

ส่วนที่ 2 บริษัทที่ออกหลักทรัพย์

ส่วนที่ 2.2

การประกอบธุรกิจ

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

1.1 ประวัติความเป็นมาที่สำคัญของบริษัทฯ

กลุ่มผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ นำโดย คุณทองศักดิ์ มโนธรรมรักษา เริ่มการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบตั้งแต่ปี 2534 เดิมกลุ่มผู้ถือหุ้นของบริษัทฯจะร่วมกันพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะการพัฒนาโครงการต่อโครงการ โดยที่ในแต่ละโครงการอาจมีการร่วมหุ้น รวมถึงการเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ แตกต่างกันไปในแต่ละโครงการ แต่ทั้งนี้คุณทองศักดิ์ มโนธรรมรักษา จะเป็นผู้รับผิดชอบหน้าที่ในการบริหารจัดการโครงการทั้งการก่อสร้าง การตลาดและการขายโครงการ รวมถึงการบริหารงานทั่วไปสำหรับทุกโครงการ ขณะที่กลุ่มผู้ถือหุ้นซึ่งแตกต่างกันไปแต่ละโครงการนั้นเข้ามามีส่วนร่วมในลักษณะของผู้ลงทุน โดยเริ่มแรกนั้นกลุ่มผู้ถือหุ้นได้เล็งเห็นทำเลศักยภาพในเขตกรุงเทพฯชั้นใน ย่าน ถ.รัชดา-พระราม 3 และ ถ.พระราม 3 ซึ่งสามารถพัฒนาเป็นพื้นที่ทำการค้าได้ ครอบคลุมมโนธรรมรักษาจึงดำเนินการพัฒนาโครงการอาคารพาณิชย์บนพื้นที่เช่าระยะยาว ภายใต้เครื่องหมายการค้า "เจ.เอส.พี." ซึ่งโครงการอาคารพาณิชย์โครงการแรกของ ครอบคลุมมโนธรรมรักษา ใช้ชื่อโครงการว่า "เจ. ฟोन มินิออฟฟิศ" จากลักษณะโครงการที่มีความเหมาะสมสำหรับการทำ อาคารสำนักงาน ประกอบกับกลยุทธ์ทางการตลาดที่เหมาะสม โครงการได้รับผลการตอบรับที่ดีจากลูกค้าที่เป็น ผู้ประกอบการในธุรกิจส่วนตัวซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทในขณะนั้น

ต่อมาในปี 2548 ครอบคลุมมโนธรรมรักษาได้ขยายผลผลิตภณฑ์ในลักษณะโครงการอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์บน พื้นที่เช่าระยะยาว ไปสู่โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยบนพื้นที่กรรมสิทธิ์ประเภททาวน์เฮาส์ บ้านแฝด และบ้านเดี่ยว ภายใต้ เครื่องหมายการค้า "เจ.เอส.พี." โดยมุ่งเน้นไปที่โครงการในพื้นที่กรุงเทพฯและปริมณฑลซึ่งเป็นพื้นที่ที่สามารถเดินทางได้ อย่างสะดวกและรวดเร็วจากกรุงเทพฯชั้นในสำหรับลูกค้าระดับกลาง โครงการของบริษัทมีดังนี้

โครงการบนพื้นที่เช่าในระยะยาวของครอบคลุมมโนธรรมรักษา มีดังนี้

ปี	โครงการ	ที่ตั้ง	ชื่อบริษัท เดิม	ชื่อบริษัท ใหม่	ลักษณะ	พื้นที่ (ไร่)	มูลค่า (ล้านบาท)	ปีที่ โครงการ สิ้นสุด
2534	เจ.ฟอน มินิออฟฟิศ (ปัจจุบันอยู่ในสถานะร้าง)	ถ.รัชดาภิเษก แขวงบาง โพรงบาง เขตยานนาวา กทม.	เจ.ฟอน มินิออฟฟิศ*	-	อาคารมินิออฟฟิศ 6 ชั้น 8 ห้อง	3-2-20	96.00	-

