

ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจ

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

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 2/2562 เมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม 2562 ให้เพิ่มทุนจดทะเบียน จาก 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 ได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัท มหาชน 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) มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหุ้น รายใหญ่ของบริษัท ผู้ถือหุ้นใหญ่เดิมคือ นายทงศักดิ์ มโนธรรมรักษา ถือหุ้นบริษัท 29.004 % ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริหารและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ได้ทำการขายหุ้นเกือบทั้งหมดให้กับ นายลิขิต ลือสกุลกิจไพศาล ปัจจุบันดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริหารและประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท ภายหลังจากการปรับโครงสร้างการถือหุ้นแล้ว บริษัทฯ ได้ทำการปรับโครงสร้างการบริหารงานใหม่ เปลี่ยนและลดจำนวนกรรมการบริษัท จาก 9 ท่านคงเหลือ 7 ท่าน และปรับผังโครงสร้างองค์กร เพื่อให้สอดคล้องเหมาะสมกับแนวทางในการบริหารงาน เพิ่มการถ่วงดุลและการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ

1.1 วิสัยทัศน์ พันธกิจ และกลยุทธ์ในการดำเนินงานของบริษัท

วิสัยทัศน์

เรามุ่งมั่นในการพัฒนาสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์แนวราบ และที่อยู่อาศัยปรากฏการณ์ใหม่ ที่จะสร้างจุดเริ่มต้นของความสุข ความรัก และความห่วงใยให้ทุกคนในครอบครัว โดยลูกค้า พนักงาน สังคม สิ่งแวดล้อม และผู้ถือหุ้นถือเป็นส่วนที่องค์กรให้ความสำคัญอย่างสูงยิ่ง

พันธกิจ

เราใส่ใจในทุกรายละเอียด เพื่อส่งมอบที่อยู่อาศัยและบริการอันเป็นเลิศ ภายใต้การบริหารงานอย่างมีประสิทธิภาพ และความโปร่งใส


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

For Example:

JSP
PROPERTY

Our Mission

พันธกิจ



Vision

Leader in "Low Rise" Developer

Customer Focus	Continuous Improvement	Respect with Environment	Sustainable Growth
----------------	------------------------	--------------------------	--------------------

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

1.2 ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท เจ. เอส. พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ก่อตั้งเมื่อวันที่ 13 ตุลาคม พ.ศ. 2553 ในนาม บริษัท รักษาแลนด์ (สาทร-พระราม3) จำกัด

ปี 2557 เมื่อวันที่ 7 มกราคม 2557 ได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท เจ. เอส. พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด โดยมีนโยบายการดำเนินธุรกิจที่เน้นงานก่อสร้างที่มีคุณภาพ ให้บริการที่ดี เชื่อมั่น และรับผิดชอบต่อลูกค้า จึงทำให้ได้รับความไว้วางใจและเป็นที่ยอมรับจากลูกค้าตลอดมา

บริษัทเน้นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ เพื่อการพาณิชย์ และที่อยู่อาศัย โดยออกแบบรูปแบบการบริหารโครงการที่เน้นการหมุนเวียนของสินทรัพย์อย่างรวดเร็ว โดยก่อนทำการซื้อที่ดิน บริษัทมีการศึกษาความเป็นไปได้ และศักยภาพของที่ดิน อันประกอบด้วย ทำเลที่ตั้ง ความต้องการของตลาด การออกแบบผลิตภัณฑ์ที่ตอบสนองความต้องการของลูกค้า ในราคาที่เหมาะสม ข้อกำหนดในการขออนุญาตจัดสรร และการวิเคราะห์กระแสเงินสด เพื่อพิจารณาเลือกที่ดินที่มีศักยภาพและสามารถนำมาพัฒนาได้ทันที นอกจากนี้บริษัทยังให้ความสำคัญกับการก่อสร้างที่รวดเร็ว และคุณภาพในการก่อสร้าง ด้วยวิธีการก่อสร้างด้วยแผ่นสำเร็จรูป (Precast Construction) อันส่งผลให้การบริหารการก่อสร้างได้อย่างรวดเร็ว และควบคุมคุณภาพในการก่อสร้างได้เป็นอย่างดี และการบริการหลังการขาย และการบริหารนิติบุคคลที่ตรงใจลูกค้า

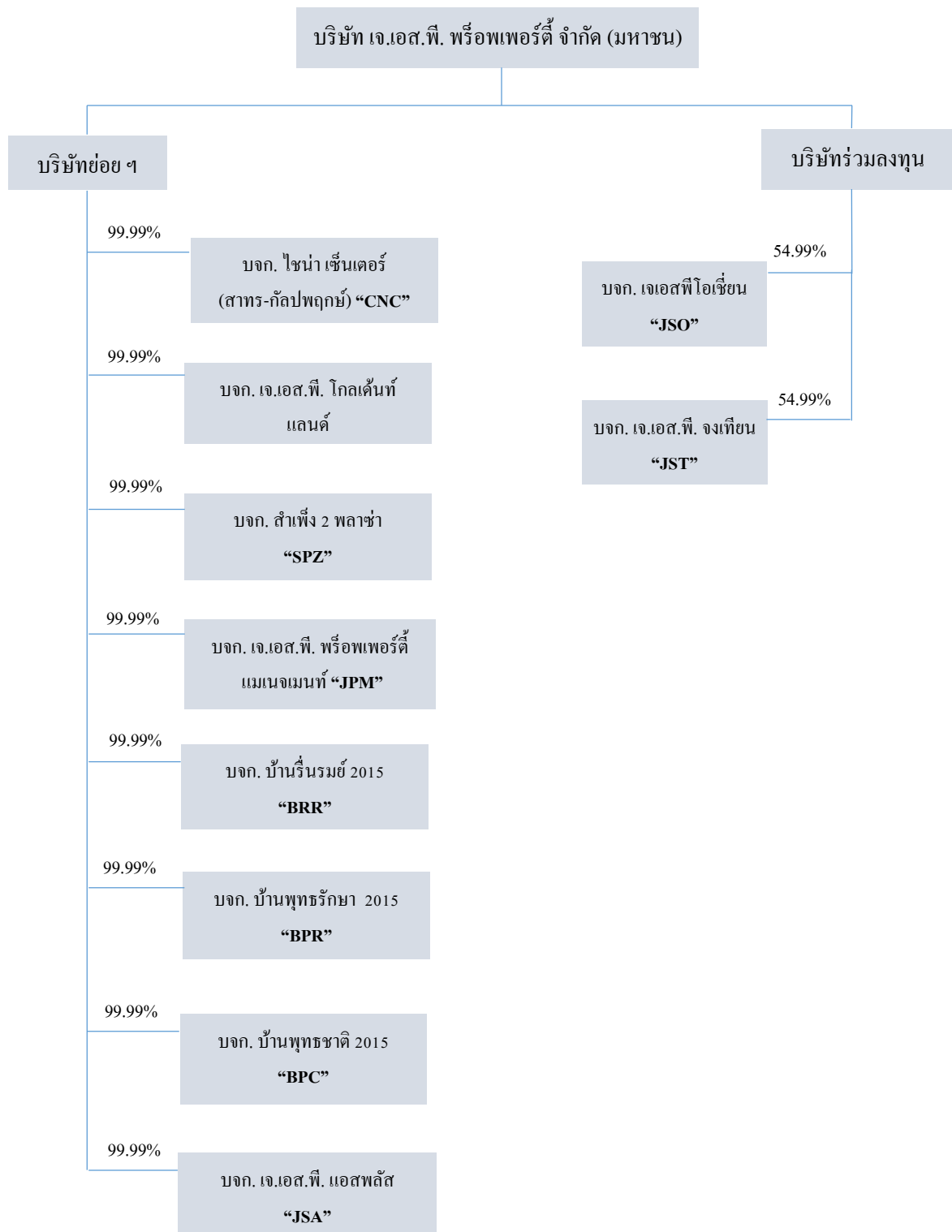
บริษัทนำเสนอผลิตภัณฑ์อสังหาริมทรัพย์แนวราบที่ครอบคลุมทุกความต้องการของลูกค้า โดยสามารถแบ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์เพื่อจำหน่าย และการให้บริการพื้นที่เช่า เพื่อให้เช่าพื้นที่ระยะสั้นและระยะยาว โดยแบ่งกลุ่มผลิตภัณฑ์ออกเป็น 4 กลุ่มดังนี้

1. โครงการเชิงพาณิชย์แนวราบ ประกอบไปด้วย อาคารพาณิชย์ ศูนย์การค้า ศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall)
2. โครงการที่อยู่อาศัย ได้แก่ ทาวน์เฮ้าส์, บ้านเดี่ยว, บ้านแฝด, และคอนโดมิเนียม
3. ธุรกิจรับจ้างบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การดำเนินงานของบริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ เมเนจเม้นท์ จำกัด
4. ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์กับบุคคลทั่วไป ซึ่งอยู่ภายใต้การดำเนินงานของ บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ เมเนจเม้นท์ จำกัด

ในรอบปีที่ผ่านมา บริษัทได้มีการทบทวนนโยบายการดำเนินงาน และกลยุทธ์การดำเนินงานอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจท่ามกลางการเปลี่ยนแปลง และปัจจัยที่ท้าทายต่างๆ ในตลาดโลก และสภาพการแข่งขันทางการตลาดสำหรับทรัพย์สิน เพื่อปรับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจ และวางแผนการเติบโตในอนาคตอย่างยั่งยืน

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีโครงสร้างการถือหุ้นในบริษัทย่อย ดังนี้ (Pls confirm the information)



ปัจจุบันบริษัทฯ มีบริษัทย่อยจำนวน 8 บริษัท และบริษัทร่วม 2 บริษัท ดังรายละเอียดต่อไปนี้

1. บริษัทย่อยฯ

- บริษัท ไชน่า เซ็นเตอร์ (สาทร-กัลปพฤกษ์) จำกัด (“CNC”)ทุนจดทะเบียน 150 ล้านบาท เป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 100
- บริษัท เจ.เอส.พี. โกลด์เค้นท์แลนด์ จำกัด (“JGL”) ทุนจดทะเบียน 200 ล้านบาท เป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 100
- บริษัท สำเพ็ง 2 พลาซ่า จำกัด (“SPZ”) ทุนจดทะเบียน 110 ล้านบาท เป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 100
- บริษัท เจ.เอส.พี.พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“JPM”) ทุนจดทะเบียน 1,130 ล้านบาท เป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 100
- บริษัท บ้านร่มยม 2015 จำกัด (“BRR”) ทุนจดทะเบียน 100 ล้านบาท เป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 100
- บริษัท บ้านพุทธรักษา 2015 จำกัด (“BPR”) ทุนจดทะเบียน 150 ล้านบาท เป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 100
- บริษัท บ้านพุทธชาติ 2015 จำกัด (“BPC”) ทุนจดทะเบียน 100 ล้านบาท เป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 100
- บริษัท เจ.เอส.พี. แอสพลัส จำกัด (“ASP”) ทุนจดทะเบียน 50 ล้านบาท เป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 100

2. บริษัทร่วมลงทุน

- บริษัท เจเอสพี โอเชียน จำกัด (“JSO”)ทุนจดทะเบียน 25 ล้านบาท เป็นบริษัทร่วมที่บริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 55 (ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 6 มกราคม 2560)
- บริษัท เจ.เอส.พี. จงเทียน จำกัด (“JST”) ทุนจดทะเบียน 25 ล้านบาท เป็นบริษัทร่วมที่บริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 55 (ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 6 มกราคม 2560)

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

2.1 ภาพรวมการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท

บริษัท เจ. เอส. พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) มีการกำหนดรูปแบบการดำเนินธุรกิจอย่างชัดเจน โดยแบ่งการประกอบธุรกิจหลักเป็น 2 กลุ่ม คือ

1. กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2. กลุ่มธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์

1. กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัท เจ. เอส. พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทในเครือ ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ และคอนโดมิเนียมเพื่อพักอาศัย โดยเป็นอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์เพื่อจำหน่ายและเพื่อให้เช่าพื้นที่ โดยแบ่งกลุ่มโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เป็น 2 กลุ่มดังนี้

- 1) โครงการเชิงพาณิชย์แนวราบ ประกอบไปด้วย อาคารพาณิชย์ ศูนย์การค้า (Community Mall)
- 2) โครงการที่อยู่อาศัย ได้แก่ ทาวน์เฮาส์, ทาวน์โฮม, บ้านเดี่ยว, บ้านแฝด, และคอนโดมิเนียม

