

ส่วนที่ 2 บริษัทที่ออกหลักทรัพย์

ส่วนที่ 2.2

การประกอบธุรกิจ

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

1.1 ประวัติความเป็นมาที่สำคัญของบริษัทฯ

กลุ่มผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ นำโดย คุณทองศักดิ์ มโนธรรมรักษา เริ่มการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบตั้งแต่ปี 2534 เดิมกลุ่มผู้ถือหุ้นของบริษัทจะร่วมกันพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะการพัฒนาโครงการต่อโครงการ โดยในแต่ละโครงการอาจมีการร่วมหุ้น รวมถึงการเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ แตกต่างกันไปในแต่ละโครงการ แต่ทั้งนี้ คุณทองศักดิ์ มโนธรรมรักษา จะเป็นผู้บริหารหลักในการบริหารจัดการโครงการทั้งการก่อสร้าง การตลาดและการขายโครงการ รวมถึงการบริหารงานทั่วไป โดยเริ่มแรกนั้นกลุ่มผู้ถือหุ้นได้เล็งเห็นทำเลศักยภาพในเขตกรุงเทพฯ ชั้นใน ย่าน ถ.รัชดา-พระราม 3 และ ถ.พระราม 3 ซึ่งสามารถพัฒนาเป็นพื้นที่ทำการค้าได้ กลุ่มผู้ถือหุ้นจึงดำเนินการพัฒนาโครงการอาคารพาณิชย์บนพื้นที่เช่าระยะยาว ภายใต้เครื่องหมายการค้า "เจ.เอส.พี." ซึ่งโครงการอาคารพาณิชย์โครงการแรกของกลุ่มผู้ถือหุ้น ใช้ชื่อโครงการว่า "เจ. ฟ็อน มินิออฟฟิศ" จากลักษณะโครงการที่มีความเหมาะสมสำหรับการทำอาคารสำนักงาน ประกอบกับกลยุทธ์ทางการตลาดที่เหมาะสม โครงการได้รับผลการตอบรับที่ดีจากลูกค้าที่เป็นผู้ประกอบการในธุรกิจส่วนตัวซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทในขณะนั้น

ต่อมาในปี 2548 กลุ่มผู้ถือหุ้นได้ขยายผลิตรถยนต์ในลักษณะโครงการอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์บนพื้นที่เช่าระยะยาว ไปสู่โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยบนพื้นที่กรรมสิทธิ์ประเภททาวน์เฮาส์ บ้านแฝด และบ้านเดี่ยว ภายใต้เครื่องหมายการค้า "เจ.เอส.พี." โดยมุ่งเน้นไปที่โครงการในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑลซึ่งเป็นพื้นที่ที่สามารถเดินทางได้อย่างสะดวกและรวดเร็วจากกรุงเทพฯ ชั้นในสำหรับลูกค้าระดับกลาง โครงการของบริษัทมีดังนี้

โครงการบนพื้นที่เช่าในระยะยาวของกลุ่มผู้ถือหุ้น มีดังนี้

| ปี | โครงการ | ลักษณะ | พื้นที่ (ไร่) | มูลค่า (ล้านบาท) |
|------|-----------------------|-------------------------------|---------------|------------------|
| 2534 | เจ. ฟ็อน มินิออฟฟิศ | อาคารมินิออฟฟิศ 6 ชั้น 8 ห้อง | 3-2-20 | 96.00 |
| 2534 | เจ.เอส.แอล. โฮมออฟฟิศ | อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น 68 ห้อง | 5-1-80 | 122.40 |
| 2536 | เจ. ฟ็อน โฮมออฟฟิศ | อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น 60 ห้อง | 5-2-76 | 120.00 |

