

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

---

ส่วนที่ 1

ข้อมูลสรุป (Executive Summary)

---

ส่วนที่ 1

ข้อมูลสรุป (Executive summary)

สรุปข้อมูลสำคัญของหุ้นนี้เป็นส่วนหนึ่งของแบบแสดงรายการข้อมูล และร่างหนังสือชี้ชวน ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะ และความเสี่ยงของบริษัทที่ออกและเสนอขายหุ้น ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลในหนังสือชี้ชวนโดยละเอียดก่อนการตัดสินใจลงทุน โดยสามารถดูแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนฉบับเต็มได้ที่ [www.sec.or.th](http://www.sec.or.th)

สรุปข้อมูลสำคัญของการเสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนครั้งแรก (Initial Public Offering – IPO)

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

(ระยะเวลาการเสนอขาย: [●])

ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขาย:

ผู้เสนอขาย: บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”)

ประเภทธุรกิจ: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

จำนวนหุ้นที่เสนอขาย: 1,200,000,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 28.57 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังจากการเสนอขายต่อประชาชนทั่วไป

ราคาเสนอขายต่อประชาชน: [●] บาทต่อหุ้น      มูลค่าการเสนอขาย: [●] บาท

การเสนอขายหุ้นหรือหลักทรัพย์แปลงสภาพ:  ไม่มี

ในช่วง 90 วันก่อนหน้า  มี จำนวนหุ้นหรือหลักทรัพย์แปลงที่เสนอขาย...หุ้น

ราคาเสนอขาย.....บาท

มูลค่าที่ตราไว้ (Par): 0.50 บาทต่อหุ้น      มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (Book Value): [●] บาทต่อหุ้น

อัตราส่วนราคาต่อกำไร (P/E Ratio): [●] บาทต่อหุ้น

P/E Ratio ของบริษัทอื่นในอุตสาหกรรมเดียวกัน: [●]

ตลาดรอง:	<input checked="" type="checkbox"/> SET	<input type="checkbox"/> MAI
เกณฑ์เข้าจดทะเบียน:	<input checked="" type="checkbox"/> Profit Test	<input type="checkbox"/> Market Capitalization Test

**วัตถุประสงค์การใช้เงิน:**

- เพื่อใช้ซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ [●] บาท
- เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจ [●] บาท

**นโยบายการจ่ายเงินปันผล:**

บริษัทฯ มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิของงบการเงินเฉพาะกิจการ ภายหลังจากหักภาษีและเงินทุนสำรองตามกฎหมายและเงินสำรองอื่น (ถ้ามี) อย่างไรก็ตาม การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ โดยจะขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงาน สถานะการเงิน สภาพคล่อง ความจำเป็นในการใช้เงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงาน แผนการลงทุน และการขยายธุรกิจในอนาคต สภาวะตลาด ความเหมาะสม และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับกิจการและการบริหารงานของบริษัท โดยอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ว่า บริษัทจะต้องมีเงินสดเพียงพอสำหรับการดำเนินธุรกิจ และการดำเนินการดังกล่าวจะต้องก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้น ตามที่คณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ผู้ถือหุ้นของบริษัทเห็นสมควร

ทั้งนี้ มติของคณะกรรมการบริษัทที่อนุมัติให้จ่ายเงินปันผลจะต้องถูกนำเสนอเพื่อขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เว้นแต่เป็นการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล ซึ่งคณะกรรมการบริษัทมีอำนาจอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลได้ แล้วให้รายงานให้ที่ประชุมใหญ่ผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมคราวต่อไป

