

ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจ

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท เจ. เอส. พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ก่อตั้งเมื่อวันที่ 13 ตุลาคม พ.ศ. 2553 ในนาม บริษัท รักษาแลนด์ (สาทร-พระราม 3) จำกัด

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

บริษัทเน้นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบเพื่อการพาณิชย์ และที่อยู่อาศัย โดยออกแบบรูปแบบการบริหารโครงการที่เน้นการหมุนเวียนของสินทรัพย์อย่างรวดเร็ว โดยก่อนทำการซื้อที่ดิน บริษัทมีการศึกษาความเป็นไปได้ และศักยภาพของที่ดิน อันประกอบด้วย ทำเลที่ตั้ง ความต้องการของตลาด การออกแบบผลิตภัณฑ์ที่ตอบสนองความต้องการของลูกค้า ในราคาที่เหมาะสม ข้อกฎหมายในการขออนุญาตจัดสรร และการวิเคราะห์กระแสเงินสด เพื่อพิจารณาเลือกที่ดินที่มีศักยภาพและสามารถนำมาพัฒนาได้ทันที นอกจากนี้บริษัทยังให้ความสำคัญกับการก่อสร้างที่รวดเร็ว และคุณภาพในการก่อสร้าง ด้วยวิธีการก่อสร้างด้วยแผ่นสำเร็จรูป (Precast Construction) อันส่งผลให้การบริหารการก่อสร้างได้อย่างรวดเร็ว ควบคุมคุณภาพในการก่อสร้างได้เป็นอย่างดี และการบริการหลังการขายที่ดี รวมถึงการบริหารนิติบุคคลที่ตรงใจลูกค้า

บริษัทนำเสนอผลิตภัณฑ์อสังหาริมทรัพย์แนวราบที่ครอบคลุมทุกความต้องการของลูกค้า โดยสามารถแบ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์เพื่อจำหน่าย และการให้บริหารพื้นที่เช่า เพื่อให้เช่าพื้นที่ระยะสั้นและระยะยาว โดยแบ่งกลุ่มผลิตภัณฑ์ออกเป็น 4 กลุ่ม ดังนี้

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

ในรอบปีที่ผ่านมา บริษัทได้มีการทบทวนนโยบายการดำเนินงาน และกลยุทธ์การดำเนินงานอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจท่ามกลางการเปลี่ยนแปลง และปัจจัยที่ท้าทายต่างๆ ในตลาดโลก และสภาพการแข่งขันทางการตลาดอสังหาริมทรัพย์ เพื่อปรับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจ และวางแผนการเติบโต ในอนาคตอย่างยั่งยืน

1.1 วิสัยทัศน์และพันธกิจในการดำเนินงานของบริษัท

วิสัยทัศน์

เรามุ่งมั่นในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์แนวราบ และที่อยู่อาศัยปรากฏการณ์ใหม่ ที่จะสร้างจุดเริ่มต้นของความสุข ความรัก และความหวังให้ทุกคนในครอบครัว โดยลูกค้า พนักงาน สังคม สิ่งแวดล้อม และผู้ถือหุ้นถือเป็นส่วนที่องค์กรให้ความสำคัญอย่างสูงยิ่ง

พันธกิจ

เราใส่ใจในทุกรายละเอียด เพื่อส่งมอบที่อยู่อาศัยและบริการอันเป็นเลิศ ภายใต้การบริหารงานอย่างมีประสิทธิภาพ และความโปร่งใส

- ✓ พัฒนาการที่ไม่หยุดยั้ง เน้นสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้า (Customer Focus)
- ✓ พัฒนาการที่ไม่หยุดนิ่ง เปลี่ยนแปลงไปตามโลกาภิวัตน์ เข้าสู่ยุคสากล เพื่อให้ได้คุณภาพและประโยชน์อันสูงสุดของผู้ใช้บริการ (Continuous Improvement)
- ✓ โครงการทุกโครงการ ได้รับการพัฒนา เอาใจใส่ดูแล รักษาสิ่งแวดล้อม คำนึงธรรมชาติสู่สังคม เพื่อคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยทุกคน (Respect With Environment)
- ✓ เน้นการพัฒนาที่ยั่งยืน สร้างความโปร่งใส ช่วยเหลือสังคม ตอบแทนประเทศชาติ เพื่อพัฒนาเศรษฐกิจประเทศไทย (Sustainable Growth)

1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนากิจการที่สำคัญ

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 ล้านบาท ในวันที่ 16 พฤษภาคม 2556 ต่อมาเมื่อวันที่ 7 มกราคม 2557 ได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นมหาชน และเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เมื่อวันที่ 19 พฤศจิกายน 2557 และเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 2,100 ล้านบาท

ปี 2559	เหตุการณ์สำคัญ
มกราคม	บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทย่อย ชื่อ บริษัท เจ.เอส.พี.จกเทียน จำกัด โดยทุนจดทะเบียน 1.0 ล้านบาท วัตถุประสงค์เพื่อรองรับโครงการในอนาคตโดยมีสัดส่วนการถือหุ้น 100% ตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2558 เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2558
กุมภาพันธ์	ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 3/2559 บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ของบริษัทในวงเงินไม่เกิน 1,500 ล้านบาท วัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจ
เมษายน	ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2559 เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2559 ผู้ถือหุ้นมีมติที่สำคัญ ดังนี้ 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 และกำหนดจ่ายเงินปันผล ในวันที่ 23 พฤษภาคม 2559
พฤษภาคม	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
ตุลาคม	วันที่ 18 ตุลาคม 2559 ตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 11/2559 อนุมัติให้บริษัทฯ จำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัทย่อย จำนวน 2 บริษัท และพิจารณาอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท เจ.เอส.พี. จกเทียน จำกัด และเพิ่มทุนจดทะเบียนบริษัท เจ.เอส.พี. โอเชียน จำกัด รายละเอียดดังต่อไปนี้ 1. บริษัท เจ.เอส.พี. จกเทียน 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 เจ.เอส.พี. จกเทียน จำกัด เพิ่มทุนจดทะเบียน 24.0 ล้านบาท จากเดิมทุนจดทะเบียน 1.0 ล้านบาท เป็น 25.0 ล้านบาท โดยแบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 250,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้ากระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 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 (ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 6 มกราคม 2560)
พฤศจิกายน	วันที่ 10 พฤศจิกายน 2559 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 12/2559 มีมติอนุมัติ ดังนี้ 1. อนุมัติให้บริษัทซื้อเงินลงทุน (หุ้นสามัญ) ของบริษัท เซนิต แมเนจเม้นท์ จำกัด จำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท ชำระมูลค่าแล้ว หุ้นละ 2.50 บาท สัดส่วนการถือหุ้น 50% เพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และอพาร์ทเมนต์ให้เช่า 2. อนุมัติให้บริษัทให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ บริษัท เซนิต แมเนจเม้นท์ จำกัด จำนวน 40.0 ล้านบาท ซึ่งเป็นบริษัทร่วมลงทุนตามสัดส่วนการลงทุน

ปี 2560	เหตุการณ์สำคัญ
เมษายน	ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2560 เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2560 ผู้ถือหุ้นมีมติที่สำคัญ ดังนี้ 1. อนุมัติจัดสรรเงินกำไรเพื่อเป็นทุนสำรองตามกฎหมายและการจ่ายเงินปันผลประจำปี 2560 ในอัตราหุ้นละ 0.01 บาท เป็นจำนวนเงิน 42.0 ล้านบาท โดยกำหนดรายชื่อผู้มีสิทธิได้รับเงินปันผล ในวันที่ 3 พฤษภาคม 2560 และให้รวบรวมรายชื่อตามมาตรา 225 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 โดยวิธีปิดสมุดทะเบียนในวันที่ 4 พฤษภาคม 2560 และกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันที่ 19 พฤษภาคม 2560 2. อนุมัติให้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ของบริษัท ภายในวงเงินไม่เกิน 3,000 ล้านบาท วัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจ
สิงหาคม	วันที่ 15 สิงหาคม 2560 ตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 9/2560 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัท เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท เซนิต แมเนจเม้นท์ จำกัด จากทุนจดทะเบียนเดิม 1.0 ล้านบาท เพิ่มทุนจดทะเบียนใหม่ จำนวน 129.0 ล้านบาท รวมเป็นทุนจดทะเบียน 130.0 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 13,000,000 หุ้น ราคาหุ้นละ 10 บาท โดยบริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) มีสัดส่วนการถือหุ้น 50% วัตถุประสงค์ เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน
กันยายน	วันที่ 28 กันยายน 2560 ตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 10/2560 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัท เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท เจ.เอส.พี. แอสพลัส จำกัด จากทุนจดทะเบียนเดิม 10.0 ล้านบาท เพิ่มทุนจดทะเบียนใหม่ จำนวน 40.0 ล้านบาท รวมเป็นทุนจดทะเบียน 50.0 ล้านบาท แบ่งเป็น

	หุ้นสามัญ 500,000 หุ้น ราคาหุ้นละ 100 บาท โดยบริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) มีสัดส่วนการถือหุ้น 99.996% วัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน และเพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกในการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยของลูกค้ารายย่อยของบริษัทกับทางธนาคาร อีกทั้งใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงาน
--	--