| ปี | โครงการ | ลักษณะ | พื้นที่ (ไร่) | มูลค่า (ล้านบาท) |
|------|--------------------------------------|--------------------------------|------------------|---------------------|
| 2537 | สีสุกโฮม แพคคอรี่ | อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น 66 ห้อง | 6-0-0 | 55.00 |
| 2538 | เจ.ฟอน ไซร์รัม-ออฟฟิศ | อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น 12 ห้อง | 1-3-50 | 84.00 |
| 2545 | เจ.ฟอน (2002) | อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น 28 ห้อง | 4-1-67 | 81.20 |
| 2545 | พระราม3 เทรดเซ็นเตอร์ | อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น 88 ห้อง | 10-2-60 | 264.00 |
| 2545 | เจ.เอส.พี. โมเดิร์น ออฟฟิศ | อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น 30 ห้อง | 4-1-67 | 105.00 |
| 2547 | เจ.เอส.พี. พระราม3 | อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น 22 ห้อง | 5-2-17 | 158.40 |
| 2548 | เจ.เอส.พี. บางแค | อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น 35 ห้อง | 6-8-38 | 80.00 |
| 2549 | พระราม3 บริติช เฟลส | อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น 49 ห้อง | 5-3-63 | 146.25 |
| 2550 | เจ.เอส.พี. เฟลส ออฟฟิศ เซ็น เตอร์ | อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น 34 ห้อง | 6-2-64.8 | 249.00 |
| 2553 | เจ.เอส.พี. เฟลส 3 | อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น 27 ห้อง | 5-2-80 | 229.20 |
| 2553 | เจ.เอส.พี. เฟลส 4 | อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น 25 ห้อง | 11-3-93 | 130.90 |
| 2554 | ที.ที.เอ็น อเวนิว | อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น 55 ห้อง | 12-3-68 | 492.10 |

โครงการบนพื้นที่กรรมสิทธิ์ของกลุ่มผู้ถือหุ้น มีดังนี้

| ปี | โครงการ | ลักษณะ | พื้นที่ (ไร่) | มูลค่า (ล้านบาท) |
|------|-------------------------------|--|------------------|---------------------|
| 2548 | ทรัพย์รุ่งเรือง ประชาอุทิศ 33 | อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น 148 ห้อง และทาวน์เฮาส์ 28 ห้อง | 17-1-59 | 340.24 |
| 2549 | เจ.เอส.พี. เฟลส 1 | อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น 100 | 8-3-05 | 496.50 |

| ปี | โครงการ | ลักษณะ | พื้นที่ (ไร่) | มูลค่า (ล้านบาท) |
|------|--|---|------------------|---------------------|
| | | ห้อง | | |
| 2549 | ทรัพย์รุ่งเรืองโฮมแฟคตอรี บางปู | อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น 256 ห้อง | 46-0-36 | 509.44 |
| 2550 | ทรัพย์รุ่งเรืองซิติ้ บางปู เฟส 1 | อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น และ ทาวนโฮม 212 ห้อง | 47-1-91 | 448.60 |
| 2550 | ทรัพย์รุ่งเรือง มินิแฟคตอรี | อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น 30 ห้อง อาคารมินิแฟคตอรี 2 ชั้น 51 ห้อง | 3-2-20 | 339.39 |
| 2551 | ทรัพย์รุ่งเรืองซิติ้ บางปู เฟส 2-4 | บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และ ทาวนเฮาส์ 374 ห้อง | 42-2-61 | 847.51 |
| 2551 | เดอะบริติช | อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น และ ทาวนโฮม 96 ห้อง | 8-3-99 | 502.06 |
| 2553 | เจ.เอส.พี. เพลส 5 (สาธิต ประดิษฐ์ตัดใหม่) | ทาวนโฮม 3 ชั้น 8 ห้อง | 0-3-29 | 98.00 |
| 2553 | ดิ เออร์เบริน ภูเก็ต | บ้านเดี่ยว และ ทาวนเฮาส์ 85 ห้อง | 10-0-29 | 246.51 |
| 2554 | เจ.เอส.พี. เรสซิเดนซ์ (สาทร- กัลปพฤกษ์) | ทาวนเฮาส์ 96 ห้อง | 8-3-55 | 333.46 |

บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 2553 ภายใต้ชื่อ บริษัท รักษาแลนด์ (สาทร-พระราม3) จำกัด ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 5,000,000 บาท เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 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 คุณทนงศักดิ์ มโนธรรมรักษา ที่มีต่อเนื่องมากกว่า 20 ปี ตลอดจนนโยบายการดำเนินธุรกิจจะเน้นงานก่อสร้างที่มีคุณภาพ ให้บริการที่ดี ซื่อสัตย์ และรับผิดชอบต่อลูกค้า จึงทำให้ได้รับความไว้วางใจและเป็นที่ยอมรับจากลูกค้าตลอดมาเป็นผลให้บริษัทฯ สามารถขยายธุรกิจให้เติบโตขึ้นตามลำดับ ปัจจุบันบริษัทฯ มีทุนจดทะเบียน 2,100,000,000 บาท โดยเป็นทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 1,500,000,000 ล้านบาท

