

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

ส่วนที่ 1

ข้อมูลสรุป (Executive Summary)

ส่วนที่ 1

ข้อมูลสรุป (Executive summary)

ข้อมูลสรุปนี้เป็นส่วนหนึ่งของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และหนังสือชี้ชวน ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของบริษัทที่ออกและเสนอขายหลักทรัพย์ (“บริษัทฯ”) ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องศึกษาข้อมูลในรายละเอียดจากหนังสือชี้ชวนฉบับเต็ม ซึ่งสามารถขอได้จากผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์และบริษัท หรืออาจศึกษาข้อมูลได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนที่บริษัทยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ได้ที่ **Website** ของสำนักงาน ก.ล.ต.

ข้อมูลสรุปของการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อประชาชน (Initial Public Offering – IPO)

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

(ระยะเวลาการเสนอขาย: [●])

ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขาย:

ผู้เสนอขาย: บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“JSP”) **ประเภทธุรกิจ:** พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

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

สัดส่วนการเสนอขาย: ผู้ลงทุนสถาบัน [●] หุ้น ผู้มีอุปการคุณ [●] หุ้น และประชาชนทั่วไป [●] หุ้น

เงื่อนไขการจัดจำหน่าย : รับประกันการจำหน่ายอย่างแน่นอนทั้งจำนวน (Firm Underwriting)

ไม่รับประกันการจำหน่าย (Best Effort)

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

การเสนอขายหุ้นหรือหลักทรัพย์แปลงสภาพ: ไม่มี

ในช่วง 90 วันก่อนหน้า มี จำนวนหุ้นหรือหลักทรัพย์แปลงที่เสนอขาย...หุ้น

ราคาเสนอขาย.....บาท

มูลค่าที่ตราไว้ (Par): 0.50 บาทต่อหุ้น

มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (Book Value): [~~●~~] 0.67 บาทต่อหุ้น คำนวณจากส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และบริษัท

ย่อย ๆ ณ วันที่ [●] 30 มิถุนายน 2557 ซึ่งเท่ากับ 1,998.14 ล้านบาท หาดด้วยจำนวนหุ้นสามัญปัจจุบันที่เรียกชำระแล้ว ซึ่งเท่ากับ 3,000 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท หรือ เท่ากับ 0.48 บาทต่อหุ้น กรณีคำนวณจากมูลค่าของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯและบริษัทย่อย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 หาดด้วยจำนวนหุ้นสามัญทั้งหมดหลังเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้ ซึ่งเท่ากับ 4,200 ล้านหุ้น

ที่มาของการกำหนดราคาเสนอขายและข้อมูลทางการเงินเพื่อประกอบการประเมินราคาหุ้นที่เสนอขาย

การกำหนดราคาหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ที่เสนอขายในครั้งนี้ พิจารณาถึงสภาวะการซื้อขายหุ้นในตลาดหลักทรัพย์ และอัตราส่วนราคาหุ้นต่อกำไรสุทธิ (Price-Earnings Ratio : PER) ราคาหุ้นสามัญที่เสนอขายหุ้นละ [●] บาท คิดเป็น PER ที่ประมาณ [●] เท่า โดยคำนวณกำไรสุทธิต่อหุ้น (Earning Per Share : EPS) จากกำไรสุทธิตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ ประจำปี [●] สิ้นสุดวันที่ [●] จำนวน [●] ล้านบาท หาดด้วยจำนวนหุ้นสามัญที่ออกและชำระแล้วปัจจุบันที่เท่ากับ [●] ล้านหุ้น EPS เท่ากับ [●] บาทต่อหุ้น หากคำนวณ EPS โดยใช้จำนวนหุ้นภายหลังการเสนอขายหุ้นในครั้งนี้ ซึ่งเท่ากับ [●] ล้านหุ้น จะได้กำไรสุทธิต่อหุ้นปรับลด (Fully Diluted EPS) เท่ากับ [●] บาทต่อหุ้น ราคาหุ้นสามัญที่เสนอขายจะคิดเป็น PER ที่ประมาณ [●] เท่า ทั้งนี้ การคำนวณ PER ทั้งสองกรณี คำนวณจากผลการดำเนินงานในอดีต โดยที่ยังไม่ได้พิจารณาถึงโอกาสในการเติบโตของผลการดำเนินงานในอนาคตอันเกิดจากเงินที่ระดมทุนได้จากการเสนอขายหุ้นในครั้งนี้ ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญปัจจัยหนึ่งที่นักลงทุนควรพิจารณาในการตัดสินใจลงทุน