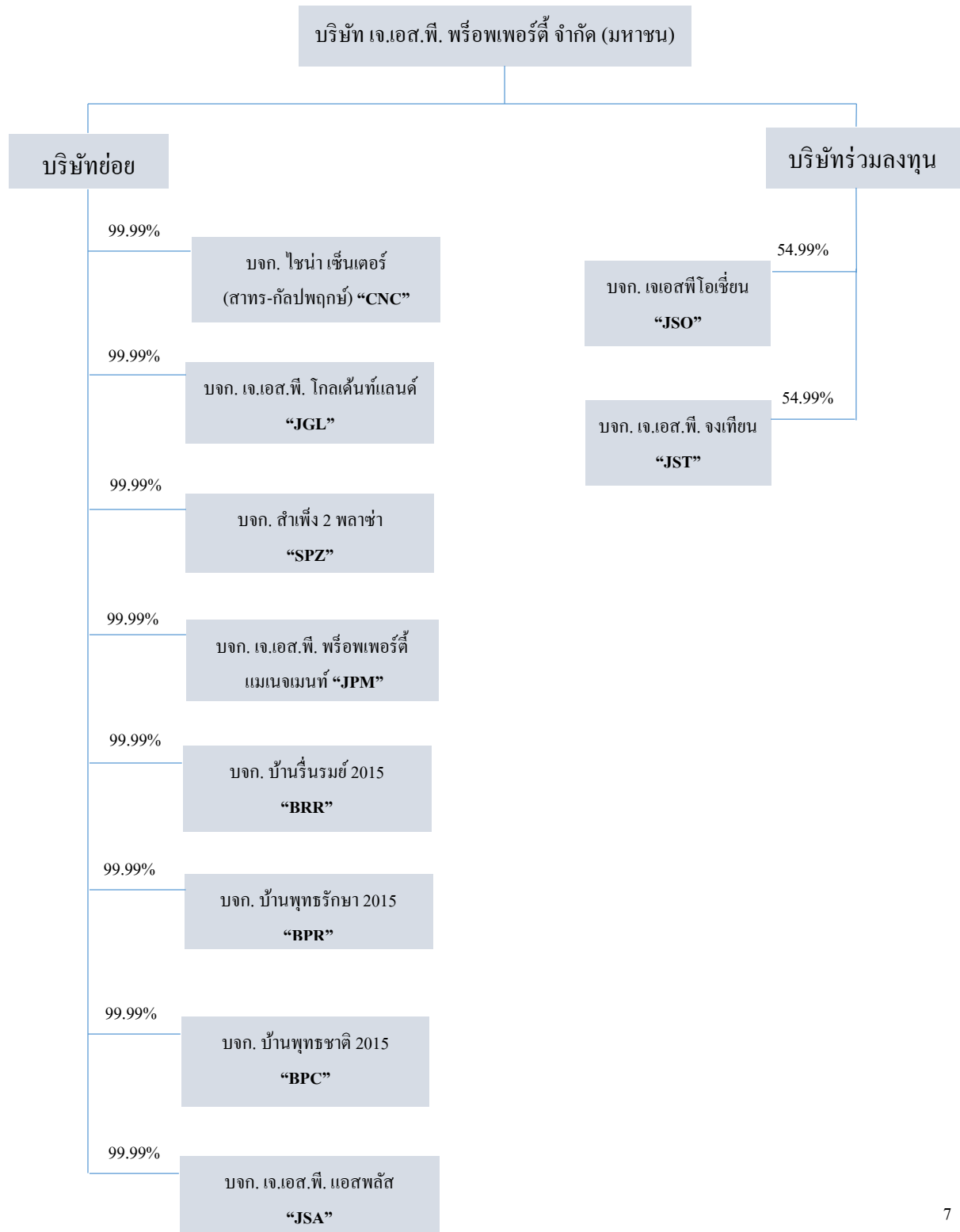
ปี 2561	เหตุการณ์สำคัญ
มีนาคม	มีการปรับโครงสร้างการถือหุ้นโดย นายทนงศักดิ์ มโนธรรมรักษา ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่และมีตำแหน่งเป็นประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และประธานกรรมการบริหาร ได้ขายหุ้นให้แก่ นายลิขิต ลือสกุลกิจไพศาล หลังจากนั้นมีการปรับการบริหารงาน นายลิขิต ลือสกุลกิจไพศาล ได้เข้าดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารแทน และมีการเปลี่ยนแปลงกรรมการจาก 9 คน เหลือ 7 คน
พฤศจิกายน	<p>ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 14/2561 เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2561 ได้มีมติปรับผังโครงสร้างขององค์กรให้เหมาะสมกับการบริหารจัดการของบริษัท</p> <p>บริษัทมีการออกหุ้นกู้จำนวน 500 ล้านบาท กับบริษัทหลักทรัพย์ เอเซียพลัส และ 196 ล้านบาท กับบริษัทหลักทรัพย์ เอ.อี.ซี เพื่อนำเงินที่ได้ไปไถ่ถอนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดในเดือนธันวาคม 2561 จำนวน 893 ล้านบาท และอีกส่วนหนึ่งเป็นการขอกู้เงินจากกลุ่มสวทยานนท์จำนวน 400 ล้านบาท ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทซึ่งถือหุ้นในกลุ่มรวม 25.11% โดยนำเงินที่ได้ไปไถ่ถอนหุ้นกู้บางส่วน และอีกส่วนหนึ่งไว้ใช้เป็นทุนหมุนเวียนในกิจการ</p>
ธันวาคม	<p>บริษัทได้จัดงาน “JSP พบผู้รับเหมา” โดยเชิญผู้มีส่วนได้เสีย เช่น ผู้รับเหมาและ supplier ของบริษัทเข้าชี้แจงและทำความเข้าใจกับการดำเนินงานของบริษัทเพื่อให้มีความเชื่อมั่นและมั่นใจในการประกอบธุรกิจของบริษัท</p> <p>มีการจัดงานเลี้ยงสังสรรค์ปีใหม่พร้อมกับการจัดงานกิจกรรมของพนักงานในชื่อ “The Journey to success” วัตถุประสงค์เพื่อให้พนักงานทุกคนมีส่วนร่วมในการทำกิจกรรมและแสดงออกซึ่งความคิดเห็นเพื่อให้มีความสามัคคีและมีใจเป็นหนึ่งเดียวกัน ในช่วงการจัดงานเลี้ยงปีใหม่ คณะกรรมการและผู้บริหารทุกท่านได้เข้าร่วมงานสร้างความประทับใจแก่พนักงานทุกท่าน</p>

ปี 2562	เหตุการณ์สำคัญ
เมษายน	ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2562 เมื่อวันที่ 29 เมษายน 2562 ได้มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลประจำปี 2561 ในอัตราหุ้นละ 0.01 บาท โดยกำหนดรายชื่อผู้มีสิทธิได้รับเงินปันผล ในวันที่ 8 พฤษภาคม 2562 และกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันที่ 29 พฤษภาคม 2562

ปี 2563	เหตุการณ์สำคัญ
เมษายน	ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2563 ประชุมเมื่อวันที่ 27 เมษายน 2563 ได้มีมติอนุมัติให้แก้ไขข้อบังคับของบริษัท เรื่องการประชุมคณะกรรมการบริษัท ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์
พฤษภาคม	ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท (JSP205A ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2563) เมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2563 ได้มีมติอนุมัติให้ขยายระยะเวลาการไถ่ถอนหุ้นกู้ดังกล่าวออกไปอีก 1 ปี โดยแก้ไขวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ จากเดิมวันที่ 23 พฤษภาคม 2563 เป็นวันที่ 23 พฤษภาคม 2564
มิถุนายน	ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท (JSP206A ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2563) เมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2563 ได้มีมติอนุมัติให้ขยายระยะเวลาการไถ่ถอนหุ้นกู้ดังกล่าวออกไปอีก 1 ปี โดยแก้ไขวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ จากเดิมวันที่ 12 มิถุนายน 2563 เป็นวันที่ 12 มิถุนายน 2564
ธันวาคม	ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท (JSP213A ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2564) เมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2563 ได้มีมติอนุมัติให้ขยายระยะเวลาการไถ่ถอนหุ้นกู้ดังกล่าวออกไปอีก 1 ปี 6 เดือน โดยแก้ไขวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ จากเดิมวันที่ 12 มีนาคม 2564 เป็นวันที่ 12 กันยายน 2565

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีโครงสร้างการถือหุ้นในบริษัทย่อย ดังนี้



ปัจจุบันบริษัท มีบริษัทย่อยจำนวน 8 บริษัท และบริษัทร่วมทุน 2 บริษัท ดังรายละเอียดต่อไปนี้

1. บริษัทย่อย

- บริษัท ไซนา เซ็นเตอร์ (สาทร-กัลปพฤกษ์) จำกัด (“CNC”)ทุนจดทะเบียน 150 ล้านบาท เป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 99.99
- บริษัท เจ.เอส.พี. โกลด์เ็นท์แลนด์ จำกัด (“JGL”) ทุนจดทะเบียน 200 ล้านบาท เป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 99.99
- บริษัท สำเพ็ง 2 พลาซ่า จำกัด (“SPZ”) ทุนจดทะเบียน 110 ล้านบาท เป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 99.99
- บริษัท เจ.เอส.พี.พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“JPM”) ทุนจดทะเบียน 1,130 ล้านบาท เป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 99.99
- บริษัท บ้านรินรมย์ 2015 จำกัด (“BRR”) ทุนจดทะเบียน 100 ล้านบาท เป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 99.99
- บริษัท บ้านพุทธรักษา 2015 จำกัด (“BPR”) ทุนจดทะเบียน 150 ล้านบาท เป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 99.99
- บริษัท บ้านพุทธชาติ 2015 จำกัด (“BPC”) ทุนจดทะเบียน 100 ล้านบาท เป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 99.99
- บริษัท เจ.เอส.พี. แอสพลัส จำกัด (“ASP”) ทุนจดทะเบียน 350 ล้านบาท เป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 99.99

2. บริษัทร่วมลงทุน

- บริษัท เจเอสพี โอเชียน จำกัด (“JSO”) ทุนจดทะเบียน 25 ล้านบาทเป็นบริษัทร่วมที่บริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 54.99
- บริษัท เจ.เอส.พี. จงเทียน จำกัด (“JST”) ทุนจดทะเบียน 25 ล้านบาท เป็นบริษัทร่วมที่บริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 54.99

1.4 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

-ไม่มี-

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

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 ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แนวราบ และคอนโดมิเนียมเพื่อพักอาศัย โดยเป็นอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์เพื่อจำหน่ายและเพื่อให้เช่าพื้นที่ โดยแบ่งกลุ่มโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เป็น 2 กลุ่มดังนี้

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

โครงการเชิงพาณิชย์แนวราบและโครงการที่อยู่อาศัยที่เป็นโครงการลักษณะขายพร้อมอยู่ หรือลักษณะขายระหว่างก่อสร้างโครงการ เนื่องจากการก่อสร้างโครงการต้องใช้เวลาประมาณ 6 เดือนในการก่อสร้าง มีการปรับแผนการก่อสร้างตามความต้องการของลูกค้า

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

2. กลุ่มธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์

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

2.1 ธุรกิจให้เช่าพื้นที่เช่า

1. โครงการลำเพ็ง 2

มีลักษณะเป็นศูนย์การค้า และ Community Mall ได้แก่ อาคารลำเพ็ง 2 พลาซ่าโซนตลาดน้ำ และโซนปาร์กตลาดน้ำ โดยทำเลที่ตั้งของโครงการตั้งอยู่บนถนนกัลปพฤกษ์ ซึ่งเชื่อมต่อกับถนนกาญจนาภิเษก และถนนราชพฤกษ์ และห่างจากเส้นทางระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพมหานคร (Bangkok Mass Transit System: BTS) สายสีเขียว สถานีบางหว้า ประมาณ 6 กิโลเมตร สามารถเดินทางได้สะดวก ประกอบด้วยเนื้อที่ประมาณ 9,669 ตารางเมตร แบ่งเป็นร้านค้า ประมาณ 302 ร้าน

2. โครงการทิวลิป สเตอว์

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 ชิตี้ สุขุมวิท-แพรงษา

มีลักษณะเป็นตลาดคนเดิน ตั้งอยู่บนถนนแพรงษา ตำบลแพรงษา อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ โดยมีเนื้อที่ประมาณ 4,018 ตารางเมตร แบ่งเป็นร้านค้า 154 ร้าน

2.2 ธุรกิจให้บริการ “โครงการสำเพ็ง2”

ซึ่งพัฒนาเป็นพื้นที่ให้บริการ ได้แก่ อาคารจอดรถ 4 อาคาร (จอดรถประมาณ 1,109 คัน)

โครงสร้างรายได้จำแนกตามผลิตภัณฑ์ ตั้งแต่ปี 2561 - 2563 มีดังต่อไปนี้

1. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

(หน่วย : ล้านบาท)

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	ดำเนินการ โดย	ปี 2563		ปี 2562		ปี 2561	
		รายได้	%	รายได้	%	รายได้	%
ประเภทอาคารพาณิชย์							
สำเพ็ง 2 เฟส 3	SPZ	4.38	0.37	111.20	5.62	69.5	1.81
สำเพ็ง 2 เฟส 4	JSP	3.57	0.30	137.43	6.95	99.79	2.60
ทิวลิป บิสทาวน์ (เฟส 7)	JSP	-	-	28.95	1.46	21.47	0.56
เจ อเวนิว บางบัวทอง	JSP	-	-	127.86	6.46	55.00	1.44
เจ.เอส.พี.แพรงษา	JSP	-	-	-	-	90.27	2.36
เจ.เอส.พี.รังสิต	JSP	48.83	4.10	36.74	1.86	93.10	2.43
เจ.เอส.พี.บางปะกง	JSP	8.00	0.67	21.46	1.08	57.53	1.50
เจ คอนโด ซี้อปเฮาส์	JSP	-	-	-	-	14.66	0.38
เจ ซิตี้ – บางบัวทอง	JSA	6.37	0.53	2.73	0.14	-	-
รวมอาคารพาณิชย์		71.12	5.97	466.37	23.57	501.32	13.08