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2557 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีโครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการจำนวน 3 โครงการ รวมมูลค่าโครงการทั้งสิ้นประมาณ 15,000 ล้านบาท คิดเป็นมูลค่าโครงการที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์แล้วเท่ากับ 1,775.81 ล้านบาท ซึ่งมีโครงการระหว่างดำเนินการดังนี้

| ลำดับ | โครงการ | มูลค่าโครงการโดยประมาณ (ล้านบาท) |
|-------|-------------------|-------------------------------------|
| 1. | สำเพ็ง 2 (เฟส1-4) | 7,500 |
| 2. | ทีวลีป สแควร์ | 1,800 |
| 3. | ไมอามี บางปู | 5,500 |

หมายเหตุ: รายละเอียดโครงการระบุไว้ในส่วนที่ 2.2 – 2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

1.2 วิสัยทัศน์ พันธกิจ และกลยุทธ์ในการดำเนินงานของบริษัท

วิสัยทัศน์

พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์แนวราบและที่อยู่อาศัยที่สร้างปรากฏการณ์ใหม่

พันธกิจ

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

กลยุทธ์ในการดำเนินงาน

ลักษณะการดำเนินงาน บริษัทฯ เป็นผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทโครงการเชิงพาณิชย์แนวราบ (Commercial Low Rise) รูปแบบโครงการที่พัฒนา ได้แก่ อาคารพาณิชย์ และศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall) และโครงการที่อยู่อาศัย ได้แก่ ทาวน์โฮม และคอนโดมิเนียม เป็นต้น โดยจะให้ความสำคัญกับทำเลที่ตั้งโครงการที่มีศักยภาพเป็นลำดับแรก ดังจะเห็นได้ว่าโครงการที่พัฒนาทุกแห่งจะอยู่ติดถนนใหญ่ มีการคมนาคมสะดวก

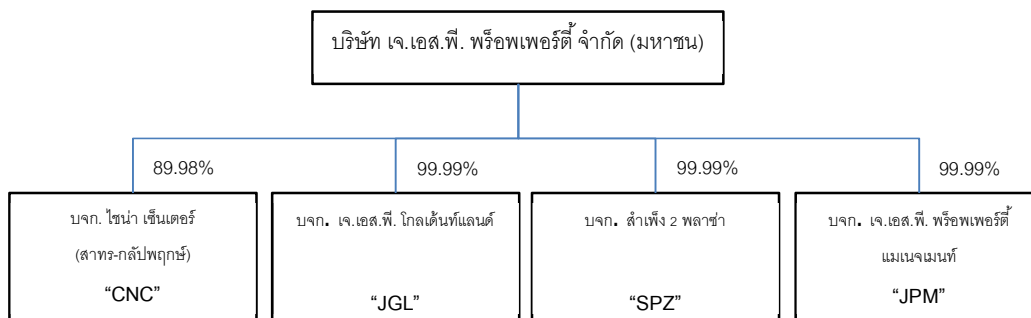
1.3 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

