธมิตรด้านการก่อสร้าง ก่อสร้างบ้านในรูปแบบ PREFAB ซึ่งสามารถส่งมอบให้กับลูกค้าได้รวดเร็วยิ่งขึ้น และลดปัญหาการที่ต้องแก้ไขข้อบกพร่องต่างๆ ที่ทำให้ลูกค้าพึงพอใจ สามารถส่งมอบและโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าได้ทันเวลา
- 3) ท่ามกลางโครงการของบริษัทฯ จะคัดถนนสายหลัก อยู่ในเส้นทางคมนาคมที่สะดวก ตลอดจนสาธารณูปโภคที่ครบถ้วน เชื่อได้ว่าจะสามารถรักษาความได้เปรียบในเรื่องของทำเล อีกทั้งคุณภาพการผลิตที่ได้มาตรฐาน ราคาเป็นธรรมแก่ลูกค้า

1.3 ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต

ที่ดินของบริษัทฯ ยังสามารถสร้างโครงการและประมาณการรายได้ที่ตั้งเป้าหมายไว้ไปจนถึงปี 2562 สำหรับนโยบายการดำเนินงานของบริษัทฯ ได้ปรับเปลี่ยนคือ จะซื้อที่ดินและดำเนินโครงการทันที จะไม่ซื้อทิ้งไว้เพื่อให้เป็นต้นทุนทางการเงิน

1.4 ความเสี่ยงจากแนวโน้มต้นทุนการก่อสร้างที่สูงขึ้น

ในปี 2561 ราคาวัสดุก่อสร้างได้มีการปรับตัวเพิ่มขึ้น ซึ่งทำให้บริษัทรับภาระค่าก่อสร้างเพิ่มสูงขึ้นจากที่ได้ประมาณการก่อสร้างไว้ ดังนั้นเพื่อลดความเสี่ยงจากการผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง บริษัทฯ จะบริหารต้นทุนการก่อสร้างตั้งแต่ช่วงการออกแบบตลอดจนได้ทำสัญญาจ้างเหมาทั้งค่าแรงและค่าวัสดุก่อสร้างกับผู้รับเหมา โดยผู้รับเหมาจะเป็นผู้จัดหาวัสดุและอุปกรณ์ก่อสร้างและผู้รับเหมาได้จัดหาวัสดุก่อสร้างจากลูกค้าหรือตัวแทนจำหน่ายรายใหญ่ซึ่งจะได้ราคาที่เป็นส่วนลดโครงการ และมีกำหนดขึ้นราคาที่ทำให้บริษัทฯ ควบคุมต้นทุนได้ พร้อมจะติดตามการเคลื่อนไหวของราคาและประมาณราคาไว้ล่วงหน้า การจัดซื้อคราวละมากๆ ทำให้สามารถต่อรองราคาและควบคุมต้นทุนก่อสร้างได้รวมทั้งสามารถบริหารและควบคุมคุณภาพและมาตรฐานของบ้านตามที่กำหนดไว้ได้

1.5 ความเสี่ยงจากการขาดแคลนแรงงานและผู้รับเหมาที่มีคุณภาพ

ปัญหาแรงงานก่อสร้างเป็นปัญหาหลักของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ อีกทั้งแรงงานฝีมือนั้นก็หายากในภาวะปัจจุบัน บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้มีการปรับเปลี่ยนวิธีการก่อสร้างโดยการนำเทคโนโลยีการก่อสร้างแบบพรีคาสท์ และพรีแฟลบบริเคชั่นมาใช้ เพื่อลดการใช้แรงงานคนและลดระยะเวลาก่อสร้างบ้าน

1.6 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับกฎระเบียบต่างๆ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อธุรกิจ

การเปลี่ยนแปลงทางกฎหมายและกฎระเบียบซึ่งเกิดขึ้นเป็นครั้งคราวในประเทศไทย นับเป็นหนึ่งในปัจจัยซึ่งมีอิทธิพลต่อธุรกิจและการดำเนินงานของบริษัทฯ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจจะส่งผลกระทบต่อ การวางแผนธุรกิจ ต้นทุน และค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งแนวราบและแนวสูงของบริษัทฯ อาทิการเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินตาม พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน (อาทิเช่น การกำหนดเนื้อที่ที่ดิน การกำหนดความกว้างของเขตทางเดินและเขตถนน/ การกำหนดพื้นที่ส่วนกลาง/ การส่งมอบและโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมดให้แก่ดินบุคคลโครงการ/ การกำหนดระเบียบชุมชน/ การประเมินและจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมการประเมินและจัดทำรายงานผลการตรวจสอบสภาพอาคารสูง) รวมถึงการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบเกี่ยวกับการกำหนดเขตการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Zoning) กฎหมายผังเมืองการวางผังจราจร และโครงการระบบขนส่งมวลชนทางด่วนพิเศษเป็นต้น ซึ่งในอดีตรัฐบาลได้เคยเปลี่ยนแปลงด้านนโยบายที่สำคัญ และการเปลี่ยนแปลงนโยบายดังกล่าวในบางครั้ง ก็เป็นการเปลี่ยนแปลงภายหลังจากที่ได้มีการประกาศนโยบายใหม่ไปแล้ว

อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ได้ทำการศึกษาและติดตามการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับกฎระเบียบต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องเพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับการปรับเปลี่ยนการดำเนินการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงที่อาจจะเกิดขึ้นดังกล่าว ควบคู่ไปกับการศึกษาภาวะตลาดอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งจากการเตรียมความพร้อมดังกล่าว ทำให้เชื่อได้ว่า บริษัทฯ จะสามารถปรับเปลี่ยน รับมือได้ทันต่อเหตุการณ์ต่างๆ ได้ทันทั่วทั้ง

1.7 ความเสี่ยงด้านการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน

บริษัทฯเป็นผู้ดำเนินการอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ที่สถาบันทางการเงินเชื่อถือ และยังได้รับการสนับสนุนทางการเงินจากสถาบันการเงินต่างๆในโครงการก่อสร้างของบริษัท ปัญหาของลูกค้าที่ซื้อบ้านของโครงการที่จะกู้เงินจากสถาบันการเงินมีปัญหาที่ไม่ผ่านหรือสถาบันการเงินไม่ปล่อยสินเชื่อให้ นั้น เนื่องจากปัญหาลูกค้าอยู่หากลูกค้าสามารถผ่อนชำระหนี้ได้ บริษัทจึงได้ดำเนินการคัดกรองลูกค้าก่อน โดยการสอบถามข้อมูลและวิเคราะห์เบื้องต้น รวมทั้งแนะนำให้ลูกค้าแก้ไขปัญหาก่อนที่จะไปกู้เงินจากสถาบันการเงิน เพื่อป้องกันการขาดรอบสอง ประกอบกับบริษัทได้เป็นพันธมิตรกับทางสถาบันการเงินจึงได้รับการบริการที่ดีและรวดเร็วจากสถาบันทางการเงิน พร้อมทั้งยังได้ดำเนินการ Preapproved ให้กับลูกค้าที่จะขอกู้เงินก่อนทุกรายซึ่งจะทำให้ลูกค้าสามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้รวดเร็วขึ้นหลังจากเมื่อก่อสร้างบ้านเสร็จ

1.8 ความเสี่ยงที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะทางการเงินในอนาคตของบริษัท

ที่ผ่านมาบริษัทฯได้ดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างระมัดระวัง เพื่อไม่ให้เกิดปัญหาในระบบทางด้านฐานะการเงิน โดยผู้บริหารมีการวางแผนล่วงหน้า อาทิเช่น เมื่อปลายปี 2561 บริษัทจะมีหุ้นกู้ที่ครบกำหนดจำนวน 893 ล้านบาท บริษัทได้ดำเนินการเจรจาแหล่งเงินทุนล่วงหน้า พกครบกำหนดบริษัทสามารถชำระหนี้ได้ทั้งหมด อีกทั้งในระหว่างปีที่ผ่านมาตัว B/E ที่ครบกำหนด บริษัทสามารถชำระตัว B/E ได้ทุกฉบับไม่มีปัญหาเรื่อง Overdue อีกทั้งยังมีสถาบันการเงินที่ให้ความเชื่อถือบริษัทได้ติดต่อเข้ามาเพื่อให้การสนับสนุนทั้งทางด้านโครงการและสินเชื่อของลูกค้ารายย่อย เนื่องจากลูกค้าของบริษัทส่วนใหญ่เป็นรายย่อยซื้อสินค้าเพื่อที่อยู่อาศัย ราคาสินค้า 1-3 ล้านบาท โดยประมาณ ซึ่งยังเป็นที่ต้องการของลูกค้าอีกจำนวนมาก เป็นไปตามนโยบายที่สนับสนุนให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง เชื่อได้ว่าการดำเนินการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไม่น่าจะมีปัญหาในเรื่องของฐานะการเงิน

1.9 ความเสี่ยงจากการตั้งค่าเผื่อด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

สำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 12 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ได้แสดงค่าเผื่อด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นจำนวน 251 ล้านบาท โดยการตั้งค่าเผื่อด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าวนี้ ต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งรวมถึงมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคต ซึ่งทำให้เกิดความเสี่ยงเกี่ยวกับมูลค่าของค่าเผื่อด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน หากการประเมินมีความคลาดเคลื่อน เช่นมีการตั้งค่าเผื่อด้อยค่าอสังหาริมทรัพย์ต่ำกว่าสภาพความเป็นจริงแล้ว ย่อมมีผลกระทบต่อผลดำเนินงานของบริษัทในอนาคตได้

1.10 ความเสี่ยงจากการตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญเสียเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย

สำหรับปี 2561 ในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีการตั้งขาดทุนจากการตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญเสียเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย จำนวน 500 ล้านบาท การประเมินค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญเสียถือเป็นประมาณการทางบัญชีที่สำคัญที่ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาการคาดการณ์ผลการดำเนินงานและประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตของบริษัทย่อย รวมถึงมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ถือครองโดยบริษัทย่อย ซึ่งทำให้เกิดความเสี่ยงเกี่ยวกับมูลค่าของค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญเสียเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย ซึ่งผลในการประมาณการกับสถานะที่เกิดขึ้นจริงนั้นอาจมีความคลาดเคลื่อนได้ หากมีการตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญเสียเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยต่ำกว่าสภาพความเป็นจริงแล้วสามารถมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทในอนาคตได้

อย่างไรก็ตามจากหมายเหตุงบการเงินรวม ณ สิ้นปี 2561 นั้น บริษัทย่อยทั้งหมดภายในงบการเงินรวมของบริษัทนั้น ได้มีการถือหุ้นโดยบริษัท เจ.เอส.พี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) โดยร้อยละของการถือหุ้นอยู่ที่ร้อยละ 100