โครงการเชิงพาณิชย์แนวราบและโครงการที่อยู่อาศัยที่บริษัทฯ เป็นโครงการลักษณะขายพร้อมอยู่ หรือลักษณะขายระหว่างก่อสร้างโครงการ เนื่องจากการก่อสร้างโครงการต้องใช้ระยะเวลาประมาณ 6 เดือน ในการก่อสร้างมีการปรับแผนการก่อสร้างตามความต้องการของลูกค้า

ขั้นตอนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ เมื่อบริษัทฯ กำหนดรูปแบบและลักษณะผลิตภัณฑ์ที่เหมาะสมเป็นที่เรียบร้อย ทางฝ่ายปฏิบัติการ (ฝ่ายก่อสร้าง) จะเริ่มจัดทำแผนงานของโครงการที่ชัดเจนในทุกขั้นตอน พร้อมแบ่งพื้นที่ที่จะพัฒนาออกเป็นระยะ (“เฟส”) เพื่อให้สามารถพัฒนาปรับเปลี่ยนรูปแบบของอาคารพาณิชย์ ที่อยู่อาศัยภายในโครงการได้หลากหลายตามความต้องการของลูกค้า และช่วยในการบริหารและควบคุมการก่อสร้างของโครงการในแต่ละส่วนให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น นอกจากนี้นโยบายการแบ่งโครงการที่จะพัฒนาออกเป็นเฟส ยังเป็นการบริหารความเสี่ยงของโครงการ กล่าวคือ บริษัทฯ จะเปิดการขายและเริ่มการก่อสร้างทีละเฟส เมื่อมีความต้องการของลูกค้า จะเห็นได้ว่าเป็นการบริหารความเสี่ยงของโครงการให้มีประสิทธิภาพอีกทางหนึ่งด้วย

2. กลุ่มธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์

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

1. โครงการลำเพ็ง 2 มีลักษณะเป็นศูนย์การค้า และ Community Mall ได้แก่ อาคารลำเพ็ง2, พลาซ่าโซนตลาดน้ำ และโซนปาร์กตลาดน้ำ โดยทำเลที่ตั้งของโครงการตั้งอยู่บนถนนกัลปพฤกษ์ซึ่งเชื่อมต่อกับถนนกาญจนาภิเษก และถนนราชพฤกษ์ และห่างจากเส้นทางระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพมหานคร (Bangkok Mass Transit System: BTS) สายสีเขียวอ่อน สถานีบางหว้า ประมาณ 6 กิโลเมตร สามารถเดินทางได้สะดวก ประกอบด้วยเนื้อที่ประมาณ 9,669 ตารางเมตร แบ่งเป็นร้านค้า ประมาณ 302 ร้าน
2. โครงการทิวลิป สแควร์ มีลักษณะเป็น Community Mall บนทำเลที่ตั้งอยู่ที่ตำบลอ้อมน้อย อำเภอกระทุ่มแบน จังหวัดสมุทรสาคร โดยมีเนื้อที่ประมาณ 5,909 ตารางเมตร แบ่งเป็นร้านค้า ประมาณ 40 ร้าน
3. โครงการไมอามี บางปู มีลักษณะเป็น Community Mall และไนซ์บาร์ซาร์ บนทำเลที่ตั้งอยู่ที่ตำบลท้ายบ้าน อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ พื้นที่เช่าประมาณ 10,897 ตารางเมตร แบ่งเป็นร้านค้า ประมาณ 391 ร้าน และพื้นที่เช่า แม็คโครฟู้ด และเซเว่น-อีเลฟเว่น
4. โครงการ เจ.เอส.พี. ซิตี้ สุขุมวิท-แพรงษา มีลักษณะเป็นตลาดคนเดิน ตั้งอยู่บนถนนแพรงษา ตำบลแพรงษา อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ โดยมีเนื้อที่ประมาณ 4,018 ตารางเมตร แบ่งเป็นร้านค้า 154 ร้าน
5. โครงการ เจ.เอส.พี. ซิตี้ รังสิต-คลอง1 มีลักษณะเป็นตลาดคนเดิน ตั้งอยู่บนถนนรังสิต-นครนายก ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี โดยมีเนื้อที่ประมาณ 1,264 ตารางเมตร แบ่งเป็นร้านค้า ประมาณ 79 ร้าน

การออกแบบและพัฒนาผลิตภัณฑ์

1. กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัท เจ. เอส. พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ได้วางแผนการเติบโตทางธุรกิจอย่างมั่นคง โดยได้วางโครงสร้างการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ไว้ครอบคลุมทุกความต้องการของลูกค้า อาทิ อาคารพาณิชย์ ทาวโฮมเพื่อที่อยู่อาศัย ทั้งแบบ 2 ชั้น และ 3 ชั้น บ้านแฝด บ้านเดี่ยว และคอนโดมิเนียม เพราะตอบสนองไลฟ์สไตล์ของลูกค้าได้อย่างลงตัว ดังแสดงตารางโครงสร้างการพัฒนาผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ

ระดับ ราคา	Product				
	อาคารพาณิชย์	ทาวน์โฮม 2 - 3 ชั้น	บ้านแฝด	บ้านเดี่ยว	คอนโดมิเนียม
สูง					
	7 -10 MB	3 -5 MB	6 - 8 MB	8-10 MB	3 -7 MB
ปานกลาง					
	4 -8 MB	2.5 -2.9 MB	4-5 MB	5 -6 MB	2 -6 MB
กลางล่าง					 <ul style="list-style-type: none"> Tulip Life Condo Tulip Grand Condo
	3 -5 MB	1.7 -2.3 MB	3 -4 MB		0.99 -2 MB

นอกจากนี้การวางแผนโครงสร้างผลิตภัณฑ์ที่หลากหลาย เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าในทุกกลุ่มแล้ว การออกแบบผลิตภัณฑ์ก็ถือเป็นส่วนสำคัญที่บริษัทฯ ให้ความสนใจ เพื่อสร้างความสะดวกสบายให้กับผู้พักอาศัยอย่างแท้จริง

PRODUCT LINE

JTOWN

TOWNHOUSE 1 P

JCITY

TOWNHOUSE 1 P

TOWNHOUSE 2 P

DOUBLE HOUSE

SINGLE HOUSE

COMMERCIAL

JGRAND

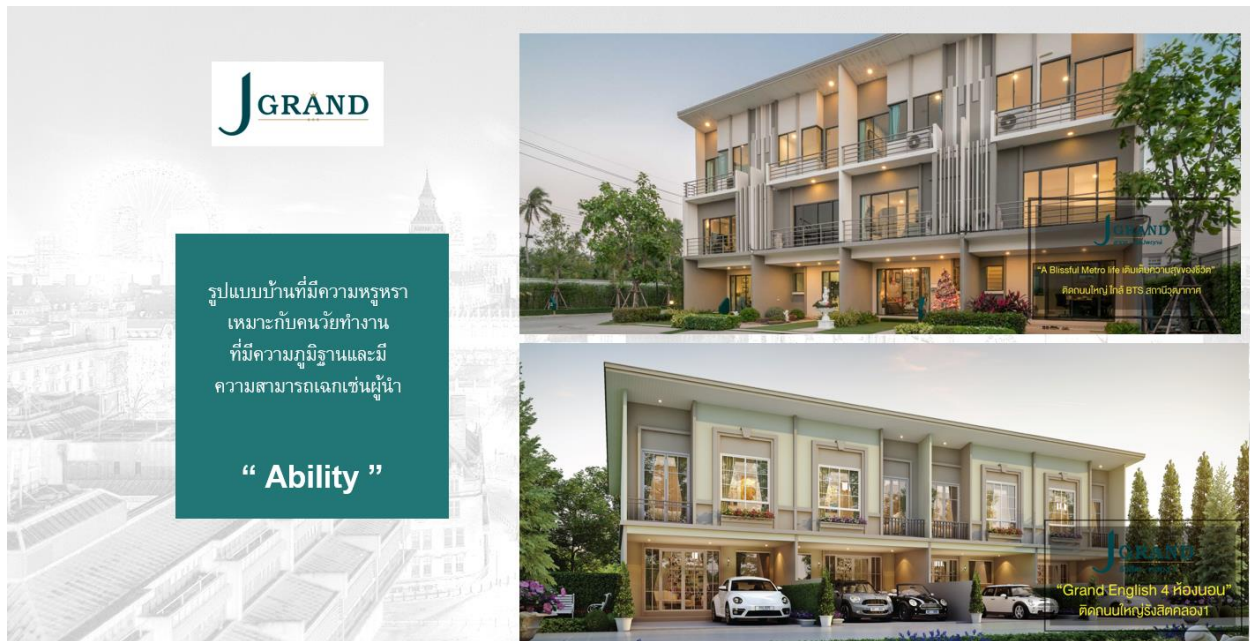
TOWNHOUSE 2 P

TOWNHOUSE 3 FL



แนวความในการพัฒนาผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ มีความชัดเจนของแต่ละแบรนด์ของผลิตภัณฑ์ ภายใต้มาตรฐานและแนวคิดของโครงการ J ซึ่งนำเสนอแบรนด์ของผลิตภัณฑ์จากแรงบันดาลใจ ดังนี้

			
<p>สไตล์บ้านที่มีความทันสมัย สะท้อนความเป็นคนรุ่นใหม่ ตอบโจทย์วิถีคนเมือง ให้คุณใช้ชีวิตได้อย่างลงตัว</p> <p>“ Feel Like Home ”</p>	<p>สไตล์บ้านที่มีความทันสมัย เรียบง่าย เหมาะกับคนวัยทำงานที่กำลังสร้างรากฐานครอบครัว ให้คุณใช้ชีวิตตามแบบของคุณได้อย่างลงตัว ใน “ พื้นที่ ” ที่เป็นตัวคุณ</p> <p>“ CITY ”</p>	<p>สไตล์บ้านที่มีความอบอุ่น ใกล้ชิดธรรมชาติ เหมาะกับความเป็นครอบครัวขยาย ให้คุณสัมผัสได้ถึงถึงการพักผ่อน และความอบอุ่นจากครอบครัว เป็นจุดเริ่มต้นในการลงหลักปักฐานของชีวิต</p> <p>“ Warmth Of Life ”</p>	<p>รูปแบบบ้านที่มีความหรูหรา เหมาะกับคนวัยทำงานที่มีความมุ่งมั่นและมีความสามารถเฉพาะตัว</p> <p>“ Ability ”</p>








สไตล์บ้านที่มีความทันสมัย
สะท้อนความเป็นคนรุ่นใหม่
ตอบโจทย์วิถีคนเมือง
ให้คุณใช้ชีวิตได้อย่างลงตัว

“ Feel Like Home ”



ทาวน์โฮมติดถนนใหญ่ 4 ห้องนอน
ติดถนนใหญ่ วัชรวิภา - มอเตอร์เวย์



ทาวน์โฮมใหม่ 4 ห้องนอน
ติดถนนใหญ่ กลิ่นไอ อากาศ



รูปแบบอาคารพาณิชย์ที่
ทันสมัยรองรับรูปแบบ
การค้าที่จะทำให้ตัวคุณมี
ความมั่นคงมากยิ่งขึ้น

“ BIZ ”



รูปแบบอาคารพาณิชย์ที่มีความ
ทันสมัย [Home Office]
เหมาะกับวิถีชีวิตคนเมือง
สู่รูปแบบการค้าที่จะนำพาชีวิตคุณ
ไปสู่ความสำเร็จและรุ่งโรจน์

“ AVENUE ”



อาคารพาณิชย์ทำเลธุรกิจ
ติดถนนใหญ่ ใกล้สถานบันเทิง



อาคารพาณิชย์ สไตล์คันทรี
ติดถนนใหญ่ ใกล้สถานบันเทิง



บริษัท เจ. เอส. พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) มุ่งเน้นพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพ ในพื้นที่ที่มีศักยภาพ ทั้งในเขตกรุงเทพ ปริมณฑล และต่างจังหวัดฝั่งตะวันออก อันเป็นทำเลที่ใกล้แหล่งชุมชน มีเส้นทางคมนาคมที่สะดวก เพื่อรองรับความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของลูกค้าอย่างแท้จริง โดยในปี 2562 บริษัทฯ มีโครงการกว่า 23 โครงการครอบคลุมทั้งกรุงเทพ และปริมณฑล