| | | |
|---------|--|---|
| ปี 2534 | : | กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ นำโดย คุณทองศักดิ์ มโนธรรมรักษา เริ่มดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จากโครงการพัฒนาอาคารพาณิชย์เพื่อขายบนพื้นที่เช่า 30 ปี ภายใต้เครื่องหมายการค้า เจ.เอส.พี. ซึ่งโครงการแรกของบริษัทฯ ใช้ชื่อว่า “เจ. ฟอน มินิออฟฟิศ” |
| ปี 2549 | : | เริ่มโครงการพัฒนาอาคารพาณิชย์ และที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์เพื่อขายบนพื้นที่กรรมสิทธิ์ ซึ่งโครงการแรกของบริษัทฯ ใช้ชื่อว่า “โครงการ ทรัพย์รุ่งเรือง ประชาอุทิศ 33” |
| ปี 2553 | : | เริ่มก่อตั้งบริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด เมื่อวันที่ 18 มีนาคม 2553 ด้วยทุนจดทะเบียน 1.00 ล้านบาท เพื่อรับบริหารจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการให้เช่า |
| | : | เริ่มก่อตั้งบริษัทฯ เมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 2553 ด้วยทุนจดทะเบียน 5.00 ล้านบาท เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| ปี 2554 | : | บริษัทฯ พัฒนาโครงการ เจ. เอส. พี. เรสซิเดนซ์ (สาทร-พระราม 3) ซึ่งเป็นโครงการทาวน์โฮม 3 ชั้น จำนวน 20 ห้อง ซึ่งเป็นบนพื้นที่กรรมสิทธิ์เป็นโครงการแรก |
| ปี 2555 | : | เริ่มก่อตั้งบริษัท เจ.เอส.พี. โกลเด็นท์แลนด์ จำกัด เมื่อวันที่ 6 มีนาคม 2555 ด้วยทุนจดทะเบียน 1.00 ล้านบาท เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| | : | เริ่มก่อตั้งบริษัท ไชน่า เซ็นเตอร์ (สาทร-กัลปพฤกษ์) จำกัด เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2555 ด้วยทุนจดทะเบียน 150.00 ล้านบาท เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| | : | เมื่อวันที่ 5 กรกฎาคม 2555 บริษัท เจ.เอส.พี. โกลเด็นท์แลนด์ จำกัด เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 1.00 ล้านบาท เป็น 300.00 ล้านบาท โดยเป็นการเพิ่มทุนจาก กลุ่มมโนธรรมรักษา กลุ่มสวาทยานนท์ กลุ่มรุ่งชีวา นายพีระ นีรพิทักษ์ และนายประโยชน์ สุขศรีการ เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| | : | เมื่อวันที่ 7 กรกฎาคม 2555 บริษัทฯ ได้เปิดขายอาคารพาณิชย์ “โครงการลำเพ็ง 2” ระยะ (“เฟส”) 1 และ 2 อย่างเป็นทางการ ณ โรงแรมแกรนด์ไชน่าปรีนเซส โดยโครงการมีมูลค่าประมาณ 3,700 ล้านบาท |
| | : | เริ่มก่อตั้งบริษัท ลำเพ็ง 2 พลาซ่า จำกัด เมื่อวันที่ 2 ตุลาคม 2555 ด้วยทุนจดทะเบียน 110.00 ล้านบาท เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| : | เมื่อวันที่ 10 ธันวาคม 2555 บริษัท เจ.เอส.พี. โกลเด็นท์แลนด์ จำกัด ลดทุนจดทะเบียนจาก 300.00 ล้านบาท เป็น 200.00 ล้านบาท โดยเป็นการลดทุนจากผู้ถือหุ้นทุกรายในสัดส่วนที่เท่ากัน เนื่องจาก JGL มีกระแสเงินสดเพียงพอในการดำเนินงาน ในประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2555 ณ วันที่ 1 พฤศจิกายน 2555 จึงมีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียน | |

| | |
|----------------|---|
| <p>ปี 2556</p> | <p>:</p> <p>จากมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2556 เมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม 2556 บริษัทฯ ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนและชำระแล้วจาก 5.00 ล้านบาทเป็น 1,500.00 ล้านบาท เพื่อใช้ในการจัดโครงสร้างกลุ่มบริษัทเพื่อให้สอดคล้องกับแผนธุรกิจดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. เข้าถือหุ้นในบริษัท เจ.เอส.พี. โกลด์เอ็นท์แลนด์ จำกัด ด้วยสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว จำนวน 200.00 ล้านบาท 2. เข้าถือหุ้นในบริษัท สำเพ็ง 2 พลาซ่า จำกัด ด้วยสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว จำนวน 110.00 ล้านบาท 3. เข้าถือหุ้นในบริษัท ไชน่า เซ็นเตอร์ (สาทร-กัลปพฤกษ์) จำกัด ด้วยสัดส่วนร้อยละ 89.98 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 150.00 ล้านบาท 4. เข้าถือหุ้นในบริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด ด้วยสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว จำนวน 1.00 ล้านบาท |
| | <p>:</p> <p>เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2556 ย้ายที่ตั้งสำนักงานใหญ่มาที่ 43 ถนนพระราม 2 ซอย 54 แขวง แสมดำ เขตบางขุนเทียน กรุงเทพฯ 10150</p> |
| | <p>:</p> <p>เมื่อวันที่ 31 สิงหาคม 2556 บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนและชำระแล้วจาก 1.00 ล้านบาทเป็น 300.00 ล้านบาท โดยเป็นการเพิ่มทุนจากบริษัทฯ เพื่อใช้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการให้เช่า</p> |
| | <p>:</p> <p>ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 3/2556 เมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2556 ได้มีมติให้บริษัทฯ แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด และเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้จากเดิมหุ้นละ 5.00 บาท เป็นหุ้นละ 0.50 บาท และได้เพิ่มทุนจดทะเบียนมูลค่า 600.00 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียนรวม 2,100.00 ล้านบาท เพื่อเตรียมความพร้อมในการออกและเสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (Initial Public Offering) และนำบริษัทฯ เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย</p> |

1.4 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2557 บริษัทฯ มีโครงสร้างการถือหุ้นในบริษัทย่อย ดังนี้