1.11 ความเสี่ยงด้านการดำรงอัตราส่วนทางการเงินของบริษัท

บริษัทฯ มีหน้าที่ตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้ สำหรับหุ้นกู้ของบริษัท เจ.เอส.พี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563 จะต้องดำรงอัตราส่วนทางการเงินไว้ดังต่อไปนี้

บริษัทฯ จะดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนของหนี้สินที่มีภาระต้องชำระดอกเบี้ย ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity Ratio) ตลอดอายุของหุ้นกู้ในงบการเงินรวมของผู้ถือหุ้นกู้ที่ได้ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของผู้ถือหุ้นกู้แล้ว เป็น อัตราส่วนไม่เกิน 2.5: 1 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละปีตลอดอายุของหุ้นกู้ ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม เท่ากับ 0.92 เท่า

1.12 ความเสี่ยงด้านความสามารถในการชำระหนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมียอดคงค้างหุ้นกู้ยังไม่ครบกำหนดไถ่ถอน จำนวน 2 รุ่น มูลค่ารวมทั้งสิ้น 969.70 ล้านบาท ได้แก่ หุ้นกู้ของบริษัท เจ.เอส.พี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2561 จำนวน 500 ล้านบาท ได้ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563 ซึ่งจะครบกำหนดในวันที่ 23 พฤษภาคม 2563 หุ้นกู้ ครั้งที่ 2/2561 จำนวน 196.70 ล้านบาท ซึ่งจะครบกำหนดไถ่ถอนปี 2563 ในวันที่ 12 มิถุนายน 2563

ในขณะที่บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยและอัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน ดังนี้

อัตราส่วน (เท่า)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (interest coverage ratio : ICR)	1.96	2.00	3.63
ความสามารถชำระภาระผูกพัน (debt service coverage ratio : DSCR)	0.18	0.18	0.12

ประวัติผิณัดชำระหนี้ 3 ปีย้อนหลัง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทไม่มีกรณีผิณัดชำระหนี้คอกเบี้ยหรือเงินต้นของตราสารหนี้ หรือผิณัดชำระหนี้เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ หรือสถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นและยังไม่มีเหตุผิณัดชำระหนี้ ตลอด 3 ปีย้อนหลัง ทั้งนี้สถานะของบริษัทยังเป็นไปตามเงื่อนไขที่มีไว้ต่อสถาบันการเงินและเจ้าหนี้เสมอมา รวมทั้งบริษัทไม่มีการผิณัดเงินไขตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้ตลอด 3 ปีย้อนหลัง

1.13 ความเสี่ยงของตราสาร

1. ความเสี่ยงด้านเครดิต (Credit Risk)

ความเสี่ยงด้านเครดิต หมายถึง ความเสี่ยงที่ผู้ออกหุ้นกู้จะไม่สามารถจ่ายคอกเบี้ยหรือไม่สามารถคืนเงินต้นหรือเงินลงทุนไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ และเมื่อผู้ออกหุ้นกู้หยุดจ่ายคอกเบี้ยหรือเงินต้นก็เป็นการผิณัดชำระหนี้หุ้นกู้ (Default) ซึ่งหากผู้ออกหุ้นกู้ตกเป็นบุคคลล้มละลายหรือผิณัดชำระหนี้หุ้นกู้ ผู้ออกหุ้นกู้และเจ้าหนี้อื่นของบริษัทผู้ออกหุ้นกู้จะมีบุริมสิทธิเหนือผู้ออกหุ้นกู้ของบริษัทผู้ออกหุ้นกู้

บริษัท เจ.เอส.พี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ผู้ออกหุ้นกู้ไม่ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลผลการดำเนินงานของบริษัทผู้ออกหุ้นกู้ และควรติดตามข้อมูลข่าวสารของบริษัทผู้ออกหุ้นกู้อย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ผู้ลงทุนสามารถติดตามข้อมูลได้จากเว็บไซต์สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนัก ก.ล.ด.) หรือสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย

2. ความเสี่ยงด้านราคา (Price Risk)

เมื่อผู้ออกหุ้นกู้ต้องการขายหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ หุ้นกู้จะขายได้ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้หรือราคาที่ซื้อมา ซึ่งเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราคอกเบี้ยในตลาด กล่าวคือ หากอัตราคอกเบี้ยในตลาดสูงขึ้น ราคาหุ้นกู้จะลดลง ทั้งนี้ โดยทั่วไปราคาของหุ้นกู้ที่มีอายุคงเหลือยาวกว่าจะได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงอัตราคอกเบี้ยในตลาดมากกว่า

3. ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง (Liquidity Risk)

เมื่อผู้ออกหุ้นกู้ประสงค์จะขายหุ้นกู้ในตลาดรองก่อนครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ ผู้ออกหุ้นกู้จะไม่สามารถขายหุ้นกู้ได้ทันทีในราคาที่ตนเองต้องการ เนื่องจากการซื้อขายเปลี่ยนมือของตราสารในตลาดรองอาจมีไม่มาก ทั้งนี้ ผู้ออกหุ้นกู้ไม่ได้นำหุ้นกู้ไปซื้อขายในตลาดตราสารหนี้ (BEX) ผู้ออกหุ้นกู้สามารถซื้อขายหุ้นกู้ในตลาดรองได้กับผู้ค้าตราสารหนี้ หรือนิติบุคคลอื่นใด ที่มีใบอนุญาตค้าหลักทรัพย์อันเป็นตราสารแห่งหนี้ นอกจากนี้ ผู้ออกหุ้นกู้จะไม่สามารถขายหุ้นกู้ในตลาดรองก่อนครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ได้ เนื่องจากผู้ออกหุ้นกู้ได้จดทะเบียนการโอนไว้กับสำนักงาน ก.ล.ด. ให้จัดการโอนหุ้นกู้เฉพาะภายในกลุ่มนักลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ ตามความหมายในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการกำหนดบทนิยามในประกาศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายตราสารหนี้ทุกประเภท

4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

1. ทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

สินทรัพย์หลักของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ประกอบด้วย ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และ
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

1.1 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบ
การเงินรวมเท่ากับ 35.61 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	มูลค่าสุทธิตาม ณ 31 ธันวาคม 2561	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
ที่ดิน	8.97	บริษัทฯ และบริษัท ย่อยเป็นเจ้าของ	ไม่มี
อาคาร	2.75	บริษัทฯ และบริษัท ย่อยเป็นเจ้าของ	ไม่มี
เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้ สำนักงาน	23.67	บริษัทฯ และบริษัท ย่อยเป็นเจ้าของ	ไม่มี
ยานพาหนะ	0.21	บริษัทฯ และบริษัท ย่อยเป็นเจ้าของ	ภาระผูกพันตาม สัญญาเช่าซื้อ
รวมมูลค่าสุทธิตามบัญชี	35.61		

เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อย ไม่มีอาคารสำนักงานที่เป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง บริษัทฯ จึงได้ทำสัญญาเช่าและ
บริการพื้นที่กรรมสิทธิ์ของ บจก.ธนเสถียร ทาวเวอร์ โดยเช่าพื้นที่ 3,419 ตร.ม. เพื่อใช้เป็นอาคารสำนักงานใหญ่ของบริษัทฯ
และบริษัทย่อย อัตราค่าเช่า 100 บาท/ตร.ม. และอัตราค่าบริการ 100 บาท/ตร.ม. กำหนดระยะเวลา 3 ปี โดยเริ่มทำสัญญาเช่า
และสัญญาบริการครั้งแรก ตั้งแต่วันที่ 4 กันยายน 2556 และเริ่มคิดค่าเช่าและค่าบริการ ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2556 เมื่อครบ
กำหนดระยะเวลาเช่าแล้ว ผู้เช่ามีสิทธิ์ขอขยายระยะเวลาเช่าคราวละ 3 ปี ไม่น้อยกว่า 3 ครั้ง และสามารถปรับค่าเช่าและ
ค่าบริการเพิ่มขึ้นได้ ไม่เกิน 10% ในกรณีที่มีการขยายระยะเวลาเช่า

1.2 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯ และบริษัทย่อย คือที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ซึ่งแสดงมูลค่าตามบัญชีของต้นทุนงานระหว่างก่อสร้างที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้ถือครองไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าและการให้บริการ โดยมีรายละเอียดดังนี้ ได้แก่

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
<u>โครงการไมอามีบางปู</u>			
1. ที่ดิน	199.19	JSP	จำนองเป็นหลักประกันกับสถาบัน
2. ชิงช้าสวรรค์โครงการไมอามี	16.07	JSP	การเงินวงเงินค้ำประกันรวม 60.00 ล้าน
			บาท
3. สิ่งปลูกสร้าง	214.99	JPM	จำนองเป็นหลักประกันกับสถาบัน
			การเงินวงเงินค้ำประกันรวม 1,584.00
			ล้านบาท
<u>โครงการสำเพ็ง 2 (สาทร-กัลปพฤกษ์)</u>			
4. ที่ดิน	237.44	JSP	จำนองเป็นหลักประกันกับสถาบัน
5. สิ่งปลูกสร้าง	91.51	JPM	การเงินวงเงินค้ำประกันรวม 545.00
			ล้านบาท
<u>โครงการทิวลิป อ้อมน้อย</u>			
6. ที่ดิน	90.05	JSP	ไม่มี
7. สิ่งปลูกสร้าง	99.20	JPM	
<u>โครงการ สุขุมวิท แพรกษา</u>			
8. ที่ดิน	37.54	JSP	ไม่มี
9. ที่ดิน	16.74	BPR	จำนองเป็นหลักประกันกับสถาบัน
			การเงินวงเงินค้ำประกันรวม 493.00
			ล้านบาท
<u>โครงการรังสิต คลอง 1</u>			
10. ที่ดิน	24.04	JSP	จำนองเป็นหลักประกันกับสถาบัน
			การเงินวงเงินค้ำประกันรวม 605.64
			ล้านบาท

11. ที่ดิน	1.14	BPR	จำนวนเป็นหลักประกันกับสถาบันการเงินวงเงินค้ำประกันรวม 511.86 ล้านบาท
รวมทั้งหมด	1,027.91		

1.3 ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ประกอบด้วย ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว และที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา โดยมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 6,142.12 ล้านบาท สรุปเป็นแต่ละโครงการได้ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