2. กลุ่มธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์

โครงการสำเพ็ง 2



โครงการสำเพ็ง 2 พัฒนาโดยบริษัทฯ ภายใต้แนวคิดอาณาจักรค้าปลีก-ส่งแห่งใหม่ที่ใหญ่ที่สุดในฝั่ง
ธนบุรี ตั้งอยู่บนถนนกลปพฤกษ์ซึ่งเชื่อมต่อกับถนนกาญจนาภิเษก และถนนราชพฤกษ์ และห่างจาก
เส้นทางระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพมหานคร (Bangkok Mass Transit System : BTS) สายสีลม สถานีบางหว้า
ประมาณ 6 กิโลเมตร โครงการสำเพ็ง 2 มุ่งเน้นการรองรับการขยายตัวของผู้ค้าปลีก-ส่ง และผู้ประกอบการจาก
แหล่งการค้าหลักทั่วกรุงเทพมหานคร ได้แก่ ย่านสำเพ็ง ย่านพาหุรัด ย่านประตูน้ำ และย่านโปลี เป็นต้น เนื้อที่
โครงการทั้งหมดประมาณ 138 ไร่

โครงการทิวลิปสแควร์ อ้อมน้อย

TULIP
SQUARE
@OMNOI



โครงการทิวลิป สแควร์ โครงการคอนโดมิเนียม และอาคารพาณิชย์ บนพื้นที่ตำบลอ้อมน้อย อำเภอกะทู้มแบน จังหวัดสมุทรสาคร เนื้อที่โครงการกว่า 31 ไร่

โครงการไมอามี บางปู



โครงการไมอามี บางปู โครงการตั้งอยู่ที่ตำบลท้ายบ้าน อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ เนื้อที่โครงการทั้งหมด 120 ไร่ รูปแบบโครงการเป็นโครงการที่อยู่อาศัยรูปแบบ วิลล่า คอนโดมิเนียม สโตร์สอร์ท พร้อมศูนย์การค้า

โครงการเจ คอนโด สาทร-กัลปพฤกษ์

โครงการเจ คอนโด (สาทร-กัลปพฤกษ์) ตั้งอยู่บนถนนกัลปพฤกษ์เชื่อมต่อกับ ถนนกาญจนาภิเษก และถนนราชพฤกษ์ และห่างจากเส้นทางระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพมหานคร สายสีลม สถานีบางหว้าประมาณ 6 กิโลเมตร เนื้อที่โครงการทั้งหมด 10ไร่ รูปแบบโครงการเป็นโครงการคอนโดมิเนียม

โครงการเจ คอนโด (สาทร-กัลปพฤกษ์) สกายรีสอร์ทคอนโดมิเนียม ที่สุดการใช้ชีวิตพักผ่อนเหนือระดับ ในทุก ๆ วัน เหนือระดับแห่งความผ่อนคลายกับการใช้ชีวิตแบบตากอากาศ รื่นรมย์ ไปด้วยสุนทรียภาพแห่งความสุขที่แท้จริง ด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกสไตล์รีสอร์ทเต็มรูปแบบหนึ่งเดียวรีสอร์ทคอนโด ใช้ชีวิตพักผ่อน พร้อมดื่มด่ำสกายพาโนรามาวิวสูงที่สุดบนถนนกัลปพฤกษ์

โครงการเจ.เอส.พี. ซิตี้ สุขุมวิท – แพรกษา

- | | | |
|---|-----------------|--------------------|
| 1. J Biz อาคารพาณิชย์ สูง 3.5 ชั้น และ 4.5 ชั้น | จำนวน 160 ยูนิต | มูลค่า 64 ล้านบาท |
| 2. J Town ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น | จำนวน 356 ยูนิต | มูลค่า 666 ล้านบาท |
| 3. J Villa บ้านแฝด 2 ชั้น | จำนวน 470 ยูนิต | มูลค่า 522 ล้านบาท |
| 4. J City ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น | จำนวน 352 ยูนิต | มูลค่า 796 ล้านบาท |

จุดเด่นของโครงการ คือ อาณาจักรแห่งความสุขของการใช้ชีวิต ที่ JSP CITY สุขุมวิท-แพรกษา ที่ซึ่งรวบรวมความสุข ความสะดวกสบายความสมบูรณ์แบบแห่งการพักอาศัย ดีไซน์อย่างลงตัว บนพื้นที่กว้างขวาง สร้างสังคมคุณภาพให้คุณได้ใช้ชีวิตอย่างอิสระ บนทำเล ที่เชื่อมต่อกับทุกเส้นทางเข้า-ออกเมือง

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

โครงการ เจ.เอส.พี. ซิตี้ รังสิต – คลอง 1 ตั้งอยู่บนถนน รังสิต-นครนายก ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี ประกอบด้วย อาคารพาณิชย์ และทาวน์โฮม บนเนื้อที่ประมาณ 141 ไร่ ประกอบด้วย 5 โครงการย่อย คือ

1. J Biz อาคารพาณิชย์ สูง 3.5 ชั้น	จำนวน 224 ยูนิต	มูลค่า 1,050 ล้านบาท
2. J Town ทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น	จำนวน 377 ยูนิต	มูลค่า 716 ล้านบาท
3. J Town Exclusive ทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น	จำนวน 269 ยูนิต	มูลค่า 571 ล้านบาท
4. J Villa บ้านแฝด 2 ชั้น	จำนวน 163 ยูนิต	มูลค่า 647 ล้านบาท
5. J Grand ทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น	จำนวน 158 ยูนิต	มูลค่า 446 ล้านบาท

จุดเด่นของโครงการ คือ 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 ที่ลงตัว

ในสังคมคุณภาพ ที่เพียบพร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการอย่างลงตัว ซึ่งนับว่าเป็นโครงการ
แห่งเดียวที่ให้ความสำคัญค่าที่สุดในทำเล รังสิต-คลอง 1

โครงการเจ.เอส.พี. ซิตี้ บางปะกง-บ้านโพธิ์

JTOWN
บางปะกง - บ้านโพธิ์

JVILLA
บางปะกง - บ้านโพธิ์

JBiz
บางปะกง - บ้านโพธิ์



โครงการ เจ.เอส.พี. ซิตี้ บางปะกง-บ้านโพธิ์ ตั้งอยู่บนถนน ถนนบางปะกง-ฉะเชิงเทรา ตำบลแสนสุข อำเภอ
บ้านโพธิ์ จังหวัดฉะเชิงเทรา บนเนื้อที่ประมาณ 73 ไร่ ประกอบด้วย 4 โครงการย่อย คือ

- | | | |
|---------------------------------------|-----------------|--------------------|
| 1. J Biz อาคารพาณิชย์ สูง 3 ชั้น | จำนวน 77 ยูนิต | มูลค่า 331 ล้านบาท |
| 2. J Town ทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น | จำนวน 324 ยูนิต | มูลค่า 583 ล้านบาท |
| 3. J Villa บ้านแฝด, บ้านเดี่ยว 2 ชั้น | จำนวน 139 ยูนิต | มูลค่า 506 ล้านบาท |
| 4. J Town Exclusive ทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น | จำนวน 55 ยูนิต | มูลค่า 133 ล้านบาท |

จุดแข็งของโครงการ คือ ทำเลศักยภาพ ติดถนนใหญ่ เชื่อมต่อทุกการเดินทาง แห่งเดียวในจังหวัด
ฉะเชิงเทรา ที่ตอบสนองการอยู่อาศัยทุกรูปแบบพร้อมทั้งการออกแบบ ที่เน้นพื้นที่ใช้สอย เหมาะกับการใช้ชีวิต

อย่างแท้จริง มองเห็นความสุขของผู้อยู่อาศัยเป็นหลักทั้งคุณภาพและราคาที่เป็นมิตรเข้าถึงง่ายพร้อมระบบรักษาความปลอดภัย Three level of security กล้องวงจรปิด ประตูทาง เข้า-ออกโครงการ 2 ชั้น, รั้วสูง 2.50ม. เพิ่มความปลอดภัย และความมั่นคงในชีวิต

โครงการเจ คอนโด พระราม 2



โครงการเจ คอนโด (พระราม 2) ตั้งอยู่บนถนนพระรามที่ 2 ซอย 56 แขวงสามเตา เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร มีเนื้อที่โครงการ 2 งาน รูปแบบโครงการเป็นโครงการคอนโดมิเนียม

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

2.2 กลยุทธ์ทางการตลาด

บริษัท เจ เอส พี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โครงการแนวราบ และแนวสูง แบบผสมผสาน โดยเน้นโครงการแนวราบ ซึ่งเป็นโครงการสำหรับอยู่อาศัยและโครงการสำหรับทำการค้า อยู่ในเขตกรุงเทพฯ ปริมณฑล และต่างจังหวัด

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการออกแบบ คุณภาพของการก่อสร้าง และการบริการหลังการขาย โดยคำนึงถึงความหลากหลายของทุกๆ รูปแบบการใช้ชีวิต เพื่อสามารถส่งมอบที่อยู่อาศัยแบบครบวงจรให้แก่ลูกค้า โดยมีกลยุทธ์ดังนี้

ทำเลที่ตั้ง : ทำเลที่ตั้งของโครงการเป็นทำเลศักยภาพ ดิดถนนใหญ่ ใกล้แหล่งชุมชน เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง ซึ่งรองรับการขยายตัวของเมืองในอนาคต

การออกแบบ : มุ่งเน้นการออกแบบฟังก์ชัน และเลือกใช้วัสดุที่มีคุณภาพ เพื่อตอบโจทย์การใช้ชีวิตที่หลากหลาย และสามารถรองรับความเปลี่ยนแปลงในทุกๆ ช่วงของชีวิต ด้วยทีมงานออกแบบที่มีประสบการณ์

การก่อสร้าง : บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับคุณภาพการก่อสร้าง โดยใช้เทคโนโลยีการก่อสร้างที่ทันสมัย และคัดสรร ผู้รับเหมา และวัสดุก่อสร้างที่มีคุณภาพจากคู่ค้าที่มีความน่าเชื่อถือ เพื่อให้แน่ใจได้ว่าบริษัทฯ จะสามารถส่งมอบสิ่งที่ดีที่สุดให้กับลูกค้า

ทั้งนี้บริษัทฯ ยังมีการนำเทคโนโลยีเพื่อช่วยสร้างสร้างสะดวกสบายให้กับลูกค้าเพิ่มเติมดังนี้

J Living

J Construction

- ก่อสร้างบ้านด้วยเทคโนโลยี Precast (ผนังคอนกรีตสำเร็จรูป) ทำให้บ้านมีความแข็งแรง พื้นที่ใช้สอยมากขึ้น ทำให้สามารถจัดวางเฟอร์นิเจอร์ได้ยืดหยุ่นและสวยงามมากยิ่งขึ้น
- โครงสร้างหลังคา Smart Truss ที่ออกแบบด้วยโปรแกรมวิศวกรรมขั้นสูง ทำให้หลังคามีน้ำหนักเบา แข็งแรง ไม่เป็นสนิม มีระยะเวลาใช้งานได้ยาวนาน

J Care

- ออกแบบอาคารที่สามารถลดความร้อนได้หลัง ช่วยลดความร้อนภายในบ้าน
- กระจกเขียวตัดแสงที่จะช่วยกรองแสงและลดความร้อนที่จะเข้ามาภายในบ้าน ช่วยประหยัดประหยัดค่าไฟของเครื่องปรับอากาศ