ข้อมูลทางการเงินเพื่อประกอบการประเมินราคาหุ้นที่เสนอขาย

[●]

อัตราส่วนราคาหุ้นต่อกำไรสุทธิของบริษัทที่จดทะเบียนที่ประกอบธุรกิจคล้ายคลึงหรือใกล้เคียงกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ในช่วงระยะเวลา 3 เดือน ตั้งแต่วันที่ [●]

บริษัท	ตัวย่อ หลักทรัพย์	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ตลาดรอง/ หมวดธุรกิจ	ราคาเฉลี่ย	P/E เฉลี่ย (เท่า)
[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]
[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]
[●]	[●]	[●]	[●]	[●]	[●]

ที่มา : [●]

หมายเหตุ : [●]

สัดส่วนหุ้นของ “ผู้มีส่วนร่วมในการบริหาร” ที่ไม่ติด Silence Period : จำนวน [●] หุ้น คิดเป็นร้อยละ [●] ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทฯภายหลังการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้

กรณีการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่เพื่อเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เป็นครั้งแรก ("IPO")

ตลาดรอง: SET MAI

หมวดธุรกิจ (Sector) : -

เกณฑ์เข้าจดทะเบียน: Profit Test Market Capitalization Test

วัตถุประสงค์การใช้เงิน:

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

นโยบายการจ่ายเงินปันผล:

บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิของงบการเงินเฉพาะกิจการ ภายหลังจากหักภาษีและเงินทุนสำรองตามกฎหมายและเงินสำรองอื่น (ถ้ามี) อย่างไรก็ตาม การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ โดยจะขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงาน ฐานะการเงิน สภาพคล่อง ความจำเป็นในการใช้เงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงาน แผนการลงทุน และการขยายธุรกิจในอนาคต สภาวะตลาด ความเหมาะสม และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานและการบริหารงานของบริษัท โดยอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ว่า บริษัทจะต้องมีเงินสดเพียงพอสำหรับการดำเนินธุรกิจ และการดำเนินการดังกล่าวจะต้องก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นตามที่คณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ผู้ถือหุ้นของบริษัทเห็นสมควร

ทั้งนี้ มติของคณะกรรมการบริษัทที่อนุมัติให้จ่ายเงินปันผลจะต้องถูกนำเสนอเพื่อขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เว้นแต่เป็นการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล ซึ่งคณะกรรมการบริษัทมีอำนาจอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลได้ แล้วให้รายงานให้ที่ประชุมใหญ่ผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมคราวต่อไป

รายละเอียดเกี่ยวกับผู้เสนอขายหลักทรัพย์:

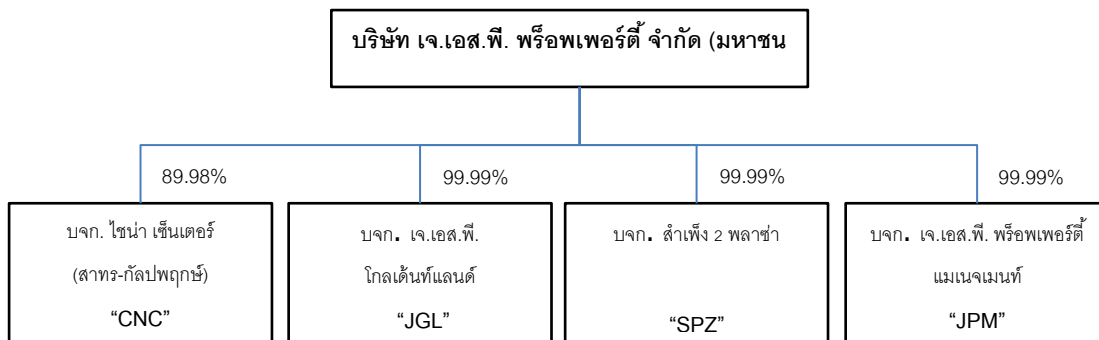
กลุ่มผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ นำโดย คุณทองศักดิ์ มโนธรรมรักษา เริ่มการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบตั้งตั้งแต่ปี 2534 โดยเริ่มแรกนั้นได้เล็งเห็นทำเลศักยภาพในเขตกรุงเทพฯ ชั้นใน ย่าน ถ.รัชดา-พระราม 3 และ ถ.พระราม 3 จึงดำเนินการพัฒนาโครงการอาคารพาณิชย์บนพื้นที่เช่าระยะยาว ภายใต้อาคารพาณิชย์ "เจ.เอส.พี." จากลักษณะโครงการที่มีความเหมาะสมสำหรับการทำอาคารสำนักงาน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

ต่อมาในปี 2548 กลุ่มผู้ถือหุ้นได้ขยายผลิตภัณฑ์ในลักษณะโครงการอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์บนพื้นที่เช่าระยะยาว ไปสู่โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยบนพื้นที่กรรมสิทธิ์ประเภททาวน์เฮาส์ บ้านแฝด และบ้านเดี่ยว ภายใต้อาคารพาณิชย์ "เจ.เอส.พี." โดยมุ่งเน้นไปที่โครงการในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑลซึ่งเป็นพื้นที่ที่สามารถเดินทางได้

อย่างสะดวกและรวดเร็วจากกรุงเทพฯ ขึ้นใน

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 จึงทำให้ได้รับความไว้วางใจ และเป็นที่ยอมรับจากลูกค้าตลอดมาเป็นผลให้บริษัทฯ สามารถขยายธุรกิจให้เติบโตขึ้นตามลำดับ ปัจจุบันบริษัทฯ มีทุนจดทะเบียน 2,100,000,000 บาท โดยเป็นทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 1,500,000,000 ล้านบาท

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 บริษัทฯ มีโครงสร้างการถือหุ้นในบริษัทย่อยดังนี้



CNC JGL และ SPZ ประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ JPM ประกอบธุรกิจรับบริหารจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าและให้บริการ ทั้งนี้ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 11/2557 วันที่ 22 กันยายน 2557 ได้มีมติอนุมัติให้ CNC, JGL และ SPZ ดำเนินการปิดบริษัทหลังจากที่ได้ก่อสร้างอาคารพาณิชย์ โอนกรรมสิทธิ์อาคารพาณิชย์ดังกล่าวให้แก่ลูกค้าทุกราย พร้อมดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลและโอนทรัพย์สิน สาธารณูปโภคให้กับนิติบุคคลเป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยบริษัทฯ จะดำเนินการพัฒนาโครงการสำเพ็ง 2 เฟส 4 โครงการทิวลิป สแควร์ โครงการไมอามี บางปู และโครงการอื่นๆ ในอนาคตภายใต้ 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 30 มิถุนายน 2557

1. นาย อนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ	ประธานกรรมการ
2. นาย ทนงค์ศักดิ์ มโนธรรมรักษา	กรรมการ / ประธานกรรมการบริหาร / กรรมการผู้จัดการ
3. นาย ยงศักดิ์ รุ่งชีวา	กรรมการ / กรรมการบริหาร
4. นาย พีระ นีรพิทักษ์	กรรมการ / กรรมการบริหาร
5. นาย วีระวิทย์ มโนธรรมรักษา	กรรมการ / กรรมการบริหาร
6. นาย อัมภวานต์ ศรีสุภรพันธ์	รองประธานกรรมการ / ประธานกรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ
7. นาย สุขสันต์ จิรจิรายุทธ	กรรมการ / กรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ
8. นาย ปรีชา ติวะนันท์	กรรมการ / กรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ
9. พ.ต.อ. โกศล นินบตี	กรรมการ / กรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่: ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557