ชื่อโครงการ	ลักษณะโครงการ	มูลค่าตามบัญชี ณ 31 ธันวาคม 2561	กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
1. ลำเพ็ง 2 เฟส 1	อาคารพาณิชย์	0	CNC	-
2. ลำเพ็ง 2 เฟส 2	อาคารพาณิชย์	0	JGL	-
3. ลำเพ็ง 2 เฟส 3	อาคารพาณิชย์	68.37	SPZ	-
4. ลำเพ็ง 2 เฟส 4	อาคารพาณิชย์	35.30	JSP	-
5. ทิวลิป สแควร์	คอนโดมิเนียม	41.82	JSP	-
6. ไมอามี บางปู	คอนโดมิเนียม	777.43	JSP	ภาระค้ำประกันวงเงิน 1,832.00 ล้านบาท
7. J Condo สาทร-กัลปพฤกษ์	คอนโดมิเนียม	1108.87	JSP	ภาระค้ำประกันวงเงิน 898.00 ล้านบาท
8. J Grand สาทร-กัลปพฤกษ์	ทาวน์เฮ้าส์	194.40	JSP	ภาระค้ำประกันวงเงิน 100.00 ล้านบาท
9. J Condo พระราม 2 ตึก A	คอนโดมิเนียม	10.05	JSP	ภาระค้ำประกันวงเงิน 150.00 ล้านบาท
10. J Condo พระราม 2 ตึก B	คอนโดมิเนียม	24.58	JSA	
11. J City ดิوانนท์	ทาวน์เฮ้าส์ บ้านแฝด และบ้านเดี่ยว	332.50	JSP	ภาระค้ำประกันวงเงิน 363.00 ล้านบาท
12. J BIZ สุขุมวิท - แพรกษา	อาคารพาณิชย์	26.76	JSP	-
13. J Town สุขุมวิท - แพรกษา	ทาวน์เฮ้าส์	0	BRR	-
14. J City สุขุมวิท - แพรกษา	ทาวน์เฮ้าส์	207.87	BPC	ภาระค้ำประกันวงเงิน 343.00 ล้านบาท

ชื่อโครงการ	ลักษณะโครงการ	มูลค่าตามบัญชี ณ 31 ธันวาคม 2561	กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
15. J Villa สุขุมวิท - แพรกษา	ทาวน์เฮ้าส์	380.94	BPR	ภาระค้ำประกันวงเงิน 493.00 ล้านบาท
16. J Biz รังสิต - คลอง 1	อาคารพาณิชย์	121.24	JSP	ภาระค้ำประกันวงเงิน 605.64 ล้านบาท
17. J Town รังสิต คลอง 1	ทาวน์เฮ้าส์	0.00	BRR	ภาระค้ำประกันวงเงิน 505.24 ล้านบาท
18. J Town Exclusive รังสิต - คลอง 1	ทาวน์เฮ้าส์	56.73	BPC	ภาระค้ำประกันวงเงิน 313.72 ล้านบาท
19. J Grand รังสิต - คลอง 1	ทาวน์เฮ้าส์	152.02	BPR	ภาระค้ำประกันวงเงิน 185.92 ล้านบาท
20. J Villa รังสิต - คลอง 1	บ้านแฝด	121.09	BPR	ภาระค้ำประกันวงเงิน 325.94 ล้านบาท
21. J Biz บางปะกง - บ้านโพธิ์	อาคารพาณิชย์	70.78	JSP	-
22. J Town บางปะกง - บ้านโพธิ์	ทาวน์เฮ้าส์	0	BRR	ภาระค้ำประกันวงเงิน 70.00 ล้านบาท
23. J Town Exclusive บางปะกง - บ้านโพธิ์	ทาวน์เฮ้าส์	66.57	JSP	ภาระค้ำประกันวงเงิน 60.00 ล้านบาท
24. J Villa บางปะกง - บ้านโพธิ์	ทาวน์เฮ้าส์แฝด	153.88	BPC	-
25. J City บางปะกง 2	ทาวน์เฮ้าส์	144.84	JSP	ภาระค้ำประกันวงเงิน 360.00 ล้านบาท
26. J Villa บางบัวทอง	บ้านแฝด	302.45	JSA	ภาระค้ำประกันวงเงิน 1,169 ล้านบาท
27. J City บางบัวทอง	ทาวน์เฮ้าส์	233.36	JSA	
28. J Legend บางบัวทอง	ทาวน์เฮ้าส์	264.17	JSA	
29. J Avenue บางบัวทอง	อาคารพาณิชย์	141.84	JSP	ภาระค้ำประกันวงเงิน 110.00 ล้านบาท
30. J City ศรีราชา-อัสสัมชัญ	ทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์	279.45	JSA	ภาระค้ำประกันวงเงิน 381.17 ล้านบาท
31. J Biz วงแหวน บางใหญ่	อาคารพาณิชย์	136.12	JSP	ภาระค้ำประกันวงเงิน 57.20 ล้านบาท
32. J Villa วงแหวน บางใหญ่	บ้านแฝด	204.65	JSA	ภาระค้ำประกันวงเงิน 184.40 ล้านบาท
33. J Villa Exclusive วงแหวน	บ้านแฝด บ้าน	202.97	JSA	ภาระค้ำประกันวงเงิน

ชื่อโครงการ	ลักษณะโครงการ	มูลค่าตามบัญชี ณ 31 ธันวาคม 2561	กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
บางใหญ่	เดี่ยว			283.90 ล้านบาท
34. J City วงแหวน บางใหญ่	ทาวน์เฮ้าส์	248.24	JSA	ภาระค้ำประกันวงเงิน 368.30 ล้านบาท
35. วงแหวนบางใหญ่ 2	ทาวน์เฮ้าส์ บ้านแฝด บ้านเดี่ยว	-	JSP	ภาระค้ำประกันวงเงิน 84.00 ล้านบาท
30. J City วงแหวน บางใหญ่		32.81	JSA	
รวมทั้งหมด		6142.12		

2. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 , วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ,วันที่ 31 ธันวาคม 2559, วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และวันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ดังต่อไปนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	มูลค่าสุทธิตามบัญชี				
	31 ธ.ค.2561	31 ธ.ค.2560	31 ธ.ค.2559	31 ธ.ค.2558	31 ธ.ค.2557
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	11,856	14,196	14,696	11,459	7,591

3. เงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีบริษัทย่อยทั้งหมด 8 บริษัท ได้แก่

1. บริษัท ไชน่า เซ็นเตอร์ (สาทร-กัลปพฤกษ์) จำกัด (“CNC”)
2. บริษัท เจ.เอส.พี. โกลด์เ็นท์แลนด์ 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 บ้านรัตนรมย์ 2015 จำกัด (“BRR”)
8. บริษัท เจ.เอส.พี.แอสพลัส จำกัด (“JSA”)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีบริษัทร่วม ทั้งหมด 2 บริษัท ได้แก่

1. บริษัท เจเอสพี โอเชียน จำกัด (“JSO”)
2. บริษัท เจ.เอส.พี. จงเทียน จำกัด (“JST”)

ทั้งนี้บริษัทฯ บันทึกมูลค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมดังกล่าว ตามงบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ โดยวิธี
ราคาทุน ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

บริษัท	ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท)	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	สัดส่วนการลงทุน (ร้อยละ)	มูลค่าเงินลงทุน (ล้านบาท)	มูลค่าเงินลงทุนสุทธิ (ล้านบาท)
CNC	150.00	150.00	99.99	149.98	149.98
JGL	200.00	200.00	99.99	199.98	199.98
SPZ	110.00	110.00	99.99	109.98	109.98
JPM	300.00	300.00	99.99	300.00	300.00
BPR	150.00	150.00	99.99	150.00	150.00
BPC	100.00	100.00	99.99	100.00	100.00
BRR	100.00	100.00	99.99	100.00	100.00
JSA	50.00	50.00	99.99	50.00	50.00
JSO	25.00	25.00	55.00	25.00	25.00
JST	25.00	25.00	55.00	25.00	25.00

นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

ในด้านนโยบายการลงทุน เพื่อเป็นแนวทางสำหรับการลงทุนในบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมในอนาคต ที่ประชุม
คณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2557 เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2557 จึงได้มีการกำหนดแนวทางการลงทุนไว้ดังนี้

- การลงทุนในบริษัทอื่นนั้น จะมีทั้งการร่วมกับผู้ร่วมทุนเพื่อจัดตั้งบริษัทใหม่และการเข้าซื้อหุ้นในบริษัทอื่น โดยบริษัทฯ
มีนโยบายในการเข้าร่วมทุนกับผู้ร่วมทุนที่มีนโยบายในการดำเนินธุรกิจและบริหารงานที่ไปในทิศทางเดียวกับของ
บริษัท
- ธุรกิจที่จะเข้าร่วมลงทุนจะต้องเป็นธุรกิจที่เกื้อหนุนและเอื้อประโยชน์ต่อการทำธุรกิจปัจจุบันของบริษัทฯ โดยการเข้า
ลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมนั้น จะต้องเป็นไปตามนโยบายการดำเนินธุรกิจและแผนยุทธศาสตร์ของบริษัทฯ
- ธุรกิจที่จะเข้าลงทุนจะต้องผ่านการวิเคราะห์ปัจจัยพื้นฐานของธุรกิจที่จะเข้าไปลงทุน แนวโน้มของธุรกิจ รวมถึง
ประเมินอัตราผลตอบแทนและความเสี่ยงในอนาคต
- การเข้าลงทุนจะต้องไม่ทำให้เกิดปัญหาสภาพคล่องต่อบริษัทฯและบริษัทย่อย

- 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 จะดำเนินการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ หรือตกลงเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศและหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ การดำเนินการในเรื่องดังกล่าว บริษัทย่อยจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องก่อนทุกครั้ง นอกจากนี้ หากบริษัทย่อยมีการดำเนินการที่อาจเกิดผลเสียต่อบริษัทฯ ตัวแทนของบริษัทฯ ที่เข้าเป็นกรรมการหรือผู้บริหารในบริษัทนั้นๆ ต้องรายงานให้คณะกรรมการของบริษัทฯ รับทราบ และขอมติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ก่อนการดำเนินการใดๆ ต่อไป

4. สรุปสัญญาหลักที่สำคัญในการดำเนินงาน

4.1 สัญญาจ้างเหมาก่อสร้าง

สัญญาจ้างเหมาก่อสร้างของบริษัทฯและบริษัทย่อย ได้กำหนดเงื่อนไขในสัญญาไว้เป็นมาตรฐานเดียวกัน โดยสรุปสาระสำคัญเงื่อนไขหลักได้ดังนี้