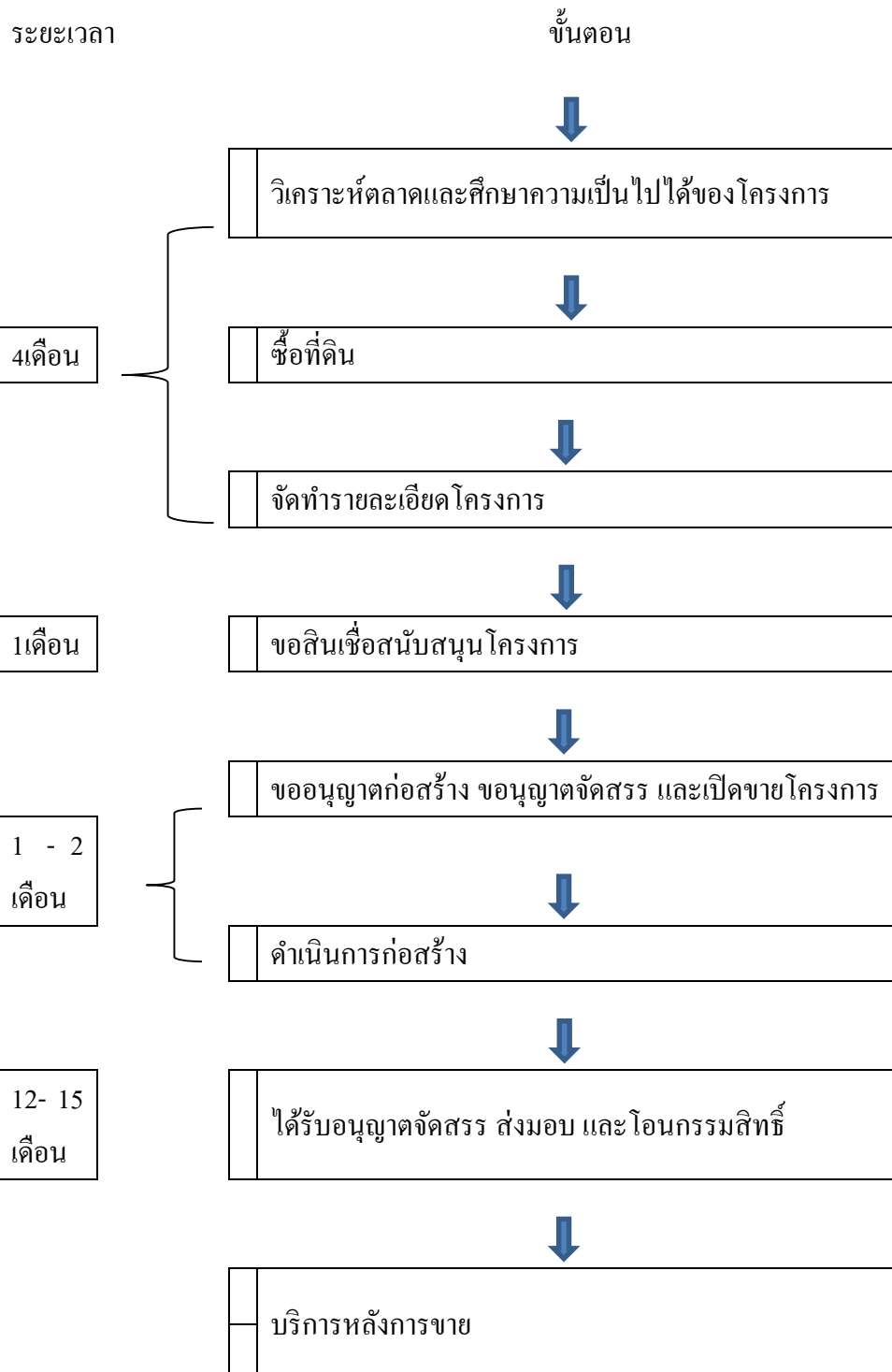
J Control

Application ที่จะช่วยเพิ่มความปลอดภัย และสะดวกสบายในการดูแลบ้านผ่านมือถือ

- สามารถมองเห็นภายในบ้าน และภายนอกบ้านด้วยกล้องวงจรปิด (CCTV) 2 ตัวผ่านระบบแอปพลิเคชัน
- ติดตั้งระบบ Magnetic Sensor ที่หน้าต่างและประตู หากประตูหรือหน้าต่างถูกเปิดออกในช่วงเวลาที่ไม่มีคนอยู่บ้านจะมีสัญญาณแจ้งเตือนไปยัง Application ที่มือถือทันที
- ระบบเปิดปิดแอร์ ทีวี ที่สั่งงานอัตโนมัติได้จากมือถือเพื่อเพิ่มความสะดวกสบายให้กับชีวิตมากยิ่งขึ้น

2.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์

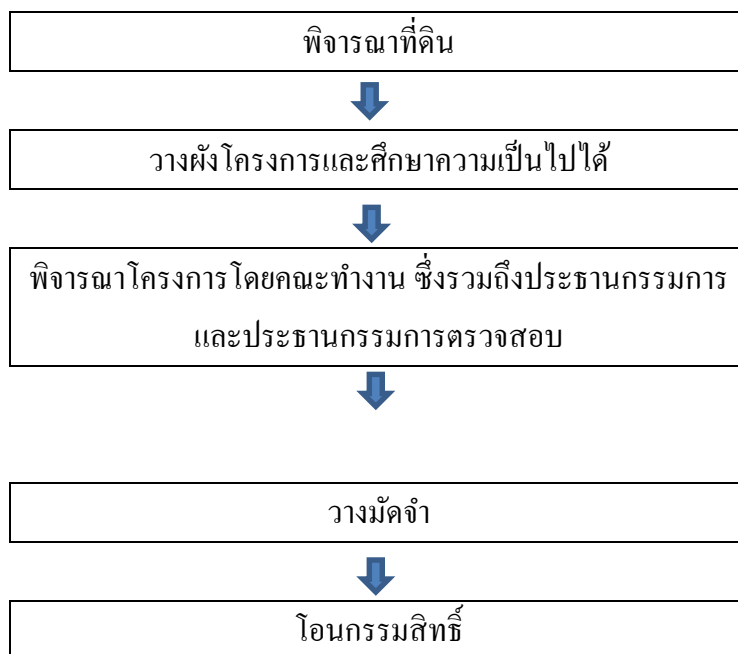
บริษัทฯ มีขั้นตอนในการจัดหาที่ดิน พัฒนาผลิตภัณฑ์ การขาย จนถึงการส่งมอบกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า สรุปได้ดังนี้



การวิเคราะห์ตลาดและศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ และการจัดหาที่ดิน

แผนพัฒนาโครงการและแผนการตลาดมีหน้าที่รับผิดชอบในการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ โดยที่ดินสำหรับการพัฒนาโครงการถูกจัดหาผ่านนายหน้าหรือ แผนกพัฒนาโครงการเอง จากนั้นแผนกพัฒนาโครงการและแผนกการตลาดจะร่วมกันศึกษาศักยภาพของที่ดิน ข้อมูลคู่แข่งโดยรอบ เพื่อวิเคราะห์ศักยภาพที่ดินและประเมิน Demand และ Supply รวมของทำเลนั้นๆ พร้อมศึกษาจุดอ่อนจุดแข็ง ยอดขายของกลุ่มแข่งที่มีอยู่ เพื่อนำมาใช้เป็นข้อมูลในการประสานงานกับฝ่ายออกแบบเพื่อจัดทำรายละเอียดเบื้องต้นเพื่อขออนุมัติการจัดซื้อที่ดิน โดยคณะกรรมการและคณะกรรมการตรวจสอบ โดยปัจจัยหลักที่ทำการพิจารณา คือ มุ่งเน้นทำเลที่มีศักยภาพ เส้นทางคมนาคมที่สะดวก มีระบบสาธารณูปโภครองรับ เป็นต้น ทั้งนี้บริษัทฯ มีบุคลากรที่มีความสามารถในการดำเนินการจัดหาที่ดิน รวมถึงพิจารณาข้อจำกัด และประเด็นทางกฎหมายต่าง ๆ ที่อาจส่งผลต่อการพัฒนาโครงการโดยสามารถสรุปขั้นตอนการจัดซื้อที่ดินได้ดังนี้

ขั้นตอน



สำหรับขั้นตอนการจัดทำรายละเอียดโครงการนั้นบริษัทฯ อาจมอบหมายหน้าที่ให้ฝ่ายออกแบบ หรือว่าจ้างบริษัทภายนอกซึ่งมีความเชี่ยวชาญเฉพาะทางในการดำเนินการเลือกรูปแบบผลิตภัณฑ์ที่ตอบสนองความต้องการของกลุ่มเป้าหมายสูงสุด

3.ปัจจัยความเสี่ยง

ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจและการดำเนินงานของบริษัทฯ

1.1 ความเสี่ยงจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีขนาดใหญ่และมีมูลค่าโครงการสูง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ และบริษัทย่อยที่อยู่ระหว่างดำเนินการ ซึ่งแต่ละโครงการที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยดำเนินการนั้น เป็นโครงการขนาดใหญ่และมีมูลค่าโครงการที่ค่อนข้างสูง การพัฒนาโครงการมูลค่าที่สูงนั้น ถือได้ว่าเป็นความเสี่ยงของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ในการพัฒนาโครงการให้ประสบความสำเร็จ ซึ่งหากบริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่สามารถพัฒนาโครงการให้ประสบความสำเร็จได้ จะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยต่อไป

แต่อย่างไรก็ดีบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีนโยบายที่จะพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นโครงการขนาดใหญ่และมีมูลค่าสูง โดยดำเนินการแบ่งพื้นที่ที่จะทำการพัฒนาออกเป็นเฟส เพื่อให้สามารถพัฒนาและปรับเปลี่ยนรูปแบบของโครงการให้สอดคล้องและเหมาะสมกับสถานะตลาดและความต้องการซื้อ (Demand) ของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในช่วงเวลานั้นๆ อีกทั้งนโยบายดังกล่าวจะช่วยในการบริหารงานและควบคุมการก่อสร้างของโครงการในแต่ละส่วน ให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

1.2 ความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีการแข่งขันสูง

ปัจจุบันธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีการแข่งขันที่สูงขึ้น ทั้งจากจำนวนผู้ประกอบการรายใหม่ๆ ที่เพิ่มขึ้น การเปิดตัวโครงการใหม่ๆ เพิ่มขึ้นของผู้ประกอบการรายใหญ่ ซึ่งส่งผลให้อุปทานของอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว รวมถึงการนำกลยุทธ์การตลาดต่างๆ มาใช้อย่างต่อเนื่อง เพื่อกระตุ้นยอดขายอสังหาริมทรัพย์ ทำให้การแข่งขันทวีความรุนแรงขึ้น

นอกจากนี้ บริษัทและบริษัทย่อยยังได้มีการเพิ่มนวัตกรรมรูปแบบของสินค้าให้มีความหลากหลายและแตกต่างจากคู่แข่งเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้มากขึ้น รวมทั้งเน้นการให้บริการหลังการขายที่มีประสิทธิภาพ

1.3 ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต

ที่ดินของบริษัทฯ ยังสามารถสร้างโครงการและประมาณการรายได้ที่ตั้งเป้าหมายไว้ไปจนถึงปี 2563 สำหรับนโยบายการดำเนินงานของบริษัทฯ ได้ปรับเปลี่ยนคือ จะซื้อที่ดินและดำเนินโครงการทันที จะไม่ซื้อทิ้งไว้เพื่อให้เป็นต้นทุนทางการเงิน

1.4 ความเสี่ยงจากแนวโน้มต้นทุนการก่อสร้างที่สูงขึ้น

ในปี 2562 ราคาวัสดุก่อสร้างได้มีการปรับตัวเพิ่มขึ้น ซึ่งทำให้บริษัทปรับราคาก่อสร้างเพิ่มสูงขึ้นจากที่ได้ประมาณการก่อสร้างไว้ ดังนั้นเพื่อลดความเสี่ยงจากการผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง บริษัทฯ จะบริหารต้นทุนการก่อสร้างตั้งแต่ช่วงการออกแบบตลอดจนได้ทำสัญญาจ้างเหมาทั้งค่าแรงและค่าวัสดุก่อสร้างกับผู้รับเหมา โดยผู้รับเหมาจะเป็นผู้จัดหาวัสดุและอุปกรณ์ก่อสร้างและผู้รับเหมาได้จัดหาวัสดุก่อสร้างจากลูกค้าหรือตัวแทนจำหน่ายรายใหญ่ซึ่งจะได้ราคาที่เป็นส่วนลดโครงการ และมีกำหนดขึ้นราคาที่ทำให้บริษัทฯ ควบคุมต้นทุนได้ พร้อมจะติดตามการเคลื่อนไหวของราคาและประมาณราคาไว้ล่วงหน้า การจัดซื้อคราวละมากๆ ทำให้สามารถต่อรองราคาและควบคุมต้นทุนก่อสร้างได้รวมทั้งสามารถบริหารและควบคุมคุณภาพและมาตรฐานของบ้านตามที่กำหนดไว้ได้

1.5 ความเสี่ยงจากการขาดแคลนแรงงานและผู้รับเหมาที่มีคุณภาพ

ปัญหาแรงงานก่อสร้างเป็นปัญหาหลักของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ อีกทั้งแรงงานฝีมือนั้นก็หายากในภาวะปัจจุบัน บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้มีการปรับเปลี่ยนวิธีการก่อสร้างโดยการนำเทคโนโลยีการก่อสร้างแบบปริศาสท์ และฟรีแฟลบบริเคชั่นมาใช้ เพื่อลดการใช้แรงงานคนและลดระยะเวลาก่อสร้างบ้าน

1.6 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับกฎระเบียบต่างๆ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อธุรกิจ

การเปลี่ยนแปลงทางกฎหมายและกฎระเบียบซึ่งเกิดขึ้นเป็นครั้งคราวในประเทศไทย นับเป็นหนึ่งในปัจจัยซึ่งมีอิทธิพลต่อธุรกิจและการดำเนินงานของบริษัทฯ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจจะส่งผลกระทบต่อ การวางแผนธุรกิจ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งแนวราบและแนวสูงของ บริษัทฯ อาทิการเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินตาม พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน (อาทิเช่น การกำหนดเนื้อที่