รายชื่อผู้ถือหุ้น	ก่อนการเสนอขายหุ้นต่อประชาชน		หลังการเสนอขายหุ้นต่อประชาชน	
	จำนวนหุ้น	ร้อยละ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1. ครอบครัวมโนธรรมรักษา ¹	1,680,000,000	56.00	1,680,000,000	40.00
2. ครอบครัวสวาทยานนท์ ²	540,000,000	18.00	540,000,000	12.86
3. ครอบครัวรุ่งชีวา ³	360,000,000	12.00	360,000,000	8.57
4. ครอบครัวนีรพิทักษ์ ⁴	180,000,000	6.00	180,000,000	4.29
5. แพทย์หญิงสรวิญญา สิริสุริยารักษ์ ⁵	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. ฐิติวัฒน์ 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 ⁶	30,000,000	1.00	30,000,000	0.71

รายชื่อผู้ถือหุ้น	ก่อนการเสนอขายหุ้นต่อประชาชน		หลังการเสนอขายหุ้นต่อประชาชน	
	จำนวนหุ้น	ร้อยละ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
10. นางณัฐวรรณ ไชยธีรัตต์ ⁷	9,000,000	0.30	9,000,000	0.21
11. นายเกียรติ อังคนาพร ⁸	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 : ¹ ครอบคลุมมโนธรรมรักษา ประกอบด้วย คุณทองศักดิ์ มโนธรรมรักษา คุณกิตติยา มโนธรรมรักษา

คุณปฎิภา มโนธรรมรักษา คุณวีระวิทย์ มโนธรรมรักษา และคุณธีระชาติ มโนธรรมรักษา

² ครอบคลุมสวาททยานนท์ ประกอบด้วย คุณพงศ์ศักดิ์ สวาททยานนท์ คุณศุภวรรณ สวาททยานนท์ และคุณมนุชนาถ นฤนาทดำรงค์

³ ครอบคลุมรุ่งชีวา ประกอบด้วย คุณยงศิลป์ รุ่งชีวา คุณณัฐพร รุ่งชีวา และคุณอานันท์ รุ่งชีวา

⁴ ครอบคลุมนีระพิทักษ์ ประกอบด้วย คุณพีระ นีระพิทักษ์ และคุณพิรุฬห์ นีระพิทักษ์

⁵ บุตรสาวของคุณสมยศ วุฒิสุริยารักษ์ (อดีตรองกรรมการผู้จัดการอาวุโส)

⁶ บุตรสาวของคุณรังสรรค์ หวังไพฑูรย์ (ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ)

⁷ ภรรยาของคุณสมยศ วุฒิสุริยารักษ์ (อดีตรองกรรมการผู้จัดการอาวุโส)

⁸ พี่เขยของคุณพลรัตน์ จรัสรุ่งโรจน์ (อดีตประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายการเงิน)

โครงสร้างรายได้:

หน่วย : ล้านบาท

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	ดำเนินการโดย	ปี 2554		ปี 2555		ปี 2556		ม.ค. - มิ.ย. ปี 2556		ม.ค. - มิ.ย. ปี 2557	
		รายได้	%	รายได้	%	รายได้	%	รายได้	%	รายได้	%
รายได้จากการขาย											
โครงการเจ.เอส.พี. เรสซิเดนซ์ (สาทร - พระราม3) - ทาวน์โฮม	JSP	6.38	6.83%	110.87	82.22%	14.88	1.76%	14.88	66.90%	-	-
โครงการสำเพ็ง 2 เฟส 1 - อาคารพาณิชย์	CNC	-	-	-	0.00%	536.18	63.27%	-	-	609.69	35.88%
โครงการสำเพ็ง 2 เฟส 2 - อาคารพาณิชย์	JGL	-	-	-	0.00%	278.82	32.90%	-	-	1,088.23	64.04%
ที่ดินเปล่า	JSP	70.40	75.31%	-	-	-	-	-	-	-	-
ที่ดินเปล่า	JGL	-	-	-	-	6.09	0.72%	-	-	-	-