คู่สัญญา	บริษัท (“ผู้ว่าจ้าง”) และคู่สัญญา (“ผู้รับจ้าง”)
เงื่อนไขการว่าจ้าง	<ul style="list-style-type: none"> ■ ผู้ว่าจ้างมีสิทธิที่จะสั่งให้ผู้รับจ้างเปลี่ยนแปลงแก้ไขงานส่วนใดส่วนหนึ่งที่เห็นว่าไม่ถูกต้องตามแบบแปลนหรือการก่อสร้างไม่ดี ■ ผู้ว่าจ้างมีสิทธิแก้ไขเพิ่มเติม ลดหรือเพิ่มงานจากแบบก่อสร้าง โดยไม่ต้องทำสัญญาใหม่ โดยผู้ว่าจ้างจะแจ้งให้ทราบเป็นหนังสือ ก่อนการดำเนินการ ■ ผู้ว่าจ้างมีสิทธิเปลี่ยนแปลงวัสดุที่ใช้ได้ โดยหากเป็นการเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม นอกจากแบบและสัญญาที่ระบุไว้ ผู้ว่าจ้างจะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมทุกประการ ■ ผู้ว่าจ้าง ตัวแทน/หรือ ผู้ควบคุมงานของผู้ว่าจ้าง มีสิทธิสั่งระงับการก่อสร้างหรือสั่งให้หรือถอนเปลี่ยนแปลงแก้ไขหากเห็นว่าผลงานที่ผู้รับจ้างกระทำขึ้นผิดจากแบบก่อสร้างหรือรายละเอียดที่ตกลงกันไว้ หรือวัสดุสัมภาระที่ใช้ หรือที่จะใช้ ไม่มีคุณภาพดี หรือไม่ตรงตามแบบที่ตกลงกันไว้ เมื่อผู้รับจ้างได้รับคำสั่งแล้ว จะต้องปฏิบัติตามคำสั่งทันทีโดย ผู้รับจ้างเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการแก้ไขนั้นๆ ■ ผู้ว่าจ้างมีที่ปรึกษาและผู้ควบคุมงานก่อสร้าง มีอำนาจตรวจสอบงานก่อสร้างได้ตลอดเวลาตลอดจนช่วยชี้แจงแบบก่อสร้าง แก้ไขงานก่อสร้าง ตรวจสอบงาน และอนุมัติการเบิกงวดงานเบื้องต้น โดย ผู้รับจ้าง จะต้องให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกในการควบคุมงานและตรวจสอบงานให้เป็นไปตามแบบ BOQ ■ การเพิ่มลดงานก่อสร้าง ทั้งสองฝ่ายจะต้องตกลงราคาค่าจ้างเพิ่มลดตามปริมาณที่เป็นจริงและราคาต่อหน่วยที่ระบุตามเอกสารแนบท้ายสัญญานี้ ก่อนการดำเนินงานนั้นๆ การเพิ่มปริมาณงานก่อสร้างไม่เป็นเหตุให้ขยายระยะเวลาการก่อสร้าง เว้นแต่จะได้รับอนุมัติจากผู้ว่าจ้างเป็นลายลักษณ์อักษร ■ วัสดุที่นำมาใช้งานทุกชนิด ผู้รับจ้างจะต้องส่งตัวอย่างหรือรายละเอียดเพื่อขออนุมัติจากผู้ควบคุมงานตรวจสอบก่อน ไม่น้อยกว่า 10 วันทำการ เมื่อได้รับอนุมัติแล้ว จึงจะนำเข้ามาใช้งานได้ ■ ผู้รับจ้างจะต้องจัดให้มีสัญญาประกันภัยเบ็ดเตล็ดครอบคลุมความเสียหายต่อบุคคลและทรัพย์สินที่เกิดขึ้นในสถานที่ก่อสร้างและสถานที่ใกล้เคียง ผู้รับจ้างจะรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นภายในพื้นที่ก่อสร้าง ไม่ว่าจะเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินและ/หรือแก่บุคคลใดๆตลอดเวลาที่ผู้รับจ้างรับผิดชอบงานที่จ้าง

	<ul style="list-style-type: none"> ■ เมื่อผู้ว่าจ้างได้รับมอบอาคารถวายแล้วก็ตาม เมื่อมีผู้เช่าอาคารต้องการให้เก็บความเรียบร้อยก่อนรับโอน ผู้รับจ้างต้องจัดหาคนงานและวัสดุเข้ามาเก็บงานความเรียบร้อยจนลูกค้ารับโอน ■ ผู้รับจ้างจะรับผิดชอบต่อคุณภาพของงานและฝีมือการปฏิบัติงานต่อไปอีก 1 ปี ภายหลังจากวันที่ผู้ว่าจ้างได้รับมอบงานครั้งสุดท้ายเป็นหนังสือจากผู้ลงนามตามสัญญาแล้ว หากมีความเสียหายใดๆ เกิดขึ้นภายในกำหนดเวลา ผู้รับจ้างจะเป็นผู้รับผิดชอบงานแก้ไขดังกล่าวโดยเร็วไม่เกิน 3 วันนับตั้งแต่ได้รับแจ้งจากผู้ว่าจ้าง ■ ผู้รับจ้างจะไม่โอนสิทธิและหน้าที่ในการรับประกันผลงานตามสัญญานั้นให้แก่บุคคลใดๆ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากผู้ว่าจ้างเป็นลายลักษณ์อักษร ■ เงินประกันผลงานของผู้รับจ้าง ทางผู้ว่าจ้างจะหักเงินประกันผลงาน 3% ของทุกงวดที่มีการตั้งเบิกและทางผู้ว่าจ้างจะคืนเงินประกันผลงานให้ผู้รับจ้างครั้งหนึ่งของที่หักไว้เมื่อส่งงานงวดสุดท้ายแล้ว 6 เดือนโดยไม่พบความชำรุดบกพร่อง และส่วนที่เหลือจะคืนให้เมื่อครบกำหนดระยะเวลา 12 เดือน โดยนับจากการส่งงานงวดสุดท้ายของผู้รับจ้าง แต่หากพบว่างานที่ผู้รับจ้างได้ทำนั้นมีความชำรุดบกพร่อง มีมูลค่าการซ่อมแซมมากกว่าเงินประกันผลงานที่หักไว้ เมื่อผู้ว่าจ้างได้แจ้งให้เข้ามาซ่อมแซมแล้วผู้รับจ้างไม่เข้ามาซ่อมแซม ผู้ว่าจ้างมีสิทธิหักเงินประกันผลงานได้ทั้งหมด แต่หากเงินประกันผลงานที่หักไว้ไม่เพียงพอต่อการซ่อมแซม ผู้รับจ้างยังคงต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายส่วนที่เกินจากการซ่อมแซมให้ผู้ว่าจ้างจนครบ ■ การทำสัญญาเป็นการเหมารวม ผู้รับจ้างต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จตามแบบกำหนด หากมีส่วนหนึ่งส่วนใดที่ไม่ได้ระบุให้ แต่ในการใช้งานต้องมีผู้รับจ้างต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จ หากผู้รับจ้างแก้ไขงานหรือเพิ่มลดงาน ผู้ว่าจ้างจะพิจารณาค่าต่อหน่วยที่เสนอหรือในดุลยพินิจของผู้ว่าจ้าง ■ ผู้รับจ้างจะต้องจัดหาอุปกรณ์เครื่องใช้ประจำตัวพนักงานของผู้รับจ้างให้ครบถ้วนและจะต้องปฏิบัติงานให้เป็นไปตามกฎระเบียบความปลอดภัยในการทำงานตามกฎกระทรวงกำหนดมาตรฐานในการบริหารและการจัดการด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัยและสภาพแวดล้อมในการทำงานเกี่ยวกับงานก่อสร้าง พ.ศ. 2551 และกฎระเบียบของผู้ว่าจ้าง หากผู้รับจ้างไม่ปฏิบัติตาม บริษัทฯ จะถือว่ามีความผิดในสัญญาที่ได้ตกลงกัน ผู้ว่าจ้างมีสิทธิที่จะไม่รับผิดชอบความเสียหายและอันตรายที่เกิดขึ้นในบริเวณพื้นที่ ที่ผู้รับจ้าง รับผิดชอบอยู่ไม่ว่าด้วยกรณีใดๆ ทั้งสิ้น
เงื่อนไขการชำระเงิน	<ul style="list-style-type: none"> ■ ผู้ว่าจ้างจะชำระเงินค่าจ้างให้ผู้รับจ้างเมื่อผู้รับจ้างได้ดำเนินการก่อสร้างตามงวดงานแล้วเสร็จ โดยแบ่งชำระตามงวดงานการก่อสร้างที่ได้ตกลงกันไว้ ■ ค่าจ้างเหมาทำงานรวมค่าวัสดุ, อุปกรณ์, ค่าแรงต่างๆ, ภาษีมูลค่าเพิ่ม ตามผลงานการก่อสร้างที่แล้วเสร็จเป็นงวดๆ และผ่านการตรวจรับงานของผู้ว่าจ้างหรือ

	<p>ตัวแทนของผู้ว่าจ้างหรือผู้ควบคุมงาน</p> <ul style="list-style-type: none"> ผู้รับจ้างจะต้องส่งงานแต่ละงวดเป็นลายลักษณ์อักษรผ่านผู้ควบคุมงาน และผู้ว่าจ้างจะชำระค่างานงวดนั้นๆ ภายใน 7 วัน นับจากผู้ควบคุมงานได้ตรวจรับงานแล้ว หากผู้ว่าจ้างได้ชำระหนี้จำนวนใดๆ แทนผู้รับจ้างอันเนื่องมาจากการงานที่ทำตามสัญญา ผู้ว่าจ้างมีสิทธิหักเงินจำนวนดังกล่าวออกจากเงินค่าจ้างตามสัญญานี้ได้ โดยถือว่าผู้รับจ้างให้ความยินยอมแล้ว ผู้ว่าจ้างจะหักเงินประกันเพื่อเป็นการค้ำประกันผลงาน (Retention) ในอัตราร้อยละ 3 จากเงินที่ได้รับทุกครั้งจากการส่งงวดงานการก่อสร้าง
เงื่อนไขการผิดสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> ถ้าผู้รับจ้างดำเนินการล่าช้ากว่าที่กำหนดไว้ในสัญญาโดยไม่มีเหตุอันควรและไม่ได้รับอนุมัติจากผู้ว่าจ้าง ผู้รับจ้างยินดีให้หักเงินค่าปรับอัตราร้อยละ 0.3 ของค่าจ้างตามสัญญานี้ต่อวัน จากค่างวดงานงวดสุดท้ายจนกว่างานจะแล้วเสร็จ และเงินค่าเสียหายอื่นที่เกิดขึ้นจากการทำงานล่าช้า อันเกิดมาจากความผิดพลาดของผู้รับจ้าง เช่น ค่าจ้างที่จะจ้างผู้ควบคุมงาน เป็นต้น ถ้างานล่าช้ากว่าแผนงานที่กำหนดไว้ในแต่ละช่วงของการตรวจสอบผลงานโดยไม่มีเหตุอันควร ทางผู้ว่าจ้างสามารถเข้าทำการจัดหาวัสดุและแรงงานเข้าทำงานให้แทนผู้รับจ้าง เพื่อเป็นการเร่งรัดงานให้ทันแผนงานที่ตกลงไว้ ส่วนในเรื่องมูลค่าวัสดุและแรงงานให้หักออกจากมูลค่าสัญญาก่อสร้างในงวดนั้นได้ทันที โดยผู้รับจ้างยินยอม

4.2 สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร (มีสิ่งปลูกสร้าง)

สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯและบริษัทย่อย ได้กำหนดเงื่อนไขในสัญญาไว้เป็นมาตรฐานเดียวกัน โดยสรุปสาระสำคัญเงื่อนไขหลักได้ดังนี้

คู่สัญญา	บริษัท (“ผู้จะขาย”) และคู่สัญญา (“ผู้จะซื้อ”)
เงื่อนไขการชำระเงินและการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์	<ul style="list-style-type: none"> ผู้จะซื้อตกลงให้ถือเอาเงินมัดจำที่ผู้จะซื้อได้ชำระในวันที่จองซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เงินมัดจำที่ผู้จะซื้อได้ชำระในวันทำสัญญา และเงินค่านที่ผ่อนชำระตามงวดในสัญญา รวมเป็นเงินจอง เงินทำสัญญาและเงินค่านที่ผู้จะซื้อได้ชำระให้แก่ผู้จะขายเป็นการชำระค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ผู้จะซื้อตกลงชำระค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่เหลืองวดสุดท้ายในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ภายในวันที่กำหนดในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร (มีสิ่งปลูกสร้าง) และยินยอมให้ผู้จะขายโอนกรรมสิทธิ์ต่างๆ ไม่เกิน 90 วัน นับแต่วันครบกำหนดข้างต้นด้วย

	<ul style="list-style-type: none"> ■ ในการชำระเงินค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ผู้จะขายต้องออกหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้จะขายหรือผู้รับเงินให้แก่ ผู้จะซื้อ และผู้จะขาย ยอมรับว่าหลักฐานการชำระเงินดังกล่าว และหลักฐานการชำระหนี้บริสุทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือหนี้จำนองของผู้จะซื้อ เป็นหลักฐานการแสดงการชำระราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างด้วย
เงื่อนไขที่ต้องปฏิบัติของผู้จะขายและผู้จะซื้อ	<ul style="list-style-type: none"> ■ ผู้จะขายต้องจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในโครงการจัดสรรที่ดินตามที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน จังหวัดกรุงเทพมหานคร และตามที่ผู้จะขาย ได้โฆษณาไว้ ทั้งนี้การจัดให้มีบริการสาธารณะอาจเปลี่ยนแปลงได้ตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ■ ผู้จะขายจะโอนกรรมสิทธิ์มาตรวัดปริมาตรและปริมาณการใช้สาธารณูปโภคให้เป็นชื่อผู้จะซื้อ ภายใน 30 วัน นับแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ค่าธรรมเนียมดังกล่าวเป็นของ ผู้จะซื้อ ■ ผู้จะขาย รับรองว่า ผู้จะขายได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารแล้วตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ■ ผู้จะขายจะก่อสร้างอาคารตามที่ตกลงกันไว้ โดยจัดหาวัสดุที่มีคุณภาพดี ตามที่กำหนดในแบบแปลนการก่อสร้าง หากไม่สามารถหาวัสดุตามที่กำหนดไว้จากท้องตลาด ผู้จะขาย ต้องจัดหาวัสดุที่มีคุณภาพเทียบเท่าหรือดีกว่ามาทำการก่อสร้าง ผู้จะขาย ได้จัดหาผู้ควบคุมงานที่มีความรู้ความสามารถเพื่อควบคุมงานก่อสร้างให้เป็นไปตามแบบแปลนการก่อสร้างตามสัญญานี้ด้วยแล้ว ■ เมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จ พร้อมทั้งจะ โอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายต้องขนย้ายเครื่องมือเครื่องใช้ วัสดุอุปกรณ์เหลือใช้ และสิ่งกรงรังออกไปให้พ้นบริเวณที่ก่อสร้าง พร้อมทั้งกลบเกลี่ยพื้นดินและทำความสะอาดบริเวณดังกล่าวให้เรียบร้อยอยู่ในสภาพที่ ผู้จะซื้อสามารถเข้าอยู่ได้ทันที ■ ผู้จะซื้อยินยอมที่จะออกค่าใช้จ่ายในการใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะ ตามอัตราและระยะเวลาที่กำหนด ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ หลังจากนั้นชำระปีต่อปี ■ ผู้จะซื้อต้องไม่ใช้อาคารประกอบกิจการที่มีกลิ่นเหม็น สกปรกเลอะเทอะ หรือกิจการเป็นที่รังเกียจหรือก่อให้เกิดเสียงดังเป็นที่รบกวน หรือใช้สิทธิ์ในพื้นที่ส่วนกลางเช่น ถนน ให้เป็นที่กีดขวางหรือก่อความเดือดร้อนรำคาญแก่เพื่อนบ้านหรือบุคคลทั่วไป ■ ผู้จะซื้อ ต้องไม่ใช้อาคารประกอบกิจการที่ผิดกฎหมาย หรือขัดต่อความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีงามของประชาชน และต้องไม่ก่อความรำคาญรบกวนความสงบสุขแก่ผู้อยู่ใกล้เคียง และไม่ยอมให้บุคคลอื่นกระทำการดังกล่าวในอาคาร
เงื่อนไขการผินดชำระ	<ul style="list-style-type: none"> ■ ผู้จะขายจะแจ้งวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้ ผู้จะ

	<p>ซื้อทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 วัน และหากผู้ซื้อไม่ดำเนินการหรือไม่ยอมรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างภายใน 10 วัน นับจากวันที่กำหนดโอนกรรมสิทธิ์ ถือว่า ผู้ซื้อผิดสัญญา และผู้ซื้อยินยอมให้ ผู้ขายรับเงินที่ผู้ซื้อได้ชำระมาแล้วทั้งสิ้น</p>
เงื่อนไขการบอกเลิกสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> ■ คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดผิดสัญญาไม่ว่าข้อหนึ่งข้อใด ให้ถือว่าผิดสัญญาทั้งหมด คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิ์บอกเลิกสัญญา และเรียกค่าเสียหายได้ตามกฎหมาย ■ กรณีการแบ่งการชำระค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างไม่เกิน 3 งวด และผู้ซื้อ ผิดนัดไม่ชำระงวดใดงวดหนึ่งหรือกรณีแบ่งการชำระค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเกิน 3 งวด และผู้ซื้อผิดนัดไม่ชำระตั้งแต่ 3 งวดติดต่อกัน โดยเมื่อ ผู้ขายได้บอกกล่าวทวงถามเป็นหนังสือโดยใช้เวลาไม่น้อยกว่า 30 วันแล้ว ผู้ซื้อ ยังไม่ชำระ ผู้ขายมีสิทธิ์บอกเลิกสัญญาได้ทันที และยินยอมให้ ผู้ขายรับเงินที่ ผู้ซื้อ ได้มีการชำระให้กับผู้ขายมาแล้วทั้งหมด แต่ในกรณีที่ผู้ขายผิดสัญญา ผู้ขายยินยอมคืนเงินที่ ผู้ซื้อ ได้ชำระมาแล้วทั้งหมดเช่นกัน
การเปลี่ยนสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> ■ หากผู้ซื้อมีความประสงค์จะโอนสิทธิ์ตามสัญญานี้ จะต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ขายก่อน และผู้ซื้อจะต้องแจ้งให้ผู้รับโอนสิทธิ์ ทราบถึงระเบียบข้อบังคับต่างๆ ของ ผู้ขาย และจะต้องปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ทุกประการ ในกรณีนี้ ผู้ซื้อ ยินยอมชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการโอนสิทธิ์นี้ให้แก่ผู้ขายตามที่ตกลงกัน
เงื่อนไขในการรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่อง	<ul style="list-style-type: none"> ■ ผู้ขายตกลงรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องของโครงสร้าง วัสดุ อุปกรณ์ ที่ได้ทำการก่อสร้าง ติดตั้ง ตามแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตจากทางราชการ ภายในกำหนด 6 เดือน นับแต่วันโอนกรรมสิทธิ์ หากแต่ไม่รวมถึงความชำรุดบกพร่อง ที่เกิดจากการที่ผู้ซื้อ ทำการแก้ไขดัดแปลงสิ่งปลูกสร้างที่ซื้อขายโดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้ขาย

4.3 สัญญาจ้างบริหารโครงการ

สัญญาจ้างบริหารโครงการโดยผู้ว่าจ้างคือ บริษัทฯ และ ผู้รับจ้างบริหารโครงการคือ JPM โดยบริษัทฯและบริษัทย่อย จะกำหนดเงื่อนไขในสัญญาไว้เป็นมาตรฐานเดียวกัน โดยสรุปสาระสำคัญเงื่อนไขหลักได้ดังนี้

คู่สัญญา	บริษัทฯ CNC JGL SPZ (“ผู้ว่าจ้าง”) และคู่สัญญา JPM (“ผู้รับจ้าง”)
เงื่อนไขการดำเนินงานของผู้ว่าจ้างและผู้รับจ้าง	<ul style="list-style-type: none"> ■ ผู้รับจ้างเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการขายและการตลาดและต้องจัดทำแผนงานการตลาด การส่งเสริมการขาย และแผนการประชาสัมพันธ์สื่อต่างๆ ของโครงการ เสนอให้ผู้ว่าจ้างพิจารณาและอนุมัติดำเนินการ และผู้รับจ้างจะต้องบริหารงานขายและการตลาดให้เป็นไปตามแผนการขายที่ได้รับอนุมัติ ■ ผู้ว่าจ้างจะเป็นผู้ออกแบบบ้าน ผังโครงการ ภาพเปอร์สเปคทีฟ ผังโครงการ

	<p>รายละเอียด วัสดุในการก่อสร้างและแสดงรายการคำนวณค่าก่อสร้าง</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ผู้รับจ้างจะต้องเสนอแผนงานในการก่อสร้าง ให้สอดคล้องกับแผนการตลาด และควบคุมงานก่อสร้างให้เป็นไปตามแผนงานที่ได้รับความเห็นชอบจากผู้ว่าจ้าง ▪ ผู้รับจ้างประสานงานกับสถาบันการเงินเพื่อจัดหาสินเชื่อให้กับลูกค้า ประสานงานกับลูกค้าในการตรวจรับงานและการโอนกรรมสิทธิ์ ▪ ผู้รับจ้างจะต้องจัดทำรายงานการขาย การรับเงินจอง การรับเงินทำสัญญา และการรับเงินโอนส่งให้ผู้ว่าจ้างเป็นรายวัน ▪ ผู้รับจ้างจะต้องจัดทำรายงานการความคืบหน้าการก่อสร้าง เป็นประจำทุกสัปดาห์และประจำเดือน
เงื่อนไขในการจ่ายค่าตอบแทน	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ผู้ว่าจ้างตกลงจ่ายค่าตอบแทนค่าบริการโครงการให้ผู้รับจ้างในอัตรา ร้อยละ 5 ของมูลค่าโครงการ โดยชำระค่าบริการโครงการตามเปอร์เซ็นต์งานก่อสร้างที่แล้วเสร็จของเดือนก่อน¹ ▪ ผู้รับจ้างสามารถวางบิลและรับชำระเงินได้ตามรอบเวลาที่ ผู้ว่าจ้างกำหนด
ระยะเวลาสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 12 เดือน หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีความประสงค์จะต่อสัญญาจะต้องแจ้งให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนครบกำหนดสัญญา 30 วัน
เงื่อนไขการผิดสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> ▪ หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งประพฤติผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ หรือคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง ประสงค์จะขอเลิกสัญญาก่อนครบกำหนด ให้แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่อีกฝ่ายหนึ่งทราบก่อนล่วงหน้า 30 วัน ▪ หากเป็นกรณีที่ก่อให้เกิดความเสียหายขึ้นกับคู่สัญญา คู่สัญญาฝ่ายที่ก่อให้เกิดความเสียหายจะต้องรับผิดชอบความเสียหายตามที่เกิดขึ้นจริง