ปี	โครงการ	ที่ตั้ง	ชื่อบริษัท เดิม	ชื่อบริษัท ใหม่	ลักษณะ	พื้นที่ (ไร่)	มูลค่า (ล้านบาท)	ปีที่โครงการสิ้นสุด
2534	เจ.เอส.แอล. ไฮ มออปฟิศ	ถ.รัชดาภิเษก แขวงบางโพธิ์บาง เชตยานนาวา กทม.	เจ.เอส.แอล. ไฮมออปฟิศ	-	อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น 68 ห้อง	5-1-80	122.40	2563
2536	เจ.ฟ็อน ไฮม-ออปฟิศ	ถ.รัชดาภิเษก แขวงบางโพธิ์บาง เชตยานนาวา กทม.	เจ.ฟ็อน ไฮมออปฟิศ	-	อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น 60 ห้อง	5-2-76	120.00	2560
2537	สีสุกไฮม แฟคตอรี	ถ.พระราม2 ซ.28 แขวงจอมทอง เขตจอมทอง กทม.	สีสุกไฮม แฟคตอรี	-	อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น 66 ห้อง	6-0-0	55.00	2569
2538	เจ.ฟ็อน ไชวีรัม-ออปฟิศ	ถ.รัชดาภิเษก แขวงบางโพธิ์บาง เชตยานนาวา กทม.	เจ.ฟ็อน ไชวีรัม-ออปฟิศ	-	อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น 12 ห้อง	1-3-50	84.00	2567
2545	เจ.ฟ็อน (2002)	ถ.รัชดาภิเษก แขวงบางโพธิ์บาง เชตยานนาวา กทม.	เจ.ฟ็อน (2002)	-	อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น 28 ห้อง	4-1-67	81.20	2577
2545	พระราม3 เทวดเซ็นเตอร์	ถ.รัชดาภิเษก แขวงบางโพธิ์บาง เชตยานนาวา กทม.	พระราม3 เทวดเซ็นเตอร์	-	อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น 88 ห้อง	10-2-60	264.00	2578
2545	เจ.เอส.พี. โมเดิร์นออปฟิศ	ถ.รัชดาภิเษก แขวงบางโพธิ์บาง เชตยานนาวา กทม.	เจ.เอส.พี. โมเดิร์นออปฟิศ	โมเดิร์น เมอริท บิสซิเนส ปาร์ค	อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น 30 ห้อง	4-1-67	105.00	2577
2547	เจ.เอส.พี. พระราม 3	ถ.รัชดาภิเษก แขวงบางโพธิ์บาง เชตยานนาวา กทม.	เจ.เอส.พี. พระราม3	เดอะ เมอริโต้ บิสซิเนส ออฟฟิศ(พระราม 3)	อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น 22 ห้อง	5-2-17	158.40	2579
2548	เจ.เอส.พี. บางแค	ถ.เพชรเกษม แขวงบางแคเหนือ เขตบางแค กทม.	เจ.เอส.พี. บางแค	กูด เมอริท บางแค	อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น 35 ห้อง	6-8-38	80.00	2580
2549	พระราม3 บริติชเพลส	ถ.รัชดาภิเษก แขวงบางโพธิ์บาง เชตยานนาวา กทม.	พระราม3 บริติชเพลส	-	อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น 49 ห้อง	5-3-63	146.25	2580

ปี	โครงการ	ที่ตั้ง	ชื่อบริษัท เดิม	ชื่อบริษัท ใหม่	ลักษณะ	พื้นที่ (ไร่)	มูลค่า (ล้านบาท)	ปีที่โครงการสิ้นสุด
2550	เจ.เอส.พี. เฟลด์ ออฟฟิศ เซ็นเตอร์	ถ.เจริญราษฎร์ แขวงบางโคล่ เขตบางคอแหลม กทม.	เจ.เอส.พี. ออฟฟิศ เซ็นเตอร์	กูด เมอร์ริท ออฟฟิศ พาร์ค	อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น 34 ห้อง	6-2-64.8	249.00	2582
2553	เจ.เอส.พี. เฟลด์ 3	ถ.นางลิ้นจี่ กทม.	รักษาแลนด์	-	อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น 27 ห้อง	5-2-80	229.20	2585
2553	เจ.เอส.พี. เฟลด์ 4	ถ.กัลปพฤกษ์ แขวงบางบอน เขตบางบอน กทม.	เจ.เอส.พี. แลนด์ (สาทร-กัลปพฤกษ์)	เดอะ เมอร์ริท บิสซิเนส แลนด์ (สาทร-กัลปพฤกษ์)	อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น 25 ห้อง	11-3-93	130.90	2585
2554	ที.ที.เอ็น อเวนิว	ถ.นางลิ้นจี่ กทม.	ที.ที.เอ็น อเวนิว	-	อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น 55 ห้อง	12-3-68	492.10	2587