**รายละเอียดเกี่ยวกับผู้เสนอขายหลักทรัพย์:**

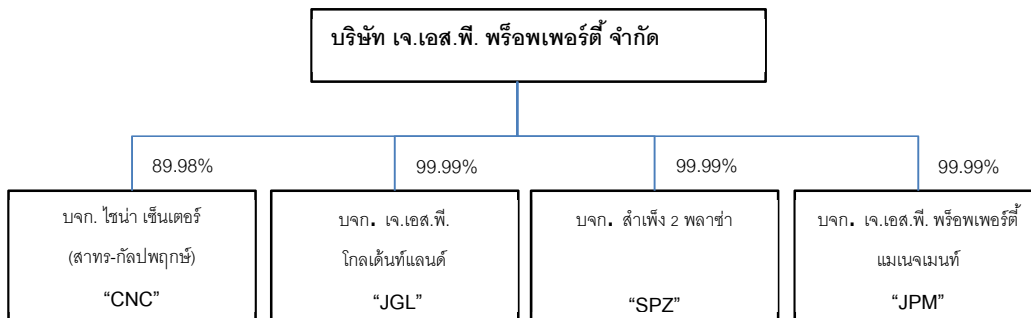
กลุ่มผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ นำโดย คุณทองศักดิ์ มโนธรรมรักษา เริ่มการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบตั้งแต่ปี 2534 โดยเริ่มแรกนั้นได้เล็งเห็นทำเลศักยภาพในเขตกรุงเทพฯ ชั้นใน ย่าน ถ.รัชดา-พระราม 3 และ ถ.พระราม 3 จึงดำเนินการพัฒนาโครงการอาคารพาณิชย์บนพื้นที่เช่าระยะยาว ภายได้เครื่องหมายการค้า "เจ.เอส.พี." จากลักษณะโครงการที่มีความเหมาะสมสำหรับการทำอาคารสำนักงาน ประกอบกับกลยุทธ์ทางการตลาดที่เหมาะสม โครงการได้รับผลการตอบรับที่ดีจากลูกค้าที่เป็นผู้ประกอบการในธุรกิจส่วนตัวซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทในขณะนั้น

ต่อมาในปี 2548 กลุ่มผู้ถือหุ้นได้ขยายผลิตรถยนต์ในลักษณะโครงการอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์บนพื้นที่เช่าระยะยาว ไปสู่โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยบนพื้นที่กรรมสิทธิ์ประเภททาวน์เฮาส์ บ้านแฝด และบ้านเดี่ยว ภายได้เครื่องหมายการค้า "เจ.เอส.พี." โดยมุ่งเน้นไปที่โครงการในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑลซึ่งเป็นพื้นที่ที่สามารถเดินทางได้อย่างสะดวกและรวดเร็วจากกรุงเทพฯ ชั้นใน

บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ") ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 2553 ภายได้ชื่อ บริษัท รักษาแลนด์ (สาทร-พระราม3) จำกัด ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 5,000,000 บาท เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนา

อสังหาริมทรัพย์ โดยพัฒนาโครงการ เจ. เอส. พี. เรสซิเดนซ์ (สาทร-พระราม 3) ซึ่งเป็นโครงการทาวนโฮม 3 ชั้น จำนวน 20 ยูนิต เป็นโครงการแรก ต่อมาได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เมื่อวันที่ 11 มีนาคม 2556 จากประสบการณ์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของ คุณทงนงศักดิ์ มโนธรรมรักษา ที่มีต่อเนื่องมากกว่า 20 ปี ตลอดจนนโยบายการดำเนินธุรกิจจะเน้นงานก่อสร้างที่มีคุณภาพ ให้บริการที่ดี ซื่อสัตย์ และรับผิดชอบต่อลูกค้า จึงทำให้ได้รับความไว้วางใจ และเป็นที่ยอมรับจากลูกค้าตลอดมาเป็นผลให้บริษัทฯ สามารถขยายธุรกิจให้เติบโตขึ้นตามลำดับ ปัจจุบันบริษัทฯ มีทุนจดทะเบียน 2,100,000,000 บาท โดยเป็นทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 1,500,000,000 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2557 บริษัทฯ มีโครงสร้างการถือหุ้นในบริษัทย่อยดังนี้



CNC JGL และ SPZ ประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ JPM ประกอบธุรกิจรับบริหารจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการให้เช่า ทั้งนี้ตามมติการประชุมคณะกรรมการอำนวยการบริหารครั้งที่ 7/2557 ณ วันที่ 12 มีนาคม 2557 สำหรับ CNC JGL และ SPZ จะทำการปิดและชำระบัญชีหลังจากโครงการสำเพ็ง 2 เฟส 1 2 และ 3 เมื่อโครงการปิดการขาย โอนกรรมสิทธิ์ และจัดตั้งนิติบุคคลแล้วเสร็จ โดยบริษัทฯ จะดำเนินการพัฒนาโครงการสำเพ็ง 2 เฟส 4 โครงการทิวลิป สแควร์ โครงการไมอามี บางปู และโครงการอื่นๆในอนาคตภายใต้ บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ต่อไป