4.4 สัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการอาคารสำนักงาน (สัญญาบริการถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่า)

คู่สัญญา	บริษัทฯ (“ผู้เช่าและผู้รับบริการ”) และคู่สัญญา บริษัท ธนเสถียร ทาวเวอร์ จำกัด (“ผู้ให้เช่าและผู้ให้บริการ”)
วันที่ลงนามในสัญญา	4 กันยายน 2556
เงื่อนไขการเช่า	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ผู้เช่าจะเช่าและรับบริการในพื้นที่ทั้งหมด 3,419 ตรม. ▪ ผู้เช่าจะใช้สถานที่เช่าเพื่อเป็นสำนักงานของผู้เช่าในการประกอบกิจการของผู้เช่าเท่านั้น

¹ โดยอัตราและวิธีการชำระเงินดังกล่าวจะใช้กับ โครงการสาเหิง 2 เฟส 4 โครงการทิวลิปสแควร์ โครงการไมอามี โครงการสาเหิง 2 เรสซิเดนซ์ และโครงการในอนาคต สำหรับโครงการสาเหิง 2 เฟส 1-3 อัตราและวิธีการชำระเงิน จะเป็นดังนี้ “ผู้ว่าจ้างจะจ่ายค่าบริการโครงการให้ผู้รับจ้างในอัตราร้อยละ 2.00 ของมูลค่าโครงการ โดยชำระค่าบริการโครงการตามเปอร์เซ็นต์งานก่อสร้างที่แล้วเสร็จของเดือนก่อน

	<ul style="list-style-type: none"> ■ ผู้เช่าจะดูแลสถานที่เช่าให้สะอาดและถูกสุขอนามัยอยู่ตลอดเวลา และจะซ่อมแซมความเสียหายใดๆ ให้อยู่ในสภาพดี ■ ผู้เช่าจะอนุญาตให้ผู้ให้เช่าหรือผู้แทนเข้าตรวจสอบตราสถานที่เช่าได้ตลอดเวลาอันสมควร และหากผู้ให้เช่าแจ้งให้ซ่อมแซมแก้ไข ผู้เช่าต้องดำเนินการภายใน 30 วัน ■ ผู้เช่าจะไม่ให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่าในสถานที่เช่า ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลอื่นใด เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าแล้ว ■ ผู้เช่าจะไม่สร้าง ต่อเติม หรือติดตั้ง ท่อ สายไฟ หรือเสาในสถานที่เช่า และจะไม่ทำการแก้ไขเปลี่ยนแปลง หรือต่อเติมสถานที่เช่า โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าเสียก่อน ■ ตลอดระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาที่จะขยายออกไป ผู้ให้เช่าจะทำประกันภัยไว้กับบริษัทประกันภัยหลักในประเทศไทย ค้ำประกันความเสียหาย สูญหาย สำหรับสถานที่เช่าโดยให้ผู้ให้เช่ารับผลประโยชน์ ในส่วนของทรัพย์สินของผู้เช่า ผู้เช่าเป็นผู้จัดทำประกันภัยเอง หากเกิดอัคคีภัย การโจรกรรม รวมทั้งเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ตกแต่ง และทรัพย์สินของผู้เช่าที่เก็บรักษาไว้สถานที่เช่าให้ผู้เช่าเป็นผู้รับผลประโยชน์ ■ ในกรณีที่ผู้ให้เช่ามีการขายหรือโอนสถานที่เช่าให้แก่บุคคลอื่น บุคคลอื่นดังกล่าวจะมีสิทธิและหน้าที่ต่อผู้เช่าเช่นเดียวกับผู้ให้เช่าตามสัญญาฉบับนี้ทุกประการ โดยผู้เช่าจะลงนามในหนังสือรับทราบการโอนสิทธิ โดยการโอนสิทธิดังกล่าวจะต้องไม่เป็นผลให้ผู้เช่ามีความรับผิดชอบมากกว่าที่มีอยู่เดิมตามสัญญาฉบับนี้
เงื่อนไขการบริการ	<ul style="list-style-type: none"> ■ ผู้รับบริการจะชำระค่าไฟฟ้าและน้ำประปาตามจำนวนที่ได้ใช้ไปในสถานที่เช่าให้แก่ผู้ให้บริการ ภายใน 5 วัน นับแต่วันที่ปรากฏใบแจ้งหนี้ ซึ่งออกโดยผู้ให้บริการ โดยจะเป็นอัตราตามจริงที่ผู้ให้บริการจ่ายไป ■ ผู้ให้บริการจะจัดให้มีพนักงานรักษาความปลอดภัยและพนักงานทำความสะอาดไว้บริการ โดยเป็นค่าใช้จ่ายของผู้ให้บริการ
เงื่อนไขการชำระเงิน	<ul style="list-style-type: none"> ■ ผู้เช่าจะจ่ายค่าเช่าและค่าบริการรายเดือน ในอัตราค่าเช่า 100 บาท/ตร.ม. และอัตราค่าบริการ 100 บาท/ตร.ม. ■ เริ่มคิดค่าเช่าและค่าบริการ ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2556 ■ ปรับเพิ่มขึ้นได้ไม่เกิน 10% เฉพาะกรณีที่มิใช่ขยายระยะเวลาเช่าและบริการเท่านั้น ■ ผู้เช่าชำระเงินประกันการเช่าและการบริการให้แก่ผู้ให้เช่าและผู้ให้บริการ จำนวนรวม 1,036,800 บาท และจะได้รับคืนเมื่อยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการ
ระยะเวลาการเช่าและบริการ	3 ปี นับจากวันที่ลงนามในสัญญา ผู้เช่ามีสิทธิขยายระยะเวลาเช่าได้ไม่น้อยกว่า 3 คราวๆละ 3 ปี ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขเดิม โดยระยะเวลาของการรับบริการให้เป็นไปตามระยะเวลาการเช่า
การยกเลิกสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> ■ หากผู้ให้เช่าทำผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญา และไม่ทำการแก้ไขภายใน 30 วัน หลังจากที่ได้รับทราบบอกกล่าวเป็นหนังสือจากผู้เช่าให้ทำการแก้ไขดังกล่าว ผู้เช่าบอกเลิกสัญญาได้ โดยไม่ต้องถือว่าผู้เช่าผิดสัญญา

	<ul style="list-style-type: none"> ■ กรณีที่ผู้เช่า ขอยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนดระยะเวลาเช่า หรืออยู่ไม่ครบกำหนดระยะเวลาเช่า หรือผู้ให้เช่าผิดสัญญาเช่าตามสัญญา ผู้เช่าสามารถบอกเลิกสัญญาเป็นหนังสือภายใน 90 วัน โดยไม่ถือว่าผู้เช่าผิดสัญญา ■ ผู้เช่าไม่ชำระ租金ค่าเช่า ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เป็นเวลา 30 วัน หลังจากครบกำหนดชำระ ■ ผู้เช่าทำผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาและไม่แก้ไขความผิดดังกล่าวภายใน 30 วัน หลังจากวันที่ผู้ให้เช่าได้บอกกล่าวเป็นหนังสือให้ผู้เช่าทำการแก้ไข
--	--

4.5 สัญญาป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

จัดทำขึ้นเพื่อกำหนดเป็นคำรับรองของบริษัทที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ เกี่ยวกับการไม่ดำเนินการธุรกิจใดๆ ที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือแข่งขันกับธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ โดยประกอบไปด้วย 3 กลุ่มรายละเอียดดังนี้

4.5.1 สัญญาป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ สำหรับบริษัทที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินสิทธิการเช่าระยะยาว (ที่ดินเช่า) ซึ่งสัญญาดังกล่าวจะประกอบไปด้วย 1) ในนามบริษัทและ 2) ในฐานะกรรมการ/ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

1) สัญญาป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (ที่ดินเช่า) ในนามบริษัทที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คู่สัญญา	บริษัทฯ (“ผู้รับผลประโยชน์ตามสัญญา”) กับ คู่สัญญา คือ กลุ่มบริษัทที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินสิทธิการเช่าระยะยาว (“ผู้ให้คำรับรอง”)(ตามรายชื่อบริษัทโครงการบนพื้นที่เช่าในระยะยาวของครอบครัวมโนธรรมรักษาส่วนที่ 3.1.1 หัวข้อ 1.1 ประวัติความเป็นมาที่สำคัญของบริษัท)
วัตถุประสงค์ของสัญญา	ป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างคู่สัญญา

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

2) สัญญาป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (ที่ดินเช่า) ในฐานะกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่

คู่สัญญา	บริษัทฯ (“ผู้รับผลประโยชน์ตามสัญญา”) กับ คู่สัญญา คือ กรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินสิทธิการเช่าระยะยาว (“ผู้ให้คำรับรอง”)(ตามรายชื่อบริษัทโครงการบนพื้นที่เช่าในระยะยาวของครอบครัววนธรรมรักษา ส่วนที่ 3.1.1 หัวข้อ 1.1 ประวัติความเป็นมาที่สำคัญของบริษัท)
วัตถุประสงค์ของสัญญา	ป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างคู่สัญญา
เงื่อนไขข้อตกลงและคำรับรอง	<p>ในฐานะกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทผู้ให้คำรับรอง</p> <ul style="list-style-type: none"> นับแต่วันทำสัญญาฉบับนี้ บริษัทผู้ให้คำรับรองจะไม่ดำเนินการใดๆ ซึ่งมีลักษณะเป็นการแข่งขันกับธุรกิจของบริษัทฯและบริษัทย่อย นอกเหนือจากโครงการของบริษัทผู้ให้คำรับรอง ภายหลังจากที่สัญญาเช่าที่ดินระยะยาวครบกำหนดหรือมีการยกเลิกสัญญาก่อนกำหนด บริษัทผู้ให้คำรับรองได้ดำเนินการพัฒนาโครงการจนแล้วเสร็จ และปิดการขายโครงการทั้งหมดแล้ว บริษัทผู้ให้คำรับรอง จะหยุดดำเนินการและดำเนินการต่างๆ ที่จำเป็นเพื่อให้มีการจัดประชุมคณะกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัทผู้ให้คำรับรอง เพื่อพิจารณาเกี่ยวกับการเลิกบริษัทและชำระบัญชี นับแต่วันทำสัญญาฉบับนี้จนถึง 3 ปีภายหลังจากการสิ้นสุดการเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทของผู้ให้คำรับรอง ผู้ให้คำรับรองจะไม่ดำเนินการใดๆ ซึ่งมีลักษณะเป็นการแข่งขันกับธุรกิจของบริษัทฯและบริษัทย่อย นอกเหนือจากโครงการของบริษัทของผู้ให้คำรับรอง รวมถึงไม่เข้าเป็นกรรมการและ/หรือ เป็นผู้