ที่ดิน การกำหนดความกว้างของเขตทางเดินและเขตถนน/ การกำหนดพื้นที่ส่วนกลาง/ การส่งมอบและโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมดให้แก่นิติบุคคลโครงการ/ การกำหนดระเบียบชุมชน/ การประเมินและจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมการประเมินและจัดทำรายงานผลการตรวจสอบสภาพอาคารสูง) รวมถึงการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบเกี่ยวกับการกำหนดเขตการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Zoning) กฎหมายผังเมืองการวางผังจราจร และโครงการระบบขนส่งมวลชนทางด่วนพิเศษเป็นต้น ซึ่งในอดีตรัฐบาลได้เคยเปลี่ยนแปลงด้านนโยบายที่สำคัญ และการเปลี่ยนแปลงนโยบายดังกล่าวในบางครั้ง ก็เป็นการเปลี่ยนแปลงภายหลังจากที่ได้มีการประกาศนโยบายใหม่ไปแล้ว

อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ได้ทำการศึกษาและติดตามการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับกฎระเบียบต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องเพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับการปรับเปลี่ยนการดำเนินการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว ควบคู่ไปกับการศึกษาภาวะตลาดอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งจากการเตรียมความพร้อมดังกล่าวทำให้เชื่อได้ว่า บริษัทฯ จะสามารถปรับเปลี่ยน รับมือได้ทันต่อเหตุการณ์ต่างๆ ได้ทันท่วงที

1.7 ความเสี่ยงด้านการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน

เนื่องด้วยธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ได้ประกาศเกณฑ์กำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยโดยกำหนดเพดานอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV ratio) เข้มงวดขึ้นสำหรับการซื้อบ้านที่ไม่ใช่บ้านหลังแรกหรือบ้านที่มีมูลค่าเกิน 10 ล้านบาทขึ้นไป โดยมีผลบังคับใช้ตั้งแต่ 1 เมษายน 2562 ได้ส่งผลกระทบต่อปริมาณที่อยู่อาศัย ผู้กู้สามารถเข้าถึงแหล่งเงินกู้ได้ลดลง ทำให้กระทบต่อยอดขายในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม เมื่อเดือนมกราคม 2563 ธปท. ได้ประกาศผ่อนปรนเงื่อนไขการกำหนด LTV Ratio แล้ว ซึ่งทำให้ผ่อนคลायข้อจำกัดในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย นอกจากนี้บริษัทได้ดำเนินการคัดกรองลูกค้า โดยการสอบถามข้อมูลและวิเคราะห์เบื้องต้นและให้คำแนะนำแก่ลูกค้าในการยื่นขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ประกอบกับบริษัทได้เป็นพันธมิตรกับทางสถาบันการเงินจึงได้รับการบริการที่ดีและรวดเร็วจากสถาบันการเงิน พร้อมทั้งยังได้ดำเนินการ Preapproved ให้กับลูกค้าที่จะขอกู้เงินก่อนทุกราย

1.8 ความเสี่ยงที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะทางการเงินในอนาคตของบริษัท

โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยดำเนินการนั้น มีมูลค่าโครงการที่ค่อนข้างสูง ที่อาจเป็นความเสี่ยงในการจัดหาเงินทุน แต่ที่ผ่านมามีบริษัทฯ ได้ดำเนินธุรกิจอย่างระมัดระวัง และมีการวางแผนการเงินล่วงหน้า และได้รับความเชื่อถือจากสถาบันการเงิน ซึ่งให้การสนับสนุนแก่บริษัทฯ ทั้งทางด้านโครงการก่อสร้างและจัดหาสินเชื่อที่อยู่อาศัยให้ลูกค้ารายย่อยของบริษัทฯ

1.9 ความเสี่ยงจากการตั้งค่าเผื่อด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต้องมีการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งรวมถึงมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคต ซึ่งทำให้เกิดความเสี่ยงจากการตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหาร ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อผลดำเนินงานของบริษัทในอนาคต

1.10 ความเสี่ยงจากการตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญเสียของเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย

การประเมินค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญเสียถือเป็นประมาณการทางบัญชีที่สำคัญที่ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาการคาดการณ์การได้รับชำระคืนจากยอดลูกหนี้ ซึ่งทำให้เกิดความเสี่ยงจากการตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญเสียซึ่งอาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทในอนาคตได้

1.11 ความเสี่ยงด้านความสามารถในการชำระหนี้

บริษัทฯ มีการจัดหาเงินทุนสำหรับลงทุนในโครงการจากการกู้ยืมโดยมีกำหนดชำระคืน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมียอดเงินกู้ยืมจำนวนรวม 2,998.92 ล้านบาท แบ่งออกเป็นเงินกู้ยืมกรรมการ จำนวน 818.93 ล้านบาท เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน จำนวน 1,256.62 ล้านบาท และหุ้นกู้ จำนวน 923.37 ล้านบาท ทั้งนี้จำนวนเงินกู้ยืม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวนลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ซึ่งมีจำนวน 3,644.41 ล้านบาท ซึ่งทำให้อัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อทุน ปรับตัวดีขึ้น

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีหน้าที่ตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้น สำหรับหุ้นกู้ของบริษัท เจ.เอส.พี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2563 จะต้องดำรงอัตราส่วนทางการเงินไว้ดังต่อไปนี้

บริษัทฯ จะดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนของหนี้สินที่มีภาระต้องชำระดอกเบี้ย ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity Ratio) ตลอดอายุของหุ้นกู้ในงบการเงินรวมของผู้ถือหุ้นที่ได้ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของผู้ถือหุ้นแล้ว เป็นอัตราส่วนไม่เกิน 2.5:1 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละปีตลอดอายุของหุ้นกู้ ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 อัตราส่วนของหนี้สินที่มีภาระต้องชำระดอกเบี้ย ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 0.60 เท่า ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขดังกล่าว

4. ทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

สินทรัพย์หลักของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ประกอบด้วย ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

1.1 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินรวมเท่ากับ 22.93 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	มูลค่าสุทธิตาม ณ 31 ธันวาคม 2562	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้ สำนักงาน	15.12	บริษัทฯ และบริษัท ย่อยเป็นเจ้าของ	ไม่มี
ยานพาหนะ	7.81	บริษัทฯ และบริษัท ย่อยเป็นเจ้าของ	ภาระผูกพันตาม สัญญาเช่าซื้อ
รวมมูลค่าสุทธิตามบัญชี	22.93		

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

1.2 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯ และบริษัทย่อย คือที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ซึ่งแสดงมูลค่าตามบัญชีของต้นทุนงานระหว่างก่อสร้างที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้ถือครองไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าและการให้บริการ โดยมีรายละเอียดดังนี้ ได้แก่

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
<u>โครงการไมอามีบางปู</u>			
1. ที่ดิน	199.19	JSP	จำนวนเป็นหลักประกัน วงเงินกู้จาก กรรมการรวม 400 ล้านบาท
2. สิ่งปลูกสร้าง	175.30	JPM	
<u>โครงการสำเพ็ง 2 (สาทร-กัลปพฤกษ์)</u>			
3. ที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง	240.99	JSP	จำนวนเป็นหลักประกันหุ้นกู้และเงินกู้ กรรมการ วงเงินรวม 550 ล้านบาท
4. สิ่งปลูกสร้าง	82.53	JPM	
<u>โครงการทิวลิป อ้อมน้อย</u>			
5. ที่ดิน	90.05	JSP	
6. สิ่งปลูกสร้าง	87.69	JPM	
<u>โครงการ สุขุมวิท แพรกษา</u>			
7. ที่ดิน	37.54	JSP	
<u>โครงการ สุขุมวิท แพรกษา</u>			
8. ที่ดิน	16.74	BPR	- ไม่มี
<u>โครงการรังสิต คลอง 1</u>			
9. ที่ดิน	24.04	JSP	จำนวนเป็นหลักประกันกับสถาบันการเงิน วงเงินค้ำประกันรวม 655.77 ล้านบาท
10. ที่ดิน	1.14	BPR	
รวมทั้งหมด	955.21		

1.3 ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ประกอบด้วย ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว และที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา โดยมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 6,130.78 ล้านบาท สรุปเป็นแต่ละโครงการได้ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

ชื่อโครงการ	ลักษณะโครงการ	มูลค่าตามบัญชี ณ 31 ธันวาคม 2562	กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
1. สำเพ็ง 2 เฟส 3	อาคารพาณิชย์	5.38	SPZ	-
2. สำเพ็ง 2 เฟส 4	อาคารพาณิชย์	3.33	JSP	-
3. ไมอามี บางปู	คอนโดมิเนียม	1,365.89	JSP	ภาระค้ำประกันวงเงิน 2,216.00 ล้านบาท
4. J Condo สาทร-กัลปพฤกษ์	คอนโดมิเนียม	1,300.93	JSP	ภาระค้ำประกันวงเงิน 973.00 ล้านบาท
5. J Grand สาทร-กัลปพฤกษ์	ทาวน์เฮ้าส์	132.79	JSP	ภาระค้ำประกันวงเงิน 75.60 ล้านบาท
6. J City ดิوانนท์	ทาวน์เฮ้าส์ บ้านแฝด และบ้านเดี่ยว	286.29	JSP	ภาระค้ำประกันวงเงิน 327.00 ล้านบาท
7. J BIZ สุขุมวิท - แพรกษา	อาคารพาณิชย์	27.00	JSP	ภาระค้ำประกันวงเงิน 225.00 ล้านบาท
8. J City สุขุมวิท - แพรกษา	ทาวน์เฮ้าส์	110.67	BPC	ภาระค้ำประกันวงเงิน 82.70 ล้านบาท
9. J Villa สุขุมวิท - แพรกษา	ทาวน์เฮ้าส์	253.67	BPR	ภาระค้ำประกันวงเงิน 493.00 ล้านบาท
10. J Biz รัชสิด - คลอง 1	อาคารพาณิชย์	108.40	JSP	ภาระค้ำประกันวงเงิน 655.77 ล้านบาท
11. J Town Exclusive รัชสิด - คลอง 1	ทาวน์เฮ้าส์	3.20	BPC	-
12. J Grand รัชสิด - คลอง 1	ทาวน์เฮ้าส์	123.94	BPR	ภาระค้ำประกันวงเงิน 186.66 ล้านบาท
13. J Villa รัชสิด - คลอง 1	บ้านแฝด	7.67	BPR	ภาระค้ำประกันวงเงิน 225.00 ล้านบาท
14. J Biz บางปะกง - บ้านโพธิ์	อาคารพาณิชย์	55.59	JSP	ภาระค้ำประกันวงเงิน

ชื่อโครงการ	ลักษณะโครงการ	มูลค่าตามบัญชี ณ 31 ธันวาคม 2562	กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
				225.00 ล้านบาท
15. J Town Exclusive บางปะกง - บ้านโพธิ์	ทาวน์เฮ้าส์	57.16	JSP	ภาระค้ำประกันวงเงิน 225.00 ล้านบาท
16. J Villa บางปะกง - บ้านโพธิ์	ทาวน์เฮ้าส์แฝด	154.50	BPC	-
17. J Town สิริโสธร	ทาวน์เฮ้าส์	148.76	JSP	ภาระค้ำประกันวงเงิน 360.00 ล้านบาท
18. J Villa บางบัวทอง	บ้านแฝด	381.71	JSA	ภาระค้ำประกันวงเงิน 1,037 ล้านบาท
19. J City บางบัวทอง	ทาวน์เฮ้าส์	144.00	JSA	
20. J Town บางบัวทอง	ทาวน์เฮ้าส์	273.11	JSA	
21. J Avenue บางบัวทอง	อาคารพาณิชย์	84.54	JSP	ภาระค้ำประกันวงเงิน 225.00 ล้านบาท
22. J City ศรีราชา-อัสสัมชัญ	ทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์	260.99	JSA	ภาระค้ำประกันวงเงิน 487.06 ล้านบาท
23. J City 2 วงแหวน-บางใหญ่ 2	ทาวน์เฮ้าส์	136.49	JSP	ภาระค้ำประกันวงเงิน 100.00 ล้านบาท
24. J Villa วงแหวน บางใหญ่	บ้านแฝด	138.74	JSA	-
25. J Villa Exclusive วงแหวน บางใหญ่	บ้านแฝด บ้านเดี่ยว	206.58	JSA	ภาระค้ำประกันวงเงิน 350.00 ล้านบาท
26. J City วงแหวน บางใหญ่	ทาวน์เฮ้าส์	252.28	JSA	ภาระค้ำประกันวงเงิน 430.00 ล้านบาท
27. J Biz วงแหวน บางใหญ่	อาคารพาณิชย์	32.92	JSA	ภาระค้ำประกันวงเงิน 65.00 ล้านบาท
รวมทั้งหมด		6,056.53		

2. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 , วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ,วันที่ 31 ธันวาคม 2560, วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และวันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ดังต่อไปนี้

(หน่วย : พันบาท)

รายการ	มูลค่าสุทธิตามบัญชี				
	31 ธ.ค.2562	31 ธ.ค.2561	31 ธ.ค.2560	31 ธ.ค.2559	31 ธ.ค.2558
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	7,857	11,856	14,196	14,696	11,459

3. เงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมี บริษัทย่อยทั้งหมด 8 บริษัท ได้แก่

1. บริษัท ไซน่า เซ็นเตอร์ (สาทร-กัลปพฤกษ์) จำกัด (“CNC”)
2. บริษัท เจ.เอส.พี.โกลด์เค้นท์แลนด์ 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 บ้านรื่นรมย์ 2015 จำกัด (“BRR”)
8. บริษัท เจ.เอส.พี.แอสพลัส จำกัด (“JSA”)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีบริษัทร่วม ทั้งหมด 2 บริษัท ได้แก่

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

ทั้งนี้บริษัทฯ บันทึกมูลค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมดังกล่าว ตามงบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ โดยวิธีราคาทุน 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	1,130.00	1,130.00	99.99	1,129.99	1,129.99
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 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2557 เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2557 จึงได้มีการกำหนดแนวทางการลงทุนไว้ดังนี้

- การลงทุนในบริษัทอื่นนั้น จะมีทั้งการร่วมทุนเพื่อจัดตั้งบริษัทใหม่และการเข้าซื้อหุ้นในบริษัทอื่น โดยบริษัทฯ มีนโยบายในการเข้าร่วมทุนกับผู้ร่วมทุนที่มีนโยบายในการดำเนินธุรกิจและบริหารงานที่ไปในทิศทางเดียวกับของบริษัท
- ธุรกิจที่จะเข้าร่วมลงทุนจะต้องเป็นธุรกิจที่เกื้อหนุนและเอื้อประโยชน์ต่อการทำธุรกิจปัจจุบันของบริษัทฯ โดยการเข้าลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมนั้น จะต้องเป็นไปตามนโยบายการดำเนินธุรกิจและแผนยุทธศาสตร์ของบริษัทฯ
- ธุรกิจที่จะเข้าลงทุนจะต้องผ่านการวิเคราะห์ปัจจัยพื้นฐานของธุรกิจที่จะเข้าไปลงทุน แนวโน้มของธุรกิจรวมถึงประเมินอัตราผลตอบแทนและความเสี่ยงในอนาคต
- การเข้าลงทุนจะต้องไม่ทำให้เกิดปัญหาสภาพคล่องต่อบริษัทฯ และบริษัทย่อย

- บริษัทฯ จะลงทุนในสัดส่วนที่สูงพอเพื่อให้สามารถเข้าไปมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการและกำหนดแนวทางการดำเนินธุรกิจของบริษัทที่เข้าไปร่วมลงทุนได้
- บริษัทฯ จะทบทวนการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมให้สอดคล้องและเหมาะสมกับสภาพธุรกิจของบริษัทฯ ในแต่ละขณะ
- การลงทุนจะต้องผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัทหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตามข้อบังคับของบริษัทฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยจะต้องสอดคล้องเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547
- บริษัทฯ จะควบคุมดูแลบริษัทที่เข้าไปลงทุนด้วยการส่งกรรมการเข้าไปเป็นตัวแทนตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยตัวแทนดังกล่าวของบริษัทฯ จะต้องเป็นบุคคลซึ่งปราศจากผลประโยชน์ขัดแย้งกับธุรกิจของบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมที่บริษัทเข้าไปลงทุน โดยตัวแทนของบริษัทฯ จะต้องบริหารจัดการธุรกิจของบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมตามระเบียบและกฎเกณฑ์ซึ่งกำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัทฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมนั้นๆ

นโยบายการบริหารงานบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

ในการกำกับดูแลการดำเนินงานในกรณีที่บริษัทย่อย จะดำเนินการซื้อหรือขายทรัพย์สิน 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 มีสิทธิสั่งระงับการก่อสร้าง หรือสั่งให้รื้อถอนเปลี่ยนแปลงแก้ไขหากเห็นว่าผลงานที่ผู้รับจ้างกระทำขึ้น ผิดจากแบบก่อสร้างหรือรายละเอียดที่ตกลงกันไว้ หรือวัสดุสัมภาระที่ใช้ หรือที่จะใช้ไม่มีคุณภาพดี หรือไม่ตรงตามแบบที่ตกลงกันไว้ เมื่อผู้รับจ้างได้รับคำสั่งแล้ว จะต้องปฏิบัติตามคำสั่งทันที โดย ผู้รับจ้างเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการแก้ไขนั้นๆ ■ ผู้ว่าจ้างมีที่ปรึกษาและผู้ควบคุมงานก่อสร้าง มีอำนาจตรวจสอบงานก่อสร้าง ได้ตลอดเวลาตลอดจนช่วยชี้แจงแบบก่อสร้าง แก้ไขปัญหางานก่อสร้าง ตรวจสอบงาน และอนุมัติการเบิกงวดงานเบื้องต้น โดย ผู้รับจ้าง จะต้องให้ความร่วมมือ และอำนวยความสะดวกในการควบคุมงานและตรวจสอบงานให้เป็นไปตามแบบ BOQ ■ การเพิ่มลดงานก่อสร้าง ทั้งสองฝ่ายจะต้องตกลงราคาค่าจ้างเพิ่มลดตามปริมาณที่เป็นจริงและราคาต่อหน่วยที่ระบุตามเอกสารแนบท้ายสัญญานี้ ก่อนการดำเนินงานนั้นๆ การเพิ่มปริมาณงานก่อสร้างไม่เป็นเหตุให้ขยายระยะเวลาการก่อสร้าง เว้นแต่จะได้รับการอนุมัติจากผู้ว่าจ้างเป็นลายลักษณ์อักษร ■ วัสดุที่นำมาใช้งานทุกชนิด ผู้รับจ้างจะต้องส่งตัวอย่างหรือรายละเอียดเพื่อขออนุมัติจากผู้ควบคุมงานตรวจสอบก่อน ไม่น้อยกว่า 10 วันทำการ เมื่อได้รับอนุมัติแล้ว จึงจะนำเข้ามาใช้งานได้ ■ ผู้รับจ้างจะต้องจัดให้มีสัญญาประกันภัยเบ็ดเตล็ดครอบคลุมความเสียหายต่อบุคคลและทรัพย์สินที่เกิดขึ้นในสถานที่ก่อสร้างและสถานที่ใกล้เคียง ผู้รับจ้างจะรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นภายในพื้นที่ก่อสร้าง ไม่ว่าจะมีเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินและ/หรือแก่บุคคลใดๆ ตลอดเวลาที่ผู้รับจ้างรับผิดชอบงานที่จ้าง ■ เมื่อผู้ว่าจ้างได้รับมอบอาคารมาแล้วก็ตาม เมื่อมีผู้เช่าอาคารต้องการให้เก็บความเรียบร้อยก่อนรับโอน ผู้รับจ้างต้องจัดหาคนงานและวัสดุเข้ามาเก็บงานความเรียบร้อยจนลูกค้ารับโอน

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ผู้รับจ้างจะรับผิดชอบต่อคุณภาพของงานและมีมือการปฏิบัติงานต่อไปอีก 1 ปี ภายหลังจากวันที่ยุติจ้างได้รับมอบงานครั้งสุดท้ายเป็นหนังสือจากผู้ลงนามตามสัญญาแล้ว หากมีความเสียหายใดๆ เกิดขึ้นภายในกำหนดเวลา ผู้รับจ้างจะเป็นผู้รับผิดชอบงานแก้ไขดังกล่าวโดยเร็วไม่เกิน 3 วันนับตั้งแต่ได้รับแจ้งจากผู้ว่าจ้าง ▪ ผู้รับจ้างจะไม่โอนสิทธิและหน้าที่ในการรับประกันผลงานตามสัญญานั้นให้แก่บุคคลใดๆ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากผู้ว่าจ้างเป็นลายลักษณ์อักษร ▪ เงินประกันผลงานของผู้รับจ้าง ทางผู้ว่าจ้างจะหักเงินประกันผลงาน 3% ของทุกงวดที่มีการตั้งเบิกและทางผู้ว่าจ้างจะคืนเงินประกันผลงานให้ผู้รับจ้างครึ่งหนึ่งของที่หักไว้เมื่อส่งงานงวดสุดท้ายแล้ว 6 เดือนโดยไม่พบความชำรุดบกพร่อง และส่วนที่เหลือจะคืนให้เมื่อครบกำหนดระยะเวลา 12 เดือน โดยนับจากการส่งงานงวดสุดท้ายของผู้รับจ้าง แต่หากพบว่างานที่ผู้รับจ้างได้ทำนั้นมีความชำรุดบกพร่อง มีมูลค่าการซ่อมแซมมากกว่าเงินประกันผลงานที่หักไว้ เมื่อผู้ว่าจ้างได้แจ้งให้เข้ามาซ่อมแซมแล้วผู้รับจ้างไม่เข้ามาซ่อมแซม ผู้ว่าจ้างมีสิทธิหักเงินประกันผลงานได้ทั้งหมด แต่หากเงินประกันผลงานที่หักไว้ไม่เพียงพอต่อการซ่อมแซม ผู้รับจ้างยังคงต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายส่วนที่เกินจากการซ่อมแซมให้ผู้ว่าจ้างจนครบ ▪ การทำสัญญาเป็นการเหมารวม ผู้รับจ้างต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จตามแบบกำหนด หากมีส่วนหนึ่งส่วนใดที่ไม่ได้ระบุให้ แต่ในการใช้งานต้องมีผู้รับจ้างต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จ หากผู้รับจ้างแก้ไขงานหรือเพิ่มผลงาน ผู้ว่าจ้างจะพิจารณาราคาต่อหน่วยที่เสนอหรือในดุลยพินิจของผู้ว่าจ้าง ▪ ผู้รับจ้างจะต้องจัดหาอุปกรณ์เครื่องใช้ประจำตัวพนักงานของผู้รับจ้างให้ครบถ้วนและจะต้องปฏิบัติงานให้เป็นไปตามกฎระเบียบความปลอดภัยในการทำงานตามกฎหมายกำหนดมาตรฐานในการบริหารและการจัดการด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัยและสภาพแวดล้อมในการทำงานเกี่ยวกับงานก่อสร้าง พ.ศ. 2551 และกฎระเบียบของผู้ว่าจ้าง หากผู้รับจ้างไม่ปฏิบัติตามบริษัทฯ จะถือว่ามีความผิดในสัญญาที่ได้ตกลงกัน ผู้ว่าจ้างมีสิทธิที่จะไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายและอันตรายที่เกิดขึ้นในบริเวณพื้นที่ ที่ผู้รับจ้างรับผิดชอบอยู่ไม่ว่าด้วยกรณีใดๆ ทั้งสิ้น
เงื่อนไขการชำระเงิน	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ผู้ว่าจ้างจะชำระเงินค่าจ้างให้ผู้รับจ้างเมื่อผู้รับจ้างได้ดำเนินการก่อสร้างตามงวดงานแล้วเสร็จ โดยแบ่งชำระตามงวดงานการก่อสร้างที่ได้ตกลงกันไว้ ▪ ค่าจ้างเหมาทำงานรวมค่าวัสดุ, อุปกรณ์, ค่าแรงต่างๆ, ภาษีมูลค่าเพิ่ม ตามผลงานการก่อสร้างที่แล้วเสร็จเป็นงวดๆ และผ่านการตรวจรับงานของผู้ว่าจ้างหรือตัวแทนของผู้ว่าจ้างหรือผู้ควบคุมงาน

	<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 ส่วนในเรื่องมูลค่าวัสดุและแรงงานให้หักออกจากมูลค่าสัญญาก่อสร้างในงวดนั้นได้ทันทีโดยผู้รับจ้างยินยอม

4.2 สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร (มีสิ่งปลูกสร้าง)

สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯและบริษัทย่อย ได้กำหนดเงื่อนไขในสัญญาไว้เป็นมาตรฐานเดียวกัน โดยสรุปสาระสำคัญเงื่อนไขหลักได้ดังนี้