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	ดำเนินการ โดย	ปี 2563		ปี 2562		ปี 2561	
		รายได้	%	รายได้	%	รายได้	%
ประเภทคอนโดมิเนียม							
ทิวลิป แกรนด์	JSP	-	-	5.01	0.25	58.64	1.53
ทิวลิป ไลท์	JSP	-	-	11.28	0.57	188.20	4.91
ไมอามี การ์เด็นท์	JSP	58.25	4.89	146.73	7.42	281.01	7.33
ไมอามี บีชฟรอนท์	JSP	24.56	2.06	41.92	2.12	55.07	1.44
เจ คอนโด (สาทร-กัลปพฤกษ์)	JSP	395.05	33.15	93.90	4.75	418.12	10.91
เจ คอนโด A (พระราม 2)	JSP	-	-	15.37	0.78	130.63	3.41
เจ คอนโด B (พระราม 2)	JSA	-	-	34.21	1.73	107.02	2.79
รวมคอนโดมิเนียม		477.86	40.10	348.42	17.61	1,238.69	32.32
ประเภททาวน์เฮ้าส์							
เจ ทาวน์ – แพรกษา	BRR			-	-	15.21	0.40
เจ ซิตี้ – แพรกษา	BPC	185.30	15.55	172.72	8.73	292.91	7.64
เจ แกรนด์ – รังสิต	BRR	49.06	4.12	99.92	5.05	109.77	2.86
เจ ทาวน์ เอ็กซ์คลูซีฟ – รังสิต	BPC	2.39	0.20	76.18	3.85	230.98	6.03
เจ ทาวน์ – บางปะกง	BRR	6.97	0.58	-	-	147.34	3.84
เจ ทาวน์ เอ็กซ์คลูซีฟ – บางปะกง	JSP	14.69	1.23	35.95	1.82	10.56	0.28

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	ดำเนินการ โดย	ปี 2563		ปี 2562		ปี 2561	
		รายได้	%	รายได้	%	รายได้	%
ประเภททาวน์เฮ้าส์							
เจ ชิตตี้ – ติวานนท์ – บางกะดี	JSP	41.41	3.48	66.85	3.38	82.52	2.15
เจ ชิตตี้ – บางบัวทอง	JSA	55.03	4.62	117.51	5.94	166.77	4.35
เจ ชิตตี้ – ศรีราชา – อัสสัมชัญ	JSA	45.09	3.78	56.05	2.83	179.77	4.69
เจ แกรนด์ (สาทร-กัลปพฤกษ์)	JSP	58.65	4.92	72.45	3.66	109.79	2.86
รวมทาวน์เฮ้าส์		458.59	38.49	697.62	32.26	1,345.62	35.11
ประเภทบ้านแฝด-บ้านเดี่ยว							
เจ วิลล่า – แพรกษา	BRR	17.58	1.48	89.16	4.51	140.86	3.68
เจ วิลล่า – รังสิต	BRR	10.13	0.85	164.49	8.31	236.35	6.17
เจ วิลล่า – บางปะกง	BPC	13.96	1.17	26.26	1.33	89.53	2.34
เจ วิลล่า – บางบัวทอง	JSP	40.60	3.41	-	-	-	-
เจ วิลล่า – วงแหวน – บางใหญ่	JSA	77.03	6.46	132.88	6.72	123.27	3.22
รวมบ้านแฝด – บ้านเดี่ยว		159.30	13.37	412.78	20.87	590.01	15.39

2. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า

(หน่วย : ล้านบาท)

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	ดำเนินการ โดย	ปี 2563		ปี 2562		ปี 2561	
		รายได้	%	รายได้	%	รายได้	%
- รายได้จากการให้เช่าและบริการ	JPM	24.71	2.07	53.07	2.68	80.60	2.10
รวมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า		24.71	2.07	53.07	2.68	157.10	4.10

2.1 ลักษณะของผลิตภัณฑ์และบริการ

1. กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัท เจ. เอส. พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ได้วางแผนการเติบโตทางธุรกิจอย่างมั่นคง โดยได้วางโครงสร้างการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ไว้ครอบคลุมทุกความต้องการของลูกค้า อาทิ อาคารพาณิชย์ ทาวน์โฮม เพื่อที่อยู่อาศัย 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					  • 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
		TOWNHOUSE 1 P
JCITY		TOWNHOUSE 1 P
		TOWNHOUSE 1 P
		TOWNHOUSE 1 P
		TOWNHOUSE 2 P
		DOUBLE HOUSE
		DOUBLE HOUSE
JGRAND		SINGLE HOUSE
		COMMERCIAL
		TOWNHOUSE 2 P
		TOWNHOUSE 3 FL
		TOWNHOUSE 3 FL
JAVENUE		COMMERCIAL
JBiz		COMMERCIAL
		COMMERCIAL
JVILLA		DOUBLE TOWNHOUSE
		DOUBLE HOUSE
		DOUBLE HOUSE
		DOUBLE HOUSE
		SINGLE HOUSE

แนวความคิดในการพัฒนาผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ มีความชัดเจนของแต่ละแบรนด์ของผลิตภัณฑ์ ภายใต้มาตรฐานและแนวคิดของโครงการ J ซึ่งนำเสนอแบรนด์ของผลิตภัณฑ์จากแรงบันดาลใจ ดังนี้








รูปแบบบ้านที่มีความหรูหรา
เหมาะกับคนวัยทำงาน
ที่มีความภูมิฐานและมี
ความสามารถเจกเช่นผู้นำ

“ Ability ”







สไตล์บ้านที่มีความร่มรื่น ใกล้ชิด
ธรรมชาติ เหมาะกับความเป็น
ครอบครัวขยาย ให้คุณสัมผัสได้ถึง
การพักผ่อน และความอบอุ่นจาก
ครอบครัว เป็นจุดเริ่มต้นในการลง
หลักปักฐานของชีวิต

“ Warmth Of Life ”



JCITY

สไตล์บ้านที่มีความทันสมัย
เรียบง่าย เหมาะกับคนวัยทำงานที่
กำลังสร้างรากฐานครอบครัว ให้คุณ
ได้ใช้ชีวิตตามแบบของคุณได้อย่าง
ลงตัว ใน “พื้นที่” ที่เป็นตัวคุณ

“ CITY ”



JTOWN

สไตล์บ้านที่มีความทันสมัย
สะท้อนความเป็นคนรุ่นใหม่
ตบตาใจวิถีคนเมือง
ให้คุณใช้ชีวิตได้อย่างลงตัว

“ Feel Like Home ”





รูปแบบอาคารพาณิชย์ที่ทันสมัยรองรับรูปแบบการค้าที่จะทำให้ตัวคุณมีความมั่นคงมากยิ่งขึ้น

“ BIZ ”



รูปแบบอาคารพาณิชย์ที่มีความทันสมัย [Home Office] เหมาะกับวิถีชีวิตคนเมืองสู่รูปแบบการค้าที่จะนำพาชีวิตคุณไปสู่ความสำเร็จและรุ่งโรจน์

“ AVENUE ”









คอนโดที่มีความทันสมัย สะท้อนความเป็นคนรุ่นใหม่ ตอบโจทย์วิถีคนเมืองให้คุณใช้ชีวิตได้อย่างลงตัว

“ DO ”



โครงการ เจ ซิตี้ สุขุมวิท – แพรกษา



โครงการ เจ ซิตี้ สุขุมวิท – แพรกษา พัฒนาภายใต้บริษัทฯ และบริษัทย่อย ตั้งอยู่บนถนนแพรกษา ตำบลแพรกษา อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ เนื้อที่โครงการทั้งหมดประมาณ 210 ไร่ ประกอบด้วย 4 โครงการย่อย คือ

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 434 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 สร้างส่งมอบคุณภาพให้คุณได้ใช้ชีวิตอย่างอิสระ บนทำเล ที่เชื่อมต่อกับทุกเส้นทางเข้า-ออกเมือง

โครงการ เจ ซิตี รังสิต – คลอง 1



โครงการ เจ ซิตี 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 ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น	จำนวน 377 ยูนิต	มูลค่า 716	ล้านบาท
3. J Town Exclusive ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น	จำนวน 269 ยูนิต	มูลค่า 571	ล้านบาท
4. J Villa บ้านแฝด 2 ชั้น	จำนวน 163 ยูนิต	มูลค่า 647	ล้านบาท
5. J Grand ทาวน์เฮ้าส์ 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 ซิตี รังสิต-คลอง 1 โครงการสไตล์ Mix used บนพื้นที่ขนาด 141 ไร่ ที่ถูกออกแบบให้ผสมผสานที่อยู่อาศัยแบบ One Stop Living ครบทั้งบ้านเดี่ยว ,บ้านแฝด, ทาวน์โฮม และอาคารพาณิชย์ ที่ลงตัวในสังคมคุณภาพ ที่เพียบพร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการอย่างลงตัว ซึ่งนับว่าเป็นโครงการแห่งเดียวที่ให้ความคุ้มค่าที่สุดในทำเล รังสิต-คลอง 1

โครงการ เจ ซิตี้ บางปะกง-บ้านโพธิ์

JTOWN
บางปะกง - บ้านโพธิ์

JVILLA
บางปะกง - บ้านโพธิ์

JBiz
บางปะกง - บ้านโพธิ์



โครงการ เจ ซิตี้ บางปะกง-บ้านโพธิ์ ตั้งอยู่บนถนน ถนนบางปะกง-ฉะเชิงเทรา ตำบลแสนสุข อำเภอบ้านโพธิ์ 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

จุดเด่นของโครงการ คือ ทำเลศักยภาพ ดิดถนนใหญ่ เชื่อมต่อทุกการเดินทาง แห่งเดียวในจังหวัดฉะเชิงเทรา ที่ตอบสนองการอยู่อาศัยทุกรูปแบบพร้อมทั้งการออกแบบ ที่เน้นพื้นที่ใช้สอย เหมาะกับการใช้ชีวิตอย่างแท้จริง มองเห็นความสุขของผู้อยู่อาศัยเป็นหลักทั้งคุณภาพและราคาที่เป็นมิตรเข้าถึงง่ายพร้อมระบบรักษาความปลอดภัย Three level of security กล้องวงจรปิด ประตูทางเข้า-ออกโครงการ 2 ชั้น, รั้วสูง 2.50 ม. เพิ่มความปลอดภัย และความมั่นคงในชีวิต

โครงการ เจ คอนโด พระราม 2



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

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

โครงการ เจ คอนโด สาทร-กัลปพฤกษ์



โครงการเจ คอนโด (สาทร-กัลปพฤกษ์) ตั้งอยู่บนถนนกัลปพฤกษ์เชื่อมต่อกับ ถนนกาญจนาภิเษก และ ถนนราชพฤกษ์ และห่างจากเส้นทางระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพมหานคร สายสีลม สถานีบางหว้าประมาณ 6 กิโลเมตร เนื้อที่โครงการทั้งหมดกว่า 10 ไร่ รูปแบบโครงการเป็นโครงการคอนโดมิเนียม

จุดเด่นของโครงการ คือ สกายริสอร์ทคอนโดมิเนียม ที่สุดการใช้ชีวิตพักผ่อนเหนือระดับในทุกๆ วัน เหนือระดับแห่งความผ่อนคลายกับการใช้ชีวิตแบบตากอากาศ รื่นรมย์ ไปด้วยสุนทรียภาพแห่งความสุขที่แท้จริง ด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกสไตล์รีสอร์ทเต็มรูปแบบหนึ่งเดียวริสอร์ทคอนโด ใช้ชีวิตพักผ่อนพร้อมดื่มด่ำสกายพาโนรามาวิวสูงที่สุดบนถนนกัลปพฤกษ์

บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) มุ่งเน้นพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพในพื้นที่ที่มีศักยภาพ ทั้งในเขตกรุงเทพฯ ปริมณฑล และต่างจังหวัดฝั่งตะวันออก อันเป็นทำเลที่ใกล้แหล่งชุมชน มีเส้นทางคมนาคมที่สะดวก เพื่อรองรับความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของลูกค้าอย่างแท้จริง โดยในปี 2563 บริษัทฯ มีโครงการกว่า 23 โครงการครอบคลุมทั้งกรุงเทพฯ และปริมณฑล