โครงการบนพื้นที่กรรมสิทธิ์ของครอบครัวมโนธรรมรักษา มีดังนี้

ปี	โครงการ	ที่ตั้ง	ชื่อบริษัท เดิม	ชื่อบริษัท ใหม่	ลักษณะ	พื้นที่ (ไร่)	มูลค่า (ล้านบาท)
2548	ทรัพย์รุ่งเรือง ประชาอุทิศ 33 สถานะโครงการ ขายและโอน กรรมสิทธิ์แล้วเสร็จ	ช.ประชาอุทิศ 33 แขวงบางมด เขตทุ่งครุ กทม.	เจ.เอส.พี. บ้านและที่ดิน** สถานะบริษัท ดำเนินการปิดบริษัทแล้วเสร็จ	-	อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น 148 ห้อง และ ทาวน์เฮาส์ 28 ห้อง	17-1-59	340.24
2549	เจ.เอส.พี. เฟลด์ 1 สถานะโครงการ ขายและโอน กรรมสิทธิ์แล้วเสร็จ	ถ.กัลปพฤกษ์ แขวงบางบอน เขตบางบอน กทม.	เจ.เอส.พี. บริติช เฟลด์ สถานะบริษัท อยู่ระหว่างตั้งนิติบุคคล และ คาดว่า จะปิดบริษัทในปี 2558	กูด เมอร์ริท บริติช เฟลด์	อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น 100 ห้อง	8-3-05	496.50
2549	ทรัพย์รุ่งเรืองโฮมแพคตอรี บางปู สถานะโครงการ ขายและโอน กรรมสิทธิ์แล้วเสร็จ	ถ.สุขุมวิทสายเก่า สมุทรปราการ	ทรัพย์รุ่งเรืองบางปู สถานะบริษัท อยู่ระหว่างตั้งนิติบุคคล และ คาดว่า จะปิดบริษัทในปี	เมอร์ริท บางปู	อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น 256 ห้อง	46-0-36	509.44