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

	<ul style="list-style-type: none"> ■ ในการชำระเงินค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ผู้จะขายต้องออกหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้จะขายหรือผู้รับเงินให้แก่ ผู้จะซื้อ และผู้จะขาย ยอมรับว่าหลักฐานการชำระเงินดังกล่าว และหลักฐานการชำระหนี้บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือหนี้จำนองของผู้จะซื้อ เป็นหลักฐานการแสดงการชำระราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างด้วย
เงื่อนไขที่ต้องปฏิบัติของผู้จะขายและผู้จะซื้อ	<ul style="list-style-type: none"> ■ ผู้จะขายต้องจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในโครงการจัดสรรที่ดินตามที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน จังหวัดกรุงเทพมหานคร และตามที่คุณจะขาย ได้โฆษณาไว้ ทั้งนี้การจัดให้มีบริการสาธารณะอาจเปลี่ยนแปลงได้ตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ■ ผู้จะขายจะโอนกรรมสิทธิ์มาตราวัดปริมาตรและปริมาณการใช้สาธารณูปโภคให้เป็นชื่อผู้จะซื้อ ภายใน 30 วัน นับแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ค่าธรรมเนียมดังกล่าวเป็นของ ผู้จะซื้อ ■ ผู้จะขาย รับรองว่า ผู้จะขายได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารแล้วตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ■ ผู้จะขายจะก่อสร้างอาคารตามที่ตกลงกันไว้ โดยจัดหาวัสดุที่มีคุณภาพดี ตามที่กำหนดในแบบแปลนการก่อสร้าง หากไม่สามารถหาวัสดุตามที่กำหนดไว้จากท้องตลาด ผู้จะขาย ต้องจัดหาวัสดุที่มีคุณภาพเทียบเท่าหรือดีกว่ามาทำการก่อสร้าง ผู้จะขาย ได้จัดหาผู้ควบคุมงานที่มีความรู้ความสามารถเพื่อควบคุมงานก่อสร้างให้เป็นไปตามแบบแปลนการก่อสร้างตามสัญญาด้วยแล้ว ■ เมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จ พร้อมที่จะ โอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายต้องขนย้ายเครื่องมือเครื่องใช้ วัสดุอุปกรณ์เหลือใช้ และสิ่งรกรุงรังออกไปให้พ้นบริเวณที่ก่อสร้าง พร้อมทั้งกลับเกลี่ยพื้นดินและทำความสะอาดบริเวณดังกล่าวให้เรียบร้อยอยู่ในสภาพที่ ผู้จะซื้อสามารถเข้าอยู่ได้ทันที ■ ผู้จะซื้อยินยอมที่จะออกค่าใช้จ่ายในการใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะ ตามอัตราและระยะเวลาที่กำหนด ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ หลังจากนั้นชำระปีต่อไป ■ ผู้จะซื้อต้องไม่ใช้อาคารประกอบกิจการที่มีกลิ่นเหม็น สกปรกเลอะเทอะ หรือกิจการเป็นที่รังเกียจหรือก่อให้เกิดเสียงดังเป็นที่รบกวน หรือใช้สิทธิ์ในพื้นที่ส่วนกลางเช่น ถนน ให้เป็นที่กีดขวางหรือก่อความเดือดร้อนรำคาญแก่เพื่อนบ้านหรือบุคคลทั่วไป ■ ผู้จะซื้อ ต้องไม่ใช้อาคารประกอบกิจการที่ผิดกฎหมาย หรือขัดต่อความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีงามของประชาชน และต้องไม่ก่อความรำคาญรบกวนความสงบสุขแก่ผู้อยู่ใกล้เคียง และไม่ยอมให้บุคคลอื่นกระทำการดังกล่าวในอาคาร

เงื่อนไขการผิณัดชำระ	<ul style="list-style-type: none"> ผู้ขายจะแจ้งวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้ผู้ซื้อทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 วัน และหากผู้ซื้อไม่ดำเนินการหรือไม่ยอมรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างภายใน 10 วัน นับจากวันที่กำหนดโอนกรรมสิทธิ์ ถือว่า ผู้ซื้อผิดสัญญา และผู้ซื้อยินยอมให้ ผู้ขายริบเงินที่ผู้ซื้อได้ชำระมาแล้วทั้งสิ้น
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 ผู้ขายริบเงินที่ผู้ซื้อ ได้มีการชำระให้กับผู้ขายมาแล้วทั้งหมด แต่ในกรณีที่ผู้ขายผิดสัญญา ผู้ขายยินยอมคืนเงินที่ผู้ซื้อ ได้ชำระมาแล้วทั้งหมดเช่นกัน
การเปลี่ยนสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> หากผู้ซื้อมีความประสงค์จะโอนสิทธิ์ตามสัญญานี้ จะต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ขายก่อน และผู้ซื้อจะต้องแจ้งให้ผู้รับโอนสิทธิ์ ทราบถึงระเบียบข้อบังคับต่างๆ ของ ผู้ขาย และจะต้องปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ทุกประการ ในกรณีนี้ ผู้ซื้อ ยินยอมชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการโอนสิทธิ์นี้ให้แก่ผู้ขายตามที่ตกลงกัน
เงื่อนไขในการรับผิดชอบชำรุดบกพร่อง	<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 โดยบริษัทฯ และ บริษัทย่อย จะกำหนดเงื่อนไขในสัญญาไว้เป็นมาตรฐานเดียวกัน โดยสรุปสาระสำคัญเงื่อนไขหลักได้ดังนี้

คู่สัญญา	บริษัทฯ CNC JGL SPZ (“ผู้ว่าจ้าง”) และคู่สัญญา JPM (“ผู้รับจ้าง”)
เงื่อนไขการดำเนินงานของ ผู้ว่าจ้างและผู้รับจ้าง	<ul style="list-style-type: none"> ■ ผู้รับจ้างเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการขายและการตลาดและต้องจัดทำแผนงานการตลาด การส่งเสริมการขาย และแผนการประชาสัมพันธ์สื่อต่างๆของโครงการ เสนอให้ผู้ว่าจ้างพิจารณาและอนุมัติดำเนินการ และผู้รับจ้างจะต้องบริหารงานขายและการตลาดให้เป็นไปตามแผนการขายที่ได้รับอนุมัติ ■ ผู้ว่าจ้างจะเป็นผู้ออกแบบบ้าน ผังโครงการ ภาพเปอร์สเปกทิฟ ผังโครงการรายละเอียด วัสดุในการก่อสร้างและแสดงรายการคำนวณค่าก่อสร้าง ■ 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"> ■ หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งประพฤติดสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ หรือคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง ประสงค์จะขอเลิกสัญญาก่อนครบกำหนด ให้แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่อีกฝ่ายหนึ่งทราบก่อนล่วงหน้า 30 วัน ■ หากเป็นกรณีที่เกิดความเสียหายขึ้นกับคู่สัญญา คู่สัญญาฝ่ายที่ก่อให้เกิดความเสียหายจะต้องรับผิดชอบความเสียหายตามที่เกิดขึ้นจริง

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

4.4 สัญญาป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

จัดทำขึ้นเพื่อกำหนดเป็นคำรับรองของบริษัทที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ เกี่ยวกับการไม่ดำเนินการธุรกิจใดๆ ที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือแข่งขันกับธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ โดยประกอบไปด้วย 3 กลุ่ม รายละเอียดดังนี้

4.4.1 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"> นับแต่วันทำสัญญานับนี้ บริษัทผู้ให้คำรับรองจะไม่ดำเนินการใดๆ ซึ่งมีลักษณะเป็นการแข่งขันกับธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย นอกเหนือจากโครงการของบริษัทผู้ให้คำรับรอง ภายหลังจากที่ดินสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวครบกำหนดหรือมีการยกเลิกสัญญาก่อนกำหนด บริษัทผู้ให้คำรับรองได้ดำเนินการพัฒนาโครงการจนแล้วเสร็จและปิดการขายโครงการทั้งหมดแล้ว บริษัทผู้ให้คำรับรอง จะหยุดดำเนินการและดำเนินการต่างๆ ที่จำเป็นเพื่อให้มีการจัดประชุมคณะกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัทผู้ให้คำรับรอง เพื่อพิจารณาเกี่ยวกับการเลิกบริษัทและชำระบัญชี ณ วันทำสัญญานับนี้ 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”)(ตามรายชื่อบริษัทโครงการบนพื้นที่เช่าในระยะยาวของครอบครัวมโนธรรมรักษา ส่วนที่ 3.1.1 หัวข้อ 1.1 ประวัติความเป็นมาที่สำคัญของบริษัท)
วัตถุประสงค์ของสัญญา	ป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างคู่สัญญา
เงื่อนไขข้อตกลงและคำรับรอง	<p>ในฐานะกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทผู้ให้คำรับรอง</p> <ul style="list-style-type: none"> นับแต่วันทำสัญญานี้ บริษัทผู้ให้คำรับรองจะไม่ดำเนินการใดๆ ซึ่งมีลักษณะเป็นการแข่งขันกับธุรกิจของบริษัทฯและบริษัทย่อย นอกเหนือจากโครงการของบริษัทผู้ให้คำรับรอง ภายหลังจากที่สัญญาเช่าที่ดินระยะยาวครบกำหนดหรือมีการยกเลิกสัญญาก่อนกำหนด บริษัทผู้ให้คำรับรองได้ดำเนินการพัฒนาโครงการจนแล้วเสร็จและปิดการขายโครงการทั้งหมดแล้ว บริษัทผู้ให้คำรับรอง จะหยุดดำเนินการและดำเนินการต่างๆ ที่จำเป็นเพื่อให้มีการจัดประชุมคณะกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัทผู้ให้คำรับรอง เพื่อพิจารณาเกี่ยวกับการเลิกบริษัทและชำระบัญชี นับแต่วันทำสัญญานี้จนถึง 3 ปีภายหลังจากการสิ้นสุดการเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทของผู้ให้คำรับรอง ผู้ให้คำรับรองจะไม่ดำเนินการใดๆ ซึ่งมีลักษณะเป็นการแข่งขันกับธุรกิจของบริษัทฯและบริษัทย่อย นอกเหนือจากโครงการของบริษัทของผู้ให้คำรับรอง รวมถึงไม่เข้าเป็นกรรมการและ/หรือ เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทตั้งแต่ร้อยละ 10 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทดังกล่าว (ไม่ว่าเพียงผู้เดียวหรือร่วมกับบุคคลอื่นในนามของตนเองหรือนุคคลที่เกี่ยวข้องกับตน) หรือเป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วนสามัญ หรือเป็นหุ้นส่วนไม่จำกัดความรับผิดในห้างหุ้นส่วนจำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจอันมีสภาพและลักษณะอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันอันอาจก่อให้เกิดความเสียหายกับบริษัทฯและบริษัทย่อย
ผลของการไม่ปฏิบัติตามสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทฯ สามารถฟ้องร้องดำเนินคดีและเรียกค่าเสียหายกับคู่สัญญาได้

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

1) สัญญาป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (ที่ดินกรรมสิทธิ์) ในนามบริษัทที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คู่สัญญา	บริษัทฯ (“ผู้รับผลประโยชน์ตามสัญญา”) กับ คู่สัญญา คือ บริษัทที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินกรรมสิทธิ์ (“ผู้ให้คำรับรอง”) (ตามรายชื่อบริษัทโครงการบนพื้นที่กรรมสิทธิ์ของครอบครัวโนธรรมรักษา ส่วนที่ 3.1.1 หัวข้อ 1.1 ประวัติความเป็นมาที่สำคัญของบริษัท)
วัตถุประสงค์ของสัญญา	ป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างคู่สัญญา
เงื่อนไขข้อตกลงและคำรับรอง	<ul style="list-style-type: none"> นับแต่วันทำสัญญานับนี้ บริษัทผู้ให้คำรับรองจะไม่ดำเนินการใดๆ ซึ่งมีลักษณะเป็นการแข่งขันกับธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย นอกเหนือจากโครงการของบริษัทผู้ให้คำรับรอง ภายหลังจากที่ได้ดำเนินการพัฒนาโครงการของบริษัทผู้ให้คำรับรองจนแล้วเสร็จ และปิดการขายโครงการทั้งหมดแล้ว บริษัทผู้ให้คำรับรอง จะหยุดดำเนินการและดำเนินการต่างๆ ที่จำเป็นเพื่อให้มีการจัดประชุมคณะกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัทผู้ให้คำรับรอง เพื่อพิจารณาเกี่ยวกับการเลิกบริษัทและชำระบัญชี ณ วันทำสัญญานับนี้ บริษัทผู้ให้คำรับรอง รับรองว่า ไม่มีแผนหรือโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อื่นใดนอกเหนือจากโครงการของบริษัทผู้ให้คำรับรอง
ผลของการไม่ปฏิบัติตามสัญญา	บริษัทฯ สามารถฟ้องร้องดำเนินคดีและเรียกค่าเสียหายกับคู่สัญญาได้