2. กลุ่มธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์

2.1 โครงการลำเพ็ง 2



โครงการลำเพ็ง 2 พัฒนาโดยบริษัทฯ ภายใต้แนวคิดอาณาจักรค้าปลีก-ส่ง แห่งใหม่ที่ใหญ่ที่สุดในฝั่งธนบุรี ตั้งอยู่บนถนนกัลปพฤกษ์ซึ่งเชื่อมต่อกับถนนกาญจนาภิเษก และถนนราชพฤกษ์ และห่างจากเส้นทางระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพมหานคร (Bangkok Mass Transit System : BTS) สายสีเขียว สถานีบางหว้าประมาณ 6 กิโลเมตร โครงการลำเพ็ง 2 มุ่งเน้นการรองรับการขยายตัวของผู้ค้าปลีก-ส่ง และผู้ประกอบการจากแหล่งการค้าหลักทั่วกรุงเทพมหานคร ได้แก่ ย่านลำเพ็ง ย่านพาหุรัด ย่านประตูน้ำ และย่านโบ๊เบ๊ เป็นต้น เนื้อที่โครงการทั้งหมดประมาณ 138 ไร่

2.2 โครงการ ทิวลิปสแควร์ อ้อมน้อย

TULIP
SQUARE
@OMNOI



โครงการทิวลิป สแควร์ โครงการคอนโดมิเนียม และอาคารพาณิชย์ บนพื้นที่ตำบลอ้อมน้อย อำเภอกะทู้มแบน จังหวัดสมุทรสาคร เนื้อที่โครงการกว่า 31 ไร่

2.3 โครงการไมอามี บางปู



โครงการไมอามี บางปู โครงการตั้งอยู่ที่ตำบลท้ายบ้าน อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ เนื้อที่โครงการทั้งหมด 120 ไร่ รูปแบบโครงการเป็นโครงการที่อยู่อาศัยรูปแบบวิลล่า คอนโดมิเนียมสไตล์รีสอร์ท พร้อมศูนย์การค้า

2.4 โครงการ เจ ซีดี สุขุมวิท-แพรงกษา

โครงการ เจ ซีดี สุขุมวิท-แพรงกษา บริษัทฯ ได้ พัฒนาเป็นตลาดคนเดิน พื้นที่ให้เช่า โดยมีเนื้อที่ประมาณ 4,018 ตารางเมตร แบ่งเป็นร้านค้า 154 ร้าน



2.2 การตลาดและการแข่งขัน

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

บริษัท ให้ความสำคัญกับการออกแบบ คุณภาพของการก่อสร้าง และการบริการหลังการขาย โดยคำนึงถึงความหลากหลายของทุกๆ รูปแบบการใช้ชีวิต เพื่อสามารถส่งมอบที่อยู่อาศัยแบบครบวงจรให้แก่ลูกค้า โดยมีกลยุทธ์ดังนี้

ทำเลที่ตั้ง : ทำเลที่ตั้งของโครงการเป็นทำเลศักยภาพ ดิดถนนใหญ่ ใกล้แหล่งชุมชน เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง ซึ่งรองรับการขยายตัวของเมืองในอนาคต

การออกแบบ : มุ่งเน้นการออกแบบฟังก์ชัน และเลือกใช้วัสดุที่มีคุณภาพ เพื่อตอบโจทย์การใช้ชีวิตที่หลากหลาย และสามารถรองรับความเปลี่ยนแปลงในทุกๆ ช่วงของชีวิต ด้วยทีมงานออกแบบที่มีประสบการณ์

การก่อสร้าง : บริษัทให้ความสำคัญกับคุณภาพการก่อสร้าง โดยใช้เทคโนโลยีการก่อสร้างที่ทันสมัย และคัดสรรผู้รับเหมา และวัสดุก่อสร้างที่มีคุณภาพจากคู่ค้าที่มีความน่าเชื่อถือ เพื่อให้แน่ใจได้ว่าบริษัทสามารถส่งมอบสิ่งที่ดีที่สุดให้กับลูกค้าได้

ทั้งนี้บริษัท ยังมีการนำเทคโนโลยีเพื่อช่วยสร้างความสะดวกสบายให้กับลูกค้าเพิ่มเติม ดังนี้

J Living

J Construction

- ก่อสร้างบ้านด้วยเทคโนโลยี Precast (ผนังคอนกรีตสำเร็จรูป) ทำให้บ้านมีความแข็งแรง พื้นที่ใช้สอยมากขึ้น ทำให้สามารถจัดวางเฟอร์นิเจอร์ได้อย่างลงตัวและสวยงามมากยิ่งขึ้น
- โครงสร้างหลังคา Smart Truss ที่ออกแบบด้วยโปรแกรมวิศวกรรมขั้นสูง ทำให้หลังคามีน้ำหนักเบาแข็งแรง ไม่เป็นสนิม มีระยะเวลาใช้งานได้ยาวนาน

J Care

- ออกแบบอาคารที่สามารถลดความร้อนได้หลังคา ช่วยลดความร้อนภายในบ้าน
- กระจกเขียวตัดแสงที่ช่วยกรองแสงและลดความร้อนที่จะเข้ามาภายในบ้าน ช่วยให้ประหยัดค่าไฟของเครื่องปรับอากาศ

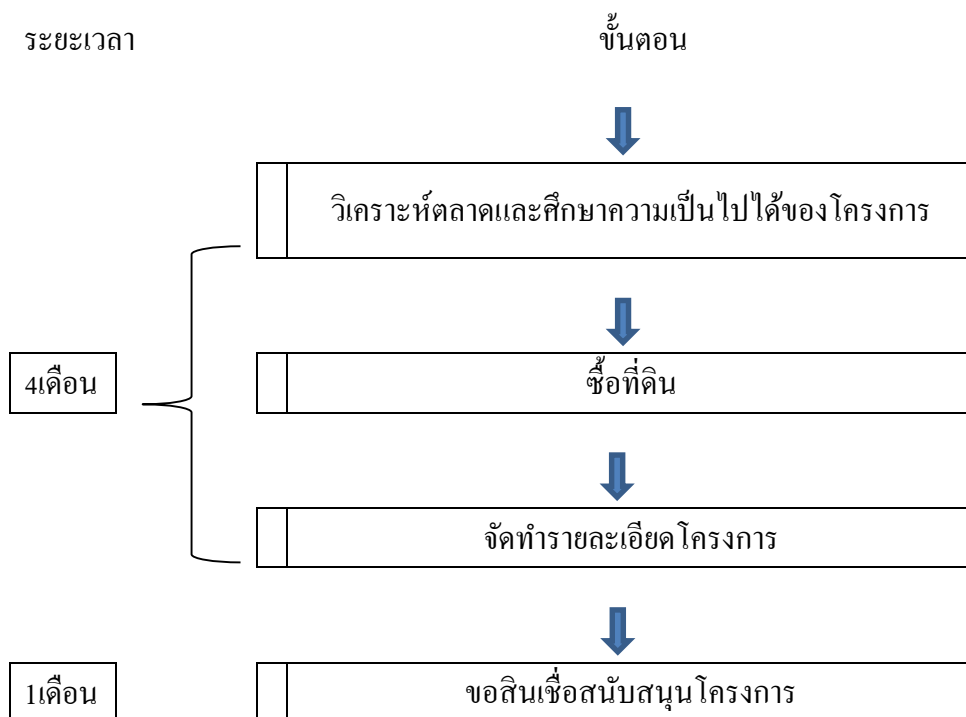
J Control

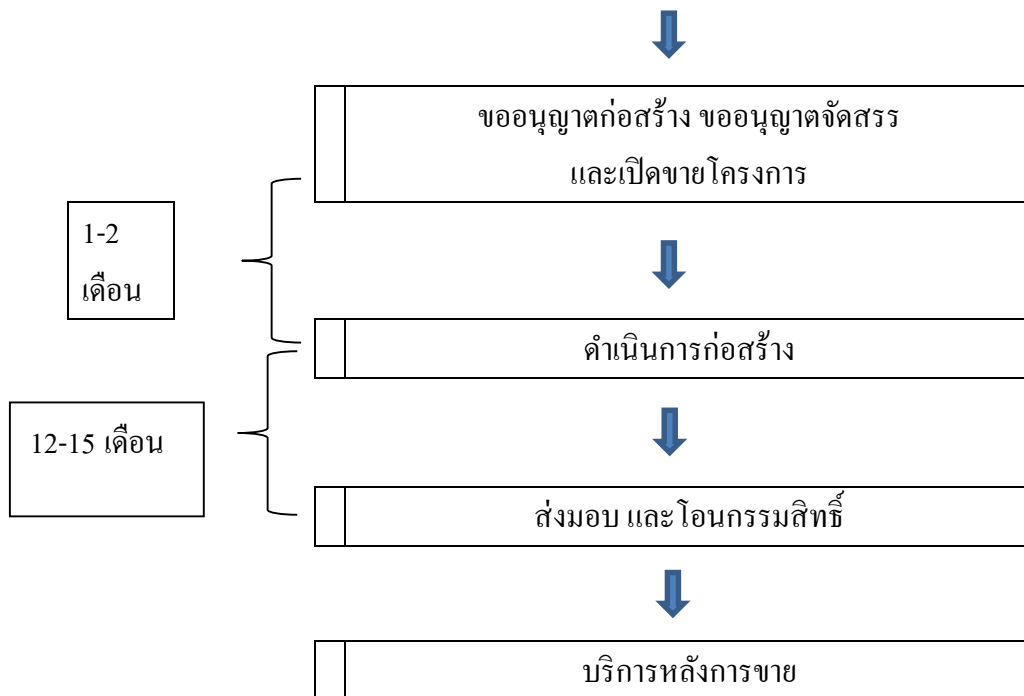
Home Application ที่จะช่วยเพิ่มความปลอดภัย และความสะดวกสบายในการดูแลบ้านผ่านโทรศัพท์มือถือ

- สามารถมองเห็นภายใน และภายนอกบ้านด้วยกล้องวงจรปิด (CCTV) 2 ตัว ผ่านระบบ Home Application
- ติดตั้งระบบ Magnetic Sensor ที่หน้าต่างและประตู หากประตูหรือหน้าต่างถูกเปิดออกในช่วงเวลาที่ไม่มีคนอยู่บ้านจะมีสัญญาณแจ้งเตือนไปยังโทรศัพท์มือถือทันที
- ระบบเปิดปิดแอร์ ทีวี อัตโนมัติ จากโทรศัพท์มือถือเพื่อเพิ่มความสะดวกสบายให้กับชีวิตมากยิ่งขึ้น

2.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

การจัดหาผลิตภัณฑ์ บริษัทมีขั้นตอนในการจัดหาที่ดิน พัฒนาผลิตภัณฑ์ การขาย จนถึง การส่งมอบกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า สรุปได้ดังนี้



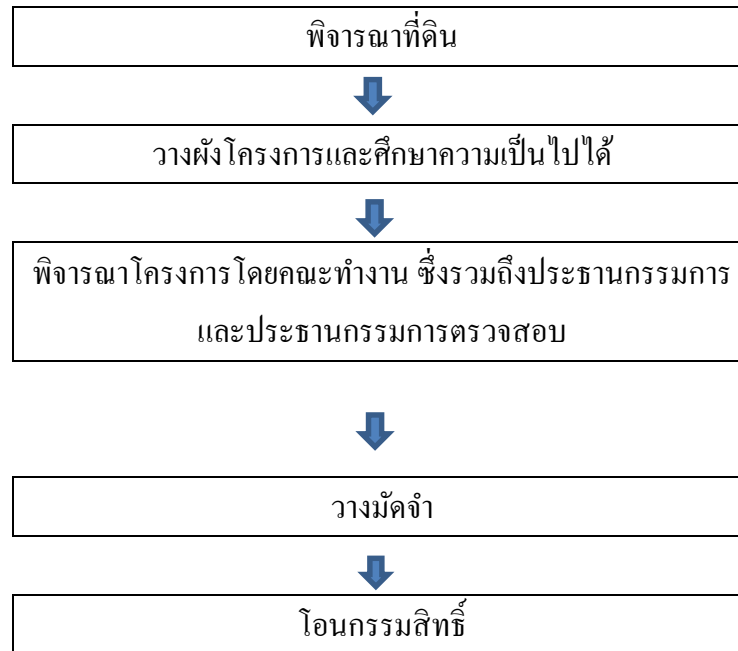


การวิเคราะห์ตลาดและศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ และการจัดหาที่ดิน