ปัจจุบันบริษัทฯ และบริษัทย่อย มีโครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการขายจำนวน 3 โครงการ มูลค่าประมาณ 15,000 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะรับรู้รายได้แล้วเสร็จภายใน 3 ถึง 5 ปี โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1. โครงการสำเพ็ง 2 เฟส 1 ถึง เฟส 4
2. โครงการทิวลิป สแควร์
3. โครงการไมอามี บางปู

**คณะกรรมการบริษัท:** ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2557

- |                                 |  |
|---------------------------------|--|
| 1. นาย อนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ   | ประธานกรรมการ  |
| 2. นาย ทนงค์ศักดิ์ มโนธรรมรักษา | กรรมการ / ประธานกรรมการบริหาร / กรรมการผู้จัดการ       |
| 3. นาย ยงศิลป์ รุ่งชีวา         | กรรมการ / กรรมการบริหาร                                |
| 4. นาย พีระ นีรพิทักษ์          | กรรมการ / กรรมการบริหาร                                |
| 5. นาย วีระวิทย์ มโนธรรมรักษา   | กรรมการ / กรรมการบริหาร                                |
| 6. นาย อัมภางค์ ศรีสุมารพันธ์   | รองประธานกรรมการ / ประธานกรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ |
| 7. นาย สุขสันต์ จิรจรียาเวช     | กรรมการ / กรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ                |
| 8. นาย ปรีชา ติวะนันท์ทกร       | กรรมการ / กรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ                |
| 9. พ.ต.อ. โกศล นินบตี           | กรรมการ / กรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ                |

**ผู้ถือหุ้นรายใหญ่:** ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2557

รายชื่อผู้ถือหุ้น	ก่อนการเสนอขายหุ้นต่อประชาชน		หลังการเสนอขายหุ้นต่อประชาชน	
	จำนวนหุ้น	ร้อยละ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1. ครอบครัวมโนธรรมรักษา <sup>1</sup>	1,680,000,000	56.00	1,680,000,000	40.00
2. ครอบครัวสวาทยานนท์ <sup>2</sup>	540,000,000	18.00	540,000,000	12.86
3. ครอบครัวรุ่งชีวา <sup>3</sup>	360,000,000	12.00	360,000,000	8.57
4. ครอบครัวนีรพิทักษ์ <sup>4</sup>	180,000,000	6.00	180,000,000	4.29
5. แพทย์หญิงสรวิญญา สุนิติสุริยารักษ์ <sup>5</sup>	60,000,000	2.00	60,000,000	1.43
6. นายโกศล อธิกมลเลิศ	45,000,000	1.50	45,000,000	1.07
7. พ.ต.อ. สุนิติวัฒน์ สุริยฉาย	45,000,000	1.50	45,000,000	1.07
8. นายทรงวุฒิ ถวัลย์กิจดำรงค์	45,000,000	1.50	45,000,000	1.07
9. นางสาวรสนันท์ หวังไพฑูริย์ <sup>6</sup>	30,000,000	1.00	30,000,000	0.71

รายชื่อผู้ถือหุ้น	ก่อนการเสนอขายหุ้นต่อประชาชน		หลังการเสนอขายหุ้นต่อประชาชน	
	จำนวนหุ้น	ร้อยละ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
10. นางณัฐวรรณ ไชยธีรัตต์ <sup>7</sup>	9,000,000	0.30	9,000,000	0.21
11. นายเกียรติ อังคนาพร <sup>8</sup>	6,000,000	0.20	6,000,000	0.14
รวมจำนวนหุ้น	3,000,000,000	100.00	3,000,000,000	71.43
จำนวนหุ้นที่เสนอขายต่อประชาชนทั่วไป	-	-	1,200,000,000	28.57
รวมจำนวนหุ้นหลังการเสนอขายต่อประชาชนทั่วไป	3,000,000,000	100.00	4,200,000,000	100.00

หมายเหตุ : <sup>1/</sup> ครอบคลุมในธรรมชาติ ประกอบด้วย คุณทนงศักดิ์ มโนธรรมรักษา คุณกิตติยา มโนธรรมรักษา คุณปณิภา มโนธรรมรักษา คุณวีระวิทย์ มโนธรรมรักษา และคุณธีระชาติ มโนธรรมรักษา

<sup>2/</sup> ครอบคลุมสวาทยานนท์ ประกอบด้วย คุณพงศ์ศักดิ์ สวาทยานนท์ คุณศุภวรรณ สวาทยานนท์ และคุณมนุชนาถ นฤนาทดำรงค์

<sup>3/</sup> ครอบคลุมรุ่งชีวา ประกอบด้วย คุณยงศิลป์ รุ่งชีวา คุณณัฐพร รุ่งชีวา และคุณอานันท์ รุ่งชีวา