ปัจจุบันบริษัทฯ มีบริษัทย่อยจำนวน 4 บริษัท โดยบริษัทย่อย 3 บริษัทประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทย่อย 1 บริษัทประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ดังรายละเอียดต่อไปนี้

1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

- บริษัท ไชนา เซ็นเตอร์ (สาทร-กัลปพฤกษ์) จำกัด ("CNC") ทุนจดทะเบียน 150.00 ล้านบาท เป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 89.98 ดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการ สำเพ็ง 2 ระยะเวลา ("เฟส") 1
- บริษัท เจ.เอส.พี. โกลด์เอ็นท์แลนด์ จำกัด ("JGL") ทุนจดทะเบียน 200.00 ล้านบาท เป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 99.99 ดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการ สำเพ็ง 2 เฟส 2
- บริษัท สำเพ็ง 2 พลาซ่า จำกัด ("SPZ") ทุนจดทะเบียน 110.00 ล้านบาท เป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 99.99 ดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการ สำเพ็ง 2 เฟส 3

2. ธุรกิจเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์

- บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด ("JPM") ทุนจดทะเบียน 300.00 ล้านบาท เป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 99.99 ดำเนินธุรกิจรับบริหารจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 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 เดอะทิวลิป เดอะไมอามี และโครงการอื่นๆในอนาคตภายใต้ บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ต่อไป

1.5 ลักษณะการดำเนินธุรกิจ ความสัมพันธ์ และการแข่งขันระหว่างบริษัทฯ กับกลุ่มบริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง

1) ลักษณะการดำเนินธุรกิจ

เนื่องจากข้อจำกัดด้านการเข้าถึงแหล่งเงินทุน ในช่วงแรกของการดำเนินธุรกิจ กลุ่มผู้ถือหุ้นหลักนำโดย คุณทองศักดิ์ มโนธรรมรักษา ชักชวนพันธมิตรทางธุรกิจ และผู้ลงทุนที่มีศักยภาพ มาเป็นผู้ร่วมลงทุนแต่ละโครงการ โดยมีคุณทองศักดิ์ มโนธรรมรักษา เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้ควบคุมการดำเนินงานทั้งหมดในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยครอบคลุมถึง การซื้อที่ดิน การออกแบบ การพัฒนาโครงการ การตลาดและการขาย การประสานงานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทั้งภาครัฐและเอกชน จนถึงการปิดการขายโครงการ ตามที่ปรากฏในตารางแสดงรายละเอียดโครงการพัฒนาโครงการในอดีตในหัวข้อ 1.1

ลักษณะการดำเนินธุรกิจดังกล่าวส่งผลให้กว่า 20 ปีที่มีกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ซึ่งอาจจะมีความขัดแย้งเรื่องการแข่งขันในธุรกิจจำนวน 23 บริษัท ดังนี้

| โครงการบนพื้นที่เช่าระยะยาว | | |
|-----------------------------|------------------------------------|--|
| ลำดับ | ชื่อเดิม | ชื่อใหม่ |
| 1. | เจ. ฟ็อน มินิออฟฟิศ* | - |
| 2. | เจ.เอส.แอล. โฮมออฟฟิศ | - |
| 3. | เจ. ฟ็อน โฮมออฟฟิศ | - |
| 4. | สี่ลูกโฮม แฟคตอรี | - |
| 5. | เจ.ฟ็อน โซว์รูม-ออฟฟิศ | - |
| 6. | เจ.ฟ็อน (2002) | - |
| 7. | พระราม3 เทคเซ็นเตอร์ | - |
| 8. | เจ.เอส.พี. โมเดิร์น ออฟฟิศ | - |
| 9. | เจ.เอส.พี. พระราม3 | เดอะ เมอริโต้ บิสซิเนส ออฟฟิศ (พระราม 3) |
| 10. | เจ.เอส.พี. บางแค | กูด เมอริท บางแค |
| 11. | พระราม3 บวิติช เฟลส | - |
| 12. | เจ.เอส.พี. ออฟฟิศ เซ็นเตอร์ | กูด เมอริท ออฟฟิศ พาร์ค |
| 13. | รักษาแลนด์ | - |
| 14. | เจ.เอส.พี. แลนด์ (สารภี-กัลปพฤกษ์) | เดอะ เมอริโต้ บิสซิเนส แลนด์ (สารภี-กัลปพฤกษ์) |
| 15. | ที.ที.เอ็น อเวนิว | ที.ที.เอ็นเตอร์ไพรส์ 2013** |
| โครงการบนพื้นที่กรรมสิทธิ์ | | |
| ลำดับ | ชื่อเดิม | ชื่อใหม่ |
| 1. | เจ.เอส.พี. บ้านและที่ดิน*** | - |
| 2. | เจ.เอส.พี. บวิติช เฟลส | - |
| 3. | ทรัพย์รุ่งเรือง บางปู | เมอริท บางปู |
| 4. | ทรัพย์รุ่งเรือง ซิตี | กูด เมอริท ซิตี |
| 5. | เจ.เอส.พี. ทรัพย์รุ่งเรือง | กูด เมอริท มินิแฟคตอรี |
| 6. | เจ.เอส.พี. การ์เด็นท์ | กูดเมอริท ซิตีโฮม |
| 7. | เจ.เอส.พี. ทาวน์โฮม | เมอริโต้ โฮม เฟลส |
| 8. | เจ.เอส.พี. แลนด์ | เมอริท แลนด์ |
| 9. | เจ.เอส.พี. แลนด์ (ภูเก็ต) | กูด เมอริท แลนด์ (ภูเก็ต) |
| 10. | เจ.เอส.พี. เฟลส | กูด เมอริท เฟลส |