แผนพัฒนาโครงการและแผนการตลาดมีหน้าที่รับผิดชอบในการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ โดยที่ดินสำหรับการพัฒนาโครงการถูกจัดหาผ่านนายหน้าหรือ แผนพัฒนาโครงการเอง จากนั้นแผนพัฒนาโครงการและแผนการตลาดจะร่วมกันศึกษาศักยภาพของที่ดิน ข้อมูลคู่แข่งโดยรอบ เพื่อวิเคราะห์ศักยภาพที่ดินและประเมิน Demand และ Supply รวมของทำเลนั้นๆ พร้อมศึกษาจุดอ่อนจุดแข็ง ยอดขายของคู่แข่งที่มีอยู่ เพื่อนำมาใช้เป็นข้อมูลในการประสานงานกับฝ่ายออกแบบเพื่อจัดทำรายละเอียดเบื้องต้นเพื่อขออนุมัติการจัดซื้อที่ดิน โดยอำนาจการอนุมัติของบริษัท ซึ่งปัจจัยหลักที่ทำการพิจารณา คือ มุ่งเน้นทำเลที่มีศักยภาพ เส้นทางคมนาคมที่สะดวก มีระบบสาธารณูปโภครองรับ เป็นต้น ทั้งนี้ บริษัทมีบุคลากรที่มีความสามารถในการดำเนินการจัดหาที่ดิน รวมถึงพิจารณาข้อจำกัด และประเด็นทางกฎหมายต่างๆ ที่อาจส่งผลต่อการพัฒนาโครงการ

โดยสามารถสรุปขั้นตอนการจัดซื้อที่ดินได้ดังนี้

ขั้นตอน



สำหรับขั้นตอนการจัดทำรายละเอียดโครงการนั้น บริษัทอาจมอบหมายหน้าที่ให้ฝ่ายออกแบบ หรือว่าจ้างบริษัทภายนอกซึ่งมีความเชี่ยวชาญเฉพาะทางในการดำเนินการเลือกรูปแบบผลิตภัณฑ์ที่ตอบสนองความต้องการของกลุ่มเป้าหมายสูงสุด

3. ปัจจัยความเสี่ยง

ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจและการดำเนินงานของบริษัท

3.1 ความเสี่ยงจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีขนาดใหญ่และมีมูลค่าโครงการสูง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ และบริษัทย่อยที่อยู่ระหว่างดำเนินการ ซึ่งแต่ละโครงการที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยดำเนินการนั้น เป็นโครงการขนาดใหญ่และมีมูลค่าโครงการที่ค่อนข้างสูง การพัฒนาโครงการที่มีมูลค่าสูงนั้น ถือได้ว่าเป็นความเสี่ยงของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ในการพัฒนาโครงการให้ประสบความสำเร็จ ซึ่งหากบริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่สามารถพัฒนาโครงการให้ประสบความสำเร็จได้ จะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยต่อไป

แต่อย่างไรก็ดี บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีนโยบายที่จะพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นโครงการขนาดใหญ่และมีมูลค่าสูง โดยดำเนินการแบ่งพื้นที่ที่จะทำการพัฒนาออกเป็นเฟส เพื่อให้สามารถพัฒนาและปรับเปลี่ยนรูปแบบของโครงการให้สอดคล้องและเหมาะสมกับสถานะตลาดและความต้องการซื้อ (Demand) ของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในช่วงเวลานั้นๆ อีกทั้งนโยบายดังกล่าวจะช่วยในการบริหารงานและควบคุมการก่อสร้างของโครงการในแต่ละส่วน ให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

3.2 ความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีการแข่งขันสูง

ปัจจุบันธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีการแข่งขันที่สูงขึ้น ทั้งจากจำนวนผู้ประกอบการรายใหม่ๆ ที่เพิ่มขึ้น และจากการเปิดตัวโครงการใหม่ๆ เพิ่มขึ้นของผู้ประกอบการรายใหญ่ ซึ่งส่งผลให้อุปทานของอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว รวมถึงการนำกลยุทธ์การตลาดต่างๆ มาใช้อย่างต่อเนื่อง เพื่อกระตุ้นยอดขายอสังหาริมทรัพย์ ทำให้การแข่งขันทวีความรุนแรงขึ้น

แต่อย่างไรก็ดี บริษัทฯ และบริษัทย่อยเน้นให้มีการศึกษาลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย และสำรวจตลาดถึงความต้องการด้านต่างๆ นอกจากนี้ บริษัทฯ และบริษัทย่อยยังได้มีการเพิ่มนวัตกรรมรูปแบบของสินค้าให้มีความหลากหลายและแตกต่างจากคู่แข่งเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้มากขึ้น รวมทั้งเน้นการให้บริการ หลังการขายที่มีประสิทธิภาพ

3.3 ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต

ที่ดินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ยังสามารถสร้างโครงการในเฟสต่างๆ รวมทั้งประมาณการรายได้ที่ตั้งเป้าหมายไว้ไปจนถึงปี 2564

แต่อย่างไรก็ดี บริษัทฯ และบริษัทย่อย เน้นที่จะซื้อที่ดินและดำเนินโครงการทันที จะไม่ซื้อทิ้งไว้เพื่อเป็น
ต้นทุนทางการเงิน

3.4 ความเสี่ยงจากแนวโน้มต้นทุนการก่อสร้างที่สูงขึ้น

ในปี 2563 ราคาวัสดุก่อสร้างได้มีการปรับตัวเพิ่มขึ้น ซึ่งทำให้บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับภาระค่าก่อสร้างเพิ่ม
สูงขึ้นจากที่ได้ประมาณการก่อสร้างไว้ ดังนั้นเพื่อลดความเสี่ยงจากการผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง บริษัทฯ และ
บริษัทย่อย จะบริหารต้นทุนการก่อสร้างตั้งแต่ช่วงการออกแบบตลอดจนได้ทำสัญญาจ้างเหมาทั้งค่าแรงและค่าวัสดุ
ก่อสร้างกับผู้รับเหมา โดยผู้รับเหมาจะเป็นผู้จัดหาวัสดุและอุปกรณ์ก่อสร้างและผู้รับเหมาได้จัดหาวัสดุก่อสร้างจาก
ลูกค้าหรือตัวแทนจำหน่ายรายใหญ่ซึ่งจะได้ราคาที่เป็นส่วนลดโครงการ และมีกำหนดขึ้นราคาที่ทำให้บริษัทฯ
ควบคุมต้นทุนได้ พร้อมจะติดตามการเคลื่อนไหวของราคาและประมาณราคาไว้ล่วงหน้า การจัดซื้อคราวละมากๆ
ทำให้สามารถต่อรองราคาและควบคุมต้นทุนก่อสร้างได้รวมทั้งสามารถบริหารและควบคุมคุณภาพและมาตรฐาน
ของบ้านตามที่กำหนดไว้ได้

แต่อย่างไรก็ดี บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีการจัดซื้อวัสดุก่อสร้างบางรายการจากผู้ผลิตโดยตรง จัดให้มีการ
ประกวดราคา เพื่อเปรียบเทียบคุณภาพ และสามารถเลือกราคาที่เหมาะสม เพื่อลดความเสี่ยงจากแนวโน้มต้นทุน
การก่อสร้างที่สูงขึ้น

3.5 ความเสี่ยงจากการขาดแคลนแรงงานและผู้รับเหมาที่มีคุณภาพ

ปัญหาแรงงานก่อสร้างเป็นปัญหาหลักของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ อีกทั้งแรงงานฝีมือนั้นก็หายากใน
ภาวะปัจจุบัน บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้มีการปรับเปลี่ยนวิธีการก่อสร้างโดยการนำเทคโนโลยีการก่อสร้างแบบปริศาสถ์
และพรีแฟบบริเคชั่นมาใช้ เพื่อลดการใช้แรงงานคนและลดระยะเวลาการก่อสร้างบ้าน

แต่อย่างไรก็ดี บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีเกณฑ์การคัดเลือกผู้รับเหมา รวมทั้งขั้นตอนประเมินความสามารถ
ที่มีประสิทธิภาพมีผลงานในอดีตที่น่าเชื่อถือ และนำมาจัดเก็บเป็นฐานข้อมูลสำหรับการคัดเลือกผู้รับเหมา

3.6 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับกฎระเบียบต่างๆ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อธุรกิจ

การเปลี่ยนแปลงทางกฎหมายและกฎระเบียบซึ่งเกิดขึ้นเป็นครั้งคราวในประเทศไทย นับเป็นหนึ่งในปัจจัยซึ่งมี
อิทธิพลต่อธุรกิจและการดำเนินงานของบริษัทฯ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจจะส่งผลกระทบต่อ การวางแผน
ธุรกิจ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งแนวราบและแนวสูงของ บริษัทฯ อาทิ
การเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินตาม พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน (อาทิเช่น การกำหนดเนื้อที่ที่ดิน การกำหนด
ความกว้างของเขตทางเดินและเขตถนน/ การกำหนดพื้นที่ส่วนกลาง/ การส่งมอบและโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน
ส่วนกลางทั้งหมดให้แก่นิติบุคคลโครงการ/ การกำหนดระเบียบชุมชน/ การประเมินและจัดทำรายงานผลกระทบ

สิ่งแวดล้อมการประเมินและจัดทำรายงานผลการตรวจสอบสภาพอาคารสูง) รวมถึงการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบเกี่ยวกับการกำหนดเขตการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Zoning) กฎหมายผังเมืองการวางผังจราจร และโครงการระบบขนส่งมวลชนทางด่วนพิเศษเป็นต้น ซึ่งในอดีตรัฐบาลได้เคยเปลี่ยนแปลงด้านนโยบายที่สำคัญ และการเปลี่ยนแปลงนโยบายดังกล่าวในบางครั้ง ก็เป็นการเปลี่ยนแปลงภายหลังจากที่ได้มีการประกาศนโยบายใหม่ไปแล้ว

แต่อย่างไรก็ดี บริษัทฯ และบริษัทย่อย ได้ทำการศึกษาและติดตามการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับกฎระเบียบต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องเพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับการปรับเปลี่ยนการดำเนินการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว ควบคู่ไปกับการศึกษาภาวะตลาดอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งจากการเตรียมความพร้อมดังกล่าว บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีความเชื่อมั่นว่า จะสามารถปรับเปลี่ยน รับมือได้ทันต่อเหตุการณ์ต่างๆ ได้ทันทั่วทั้ง

3.7 ความเสี่ยงด้านการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน

เนื่องด้วยธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ได้ประกาศเกณฑ์กำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยโดยกำหนดเพดานอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV ratio) เข้มงวดขึ้นสำหรับการซื้อบ้านที่ไม่ใช่บ้านหลังแรกหรือบ้านที่มีมูลค่าเกิน 10 ล้านบาทขึ้นไป โดยมีผลบังคับใช้ตั้งแต่ 1 เมษายน 2562 ได้ส่งผลกระทบต่ออุปทานที่อยู่อาศัย ผู้กู้สามารถเข้าถึงแหล่งเงินกู้ได้ลดลง ทำให้กระทบต่อยอดขายในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

แต่อย่างไรก็ดี ตั้งแต่เดือนมกราคม 2563 ธปท. ได้ประกาศผ่อนปรนเงื่อนไขการกำหนด LTV Ratio ซึ่งทำให้ผ่อนคลायข้อจำกัดในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย นอกจากนี้บริษัทได้ดำเนินการคัดกรองลูกค้า โดยการสอบถามข้อมูลและวิเคราะห์เบื้องต้นและให้คำแนะนำแก่ลูกค้าในการยื่นขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ประกอบกับบริษัทได้เป็นพันธมิตรกับทางสถาบันการเงินจึงได้รับการบริการที่ดีและรวดเร็วจากสถาบันการเงิน พร้อมทั้งยังได้ดำเนินการขออนุมัติเบื้องต้นให้กับลูกค้าที่จะขอกู้เงินก่อนทุกราย