ปี	โครงการ	ที่ตั้ง	ชื่อบริษัทเดิม	ชื่อบริษัทใหม่	ลักษณะ	พื้นที่ (ไร่)	มูลค่า (ล้านบาท)
			2558				
2550	ทรัพย์รุ่งเรืองซีดี บางปู เฟส 1 <u>สถานะโครงการ</u> ระหว่างขายและโอนกรรมสิทธิ์ (รอการขาย 1 ยูนิต)	ถ.สุขุมวิทสายเก่า สมุทรปราการ	ทรัพย์รุ่งเรือง ซีดี <u>สถานะบริษัท</u> คาดว่าจะปิดบริษัทในปี 2558 หลังจากขายและโอนกรรมสิทธิ์ และตั้งนิติบุคคลแล้วเสร็จ	กูด เมอร์ริท ซีดี	อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น และ ทาวน์โฮม 212 ห้อง	47-1-91	448.60
2550	ทรัพย์รุ่งเรือง มินิแฟคตอรี <u>สถานะโครงการ</u> ขายและโอนกรรมสิทธิ์แล้วเสร็จ	ถ.สุขุมวิทสายเก่า สมุทรปราการ	เจ.เอส.พี. ทรัพย์รุ่งเรือง <u>สถานะบริษัท</u> อยู่ระหว่างตั้งนิติบุคคล และ คาดว่าจะปิดบริษัทในปี 2558	กูดเมอร์ริท มินิแฟคตอรี	อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น 30 ห้อง อาคารมินิแฟคตอรี 2 ชั้น 51 ห้อง	3-2-20	339.39
2551	ทรัพย์รุ่งเรืองซีดี บางปู เฟส 2-4 <u>สถานะโครงการ</u> ระหว่างขายและโอนกรรมสิทธิ์ (รอการขาย 2 ยูนิต)	ถ.สุขุมวิทสายเก่า สมุทรปราการ	เจ.เอส.พี. การ์เด็นท์ รุ่งเรือง <u>สถานะบริษัท</u> คาดว่าจะปิดบริษัทในปี 2558 หลังจากขายและโอนกรรมสิทธิ์ และตั้งนิติบุคคลแล้วเสร็จ	กูด เมอร์ริท ซีดีโฮม	บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และ ทาวน์เฮาส์ 374 ห้อง	42-2-61	847.51
2551	เดอะบริติช <u>สถานะโครงการ</u> ขายและโอนกรรมสิทธิ์แล้วเสร็จ	ถ.กัลปพฤกษ์ แขวงบางบอน เขตบางบอน กทม.	เจ.เอส.พี. ทาวน์โฮม <u>สถานะบริษัท</u> อยู่ระหว่างตั้งนิติบุคคล และ คาดว่าจะปิดบริษัทในปี 2558	เมอริโต้ โฮมเพลส	อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น และ ทาวน์โฮม 96 ห้อง	8-3-99	502.06
2553	เจ.เอส.พี. เพลส 5 (สาธิตประดิษฐ์ตัดใหม่) <u>สถานะโครงการ</u> ขายและโอน	ถ.สาธิตประดิษฐ์ตัดใหม่ กทม.	เจ.เอส.พี. แลนด์ <u>สถานะบริษัท</u> อยู่ระหว่างตั้งนิติบุคคล และ คาดว่า	เมอร์ริท แลนด์	ทาวน์โฮม 3 ชั้น 8 ห้อง	0-3-29	98.00

ปี	โครงการ	ที่ตั้ง	ชื่อบริษัทเดิม	ชื่อบริษัทใหม่	ลักษณะ	พื้นที่ (ไร่)	มูลค่า (ล้านบาท)
	กรรมสิทธิ์แล้วเสร็จ		จะปิดบริษัทในปี 2558				
2553	ดิ เออร์เบิร์ต ภูเก็ต <u>สถานะโครงการ</u> ระหว่างขายและโอนกรรมสิทธิ์ (รอการขาย 4 ยูนิต)	อำเภอเมือง จ.ภูเก็ต	เจ.เอส.พี. แลนด์ (ภูเก็ต) <u>สถานะบริษัท</u> คาดว่าจะปิดบริษัทในปี 2558 หลังจากขายและโอนกรรมสิทธิ์ และตั้งนิติบุคคลแล้วเสร็จ	กูด เมอริทแลนด์ (ภูเก็ต)	บ้านเดี่ยว และ ทาวน์เฮาส์ 85 ห้อง	10-0-29	246.51
2554	เจ.เอส.พี. เรสซิเดนซ์ (สาทร-กัลปพฤกษ์) <u>สถานะโครงการ</u> ขายและโอนกรรมสิทธิ์แล้วเสร็จ	ถ.กัลปพฤกษ์ แขวงบางบอน เขตบางบอน กทม.	เจ.เอส.พี. เฟลด์ <u>สถานะบริษัท</u> อยู่ระหว่างตั้งนิติบุคคล และ คาดว่าจะปิดบริษัทในปี 2558	กูด เมอริทเฟลด์	ทาวน์เฮาส์ 96 ห้อง	8-3-55	333.46
2556	เมอริโต้ (เพชรเกษม 63) <u>สถานะโครงการ</u> ระหว่างขายและโอนกรรมสิทธิ์ (รอการขาย 4 ยูนิต)	ช.เพชรเกษม 63 ถ.เพชรเกษม กทม.	เจ.เอส.พี. ทาวน์โฮม <u>สถานะบริษัท</u> คาดว่าจะปิดบริษัทในปี 2558 หลังจากขายและโอนกรรมสิทธิ์ และตั้งนิติบุคคลแล้วเสร็จ	เมอริโต้ โฮมเฟลด์	บ้านเดี่ยว และ ทาวน์เฮาส์ 79 ห้อง	8-3-81.8	229.10