2) สัญญาป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (ที่ดินกรรมสิทธิ์) ในฐานะกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่

คู่สัญญา	บริษัทฯ (“ผู้รับผลประโยชน์ตามสัญญา”) กับ คู่สัญญา คือ กรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินกรรมสิทธิ์ (“ผู้ให้คำรับรอง”) (ตามรายชื่อบริษัทโครงการบนพื้นที่กรรมสิทธิ์ของครอบครัวโนธรรมรักษา ส่วนที่ 3.1.1. หัวข้อ 1.1 ประวัติความเป็นมาที่สำคัญของบริษัท)
----------	--

วัตถุประสงค์ของสัญญา	ป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างคู่สัญญา
เงื่อนไขข้อตกลงและคำรับรอง	<p>ในฐานะกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทผู้ให้คำรับรอง</p> <ul style="list-style-type: none"> นับแต่วันทำสัญญานับนี้ บริษัทผู้ให้คำรับรองจะไม่ดำเนินการใดๆ ซึ่งมีลักษณะเป็นการแข่งขันกับธุรกิจของบริษัทฯและบริษัทย่อย นอกเหนือจากโครงการของบริษัทผู้ให้คำรับรอง ภายหลังจากที่บริษัทผู้ให้คำรับรอง ได้ดำเนินการพัฒนาโครงการจนแล้วเสร็จ และปิดการขายโครงการทั้งหมดแล้ว บริษัทผู้ให้คำรับรอง จะหยุดดำเนินการและดำเนินการต่างๆ ที่จำเป็นเพื่อให้มีการจัดประชุมคณะกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัทผู้ให้คำรับรอง เพื่อพิจารณาเกี่ยวกับการเลิกบริษัทและชำระบัญชี นับแต่วันทำสัญญานับนี้จนถึง 3 ปีภายหลังจากการสิ้นสุดการเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทของผู้ให้คำรับรอง ผู้ให้คำรับรองจะไม่ดำเนินการใดๆ ซึ่งมีลักษณะเป็นการแข่งขันกับธุรกิจของบริษัทฯและบริษัทย่อย นอกเหนือจากโครงการของบริษัทของผู้ให้คำรับรอง รวมถึงไม่เข้าเป็นกรรมการและ/หรือ เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทตั้งแต่ร้อยละ 10 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทดังกล่าว (ไม่ว่าเพียงผู้เดียวหรือร่วมกับบุคคลอื่นในนามของตนเองหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับตน) หรือเป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วนสามัญ หรือเป็นหุ้นส่วนไม่จำกัดความรับผิดชอบในห้างหุ้นส่วนจำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจอันมีสภาพและลักษณะอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันอันอาจจะก่อให้เกิดความเสียหายกับบริษัทฯและบริษัทย่อย
ผลของการไม่ปฏิบัติตามสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทฯ สามารถฟ้องร้องดำเนินคดีและเรียกร้องค่าเสียหายกับคู่สัญญาได้

4.4.3 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 หลังจากการสิ้นสุดการเป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ บริษัทผู้ให้คำรับรองจะไม่ดำเนินการพัฒนาโครงการใดๆ ซึ่งมีลักษณะเป็นการแข่งขันและก่อให้เกิดความเสียหายกับธุรกิจของบริษัทฯและบริษัทย่อย ณ วันทำสัญญานับนี้ บริษัทผู้ให้คำรับรอง รับรองว่า ไม่มีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อื่นใดนอกเหนือจากโครงการของบริษัทผู้ให้คำรับรอง
ผลของการไม่ปฏิบัติตามสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทฯ สามารถฟ้องร้องดำเนินคดีและเรียกร้องค่าเสียหายกับผู้สัญญาได้

2) สัญญาป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในฐานะกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกลุ่มบริษัท

ของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

คู่สัญญา	บริษัทฯ (“ผู้รับผลประโยชน์ตามสัญญา”) กับ คู่สัญญา คือ กรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกลุ่มบริษัทของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่อาจมีความขัดแย้งในเรื่องธุรกิจเดียวกัน (“ผู้ให้คำรับรอง”)
วัตถุประสงค์ของสัญญา	ป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างคู่สัญญา
เงื่อนไขข้อตกลงและคำรับรอง	<p>ในฐานะกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทผู้ให้คำรับรอง</p> <ul style="list-style-type: none"> นับแต่วันทำสัญญานับนี้จนถึง 3 ปี หลังจากการสิ้นสุดการเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ บริษัทของผู้ให้คำรับรองจะไม่ดำเนินการใดๆ ซึ่งมีลักษณะเป็นการแข่งขันและก่อให้เกิดความเสียหายกับธุรกิจของบริษัทฯและบริษัทย่อย นับแต่วันทำสัญญานับนี้จนถึง 3 ปี หลังจากการสิ้นสุดการเป็นกลุ่ม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ของผู้ให้คำรับรอง ผู้ให้คำรับรองจะไม่ดำเนินการใดๆ ซึ่งมีลักษณะเป็นการแข่งขันและก่อให้เกิดความเสียหายกับธุรกิจของบริษัทฯและบริษัทย่อย รวมถึงไม่เข้าเป็นกรรมการและ/หรือ เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทอื่นๆ ตั้งแต่ร้อยละ 10 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทดังกล่าว (ไม่ว่าเพียงผู้เดียวหรือร่วมกับบุคคลอื่นในนามของตนเองหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับตน) หรือเป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วนสามัญ หรือเป็นหุ้นส่วนไม่จำกัดความรับผิดในห้างหุ้นส่วนจำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจอันมีสภาพและลักษณะอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันอันอาจก่อให้เกิดความเสียหายกับบริษัทฯและบริษัทย่อย นอกเหนือจากการเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัทผู้ให้คำรับรอง
ผลของการไม่ปฏิบัติตามสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทฯ สามารถฟ้องร้องดำเนินคดีและเรียกร้องค่าเสียหายกับผู้สัญญาได้

4.5 สัญญาให้สิทธิในการซื้อขายที่ดินก่อนบุคคลอื่น (บริษัท)

คู่สัญญา	บริษัทฯ กับ คู่สัญญาซึ่งเป็นบริษัทเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดยมีกรรมการและ/หรือผู้ถือหุ้นและ/หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เข้าเป็นกรรมการและ/หรือผู้ถือหุ้นของบริษัทดังกล่าว (“บริษัทที่ให้สิทธิฯ”)
วัตถุประสงค์ของสัญญา	ป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์
เงื่อนไขข้อตกลงและคำรับรอง	<ul style="list-style-type: none"> นับแต่วันทำสัญญานี้ บริษัทที่ให้สิทธิฯ จะไม่ดำเนินการใดๆ ซึ่งมีลักษณะเป็นการแข่งขันกับธุรกิจของบริษัทฯและบริษัทย่อย ในกรณีที่บริษัทที่ให้สิทธิฯ ประสงค์จะขายที่ดินที่จะขาย (ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน) ให้แก่บุคคลใด จะต้องแจ้งเรื่องดังกล่าวให้บริษัทฯ ทราบเป็นหนังสือ โดยระบุรายละเอียด และเงื่อนไขต่างๆ ที่เกี่ยวกับการเสนอขายที่ดินดังกล่าว <p>เมื่อได้รับหนังสือเสนอขายดังกล่าวจากบริษัทที่ให้สิทธิฯ บริษัทฯและบริษัทย่อย มีสิทธิเสนอซื้อที่ดินที่จะขายจากบริษัทที่ให้สิทธิฯ ก่อนผู้ซื้อรายอื่น โดยแจ้งความประสงค์ดังกล่าวเป็นหนังสือให้แก่บริษัทที่ให้สิทธิฯ ภายในเวลา 60 วัน นับจากวันที่บริษัทฯ ได้รับหนังสือเสนอขายจากบริษัทที่ให้สิทธิฯ หากพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าวแล้ว บริษัทที่ให้สิทธิฯ ยังไม่ได้รับหนังสือตอบรับการเสนอขายจากบริษัทฯ ให้ถือว่า บริษัทฯ สละสิทธิในการซื้อที่ดินที่จะขายตามหนังสือเสนอขายดังกล่าว โดยบริษัทที่ให้สิทธิฯ สามารถขายที่ดินที่จะขายดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อรายอื่นได้ทันที ทั้งนี้เงื่อนไขต่างๆ ที่เกี่ยวกับการขายที่ดินที่จะขายดังกล่าวจะต้องไม่ดีไปกว่าเงื่อนไขที่บริษัทที่ให้สิทธิฯ ได้เสนอให้บริษัทฯ</p> <ul style="list-style-type: none"> ภายหลังจากที่ขายที่ดินที่จะขายทั้งหมดแล้ว บริษัทที่ให้สิทธิฯ จะหยุดการดำเนินการและดำเนินการต่างๆ ที่จำเป็นเพื่อให้มีการจัดประชุมคณะกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัทที่ให้สิทธิฯ เพื่อพิจารณาเกี่ยวกับการเลิกบริษัทและชำระบัญชี ณ วันทำสัญญานี้ บริษัทที่ให้สิทธิฯ รับรองว่า ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน/หรือแผนหรือโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อื่นใดนอกเหนือจากที่ดินที่จะขาย ในกรณีที่บริษัทที่ให้สิทธิฯ มีหรือได้มาซึ่งที่ดินในอนาคต บริษัทที่ให้สิทธิฯ จะให้สิทธิบริษัทฯและบริษัทย่อย มีสิทธิเสนอซื้อที่ดินดังกล่าวจากบริษัทที่ให้สิทธิฯ ก่อนผู้ซื้อรายอื่นตามเงื่อนไขข้างต้น
ผลของการไม่ปฏิบัติตามสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทฯ สามารถฟ้องร้องดำเนินคดีและเรียกร้องค่าเสียหายกับคู่สัญญาได้

4.6 สัญญาให้สิทธิในการซื้อขายที่ดินก่อนบุคคลอื่น (บุคคล)

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

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 แขวงสามค่า

เขตบางขุนเทียน กรุงเทพฯ 10150

เลขทะเบียนบริษัท

0107557000012

โทรศัพท์

02-897-8800 ต่อ 263

โทรสาร

02-897-8890

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงิน(CFO)

1. นายธนิศร นิตสีโรภาส(พ้นจากตำแหน่งเมื่อวันที่ 11 มีนาคม 2562)

E-mail : thanisorn@jsp.co.th

2. นายสุรศักดิ์ มั่นแดง (พ้นจากตำแหน่งเมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2562)

E-mail : surasak_m@jsp.co.th

3. นางกนกพร สาณะวัฒนา (เข้ารับตำแหน่งเมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2562)

E-mail : kanokporn_s@jsp.co.th

Home Page

www.jsp.co.th

นักลงทุนสัมพันธ์และเลขานุการบริษัท

นายชวลิต ธาราธิคุณเดช (พ้นจากตำแหน่งเมื่อวันที่ 31 ธันวาคม 2562)

02-897-8888 ต่อ 511

E-mail : chavalit@jsp.co.th

ทุนจดทะเบียน

2,100 ล้านบาท

ทุนชำระแล้ว

2,100 ล้านบาท

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

นายกฤษฎดา เลิศวนา

นางสาววิสสุตา จริยชนากร

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

193/136-137 ชั้น 33 อาคารเลอรัชดาออฟฟิศคอมเพล็กซ์

ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย

กรุงเทพมหานคร 10110

โทรศัพท์

0-2264-9090

3. ผู้ตรวจสอบภายใน

นางสาวอุทัยชนก สุภาพงษ์

บริษัท ตรวจสอบภายในธรรมนิติ จำกัด

โทร. 02-596-0500

4. ฝ่ายกฎหมาย

นายคณัย เขมะศักดิ์ชัย

5. ที่ปรึกษาด้านกฎหมาย

ไม่มี

6. ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์เพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) ของบริษัทที่แสดงไว้ใน www.sec.or.th หรือเว็บไซต์ของบริษัท www.jsp.co.th

6.ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายใดๆ ที่มีความสำคัญ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสินทรัพย์ของบริษัท ที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้น



แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) ประจำปี 2562 สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2562

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