ประเภท อสังหาริมทรัพย์	ดำเนิน การ โดย	ปี 2554		ปี 2555		ปี 2556		ม.ค. – มิ.ย. ปี 2556		ม.ค. – มิ.ย. ปี 2557	
		รายได้	%	รายได้	%	รายได้	%	รายได้	%	รายได้	%
รายได้การให้บริการ	JPM	16.68	17.84%	23.72	17.59%	5.60	0.66%	5.60	25.18%	-	-
รายได้อื่น		0.02	0.02%	0.25	0.18%	5.81	0.69%	1.76	7.92%	1.29	0.08%
รวม		93.47	100.00%	134.84	100.00%	847.39	100.00%	22.25	100.00%	1699.21	100.00%

สรุปปัจจัยความเสี่ยง:

- ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจและการดำเนินงานของบริษัทฯ
 - ความเสี่ยงจากโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีขนาดใหญ่และมูลค่าโครงการสูง
 - ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการในอนาคตขึ้นอยู่กับความสำเร็จของโครงการที่กำลังพัฒนาอยู่
 - ความเสี่ยงจากการที่บริษัทฯ ประกอบธุรกิจที่มีการแข่งขันสูง
 - ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต
 - ความเสี่ยงจากแนวโน้มต้นทุนการก่อสร้างที่สูงขึ้น
 - ความเสี่ยงจากการขาดแคลนผู้รับเหมาที่มีคุณภาพ
 - ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงความช่วยเหลือทางการเงินจากกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ และบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง
 - ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางการเมือง กฎหมาย และกฎระเบียบ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อธุรกิจ
 - ความเสี่ยงด้านภัยพิบัติทางธรรมชาติในประเทศไทย ซึ่งอาจมีผลกระทบในเชิงลบต่อเศรษฐกิจของประเทศไทย และต่อธุรกิจของบริษัทฯ
 - ความเสี่ยงด้านนโยบายการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน
 - ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการในอนาคตไม่ตรงตามเป้าหมายเนื่องจากลูกค้าไม่โอนตามวันที่กำหนดไว้ในสัญญา **และมีการค้างชำระเงินค่างวด**
- ความเสี่ยงด้านการเงิน
 - ความเสี่ยงจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย ซึ่งส่งผลกระทบต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของลูกค้า
 - ความเสี่ยงจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย ซึ่งส่งผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของกลุ่มบริษัท
 - ความเสี่ยงจากการมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่สูง
 - ความเสี่ยงจากการผิดเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย
- ความเสี่ยงด้านการบริหาร การจัดการ
 - ความเสี่ยงในการพึ่งพาผู้บริหารและบุคลากรที่มีความชำนาญเฉพาะด้านของบริษัทฯ
 - ความเสี่ยงจากกรณีที่บริษัทฯ มีผู้ถือหุ้นใหญ่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการบริหารงาน
 - ความเสี่ยงจากการที่กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เนื่องจากมีกิจการที่มีลักษณะใกล้เคียงกันกับบริษัทฯ
 - ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงพื้นที่เช่าจากบริษัทที่เกี่ยวข้อง
- ความเสี่ยงเกี่ยวกับการเสนอขายหลักทรัพย์

- ความเสี่ยงจากการที่หุ้นสามัญของบริษัทฯ อาจจะไม่ได้รับอนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยให้เป็นหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ฯ

สรุปฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และอัตราส่วนทางการเงิน ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

สรุปฐานะการเงิน

รายการ	31 ธ.ค. 2554* (งบการเงินรวม เสมือน) ล้านบาท (ปรับปรุงใหม่)	31 ธ.ค. 2555* (งบการเงินรวม เสมือน) ล้านบาท (ปรับปรุงใหม่)	31 ธ.ค. 2556 (งบการเงินรวม) ล้านบาท	30 มิ.ย. 2557 (งบการเงินรวม) ล้านบาท
ฐานะการเงิน				
รวมทรัพย์สิน	95.68	2,032.41	5,623.22	5,623.12
รวมหนี้สิน	91.84	1,579.62	3,982.22	3,624.98
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	3.84	452.79	1,641.00	1,998.14

สรุปผลการดำเนินงาน

รายการ	2554* (งบการเงิน รวมเสมือน) ล้านบาท (ปรับปรุง ใหม่)	2555* (งบการเงิน รวมเสมือน) ล้านบาท (ปรับปรุง ใหม่)	2556 (งบการเงิน รวม) ล้านบาท	ม.ค. - มิ.ย. 2556 (งบการเงิน รวม) ล้านบาท	ม.ค. - มิ.ย. 2557 (งบการเงิน รวม) ล้านบาท
ผลการดำเนินงาน					
รายได้จากการขาย	76.77	110.87	835.98	14.89	1,697.92
รายได้รวม	93.47	134.84	847.39	22.25	1,699.21
กำไรขั้นต้นจากการขาย	9.79	22.46	250.61	3.01	572.58

รายการ	2554*	2555*	2556	ม.ค. - มิ.ย.	ม.ค. - มิ.ย.
	(งบการเงินรวมเสมือน) ล้านบาท (ปรับปรุงใหม่)	(งบการเงินรวมเสมือน) ล้านบาท (ปรับปรุงใหม่)	(งบการเงินรวม) ล้านบาท	2556 (งบการเงินรวม) ล้านบาท	2557 (งบการเงินรวม) ล้านบาท
กำไรสุทธิ	-0.18	-11.05	130.28	-4.66	363.14
กำไรต่อหุ้น	-0.02	-1.11	0.07	0.01	0.12

สรุปอัตราส่วนทางการเงิน

รายการ	2554*	2555*	2556	ม.ค. - มิ.ย.
	(งบการเงินรวมเสมือน) ล้านบาท (ปรับปรุงใหม่)	(งบการเงินรวมเสมือน) ล้านบาท (ปรับปรุงใหม่)	(งบการเงินรวม) ล้านบาท	2557 (งบการเงินรวม) ล้านบาท
อัตราส่วนทางการเงิน				
อัตรากำไรขั้นต้นจากการขาย (%)	12.75	20.26	29.98	33.72
อัตรากำไรสุทธิ (%)	-0.19	-8.19	15.37	21.37
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	-0.19	-1.04	3.40	6.53
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	-4.69	-4.84	12.44	18.89
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	23.92	3.49	2.43	1.81

หมายเหตุ : กำไรต่อหุ้นขั้นต้นพื้นฐานคำนวณมาจากจำนวนหุ้นถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของปี 2554- 2557 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 เฟส 2 สำหรับงวด 6 เดือนแรกของปี 2556 และ 2557 มีรายได้รวมเท่ากับ 22.25 ล้านบาท และ 1,699.21 ล้านบาท ตามลำดับ โดยการเพิ่มขึ้นของรายได้รวมเป็นผลมาจากการรับรู้รายได้จากโครงการลำเพ็ง 2 จำนวน 224 ยูนิต โดยแบ่งเป็น โครงการลำเพ็ง 2 เฟส 1 จำนวน 62 ยูนิต และ โครงการลำเพ็ง 2 เฟส 2 จำนวน 162 ยูนิต

กำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับปี 2554 2555 และ 2556 และสำหรับงวด 6 เดือนแรกของปี 2557 เท่ากับ 9.79 ล้านบาท 22.46 ล้านบาท 250.61 ล้านบาท และ 572.58 ล้านบาท ตามลำดับ โดยอัตรากำไรขั้นต้นในปี 2556 เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากปี 2555 ปี 2554 เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีขนาดใหญ่ขึ้นส่งผลให้ มีอำนาจในการต่อรองราคากับคู่ค้า อีกทั้งยังสามารถพัฒนาระบบบริหารจัดการต้นทุนที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น

กำไรขั้นต้นจากการให้บริการ สำหรับปี 2554 2555 2556 และสำหรับงวด 6 เดือนแรกของปี 2557 เท่ากับ 3.96 ล้านบาท 11.39 ล้านบาท 4.13 ล้านบาท และ 0.00 ล้านบาท โดยอัตรากำไรขั้นต้นในปี 2555 เพิ่มขึ้นจากปี 2554 เนื่องจากมีการขยายลักษณะงานให้บริการมากขึ้น จากเดิมให้บริการด้านการขาย เป็นการให้บริการด้านการตลาดเพิ่มขึ้น ส่งผลให้รายได้เพิ่มขึ้นโดยได้ต้นทุนการให้บริการเพิ่มขึ้นเป็นสัดส่วนน้อยกว่า อัตรากำไรขั้นต้นของปี 2556 เพิ่มขึ้นจากปี 2555 เนื่องจากการปรับอัตราค่าบริการบริหารโครงการเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตามสัดส่วนรายได้ของปี 2556 ลดลงจากปี 2555 เนื่องจากการหยุดให้บริการให้แก่บริษัทอื่นๆ ในครึ่งปีหลัง โดยบริษัทฯ ปรับแนวทางในการให้บริการเฉพาะโครงการของบริษัทฯ และบริษัทย่อยเท่านั้น ดังนั้นสำหรับงวด 6 เดือนแรกของปี 2557 จึงไม่มีรายได้จากการให้บริการ

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 2555 2556 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 95.68 ล้านบาท 2,032.41 ล้านบาท 5,623.22 ล้านบาท และ 5,623.12 ล้านบาท แบ่งเป็นสินทรัพย์หมุนเวียน 91.69 ล้านบาท 2,008.05 ล้านบาท 5,246.87 ล้านบาท และ 4,590.17 ล้านบาท ตามลำดับ หรือ คิดเป็นอัตราส่วนต่อสินทรัพย์รวมอยู่ที่ร้อยละ 95.83 ร้อยละ 98.80 ร้อยละ 93.31 และ 81.63 ตามลำดับ โดยที่การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์หมุนเวียนในช่วง 3 ปีที่ผ่านมาอันเนื่องมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ เนื่องมาจากการขยายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับงวด 6 เดือนแรก ปี 2557 มีการรับรู้รายได้ของโครงการลำเพ็ง 2 ส่งผลให้สินทรัพย์หมุนเวียนลดลงจากการลดลงของต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 2555 2556 และ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 91.84 ล้านบาท 1,579.62 ล้านบาท 3,982.22 ล้านบาท และ 3,624.98 ล้านบาท ตามลำดับ หรือ คิดเป็นสัดส่วน