3.8 ความเสี่ยงที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะทางการเงินในอนาคตของบริษัท

โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยดำเนินการนั้น มีมูลค่าโครงการที่ค่อนข้างสูง ที่อาจเป็นความเสี่ยงในการจัดหาเงินทุน แต่ที่ผ่านมามีบริษัทฯ และบริษัทย่อยได้ดำเนินธุรกิจอย่างระมัดระวัง มีการวางแผนการเงินล่วงหน้า และได้รับความเชื่อถือจากสถาบันการเงิน ซึ่งให้การสนับสนุนแก่บริษัทฯ และบริษัทย่อย เพื่อใช้เป็นทุนหมุนเวียนในด้านโครงการก่อสร้างและจัดหาสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยให้ลูกค้าของบริษัทฯ และบริษัทย่อย รวมถึงเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ

3.9 ความเสี่ยงจากการตั้งค่าเผื่อค่างานของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต้องมีการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งรวมถึงมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคต ซึ่งทำให้เกิดความเสี่ยงจากการตั้งค่าเผื่อค่างานของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหาร ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อผลดำเนินงานของบริษัทในอนาคต

3.10 ความเสี่ยงจากการตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญเสียเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย

การประเมินค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญเสียถือเป็นประมาณการทางบัญชีที่สำคัญที่ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาการคาดการณ์การได้รับชำระคืนจากยอดลูกหนี้ ซึ่งทำให้เกิดความเสี่ยงจากการตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญเสียซึ่งอาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทในอนาคตได้

3.11 ความเสี่ยงด้านความสามารถในการชำระหนี้

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีการจัดหาแหล่งเงินทุนสำหรับลงทุนในโครงการต่างๆ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมียอดเงินกู้ยืมจำนวนรวม 2,660.83 ล้านบาท แบ่งออกเป็น เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน จำนวน 965.41 ล้านบาท หุ้นกู้ จำนวน 915.42 ล้านบาท และเงินกู้ยืมกรรมการ จำนวน 780.00 ล้านบาท ทั้งนี้ จำนวนเงินกู้ยืม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวนลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ซึ่งมีจำนวน 2,998.92 ล้านบาท อย่างไรก็ดี แม้ว่ายอดเงินกู้ยืมรวมลดลง แต่ผลขาดทุนสุทธิสำหรับปี 2563 ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง มีผลให้อัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากปีก่อน

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีหน้าที่ตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้ สำหรับหุ้นกู้ของบริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564 และหุ้นกู้ของบริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564 จะต้องดำรงอัตราส่วนทางการเงินไว้ดังต่อไปนี้

บริษัทฯ จะดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนของหนี้สินที่มีภาระต้องชำระดอกเบี้ย ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity Ratio) ตลอดอายุของหุ้นกู้ในงบการเงินรวมของผู้ถือหุ้นกู้ที่ได้ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของผู้ถือหุ้นกู้แล้ว เป็นอัตราส่วนไม่เกิน 2.5:1 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีของแต่ละปีตลอดอายุของหุ้นกู้ ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 อัตราส่วนของหนี้สินที่มีภาระต้องชำระดอกเบี้ย ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 0.66 เท่า ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขดังกล่าว

3.12 ความเสี่ยงด้านการลดต้นทุนทางเศรษฐกิจจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)

เนื่องด้วยการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) เมื่อต้นปี 2563 จากประเทศจีนมีผู้ติดเชื้อลุกลามไปทั่วโลก ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจไทยและทั่วโลกอย่างกว้างขวาง แม้ว่าบริษัทผู้ผลิตรายใหญ่ของโลกจะสามารถผลิตวัคซีนได้แล้วในต้นปี 2564 แต่ผู้บริโภคส่วนใหญ่ยังมีความวิตกกังวลถึงประสิทธิภาพของวัคซีน รวมถึงความไม่มั่นใจในระบบเศรษฐกิจภายในประเทศว่าจะสามารถกลับมาฟื้นตัวได้ดีดังเดิมหรือไม่ ทำให้ผู้บริโภคยังคงระมัดระวังในการใช้จ่ายมากขึ้น ส่งผลกระทบต่อยอดขายของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เพราะสินค้าของบริษัทฯ มีมูลค่าสูง สร้างภาระค่าใช้จ่ายอย่างต่อเนื่องในอนาคตของลูกค้า ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการตัดสินใจซื้อของลูกค้าได้

แต่อย่างไรก็ดี มาตรการการควบคุมป้องกันการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ของไทยอยู่ในระดับสูง ประกอบกับการพัฒนาวัคซีนจากบริษัทผู้ผลิตชั้นนำของโลก จะเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้ผู้บริโภคมีความเชื่อมั่นต่อระบบเศรษฐกิจภายในประเทศที่จะดีขึ้นในอนาคตอันใกล้ อันจะส่งผลกระทบต่อยอดขายที่ดีขึ้นของบริษัทฯ และบริษัทย่อยต่อไป

4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

4.1 สินทรัพย์ถาวรหลัก

สินทรัพย์หลักของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ประกอบด้วย ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

4.1.1 ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ประกอบด้วย ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว และที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา โดยมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 5,115.91 ล้านบาท สรุปเป็นแต่ละโครงการได้ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

ชื่อโครงการ	ลักษณะโครงการ	มูลค่าตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2563	กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
1. ไมอามี บางปู	คอนโดมิเนียม	1,300.47	JSP	มีภาระค้ำประกัน
2. J Condo สาทร-กัลปพฤกษ์	คอนโดมิเนียม	619.95	JSP	มีภาระค้ำประกัน
3. J Biz สุขุมวิท - แพรกษา	อาคารพาณิชย์	24.99	JSP	มีภาระค้ำประกัน
4. J Biz รังสิต - คลอง 1	อาคารพาณิชย์	109.30	JSP	มีภาระค้ำประกัน
5. J Biz บางปะกง - บ้านโพธิ์	อาคารพาณิชย์	65.05	JSP	มีภาระค้ำประกัน
6. J Town Exclusive บางปะกง - บ้านโพธิ์	ทาวน์เฮ้าส์	46.06	JSP	มีภาระค้ำประกัน
7. J Avenue รังสิต - คลอง 1	ทาวน์เฮ้าส์	17.39	JSP	ไม่มีภาระค้ำประกัน
8. J City ดิวนนท์	ทาวน์เฮ้าส์ บ้าน แฝด และบ้านเดี่ยว	261.42	JSP	มีภาระค้ำประกัน
9. J Grand สาทร-กัลปพฤกษ์	ทาวน์เฮ้าส์	97.43	JSP	มีภาระค้ำประกัน
10. J Avenue บางบัวทอง	อาคารพาณิชย์	95.23	JSP	มีภาระค้ำประกัน
11. J City 2 วงแหวน-บางใหญ่ 2	ทาวน์เฮ้าส์	127.84	JSP	มีภาระค้ำประกัน
12. J Biz บางบัวทอง	อาคารพาณิชย์	0.37	JSP	ไม่มีภาระค้ำประกัน

ชื่อโครงการ	ลักษณะโครงการ	มูลค่าตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 2563	กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
13. J Hyde สาทร์ – กัลปพฤกษ์	คอนโดมิเนียม	1.87	JSP	ไม่มีภาระค้ำประกัน
14. J Town สิริโสธร	ทาวน์เฮ้าส์	211.44	JSP	มีภาระค้ำประกัน
15. J Avenue สุขุมวิท – บางปู	อาคารพาณิชย์	14.68	JSP	ไม่มีภาระค้ำประกัน
16. J City สุขุมวิท - แพรกษา	ทาวน์เฮ้าส์	8.25	BPC	ไม่มีภาระค้ำประกัน
17. J Villa บางปะกง - บ้านโพธิ์	ทาวน์เฮ้าส์แฟลต	137.00	BPC	ไม่มีภาระค้ำประกัน
18. J Villa สุขุมวิท - แพรกษา	ทาวน์เฮ้าส์	245.09	BPR	มีภาระค้ำประกัน
19. J Grand รังสิต - คลอง 1	ทาวน์เฮ้าส์	93.51	BPR	มีภาระค้ำประกัน
20. J Villa รัตนธิมศร์-บางบัวทอง	บ้านแฟลต	384.99	JSA	มีภาระค้ำประกัน
21. J City รัตนธิมศร์-บางบัวทอง	ทาวน์เฮ้าส์	106.21	JSA	
22. J Town รัตนธิมศร์-บางบัวทอง	ทาวน์เฮ้าส์	276.82	JSA	
23. J City ศรีราชา-อัสสัมชัญ	ทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์	212.07	JSA	มีภาระค้ำประกัน
24. J Biz วงแหวน-บางใหญ่	อาคารพาณิชย์	33.28	JSA	มีภาระค้ำประกัน
25. J Villa วงแหวน-บางใหญ่	บ้านแฟลต	82.60	JSA	ไม่มีภาระค้ำประกัน
26. J Villa Exclusive วงแหวน-บางใหญ่	บ้านแฟลต บ้านเดี่ยว	240.12	JSA	มีภาระค้ำประกัน
27. J City 1 วงแหวน-บางใหญ่	ทาวน์เฮ้าส์	302.48	JSA	มีภาระค้ำประกัน
รวมทั้งหมด		5,115.91		

4.1.2 ที่ดินและโครงการรอการพัฒนา

ที่ดินและโครงการรอการพัฒนาของบริษัทฯ และบริษัทย่อย คือที่ดินของบริษัทฯ และบริษัทย่อยที่ถือครองไว้เพื่อรอการพัฒนาแยกรายละเอียดได้ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
1. ไมอามี บางปู (เฟส 4-6)	325.71	JSP	มีภาระค้ำประกัน
2. ที่ดินเอกชัย 66	51.12	JSP	ไม่มีภาระค้ำประกัน
3. ที่ดินเจแกรนด์ สาทร	18.89	JSP	ไม่มีภาระค้ำประกัน
4. ที่ดินเจวิลล่า บางปะกง	19.07	JSP	ไม่มีภาระค้ำประกัน
5. ที่ดินสามเหลี่ยมศรีราชา	44.71	JSA	มีภาระค้ำประกัน
รวมทั้งหมด	459.50		

4.1.3 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯ และบริษัทย่อย คือที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ซึ่งแสดงมูลค่าตามบัญชีของต้นทุนงานระหว่างก่อสร้างที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้ถือครองไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าและการให้บริการ สรุปเป็นแต่ละโครงการได้ ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2563	กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
<u>โครงการสำเพ็ง 2 (สาทร-กัลปพฤกษ์)</u>			
1. ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	237.44	JSP	มีภาระค้ำประกัน
2. ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	109.03	JPM	
<u>โครงการทิวลิป อ้อมน้อย</u>			
3. ที่ดิน	90.05	JSP	มีภาระค้ำประกัน
4. ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	76.19	JPM	
<u>โครงการ สุขุมวิท แพรกษา</u>			
5. ที่ดิน	37.54	JSP	มีภาระค้ำประกัน
<u>โครงการ สุขุมวิท แพรกษา</u>			
6. ที่ดิน	16.74	BPR	ไม่มีภาระค้ำประกัน
<u>โครงการรังสิต คลอง 1</u>			
7. ที่ดิน	7.55	JSP	มีภาระค้ำประกัน
<u>โครงการไมอามีบางปู</u>			
8. ที่ดิน	0.17	JPM	ไม่มีภาระค้ำประกัน
รวมทั้งหมด	574.71		