*ปัจจุบันบริษัทอยู่ในสถานะว่าง

**ปัจจุบันบริษัทอยู่ในสถานะเลิกกิจการและรอชำระบัญชี

***ปัจจุบันบริษัทอยู่ในสถานะเลิกกิจการและชำระบัญชีเสร็จสิ้น

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีที่ดินรอการพัฒนาอยู่ในกรรมสิทธิ์ของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และกลุ่มบริษัทที่อยู่ในเขตปริมณฑล และในต่างจังหวัด โดย ณ วันที่ 31 มกราคม 2557 บริษัทฯ ถือครองที่ดินจำนวน 191-1-90 ไร่ โดยมีรายละเอียดดังนี้

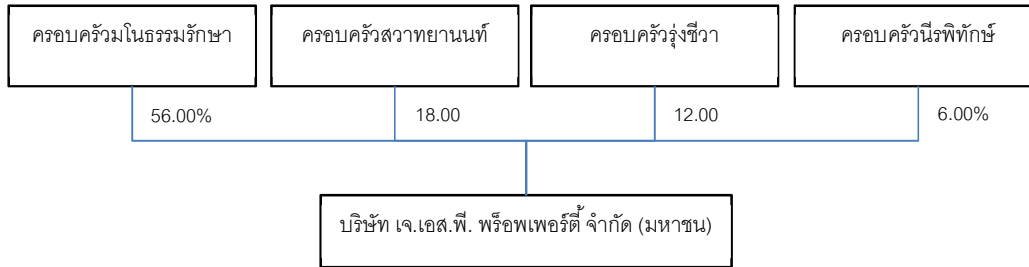
| นิติบุคคล | | | | |
|-----------|--|-------------------------|---------------------------------------|------------|
| ลำดับ | กรรมสิทธิ์ที่ดิน | | ที่ตั้ง | ขนาด (ไร่) |
| | ชื่อเดิม | ชื่อใหม่ | | |
| 1. | เจ.เอส.พี. ภูเก็ต (ในทอน) | เมอริทโต้ แลนด์ (ในทอน) | ตำบลสาคร จังหวัดภูเก็ต | 15-3-25.7* |
| 2. | เจ.เอส.พี. ภูเก็ต | เมอริทโต้ ภูเก็ต | ตำบลสาคร จังหวัดภูเก็ต | 18-0-55.7 |
| 3. | เจ.เอส.พี. โฉจรติกส์ เจ.เอส.พี. แอสเสท ภูเก็ต เมอริทโต้ แอสเสท | ธนเสกฐ์ ทาวเวอร์ | ตำบลแสมดำ จังหวัดกรุงเทพมหานคร | 5-0-89.4 |
| 4. | เจ.เอส.พี. เรสซิเดนซ์ | เดอะ เมอริโต้ ซิตี้ โฮม | ตำบลศาลาธรรมสพน์ จังหวัดกรุงเทพมหานคร | 82-3-87 |
| 5. | ทรัพย์รุ่งเรือง ซีวี | - | ตำบลบางปู จังหวัดสมุทรปราการ | 39-3-54 |