<sup>4/</sup> ครอบคลุมนิรพิทักษ์ ประกอบด้วย คุณพีระ นิระพิทักษ์ และคุณพิรุฬห์ นิระพิทักษ์

<sup>5/</sup> บุตรสาวของคุณสมยศ วุฒิสุริยาภักษ์ (รองกรรมการผู้จัดการอาวุโส)

<sup>6/</sup> บุตรสาวของคุณรังสรรค์ หวังไพฑูรย์ (ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ)

<sup>7/</sup> ภรรยาของคุณสมยศ วุฒิสุริยาภักษ์ (รองกรรมการผู้จัดการอาวุโส)

<sup>8/</sup> พี่เขยของคุณพมลรัตน์ จรัสรุ่งโรจน์ (ประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายการเงิน)

**โครงสร้างรายได้:**

หน่วย : ล้านบาท

ประเภทของหาริมทรัพย์	ดำเนินการโดย	ปี 2554		ปี 2555		ปี 2556	
		รายได้	%	รายได้	%	รายได้	%
รายได้จากการขาย							
โครงการเจ.เอส.พี.เรสซิเดนซ์ (สาทร - พระราม3) - ทาวน์โฮม	JSP	6.38	6.83%	110.87	82.22%	14.88	1.76%
โครงการสำเพ็ง 2 เฟส 1 - อาคารพาณิชย์	CNC	-	-	-	0.00%	536.18	63.27%
โครงการสำเพ็ง 2 เฟส 2 - อาคารพาณิชย์	JGL	-	-	-	0.00%	278.82	32.90%
ที่ดินเปล่า	JSP	70.40	75.31%	-		-	
ที่ดินเปล่า	JGL	-	-	-		6.09	0.72%
รายได้ค่าบริการ	JPM	16.68	17.84%	23.72	17.59%	5.60	0.66%
รายได้สิ้น		0.02	0.02%	0.25	0.18%	5.81	0.69%

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	ดำเนินการ โดย	ปี 2554		ปี 2555		ปี 2556	
		รายได้	%	รายได้	%	รายได้	%
รวม		93.47	100.00%	134.84	100.00%	847.39	100.00%

**สรุปปัจจัยความเสี่ยง:**

1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจและการดำเนินงานของบริษัทฯ
  - ความเสี่ยงจากโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีขนาดใหญ่และมูลค่าโครงการสูง
  - ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการในอนาคตขึ้นอยู่กับความสำเร็จของโครงการที่กำลังพัฒนาอยู่
  - ความเสี่ยงจากการที่บริษัทฯ ประกอบธุรกิจที่มีการแข่งขันสูง
  - ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต
  - ความเสี่ยงจากแนวโน้มต้นทุนการก่อสร้างที่สูงขึ้น
  - ความเสี่ยงจากการขาดแคลนผู้รับเหมาที่มีคุณภาพ
  - ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงความช่วยเหลือทางการเงินจากกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ และบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง
  - ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางการเมือง กฎหมาย และกฎระเบียบ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อธุรกิจ
  - ความเสี่ยงด้านภัยพิบัติทางธรรมชาติในประเทศไทย ซึ่งอาจมีผลกระทบในเชิงลบต่อเศรษฐกิจของประเทศไทย และต่อธุรกิจของบริษัทฯ
  - ความเสี่ยงด้านนโยบายการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน
2. ความเสี่ยงด้านการเงิน
  - ความเสี่ยงจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย ซึ่งส่งผลกระทบต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของลูกค้า
  - ความเสี่ยงจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย ซึ่งส่งผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัท
  - ความเสี่ยงจากการมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่สูง
3. ความเสี่ยงด้านการบริหาร การจัดการ
  - ความเสี่ยงในการพึ่งพาผู้บริหารและบุคลากรที่มีความชำนาญเฉพาะด้านของบริษัทฯ
  - ความเสี่ยงจากกรณีที่บริษัทฯ มีผู้ถือหุ้นใหญ่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการบริหารงาน
  - ความเสี่ยงจากการที่กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เนื่องจากมีกิจการที่มีลักษณะใกล้เคียงกันกับบริษัทฯ
  - ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงพื้นที่เช่าจากบริษัทที่เกี่ยวข้อง
4. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการเสนอขายหลักทรัพย์
  - ความเสี่ยงจากการที่หุ้นสามัญของบริษัทฯ อาจจะไม่ได้รับอนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยให้เป็นหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ฯ

**สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย**

รายการ	2554*	2555*	2556
	(งบการเงินรวมเสมือน) ล้านบาท (ปรับปรุงใหม่)	(งบการเงินรวมเสมือน) ล้านบาท (ปรับปรุงใหม่)	(งบการเงินรวม) ล้านบาท
<b>ฐานะการเงิน</b>			
รวมทรัพย์สิน	95.68	2,032.41	5,623.22
รวมหนี้สิน	91.84	1,579.62	3,982.22
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	3.84	452.79	1,641.00
<b>ผลการดำเนินงาน</b>			
รายได้จากการขาย	76.77	110.87	835.98
รายได้รวม	93.47	134.84	847.39
กำไรขั้นต้นจากการขาย	9.79	22.46	250.61
กำไรสุทธิ	-0.18	-11.05	130.28
กำไรต่อหุ้น	-0.02	-1.11	0.07
<b>อัตราส่วนทางการเงิน</b>			
อัตรากำไรขั้นต้นจากการขาย (%)	12.75	20.26	29.98
อัตรากำไรสุทธิ (%)	-0.19	-8.19	15.37
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	-0.19	-1.04	3.40
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	-4.69	-4.84	12.44
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	23.92	3.49	2.43

หมายเหตุ : กำไรต่อหุ้นขั้นต้นพื้นฐานคำนวณมาจากจำนวนหุ้นตัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของปี 2554- 2556 ของโดยใช้จำนวนหุ้นตามมูลค่าที่ตราไว้

0.50 บาท ต่อหุ้น (บริษัทฯ มีการเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้ ณ วันที่ 7 มกราคม 2557) เพื่อประโยชน์การเปรียบเทียบ



\*ตัวเลขที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 31 ธันวาคม 2555 และงบกำไรขาดทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 และ 31 ธันวาคม 2555 อ้างอิงตามงบการเงินรวมเสมือนควบรวมกิจการปี 2554 ปี 2555 ซึ่งบริษัทฯ จัดทำขึ้นเพื่อสะท้อนถึงโครงสร้างการถือหุ้นในปัจจุบันของบริษัทฯ โดยข้อมูลทางการเงินรวมเสมือนดังกล่าวได้จัดทำขึ้นเสมือนหนึ่งว่าบริษัทฯ ได้มีการปรับโครงสร้างกิจการ ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2554

#### คำอธิบายเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน:

##### ผลการดำเนินงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้รวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ปี 2554 2555 และ 2556 เท่ากับ 93.47 ล้านบาท 134.84 ล้านบาท และ 847.39 ล้านบาท ตามลำดับ โดยการเพิ่มขึ้นของปี 2555 เป็นผลมาจากการรับรู้รายได้ของโครงการ เจ.เอส.พี. เรสซิเดนซ์ (สาทร-พระราม3) ในขณะที่การเพิ่มขึ้นของปี 2556 เป็นผลมาจาก โครงการลำเพ็ง 2 เฟส 1 และ โครงการลำเพ็ง 2 เฟส 2

กำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2554 ปี 2555 และ ปี 2556 เท่ากับ 9.79 ล้านบาท 22.46 ล้านบาท และ 250.61 ล้านบาท ตามลำดับ โดยอัตรากำไรขั้นต้นในปี 2556 เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากจากปี 2555 และปี 2554 เนื่องจากบริษัท และบริษัทย่อยมีการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีขนาดใหญ่ขึ้นส่งผลให้ มีอำนาจในการต่อรองราคากับลูกค้า อีกทั้งยังสามารถพัฒนาระบบบริหารจัดการต้นทุนที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น

กำไรขั้นต้นจากการบริการ ในปี 2554 ปี 2555 และ ปี 2556 เท่ากับ 3.96 ล้านบาท 11.39 ล้านบาท และ 4.13 ล้านบาท โดยอัตรากำไรขั้นต้นในปี 2555 เพิ่มขึ้นจากปี 2554 เนื่องจาก มีการขยายลักษณะงานให้บริการมากขึ้น จากเดิมให้บริการด้านการขาย เป็นการให้บริการด้านการตลาดเพิ่มขึ้น ส่งผลให้รายได้เพิ่มขึ้นโดยได้ต้นทุนการให้บริการเพิ่มขึ้นเป็นสัดส่วนน้อยกว่า อัตรากำไรขั้นต้นของปี 2556 เพิ่มขึ้นจากปี 2555 เนื่องจากการปรับอัตราค่าบริการการบริหารโครงการเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตามสัดส่วนรายได้ของปี 2556 ลดลงจากปี 2555 เนื่องจากการหยุดให้บริการให้แก่บริษัทอื่นๆ ในครึ่งปีหลัง โดยบริษัทฯ ปรับแนวทางในการให้บริการเฉพาะ บริษัทฯ และบริษัทย่อยเท่านั้น

##### สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 2555 และ 2556 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 95.68 ล้านบาท 2,032.41 ล้านบาท และ 5,623.22 ล้านบาท แบ่งเป็นสินทรัพย์หมุนเวียน 91.69 ล้านบาท 2,008.05 ล้านบาท และ 5,246.87 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเป็นอัตราส่วนต่อสินทรัพย์รวมอยู่ที่ร้อยละ 95.83 ร้อยละ 98.80 และร้อยละ 93.31 ตามลำดับ โดยที่การสูงขึ้นของสินทรัพย์หมุนเวียนในช่วง 3 ปีที่ผ่านมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ เนื่องมาจากการขยายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

##### หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 2555 และ 2556 บริษัทฯและบริษัทย่อย มีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 91.84 ล้านบาท 1,579.62 ล้านบาท และ 3,982.22 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมอยู่ที่ร้อยละ 95.99 ร้อยละ 77.72 และร้อยละ 70.82 ตามลำดับหนี้สินของบริษัทฯและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯและบริษัทย่อย มีหนี้สินคงเหลือที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งสิ้น 2,274.36 ล้านบาท

**ส่วนของผู้ถือหุ้น**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 2555 และ 2556 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นคิดเป็นจำนวนทั้งสิ้น 3.84 ล้านบาท 452.79 ล้านบาท และ 1,640.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 4.01 ร้อยละ 22.28 และร้อยละ 29.18 ตามลำดับ โดยการเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2555 นั้นเป็นผลมาจากการทำงานการเงินรวมจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน ซึ่งบริษัทฯ จัดทำขึ้นเพื่อแสดงเปรียบเทียบ โดยเสมือนว่ามีบริษัทย่อยของบริษัทฯ มาอย่างต่อเนื่อง ซึ่งเป็นผลมาจากการจัดโครงสร้างกลุ่มบริษัท โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท CNC JGL SPZ และ JPM ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว ถือเป็นกรรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน ณ เดือนพฤษภาคม ปี 2556 ส่งผลให้ส่วนของผู้ถือหุ้นมีการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง สำหรับการเพิ่มขึ้นของปี 2556 เนื่องมาจากเพิ่มทุนโดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจากเดิม 5.00 ล้านบาท เป็น 1,500.00 ล้านบาท ในเดือน พฤษภาคม 2556 โดยมีวัตถุประสงค์ในการปรับโครงสร้างกลุ่มบริษัทโดยซื้อหุ้นสามัญของบริษัทย่อย (CNC JGL SPZ และ JPM) เข้าอยู่ภายใต้โครงสร้างกลุ่มบริษัท

แหล่งที่มาของเงินทุนของบริษัทฯและบริษัทย่อย มาจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และส่วนของผู้ถือหุ้นเป็นหลัก โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 2555 และ 2556 บริษัทฯ มีสัดส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามข้อมูลทางการเงินรวมเสมือนเท่ากับ 23.92 เท่า 3.49 เท่า และ 2.43 เท่าตามลำดับซึ่งการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเกิดจากในปี 2554 กลุ่มบริษัทเน้นการใช้โครงสร้างเงินทุนจากใช้เงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นหลัก ในปี 2555 มีการเพิ่มขึ้นของจำนวนส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยภายใต้บการเงินเสมือนควบรวม ณ ปี 2555 และในปี 2556 มีการเพิ่มทุนจดทะเบียน โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจาก 5.00 ล้านบาท เป็น 1,500.00 ล้านบาทเพื่อปรับโครงสร้างกลุ่มบริษัท ส่งผลให้มีอัตราดังกล่าวมีแนวโน้มลดลง

**นักลงทุนสัมพันธ์:**

คุณชลิตา สันตติทรัพย์ แผนกนักลงทุนสัมพันธ์ โทรศัพท์ 02-897-8888  
 43 ซอยพระรามที่ 2 ซอย 54 แขวงสามยุค เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร 10150