4.1.4 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีมูลค่าสุทธิตามบัญชี
ในการเงินรวมเท่ากับ 40.36 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	มูลค่าสุทธิตาม ณ 31 ธันวาคม 2563	กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
อาคาร	23.31	สินทรัพย์สิทธิการใช้	ตามสัญญาเช่า
เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน	7.94	บริษัทฯ และบริษัทย่อย เป็นเจ้าของ	ไม่มี
ยานพาหนะ	9.11	บริษัทฯ และบริษัทย่อย เป็นเจ้าของ /สินทรัพย์สิทธิการใช้	ตามสัญญาเช่า
รวมมูลค่าสุทธิตามบัญชี	40.36		

บริษัทฯ และบริษัทย่อย ได้ทำสัญญาเช่าและบริการพื้นที่กรรมสิทธิ์ของ บจก. ชนเสณัฐ ทาวเวอร์ โดยเช่า
พื้นที่ 3,419 ตร.ม. เพื่อใช้เป็นอาคารสำนักงานใหญ่ของบริษัท กำหนดระยะเวลา 3 ปี โดยเริ่มทำสัญญาเช่าและ
สัญญาบริการครั้งแรก ตั้งแต่วันที่ 4 กันยายน 2556 และเริ่มคิดค่าเช่าและค่าบริการ ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2556 เมื่อ
ครบกำหนดระยะเวลาเช่าแล้ว ผู้เช่ามีสิทธิ์ขอขยายระยะเวลาการเช่าคราวละ 3 ปี ไม่น้อยกว่า 3 ครั้ง และสามารถ
ปรับค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นได้ ไม่เกิน 10% ในกรณีที่มีการขยายระยะเวลาเช่า

4.2 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

ในด้านนโยบายการลงทุน เพื่อเป็นแนวทางสำหรับการลงทุนในบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วม
ในอนาคต ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2557 เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2557 จึงได้มีการกำหนดแนว
ทางการลงทุนไว้ดังนี้

- การลงทุนในบริษัทอื่นนั้น จะมีทั้งการร่วมทุนกับผู้ร่วมทุนเพื่อจัดตั้งบริษัทใหม่และการเข้าซื้อหุ้น
ในบริษัทอื่น โดยบริษัทฯ มีนโยบายในการเข้าร่วมทุนกับผู้ร่วมทุนที่มีนโยบายในการดำเนินธุรกิจ
และบริหารงานที่ไปในทิศทางเดียวกับของบริษัท

- ธุรกิจที่จะเข้าร่วมลงทุนจะต้องเป็นธุรกิจที่เกี่ยวเนื่องและเอื้อประโยชน์ต่อการทำธุรกิจปัจจุบันของบริษัทฯ โดยการเข้าลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมนั้น จะต้องเป็นไปตามนโยบายการดำเนินธุรกิจและแผนยุทธศาสตร์ของบริษัทฯ
- ธุรกิจที่จะเข้าลงทุนจะต้องผ่านการวิเคราะห์ปัจจัยพื้นฐานของธุรกิจที่จะเข้าไปลงทุน แนวโน้มของธุรกิจ รวมถึงประเมินอัตราผลตอบแทนและความเสี่ยงในอนาคต
- 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 บริษัทย่อย จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องก่อนทุกครั้ง นอกจากนี้ หากบริษัทย่อยมีการดำเนินการที่อาจเกิดผลเสียหายต่อบริษัทฯ ตัวแทนของบริษัทฯ ที่เข้าเป็นกรรมการหรือผู้บริหารในบริษัทนั้นๆ ต้องรายงานให้คณะกรรมการของบริษัทฯ รับทราบ และขอมติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ก่อนการดำเนินการใดๆ ต่อไป

4.3 สรุปสัญญาหลักที่สำคัญในการดำเนินงาน

4.3.1 สัญญาจ้างเหมาก่อสร้าง

สัญญาจ้างเหมาก่อสร้างของบริษัทฯและบริษัทย่อย ได้กำหนดเงื่อนไขในสัญญาไว้เป็นมาตรฐานเดียวกัน โดยสรุปสาระสำคัญของเงื่อนไขหลักได้ดังนี้

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 มีสิทธิสั่งระงับการก่อสร้างหรือสั่งให้รื้อถอนเปลี่ยนแปลงแก้ไขหากเห็นว่าผลงานที่ ผู้รับจ้างกระทำขึ้นผิดจากแบบก่อสร้างหรือรายละเอียดที่ตกลงกันไว้ หรือวัสดุสัมภาระที่ใช้ หรือที่จะใช้ไม่มีคุณภาพดี หรือไม่ตรงตามแบบที่ตกลงกันไว้ เมื่อผู้รับจ้างได้รับคำสั่งแล้ว จะต้องปฏิบัติตามคำสั่งทันทีโดย ผู้รับจ้างเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการแก้ไขนั้นๆ ผู้ว่าจ้างมีที่ปรึกษาและผู้ควบคุมงานก่อสร้าง มีอำนาจตรวจสอบงานก่อสร้างได้ ทุกเวลาตลอดจนช่วยชี้แจงแบบก่อสร้าง แก้ปัญหางานก่อสร้าง ตรวจสอบงาน และอนุมัติการเบิกงวดงานเบื้องต้น โดย ผู้รับจ้าง จะต้องให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกในการควบคุมงานและตรวจสอบงานให้เป็นไปตามแบบ BOQ การเพิ่มลดงานก่อสร้าง ทั้งสองฝ่ายจะต้องตกลงราคาค่าจ้างเพิ่มลดตามปริมาณที่เป็นจริงและราคาต่อหน่วยที่ระบุตามเอกสารแนบท้ายสัญญานี้ ก่อนการดำเนินงานนั้นๆ การเพิ่มปริมาณงานก่อสร้างไม่เป็นเหตุให้ขยายระยะเวลาการก่อสร้าง เว้นแต่จะได้รับอนุมัติจากผู้ว่าจ้างเป็นลายลักษณ์อักษร วัสดุที่นำมาใช้งานทุกชนิด ผู้รับจ้างจะต้องส่งตัวอย่างหรือรายละเอียดเพื่อขออนุมัติจากผู้ควบคุมงานตรวจสอบก่อน ไม่น้อยกว่า 10 วันทำการ เมื่อได้รับอนุมัติแล้ว จึงจะนำเข้ามาใช้งานได้

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ผู้รับจ้างจะต้องจัดให้มีสัญญาประกันภัยเบ็ดเตล็ดครอบคลุมความเสียหายต่อบุคคลและทรัพย์สินที่เกิดขึ้นในสถานที่ก่อสร้างและสถานที่ใกล้เคียง ผู้รับจ้างจะรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นภายในพื้นที่ก่อสร้าง ไม่ว่าจะเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินและ/หรือแก่บุคคลใดๆ ตลอดเวลาที่ผู้รับจ้างรับผิดชอบงานที่จ้าง ▪ เมื่อผู้ว่าจ้างได้รับมอบอาคารมาแล้วก็ตาม เมื่อมีผู้ซื้ออาคารต้องการให้เก็บความเรียบร้อยก่อนรับโอน ผู้รับจ้างต้องจัดหาคนงานและวัสดุเข้ามาเก็บงานความเรียบร้อยจนลูกค้ารับโอน ▪ ผู้รับจ้างจะรับผิดชอบต่อคุณภาพของงานและมีมือการปฏิบัติงานต่อไปอีก 1 ปี ภายหลังจากวันที่ผู้ว่าจ้างได้รับมอบงานครั้งสุดท้ายเป็นหนังสือจากผู้ลงนามตามสัญญาแล้ว หากมีความเสียหายใดๆ เกิดขึ้นภายในกำหนดเวลา ผู้รับจ้างจะเป็นผู้รับผิดชอบงานแก้ไขดังกล่าวโดยเร็วไม่เกิน 3 วันนับตั้งแต่ได้รับแจ้งจากผู้ว่าจ้าง ▪ ผู้รับจ้างจะไม่โอนสิทธิและหน้าที่ในการรับประกันผลงานตามสัญญานั้นให้แก่บุคคลใดๆ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากผู้ว่าจ้างเป็นลายลักษณ์อักษร ▪ เงินประกันผลงานของผู้รับจ้าง ทางผู้ว่าจ้างจะหักเงินประกันผลงาน 3% ของทุกงวดที่มีการตั้งเบิกและทางผู้ว่าจ้างจะคืนเงินประกันผลงานให้ผู้รับจ้างครั้งหนึ่งของที่หักไว้เมื่อส่งงานงวดสุดท้ายแล้ว 6 เดือนโดยไม่พบความชำรุดบกพร่อง และส่วนที่เหลือจะคืนให้เมื่อครบกำหนดระยะเวลา 12 เดือน โดยนับจากการส่งงานงวดสุดท้ายของผู้รับจ้าง แต่หากพบว่างานที่ผู้รับจ้างได้ทำนั้นมีความชำรุดบกพร่องมีมูลค่าการซ่อมแซมมากกว่าเงินประกันผลงานที่หักไว้ เมื่อผู้ว่าจ้างได้แจ้งให้เข้ามาซ่อมแซมแล้วผู้รับจ้างไม่เข้ามาซ่อมแซม ผู้ว่าจ้างมีสิทธิหักเงินประกันผลงานได้ทั้งหมด แต่หากเงินประกันผลงานที่หักไว้ไม่เพียงพอต่อการซ่อมแซม ผู้รับจ้างยังคงต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายส่วนที่เกินจากการซ่อมแซมให้ผู้ว่าจ้างจนครบ ▪ การทำสัญญาเป็นการเหมารวม ผู้รับจ้างต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จตามแบบกำหนด หากมีส่วนหนึ่งส่วนใดที่ในแบบไม่ได้ระบุให้ แต่ในการใช้งานต้องมีผู้รับจ้างต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จ หากผู้รับจ้างแก้ไขงานหรือเพิ่มลดงาน ผู้ว่าจ้างจะพิจารณาราคาค่าหน่วยที่เสนอหรือในดุลยพินิจของผู้ว่าจ้าง ▪ ผู้รับจ้างจะต้องจัดหาอุปกรณ์เครื่องใช้ประจำตัวพนักงานของผู้รับจ้างให้ครบถ้วน และจะต้องปฏิบัติงานให้เป็นไปตามกฎระเบียบความปลอดภัยในการทำงานตามกฎกระทรวงกำหนดมาตรฐานในการบริหารและการจัดการด้านความปลอดภัย
--	--