*กรรมสิทธิ์ในสัญญาเช่าระยะยาว

| บุคคล | | | | |
|-------|------------------|--------------|--|------------------------|
| ลำดับ | กรรมสิทธิ์ที่ดิน | | ที่ตั้ง | ขนาด (ไร่) |
| 1. | นาย ทนงศักดิ์ | มโนธรรมรักษา | ตำบลสาคร จังหวัดภูเก็ตตำบลศาลาธรรมสพน์ จังหวัดกรุงเทพมหานคร | 9-0-62.8 12-2-39.8* |
| 2. | นาย ธีระชาติ | มโนธรรมรักษา | ตำบลแสมดำ จังหวัดกรุงเทพมหานคร ตำบลบางโคล่ จังหวัดกรุงเทพมหานคร | 3-0-97.3 0-1-18.8 |
| 3. | นาย ชัยรัตน์ | นพสันติ | ตำบลศาลาธรรมสพน์ จังหวัดกรุงเทพมหานคร ตำบลศาลาธรรมสพน์ จังหวัดกรุงเทพมหานคร | 12-2-39.8* 4-0-59.5 |

*กรรมสิทธิ์ร่วมระหว่างนายทนงศักดิ์ มโนธรรมรักษาและ นายชัยรัตน์ นพสันติ

2) การแข่งขันกับธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่



นอกเหนือจากกลุ่มบริษัทที่พัฒนาโครงการในอดีตของครอบคลุมในธรรมรักษาที่กล่าวถึงข้างต้นแล้ว ครอบคลุมสวาทยานนท์มีกลุ่มบริษัทซึ่งอาจมีความขัดแย้งเรื่องการแข่งขันในธุรกิจเดียวกันจำนวน 2 บริษัท คือ บริษัท ทศนิยมนิเวศน์ จำกัด และบริษัท บุญยงทศนิยม จำกัด

| ปี | บริษัท / โครงการ | ลักษณะ | ที่ตั้ง | พื้นที่โครงการ (ไร่) | จำนวนเสนอขาย (ยูนิต) | มูลค่าโครงการ (ล้านบาท) |
|------|---|----------------------|--|----------------------|----------------------|-------------------------|
| 2547 | บจ. บุญยงทศนิยม / บ้านทศนิยม (รังสิต) | ทาวน์เฮาส์ | รังสิตคลอง 1 จังหวัดปทุมธานี | 24.00 | 240 | 360.00 |
| 2548 | บจ. ทศนิยมนิเวศน์ / บ้านทศนิยม (อำเภอเมือง) | ทาวน์เฮาส์ | อำเภอเมือง จังหวัดปทุมธานี | 16.00 | 162 | 211.00 |
| 2548 | บจ. ทศนิยมนิเวศน์ / บ้านทศนิยม (วัดแหลม) | ทาวน์เฮาส์ / บ้านแฝด | อำเภอพระสมุทรเจดีย์ จังหวัดสมุทรปราการ | 21-2-41 | 233 / 12 | 281.00 |
| 2553 | บจ. บุญยงทศนิยม / บ้านทศนิยม (วัดกลางนา) | ทาวน์เฮาส์ | ซอยประชาอุทิศ 27 กรุงเทพฯ | 17-2-0 | 228 | 462.00 |

ปัจจุบันโครงการดังกล่าวมีรายละเอียดความคืบหน้า ดังนี้

| บริษัท / โครงการ | มูลค่าโครงการ (ล้านบาท) | จำนวนเสนอขาย (หน่วย) | ความคืบหน้าการขาย | ความคืบหน้างานก่อสร้าง |
|---|-------------------------|----------------------|-------------------|------------------------|
| บจ. บุญยงทศนิยม / บ้านทศนิยม (รังสิต) | 360.00 | 240 | ปิดการขาย | ก่อสร้างแล้วเสร็จ |
| บจ. ทศนิยมนิเวศน์ / บ้านทศนิยม (อำเภอเมือง) | 211.00 | 162 | คงเหลือ 20 ยูนิต | คงเหลือ 8 ยูนิต |
| บจ. ทศนิยมนิเวศน์ / | 281.00 | 233 / 12 | คงเหลือ | คงเหลือ |

| บริษัท / โครงการ | มูลค่าโครงการ (ล้านบาท) | จำนวนเสนอขาย (หน่วย) | ความคืบหน้าการขาย | ความคืบหน้างาน ก่อสร้าง |
|--|----------------------------|-------------------------|--|---|
| บ้านทัศนีย์ (วัดแหลม) | | | ทาว์นเฮาส์ 22 ยูนิต บ้านแฝด 6 ยูนิต | ทาว์นเฮาส์ 148 ยูนิต บ้านแฝด 6 ยูนิต |
| บจ. บุญยทัศนีย์ / บ้านทัศนีย์ (วัดกลางนา) | 462.00 | 228 | คงเหลือ 23 ยูนิต | ก่อสร้างแล้วเสร็จ |