	ถือหุ้นในบริษัทตั้งแต่ร้อยละ 10 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทดังกล่าว (ไม่ว่าเพียงผู้เดียวหรือร่วมกับบุคคลอื่นในนามของตนเองหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับตน) หรือเป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วนสามัญ หรือเป็นหุ้นส่วนไม่จำกัดความรับผิดในห้างหุ้นส่วนจำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจอันมีสภาพและลักษณะอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันอันอาจจะก่อให้เกิดความเสียหายกับบริษัทฯ และบริษัทย่อย
ผลของการไม่ปฏิบัติตามสัญญา	▪ บริษัทฯ สามารถฟ้องร้องดำเนินคดีและเรียกค่าเสียหายกับคู่สัญญาได้

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

1) สัญญาป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (ที่ดินกรรมสิทธิ์) ในนามบริษัทที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คู่สัญญา	บริษัทฯ (“ผู้รับผลประโยชน์ตามสัญญา”) กับ คู่สัญญา คือ บริษัทที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินกรรมสิทธิ์ (“ผู้ให้คำรับรอง”) (ตามรายชื่อบริษัทโครงการบนพื้นที่กรรมสิทธิ์ของกรอบรวมในธรรมชาติ ส่วนที่ 3.1.1 หัวข้อ 1.1 ประวัติความเป็นมาที่สำคัญของบริษัท)
วัตถุประสงค์ของสัญญา	ป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างคู่สัญญา
เงื่อนไขข้อตกลงและคำรับรอง	<ul style="list-style-type: none"> นับแต่วันทำสัญญานี้ บริษัทผู้ให้คำรับรองจะไม่ดำเนินการใดๆ ซึ่งมีลักษณะเป็นการแข่งขันกับธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย นอกเหนือจากโครงการของบริษัทผู้ให้คำรับรอง ภายหลังจากที่ได้ดำเนินการพัฒนาโครงการของบริษัทผู้ให้คำรับรองจนแล้วเสร็จ และปิดการขายโครงการทั้งหมดแล้ว บริษัทผู้ให้คำรับรอง จะหยุดดำเนินกิจการและดำเนินการต่างๆ ที่จำเป็นเพื่อให้มีการจัดประชุมคณะกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัทผู้ให้คำรับรอง เพื่อพิจารณาเกี่ยวกับการเลิกบริษัทและชำระบัญชี ณ วันทำสัญญานี้ บริษัทผู้ให้คำรับรอง รับรองว่า ไม่มีแผนหรือโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อื่นใดนอกเหนือจากโครงการของบริษัทผู้ให้คำรับรอง
ผลของการไม่ปฏิบัติตามสัญญา	▪ บริษัทฯ สามารถฟ้องร้องดำเนินคดีและเรียกค่าเสียหายกับคู่สัญญาได้

2) สัญญาป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (ที่ดินกรรมสิทธิ์) ในฐานะกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่

คู่สัญญา	บริษัทฯ (“ผู้รับผลประโยชน์ตามสัญญา”) กับ คู่สัญญา คือ กรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินกรรมสิทธิ์ (“ผู้ให้คำรับรอง”) (ตามรายชื่อบริษัทโครงการบนพื้นที่กรรมสิทธิ์ของครอบครัวมโนธรรมรักษา ส่วนที่ 3.1.1. หัวข้อ 1.1 ประวัติความเป็นมาที่สำคัญของบริษัท)
วัตถุประสงค์ของสัญญา	ป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างคู่สัญญา
เงื่อนไขข้อตกลงและคำรับรอง	<p>ในฐานะกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทผู้ให้คำรับรอง</p> <ul style="list-style-type: none"> นับแต่วันทำสัญญานี้ บริษัทผู้ให้คำรับรองจะไม่ดำเนินการใดๆ ซึ่งมีลักษณะเป็นการแข่งขันกับธุรกิจของบริษัทฯและบริษัทย่อย นอกเหนือจากโครงการของบริษัทผู้ให้คำรับรอง ภายหลังจากที่บริษัทผู้ให้คำรับรอง ได้ดำเนินการพัฒนาโครงการจนแล้วเสร็จและปิดการขายโครงการทั้งหมดแล้ว บริษัทผู้ให้คำรับรอง จะหยุดดำเนินกิจการและดำเนินการต่างๆ ที่จำเป็นเพื่อให้การจัดประชุมคณะกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัทผู้ให้คำรับรอง เพื่อพิจารณาเกี่ยวกับการเลิกบริษัทและชำระบัญชี นับแต่วันทำสัญญานี้จนถึง 3 ปีภายหลังจากการสิ้นสุดการเป็นกรรมการและ/หรือ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทของผู้ให้คำรับรอง ผู้ให้คำรับรองจะไม่ดำเนินการใดๆ ซึ่งมีลักษณะเป็นการแข่งขันกับธุรกิจของบริษัทฯและบริษัทย่อย นอกเหนือจากโครงการของบริษัทของผู้ให้คำรับรอง รวมถึงไม่เข้าเป็นกรรมการและ/หรือ เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทตั้งแต่ร้อยละ 10 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทดังกล่าว (ไม่ว่าเพียงผู้เดียวหรือร่วมกับบุคคลอื่นในนามของตนเองหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับตน) หรือเป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วนสามัญ หรือเป็นหุ้นส่วนไม่จำกัดความรับผิดชอบในห้างหุ้นส่วนจำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจอันมีสภาพและลักษณะอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันอันอาจจะก่อให้เกิดความเสียหายกับบริษัทฯและบริษัทย่อย
ผลของการไม่ปฏิบัติตามสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทฯ สามารถฟ้องร้องดำเนินคดีและเรียกร้องค่าเสียหายกับคู่สัญญาได้

4.5.3 สัญญาป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ สำหรับกลุ่มบริษัทของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่อาจมีความขัดแย้งในเรื่องธุรกิจเดียวกัน (บจก.บุญขงทัศนีย์และบจก.ทัศนีย์ นิเวศน์) ซึ่งการลงนามในสัญญาดังกล่าวจะประกอบไปด้วย 1) ในนามบริษัทและ 2) ในฐานะกรรมการ/ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

1) สัญญาป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของกลุ่มบริษัทของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

คู่สัญญา	บริษัทฯ (“ผู้รับผลประโยชน์ตามสัญญา”) กับ คู่สัญญา คือ กลุ่มบริษัทของ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่อาจมีความขัดแย้งในเรื่องธุรกิจเดียวกัน (“ผู้ให้คำรับรอง”)
วัตถุประสงค์ของสัญญา	ป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างคู่สัญญา
เงื่อนไขข้อตกลงและคำรับรอง	<ul style="list-style-type: none"> นับแต่วันทำสัญญานับนี้จนถึง 3 ปี ภายหลังจากการสิ้นสุดการเป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัทฯ บริษัทผู้ให้คำรับรองจะไม่ดำเนินการพัฒนาโครงการใดๆ ซึ่งมีลักษณะเป็นการแข่งขันและก่อให้เกิดความเสียหายกับธุรกิจของบริษัทฯและบริษัทย่อย ณ วันทำสัญญานับนี้ บริษัทผู้ให้คำรับรอง รับรองว่า ไม่มีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อื่นใดนอกเหนือจากโครงการของบริษัทผู้ให้คำรับรอง
ผลของการไม่ปฏิบัติตามสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทฯ สามารถฟ้องร้องดำเนินคดีและเรียกร้องค่าเสียหายกับคู่สัญญาได้

2) สัญญาป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในฐานะกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกลุ่มบริษัทของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

คู่สัญญา	บริษัทฯ (“ผู้รับผลประโยชน์ตามสัญญา”) กับ คู่สัญญา คือ กรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกลุ่มบริษัทของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่อาจมีความขัดแย้งในเรื่องธุรกิจเดียวกัน (“ผู้ให้คำรับรอง”)
วัตถุประสงค์ของสัญญา	ป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างคู่สัญญา
เงื่อนไขข้อตกลงและคำรับรอง	<p>ในฐานะกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทผู้ให้คำรับรอง</p> <ul style="list-style-type: none"> นับแต่วันทำสัญญานับนี้จนถึง 3 ปี ภายหลังจากการสิ้นสุดการเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ บริษัทของ ผู้ให้คำรับรองจะไม่ดำเนินการใดๆ ซึ่งมีลักษณะเป็นการแข่งขันและก่อให้เกิดความเสียหายกับธุรกิจของบริษัทฯและบริษัทย่อย นับแต่วันทำสัญญานับนี้จนถึง 3 ปี ภายหลังจากการสิ้นสุดการเป็นกลุ่ม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ของผู้ให้คำรับรอง ผู้ให้คำรับรองจะไม่ดำเนินการใดๆ ซึ่งมีลักษณะเป็นการแข่งขันและก่อให้เกิดความเสียหายกับธุรกิจของบริษัทฯและบริษัทย่อย รวมถึงไม่เข้าเป็นกรรมการและ/หรือ เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทอื่นๆ ตั้งแต่

	ร้อยละ 10 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทดังกล่าว (ไม่ว่าเพียงผู้เดียวหรือร่วมกับบุคคลอื่นในนามของตนเองหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับตน) หรือเป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วนสามัญ หรือเป็นหุ้นส่วนไม่จำกัดความรับผิดชอบในห้างหุ้นส่วนจำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจอันมีสภาพและลักษณะอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันอันอาจจะก่อให้เกิดความเสียหายกับบริษัทฯ และบริษัทย่อยนอกเหนือจากการเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัทฯ ผู้ให้คำรับรอง
ผลของการไม่ปฏิบัติตามสัญญา	▪ บริษัทฯ สามารถฟ้องร้องดำเนินคดีและเรียกค่าเสียหายกับคู่สัญญาได้

4.6 สัญญาให้สิทธิในการซื้อขายที่ดินก่อนบุคคลอื่น (บริษัท)