ต่อสินทรัพย์รวมอยู่ที่ร้อยละ 95.99 ร้อยละ 77.72 ร้อยละ 70.82 และ ร้อยละ 64.47 ตามลำดับ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีหนี้สินคงเหลือที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งสิ้น 1,950.68 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 2555 2556 และ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นคิดเป็นจำนวนทั้งสิ้น 3.84 ล้านบาท 452.79 ล้านบาท 1,641.00 ล้านบาท และ 1,998.14 ล้านบาท หรือ คิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 4.01 ร้อยละ 22.28 ร้อยละ 29.18 และ ร้อยละ 35.53 ตามลำดับ โดยการเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2555 นั้นเป็นผลมาจากการจัดท่างบการเงินรวมจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน ซึ่งบริษัทฯ จัดทำขึ้นเพื่อแสดงเปรียบเทียบ โดยเสมือนว่ามีบริษัทย่อยของบริษัทฯ มาอย่างต่อเนื่อง ซึ่งเป็นผลมาจากการจัดโครงสร้างกลุ่มบริษัท โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท CNC JGL SPZ และ JPM ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว ถือเป็นารวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน ณ เดือนพฤษภาคม ปี 2556 ส่งผลให้ส่วนของผู้ถือหุ้นมีการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง สำหรับการเพิ่มขึ้นของปี 2556 นั้นเนื่องจากเพิ่มทุนโดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจากเดิม 5.00 ล้านบาท เป็น 1,500.00 ล้านบาท ในเดือนพฤษภาคม 2556 โดยมีวัตถุประสงค์ในการปรับโครงสร้างกลุ่มบริษัทโดยซื้อหุ้นสามัญของบริษัทย่อย (CNC JGL SPZ และ JPM) เข้าอยู่ภายใต้โครงสร้างกลุ่มบริษัท สำหรับ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น 357.14 ล้านบาท เนื่องจากกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้นสำหรับงวด 6 เดือนแรกของปี 2557 ซึ่งโดยหลักมาจากการโอนโครงการลำเพ็ง 2 จำนวน 224 ユニット

แหล่งที่มาของเงินทุนของบริษัทฯ และบริษัทย่อย มาจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และส่วนของผู้ถือหุ้นเป็นหลัก โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 2555 2556 และ วันที่ 30 มิถุนายน 2557 บริษัทฯ มีสัดส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามข้อมูลทางการเงินรวมเสมือนเท่ากับ 23.92 เท่า 3.49 เท่า 2.43 และ 1.81 เท่าตามลำดับซึ่งการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเกิดจากในปี 2554 กลุ่มบริษัทเน้นการใช้โครงสร้างเงินทุนจากใช้เงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นหลัก ในปี 2555 มีการเพิ่มขึ้นของจำนวนส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยภายใต้งบการเงินเสมือนควบรวม ณ ปี 2555 และในปี 2556 มีการเพิ่มทุนจดทะเบียน โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจาก 5.00 ล้านบาท เป็น 1,500.00 ล้านบาทเพื่อปรับโครงสร้างกลุ่มบริษัท ส่งผลให้มีอัตราดังกล่าวมีแนวโน้มลดลง สำหรับการลดลงสัดส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2557 เนื่องจากการชำระคืนเงินกู้ยืม และการเพิ่มขึ้นของกำไรสะสม โดยบริษัทฯและบริษัทย่อย จำเป็นต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้อยู่ในระดับไม่เกิน 3.5 ต่อ 1 โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับปี 2557 และในระดับไม่เกิน 2.5 ต่อ 1 โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัทฯสำหรับรอบบัญชีถัดจากปี 2557 เป็นต้นไป นอกจากนี้ ต้องดำรงดำรงอัตราส่วนหนี้สินทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ยของผู้ถือหุ้นต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ไม่รวมเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นในบริษัทผู้กู้) (Interest Bearing Debt to Equity Ratio) ให้ไม่เกิน 2.75 ต่อ 1 ตามข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้ระหว่างบริษัทฯกับสถาบันการเงิน อย่างไรก็ตาม ณ 30 มิถุนายน 2557 บริษัทฯ มีอัตราส่วนดังกล่าวต่ำกว่าข้อกำหนดของสถาบันการเงิน

นักลงทุนสัมพันธ์:

คุณ วุฑิตา ศรีแก้ว
 ผู้ช่วยผู้จัดการแผนกนักลงทุนสัมพันธ์
 43 ซอยพระรามที่ 2 ซอย 54 แขวงแสมดำ เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร 10150 โทรศัพท์ 02-897-8800 ต่อ 302