3) นโยบาย / มาตรการ การบริหารจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์

3.1) สัญญาป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และสัญญาให้สิทธิในการปฏิเสธก่อนสำหรับการซื้อที่ดินเปล่า

สำหรับกลุ่มบริษัทที่พัฒนาโครงการในอดีต คือ โครงการบนพื้นที่เช่าระยะยาว และโครงการบนพื้นที่กรรมสิทธิ์ และกลุ่มบริษัทของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทั้งหมดที่อาจมีความขัดแย้งเรื่องการแข่งขันในธุรกิจเดียวกันกับบริษัทฯ ได้ลงนามในสัญญาป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ในนามบริษัท กรรมการ และผู้ถือหุ้นรายใหญ่* (ซึ่งรายละเอียดของสัญญาปรากฏอยู่ในส่วนที่ 2.2 – ทรรศนะที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ) และจะดำเนินการปิดบริษัทและชำระบัญชีให้แล้วเสร็จหลังจากปิดการขาย โอนกรรมสิทธิ์ และจัดตั้งนิติบุคคลแล้วเสร็จในทันที อย่างไรก็ตาม สำหรับโครงการบนพื้นที่เช่าระยะยาวนั้น จะทำการปิดบริษัทและชำระบัญชีเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่าระยะยาว เนื่องจากอาจมีภาระตามสัญญาเช่าระยะยาวที่ได้ทำสัญญาไว้

สำหรับกลุ่มบริษัท และผู้ถือหุ้นรายใหญ่และบุคคลที่เกี่ยวข้องซึ่งถือครองที่ดินรอการพัฒนาอยู่นั้น จะดำเนินการให้ลงนามในสัญญาให้สิทธิในการปฏิเสธก่อนสำหรับการซื้อที่ดินเปล่า (ซึ่งรายละเอียดของสัญญาปรากฏอยู่ในส่วนที่ 2.2 – ทรรศนะที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ) ซึ่งให้สิทธิบริษัทฯ ในการซื้อที่ดินเป็นลำดับแรกตามราคาซื้อขายปกติซึ่งเป็นลักษณะธุรกรรมทั่วไปเสมือนหนึ่งกระทำกับบุคคลภายนอก โดยกลุ่มบริษัทที่ถือครองที่ดินและบุคคลที่เกี่ยวข้องได้ลงนามในสัญญาไม่แข่งขัน นอกจากนี้กลุ่มบริษัทที่ถือครองที่ดินจะดำเนินการปิดบริษัทและชำระบัญชีให้แล้วเสร็จหลังจากหมดภาระในการถือครองที่ดิน

3.2) นโยบายการใช้ข้อมูลภายในบริษัท

ณ การประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2557 วันที่ 24 มกราคม 2557 ได้พิจารณานุมัติ นโยบายการใช้ข้อมูลภายในของบริษัทซึ่งระบุให้ กรรมการ ผู้บริหาร พนักงานและลูกจ้างของบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะต้องรักษาความลับ และ/หรือข้อมูลภายในของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และต้องจะต้องไม่นำความลับ และ/หรือข้อมูลภายในของบริษัทฯ และบริษัทย่อยไปเปิดเผย หรือแสวงหาประโยชน์แก่ตนเองหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลอื่นใดไม่ว่าทางตรงหรือ

ทางอ้อม และไม่ว่าจะได้รับการตอบแทนหรือไม่ก็ตาม อนึ่งเพื่อให้สอดคล้องกับหลักกรรมมาภิบาลที่ดี ณ การประชุม คณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2557 ประธานกรรมการได้เสนอให้กรรมการบริษัท และผู้บริหารรายงานการถือครองที่ดินที่ พบว่าอาจมีความขัดแย้งกับโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทในอนาคต

นอกจากนี้อ้างถึงพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์มาตรา 89/11 89/12 และ 89/13 ห้าม กรรมการบริษัทหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องนำข้อมูลของบริษัทฯ ไปใช้เพื่อผลประโยชน์ทางการเงินอื่น นอกเหนือจากที่พึงได้ ตามปกติ หรือใช้ข้อมูลดังกล่าวอันเป็นผลทำให้บริษัทอาจเกิดความเสียหาย

* ผู้ถือหุ้นรายใหญ่" หมายความว่า ผู้ถือหุ้นในผู้ออกหลักทรัพย์เกินกว่าร้อยละสิบของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้ออกหลักทรัพย์ การถือหุ้นดังกล่าวให้นับรวมหุ้นที่ถือโดยผู้ที่เกี่ยวข้องด้วย