คู่สัญญา	บริษัทฯ กับ คู่สัญญาซึ่งเป็นบริษัทเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดยมีกรรมการและ/หรือผู้ถือหุ้นและ/หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เข้าเป็นกรรมการและ/หรือผู้ถือหุ้นของบริษัทดังกล่าว (“บริษัทที่ให้สิทธิฯ”)
วัตถุประสงค์ของสัญญา	ป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์
เงื่อนไขข้อตกลงและคำรับรอง	<p>▪ นับแต่วันทำสัญญานี้ บริษัทที่ให้สิทธิฯ จะไม่ดำเนินการใดๆ ซึ่งมีลักษณะเป็นการแข่งขันกับธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย</p> <p>▪ ในกรณีที่บริษัทที่ให้สิทธิฯ ประสงค์จะขายที่ดินที่จะขาย (ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน) ให้แก่บุคคลใด จะต้องแจ้งเรื่องดังกล่าวให้บริษัทฯ ทราบเป็นหนังสือโดยระบุรายละเอียด และเงื่อนไขต่างๆ ที่เกี่ยวกับการเสนอขายที่ดินดังกล่าว</p> <p>เมื่อได้รับหนังสือเสนอขายดังกล่าวจากบริษัทที่ให้สิทธิฯ บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีสิทธิเสนอซื้อที่ดินที่จะขายจากบริษัทที่ให้สิทธิฯ ก่อนผู้ซื้อรายอื่น โดยแจ้งความประสงค์ดังกล่าวเป็นหนังสือให้แก่บริษัทที่ให้สิทธิฯ ภายในเวลา 60 วัน นับจากวันที่บริษัทฯ ได้รับหนังสือเสนอขายจากบริษัทที่ให้สิทธิฯ หากพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าวแล้ว บริษัทที่ให้สิทธิฯ ยังไม่ได้รับหนังสือตอบรับการเสนอขายจากบริษัทฯ ให้ถือว่า บริษัทฯ สละสิทธิในการซื้อที่ดินที่จะขายตามหนังสือเสนอขายดังกล่าว โดยบริษัทที่ให้สิทธิฯ สามารถขายที่ดินที่จะขายดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อรายอื่นได้ทันที ทั้งนี้เงื่อนไขต่างๆ ที่เกี่ยวกับการขายที่ดินที่จะขายดังกล่าวจะต้องไม่ดีไปกว่าเงื่อนไขที่บริษัทที่ให้สิทธิฯ ได้เสนอให้บริษัทฯ</p> <p>▪ ภายหลังจากที่ขายที่ดินที่จะขายทั้งหมดแล้ว บริษัทที่ให้สิทธิฯ จะหยุดการดำเนินการและดำเนินการต่างๆ ที่จำเป็นเพื่อให้มีการจัดประชุมคณะกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัทที่ให้สิทธิฯ เพื่อพิจารณาเกี่ยวกับการเลิกบริษัทและชำระบัญชี</p> <p>▪ ณ วันที่ทำสัญญานี้ บริษัทที่ให้สิทธิฯ รับรองว่า ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน/หรือแผนหรือโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อื่นใดนอกเหนือจากที่ดินที่จะขาย ในกรณีที่บริษัทที่ให้สิทธิฯ มีหรือได้มาซึ่งที่ดินในอนาคต บริษัทที่ให้สิทธิฯ จะให้</p>

	สิทธิบริษัทฯ และบริษัทย่อย มีสิทธิเสนอซื้อที่ดินดังกล่าวจากบริษัทที่ให้สิทธิฯ ก่อนผู้ซื้อรายอื่นตามเงื่อนไขข้างต้น
ผลของการไม่ปฏิบัติตามสัญญา	■ บริษัทฯ สามารถฟ้องร้องดำเนินคดีและเรียกร้องค่าเสียหายกับผู้สัญญาได้

4.7 สัญญาให้สิทธิในการซื้อขายที่ดินก่อนบุคคลอื่น (บุคคล)

คู่สัญญา	บริษัทฯ กับ คู่สัญญาซึ่งเป็นบุคคลที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดยเป็นกรรมการ และ/หรือผู้ถือหุ้นและ/หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง (“บุคคลผู้ให้สิทธิฯ”)
วัตถุประสงค์ของสัญญา	ป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์
เงื่อนไขข้อตกลงและคำรับรอง	<ul style="list-style-type: none"> ■ นับแต่วันทำสัญญานี้ บุคคลผู้ให้สิทธิฯ จะไม่ดำเนินการใดๆ ซึ่งมีลักษณะเป็นการแข่งขันกับธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ■ ในกรณีที่บุคคลผู้ให้สิทธิฯ ประสงค์จะขายที่ดินที่จะขาย (ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน) ให้แก่บุคคลใด จะต้องแจ้งเรื่องดังกล่าวให้บริษัทฯ ทราบเป็นหนังสือ โดยระบุรายละเอียด และเงื่อนไขต่างๆ ที่เกี่ยวกับการเสนอขายที่ดินดังกล่าว เมื่อได้รับหนังสือเสนอขายดังกล่าวจากบุคคลผู้ให้สิทธิฯ บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีสิทธิเสนอซื้อที่ดินที่จะขายจากบุคคลผู้ให้สิทธิฯ ก่อนผู้ซื้อรายอื่น โดยแจ้งความประสงค์ดังกล่าวเป็นหนังสือให้แก่บุคคลผู้ให้สิทธิฯ ภายในเวลา 60 วัน นับจากวันที่บริษัทฯ ได้รับหนังสือเสนอขายจากบุคคลผู้ให้สิทธิฯ หากพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าวแล้ว บุคคลผู้ให้สิทธิฯ ยังไม่ได้รับหนังสือตอบรับการเสนอขายจากบริษัทฯ ให้ถือว่า บริษัทฯ สละสิทธิในการซื้อที่ดินที่จะขายตามหนังสือเสนอขายดังกล่าว โดยบุคคลผู้ให้สิทธิฯ สามารถขายที่ดินที่จะขายดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อรายอื่นได้ทันที ทั้งนี้เงื่อนไขต่างๆ ที่เกี่ยวกับการขายที่ดินที่จะขายดังกล่าวจะต้องไม่ดีไปกว่าเงื่อนไขที่บุคคลผู้ให้สิทธิฯ ได้เสนอให้บริษัทฯ ■ ณ วันทำสัญญานี้ บุคคลผู้ให้สิทธิฯ รับรองว่า ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน/หรือแผนหรือโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อื่นใดนอกเหนือจากที่ดินที่จะขาย ในกรณีที่บุคคลผู้ให้สิทธิฯ มีหรือได้มาซึ่งที่ดินในอนาคต บุคคลผู้ให้สิทธิฯ จะให้สิทธิบริษัทฯ และบริษัทย่อย มีสิทธิเสนอซื้อที่ดินดังกล่าวจากบุคคลผู้ให้สิทธิฯ ก่อนผู้ซื้อรายอื่น ตามเงื่อนไขข้างต้น
ผลของการไม่ปฏิบัติตามสัญญา	■ บริษัทฯ สามารถฟ้องร้องดำเนินคดีและเรียกร้องค่าเสียหายกับผู้สัญญาได้

5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

ข้อมูลบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์

ชื่อบริษัท

บริษัท เจ. เอส. พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

J.S.P. PROPERTY PUBLIC COMPANY LIMITED

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่

เลขที่ 41/1 ซอยพระรามที่ 2 ซอย 54 แขวงสามคํา

เขตบางขุนเทียน กรุงเทพฯ 10150

เลขทะเบียนบริษัท

0107557000012

โทรศัพท์

02-897-8888

โทรสาร

02-897-8899

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงิน(CFO)

1. นายธนิศร นิตสโรภาส(พ้นจากตำแหน่งเมื่อวันที่ 11 มีนาคม 2562)

E-mail : thanisorn@jsp.co.th

2. ว่าที่ ร้อยตรีสุรศักดิ์ มั่นแดง (เข้ารับตำแหน่งเมื่อวันที่ 11 มีนาคม 2562)

E-mail : surasak_m@jsp.co.th

Home Page

www.jsp.co.th

นักลงทุนสัมพันธ์

ir@jsp.co.th

ทุนจดทะเบียน

2,100 ล้านบาท (ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2561)

ทุนชำระแล้ว

2,100 ล้านบาท (ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2561)

จำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกิจการ

หุ้นสามัญ 4,200 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท

บุคคลอ้างอิง

1. 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

2. ผู้สอบบัญชี
- นางพูนนารถ เผ่าเจริญ
- นายกฤษดา เลิศวนา
- นางสาววิสสุตา จริยธนากร
- บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
- 193/136-137 ชั้น 33 อาคารเลอริชดาออฟฟิศคอมเพล็กซ์
- ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย
- กรุงเทพมหานคร 10110
- โทรศัพท์
- 0-2264-9090

3. ผู้ตรวจสอบภายใน
- นางสาวอุทัยชนก สุภาพงษ์
- บริษัท ตรวจสอบภายในธรรมชาติ จำกัด

4. ฝ่ายกฎหมาย
- นายปิยพล บุญมี
5. ที่ปรึกษาด้านกฎหมาย
- ไม่มี

6. สถาบันการเงินที่ติดต่อเป็นประจำ
- ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่
- 500 อาคารอัมรินทร์ ทาวเวอร์ ถนนเพลินจิต
- แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน
- กรุงเทพมหานคร 10330
- 0-2165-5555

ธนาคารธนชาต จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่
444 อาคารเอ็มบีเคทาวเวอร์ ถนนพญาไท
แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน
กรุงเทพมหานคร 10330
0-2217-8000

6. วัตถุประสงค์ในการเสนอขายหุ้นกู้

บริษัทมีวัตถุประสงค์ที่เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงาน

7. มูลค่าตราสารหนี้คงค้าง

ณ วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2562 บริษัท มียอดคงค้างหุ้นกู้ยังไม่
ครบกำหนดไถ่ถอน จำนวน 2 รุ่น มูลค่ารวมทั้งสิ้น 696.70 ล้าน
บาท ได้แก่ หุ้นกู้ของบริษัท เจ. เอส. พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
(มหาชน) ครั้งที่ 1/2561 จำนวน 500 ล้านบาท ครบกำหนด
ไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563 ซึ่งจะครบกำหนดในวันที่ 23 พฤษภาคม
2563 หุ้นกู้ ครั้งที่ 2/2561 จำนวน 196.70
ล้านบาท ซึ่งจะครบกำหนดไถ่ถอนปี 2563 12 มิถุนายน 2563

8. นายทะเบียนหุ้นกู้

ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่ 333 ถนนสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500

9. ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

สำหรับ “หุ้นกู้ของบริษัท เจ. เอส. พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
(มหาชน) ครั้งที่ 1/2562 ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2564”
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ คือ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่ 333 ถนนสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500

6. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายใดๆ ที่มีความสำคัญ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสินทรัพย์
ของบริษัท ที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้น