	<p>อาชีวอนามัยและสภาพแวดล้อมในการทำงานเกี่ยวกับงานก่อสร้าง พ.ศ. 2551 และกฎระเบียบของผู้อำนาจ หากผู้รับจ้างไม่ปฏิบัติ บริษัทฯ จะถือว่ามีความผิดในสัญญาที่ได้ตกลงกัน ผู้ว่าจ้างมีสิทธิที่จะไม่รับผิดชอบความเสียหายและอันตรายที่เกิดขึ้นในบริเวณพื้นที่ ที่ผู้รับจ้าง รับผิดชอบอยู่ไม่ว่าด้วยกรณีใดๆ ทั้งสิ้น</p>
เงื่อนไขการชำระเงิน	<ul style="list-style-type: none"> ■ ผู้ว่าจ้างจะชำระเงินค่าจ้างให้ผู้รับจ้างเมื่อผู้รับจ้างได้ดำเนินการก่อสร้างตามงวดงานแล้วเสร็จ โดยแบ่งชำระตามงวดงานการก่อสร้างที่ได้ตกลงกันไว้ ■ ค่าจ้างเหมาทำงานรวมค่าวัสดุ, อุปกรณ์, ค่าแรงต่างๆ, ภาษีมูลค่าเพิ่ม ตามผลงานการก่อสร้างที่แล้วเสร็จเป็นงวดๆ และผ่านการตรวจรับงานของผู้ว่าจ้างหรือตัวแทนของผู้ว่าจ้างหรือผู้ควบคุมงาน ■ ผู้รับจ้างจะต้องส่งงานแต่ละงวดเป็นลายลักษณ์อักษรผ่านผู้ควบคุมงาน และผู้ว่าจ้างจะจ่ายชำระค่างานงวดนั้นๆ ภายใน 7 วัน นับจากผู้ควบคุมงานได้ตรวจรับงานแล้ว ■ หากผู้ว่าจ้างได้ชำระหนี้จำนวนใดๆ แทนผู้รับจ้างอันเนื่องมาจากการงานที่ทำตามสัญญา ผู้ว่าจ้างมีสิทธิหักเงินจำนวนดังกล่าวออกจากเงินค่าจ้างตามสัญญาได้ โดยถือว่าผู้รับจ้างให้ความยินยอมแล้ว ■ ผู้ว่าจ้างจะหักเงินประกันเพื่อเป็นการค้ำประกันผลงาน (Retention) ในอัตราร้อยละ 3 จากเงินที่ได้รับทุกครั้งจากการส่งงวดงานการก่อสร้าง
เงื่อนไขการผิดสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> ■ ถ้าผู้รับจ้างดำเนินการล่าช้ากว่าที่กำหนดไว้ในสัญญา โดยไม่มีเหตุอันควรและไม่ได้รับอนุมัติจากผู้ว่าจ้าง ผู้รับจ้างยินดีให้หักเงินค่าปรับอัตราร้อยละ 0.3 ของค่าจ้างตามสัญญานี้ต่อวัน จากค่างวดงานงวดสุดท้ายจนกว่างานจะแล้วเสร็จ และเงินค่าเสียหายอื่นที่เกิดขึ้นจากการทำงานล่าช้า อันเกิดมาจากความผิดพลาดของผู้รับจ้าง เช่น ค่าจ้างที่จะจ้างผู้ควบคุมงาน เป็นต้น ■ ถ้างานล่าช้ากว่าแผนงานที่กำหนดไว้ในแต่ละช่วงของการตรวจสอบผลงานโดยไม่มีเหตุอันควร ทางผู้ว่าจ้างสามารถเข้าทำการจัดหาวัสดุและแรงงานเข้าทำงานให้แทนผู้รับจ้าง เพื่อเป็นการเร่งรัดงานให้ทันแผนงานที่ตกลงไว้ ส่วนในเรื่องมูลค่าวัสดุและแรงงานให้หักออกจากมูลค่าสัญญาก่อสร้างในงวดนั้นได้ทันทีโดยผู้รับจ้างยินยอม

4.3.2 สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร (มีสิ่งปลูกสร้าง)

สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯและบริษัทย่อย ได้กำหนดเงื่อนไขในสัญญาไว้เป็นมาตรฐานเดียวกัน โดยสรุปสาระสำคัญเงื่อนไขหลักได้ดังนี้

คู่สัญญา	บริษัท (“ผู้จะขาย”) และคู่สัญญา (“ผู้จะซื้อ”)
เงื่อนไขการชำระเงิน และการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์	<ul style="list-style-type: none"> ■ ผู้จะซื้อตกลงให้ถือเอาเงินมัดจำที่ผู้จะซื้อได้ชำระในวันที่ยื่นข้อซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เงินมัดจำที่ผู้จะซื้อได้ชำระในวันทำสัญญา และเงินคาวนที่ผ่อนชำระตามงวดในสัญญา รวมเป็นเงินจอง เงินทำสัญญาและเงินคาวนที่ผู้จะซื้อได้ชำระให้แก่ผู้จะขายเป็นการชำระค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ■ ผู้จะซื้อตกลงชำระค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่เหลืองวดสุดท้ายในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ภายในวันที่กำหนดในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร (มีสิ่งปลูกสร้าง) และยินยอมให้ผู้จะขายโอนกรรมสิทธิ์ต่างๆ ไม่เกิน 90 วัน นับแต่วันครบกำหนดข้างต้นด้วย ■ ในการชำระเงินค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ผู้จะขายต้องออกหลักฐานเป็นหนังสือ ลงลายมือชื่อผู้จะขายหรือผู้รับเงินให้แก่ ผู้จะซื้อ และผู้จะขายยอมรับว่าหลักฐานการชำระเงินดังกล่าว และหลักฐานการชำระหนี้ บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือหนี้จำนองของผู้จะซื้อ เป็นหลักฐานการแสดงการชำระราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างด้วย
เงื่อนไขที่ต้องปฏิบัติของ ผู้จะขายและผู้จะซื้อ	<ul style="list-style-type: none"> ■ ผู้จะขายต้องจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในโครงการจัดสรรที่ดิน ตามที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน จังหวัด กรุงเทพมหานคร และตามที่ผู้จะขาย ได้โฆษณาไว้ ทั้งนี้การจัดให้มีบริการสาธารณะอาจเปลี่ยนแปลงได้ตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ■ ผู้จะขายจะ โอนกรรมสิทธิ์มาตรวัดปริมาตรและปริมาณการใช้ สาธารณูปโภคให้เป็นชื่อผู้จะซื้อ ภายใน 30 วัน นับแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ค่าธรรมเนียมดังกล่าวเป็นของ ผู้จะซื้อ ■ ผู้จะขาย รับรองว่า ผู้จะขายได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารแล้วตาม ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

	<ul style="list-style-type: none"> ■ ผู้จะขายจะก่อสร้างอาคารตามที่ตกลงกันไว้ โดยจัดหาวัสดุที่มีคุณภาพดีตามที่กำหนดในแบบแปลนการก่อสร้าง หากไม่สามารถหาวัสดุตามที่กำหนดไว้จากท้องตลาด ผู้จะขาย ต้องจัดหาวัสดุที่มีคุณภาพเทียบเท่าหรือดีกว่ามาทำการก่อสร้าง ผู้จะขาย ได้จัดหาผู้ควบคุมงานที่มีความรู้ความสามารถเพื่อควบคุมงานก่อสร้างให้เป็นไปตามแบบแปลนการก่อสร้างตามสัญญาเรียบร้อยแล้ว ■ เมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จ พร้อมทั้งจะโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายต้องขนย้ายเครื่องมือ เครื่องใช้ วัสดุอุปกรณ์เหลือใช้ และสิ่งรกรุงรังออกไปให้พ้นบริเวณที่ก่อสร้าง พร้อมทั้งกลบเกลี่ยพื้นดินและทำความสะอาดบริเวณดังกล่าวให้เรียบร้อยอยู่ในสภาพที่ ผู้จะซื้อสามารถเข้าอยู่ได้ทันที ■ ผู้จะซื้อยินยอมที่จะออกค่าใช้จ่ายในการใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะ ตามอัตราและระยะเวลาที่กำหนด ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ หลังจากนั้นชำระปีต่อไป ■ ผู้จะซื้อต้องไม่ใช้อาคารประกอบกิจการที่มีกลิ่นเหม็น สกปรกเลอะเทอะ หรือกิจการเป็นที่รังเกียจหรือก่อให้เกิดเสียงดังเป็นที่รบกวน หรือใช้สิทธิในพื้นที่ส่วนกลางเช่น ถนน ให้เป็นที่กีดขวางหรือก่อความเดือดร้อนรำคาญแก่เพื่อนบ้านหรือบุคคลทั่วไป ■ ผู้จะซื้อ ต้องไม่ใช้อาคารประกอบกิจการที่ผิดกฎหมาย หรือขัดต่อความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีงามของประชาชน และต้องไม่ก่อความรำคาญรบกวนความสงบสุขแก่ผู้อยู่ใกล้เคียง และไม่ยอมให้บุคคลอื่นกระทำการดังกล่าวในอาคาร
เงื่อนไขการผิคนัดชำระ	<ul style="list-style-type: none"> ■ ผู้จะขายจะแจ้งวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้ผู้จะซื้อทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 วัน และหากผู้จะซื้อไม่ดำเนินการหรือไม่ยอมรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างภายใน 10 วันนับจากวันที่กำหนดโอนกรรมสิทธิ์ ถือว่า ผู้จะซื้อผิคนัดสัญญา และผู้จะซื้อยินยอมให้ ผู้จะขายริบเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระมาแล้วทั้งสิ้น

เงื่อนไขการบอกเลิกสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> ■ คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดผิดสัญญาไม่ว่าข้อหนึ่งข้อใด ให้ถือว่าผิดสัญญาทั้งหมด คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิบอกเลิกสัญญา และเรียกค่าเสียหายได้ตามกฎหมาย ■ กรณีการแบ่งการชำระค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างไม่เกิน 3 งวด และผู้จะซื้อผิดนัดไม่ชำระงวดใดงวดหนึ่งหรือกรณีแบ่งการชำระค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเกิน 3 งวด และผู้จะซื้อผิดนัดไม่ชำระตั้งแต่ 3 งวดติดต่อกันโดยเมื่อ ผู้จะขายได้บอกกล่าวทวงถามเป็นหนังสือโดยให้เวลาไม่น้อยกว่า 30 วันแล้ว ผู้จะซื้อ ยังไม่ชำระ ผู้จะขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที และยินยอมให้ ผู้จะขายริบเงินที่ ผู้จะซื้อ ได้มีการชำระให้กับผู้จะขายมาแล้วทั้งหมด แต่ในกรณีที่ผู้จะขายผิดสัญญา ผู้จะขายยินยอมคืนเงินที่ ผู้จะซื้อ ได้ชำระมาแล้วทั้งหมดเช่นกัน
การเปลี่ยนสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> ■ หากผู้จะซื้อมีความประสงค์จะโอนสิทธิตามสัญญานี้ จะต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้จะขายก่อน และผู้จะซื้อจะต้องแจ้งให้ผู้รับโอนสิทธิ ทราบถึงระเบียบข้อบังคับต่างๆ ของ ผู้จะขาย และจะต้องปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ทุกประการ ในกรณีนี้ ผู้จะซื้อ ยินยอมชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการโอนสิทธินี้ให้แก่ผู้จะขายตามที่ตกลงกัน
เงื่อนไขในการรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่อง	<ul style="list-style-type: none"> ■ ผู้จะขายตกลงรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องของโครงสร้าง วัสดุอุปกรณ์ ที่ได้ทำการก่อสร้าง ติดตั้ง ตามแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตจากทางราชการ ภายในกำหนด 6 เดือน นับแต่วันโอนกรรมสิทธิ์ หากแต่ไม่รวมถึงความชำรุดบกพร่อง ที่เกิดจากการที่ผู้จะซื้อ ทำการแก้ไขดัดแปลงสิ่งปลูกสร้าง ที่ผู้จะขายโดยไม่ได้รับความยินยอมจาก ผู้จะขาย

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายใดๆ ที่มีความสำคัญ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสินทรัพย์ของบริษัท ที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้น

6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น**6.1 ข้อมูลทั่วไป****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 แขวงสามด่า

เขตบางขุนเทียน กรุงเทพฯ 10150

เลขทะเบียนบริษัท

0107557000012

โทรศัพท์

02-897-8800

โทรสาร

02-897-8890

Home Page

www.jsp.co.th

นักลงทุนสัมพันธ์และเลขานุการบริษัท

นางสาววาสนา หนูเกื้อ

02-897-8888 ต่อ 511

E-mail : Wassana_n@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
- นางสาวเนาวรัตน์ นิธิเกียรติพงศ์
นางสาววิภาวรรณ ปัทวันวิเวก
นางสาววิไลวรรณ ผลประเสริฐ
บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
ชั้น 48-51 เอ็มไพร์ทาวเวอร์ เลขที่ 1 ถนนสาทรใต้
แขวง ยานนาวา เขต สาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์ 02-677-2000
3. ฝ่ายงานตรวจสอบภายใน
- นายบุญทอง บุณกิตติโสภณ
โทร. 02-897-8888 ต่อ 516
4. ฝ่ายกฎหมาย
- นายคณัย เขมะศักดิ์ชัย
5. ที่ปรึกษาด้านกฎหมาย
- ไม่มี
6. ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์เพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) ของบริษัทที่แสดงไว้ใน www.sec.or.th หรือเว็บไซต์ของบริษัท www.jsp.co.th

6.2 ข้อมูลสำคัญอื่น

-ไม่มี-