*ปัจจุบันบริษัทอยู่ในสถานะว่าง

**ปัจจุบันบริษัทอยู่ในสถานะเลิกกิจการและชำระบัญชีเสร็จสิ้น

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) ซึ่งเป็นโครงการทาวน์โฮม 3 ชั้น จำนวน 20 ยูนิต เป็นโครงการแรก ต่อมาได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เมื่อวันที่ 11 มีนาคม 2556 จากประสบการณ์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของ คุณทงศักดิ์ มโนธรรมรักษา ที่มีต่อเนื่องมากกว่า 20 ปี ตลอดจนนโยบายการดำเนินธุรกิจจะเน้นงานก่อสร้างที่มีคุณภาพ ให้บริการที่ดี ซื่อสัตย์ และรับผิดชอบต่อลูกค้า จึงทำให้ได้รับความไว้วางใจ

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

ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2557 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีโครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการจำนวน 3 โครงการ รวมมูลค่าโครงการทั้งสิ้นประมาณ 15,000 ล้านบาท คิดเป็นมูลค่าโครงการที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์แล้วเท่ากับ 1,775.81 ล้านบาท ซึ่งมีโครงการระหว่างดำเนินการดังนี้

ลำดับ	โครงการ	บริษัทผู้ดำเนินการ	มูลค่าโครงการโดยประมาณ (ล้านบาท)
1.	ลำเพ็ญ 2 เฟส 1	CNC	7,500
	ลำเพ็ญ 2 เฟส 2	JGL	
	ลำเพ็ญ 2 เฟส 3	SPZ	
	ลำเพ็ญ 2 เฟส 4	JSP	
2.	ทิวลิป สแควร์	JSP	1,800
3.	ไมอามี บางปู	JSP	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 คำนึงธรรมชาติสูงสุด 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 ดังจะเห็นว่าโครงการที่พัฒนาทุกแห่งจะอยู่ติดถนนใหญ่ มีการคมนาคมสะดวก

1.3 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ปี 2534	:	กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่นำโดย คุณทองศักดิ์ มโนธรรมรักษา เริ่มดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จากโครงการพัฒนาอาคารพาณิชย์เพื่อขายบนพื้นที่เช่า 30 ปี ภายใต้เครื่องหมายการค้า เจ.เอส.พี. ซึ่งโครงการแรกของบริษัทฯ ใช้ชื่อว่า “เจ. ฟ็อน 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 โดยใช้ชื่อว่า บริษัท รักษาแลนด์ (สาทร-พระราม 3) จำกัด ต่อมาเมื่อวันที่ 11 มีนาคม 2556 ดำเนินการเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
ปี 2554	:	บริษัทฯ พัฒนาโครงการ เจ. เอส. พี. เวสซีเดนท์ (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 โดย JGL ดำเนินการพัฒนาโครงการลำเพ็ง 2 เฟส 2
	:	เริ่มก่อตั้งบริษัท ไชน่า เซ็นเตอร์ (สาทร-กัลปพฤกษ์) จำกัด เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2555 ด้วยทุนจดทะเบียน 150.00 ล้านบาท เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดย CNC ดำเนินการพัฒนาโครงการลำเพ็ง 2 เฟส 1
	:	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” ระยะเวลา (“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 โดย SPZ ดำเนินการพัฒนาโครงการลำเพ็ง 2 เฟส 3

	:	เมื่อวันที่ 10 ธันวาคม 2555 บริษัท เจ.เอส.พี. โกลเด็นท์แลนด์ จำกัด ลดทุนจดทะเบียนจาก 300.00 ล้านบาท เป็น 200.00 ล้านบาท โดยเป็นการลดทุนจากผู้ถือหุ้นทุกรายในสัดส่วนที่เท่ากัน เนื่องจาก บริษัท เจ.เอส.พี. โกลเด็นท์แลนด์ จำกัด มีกระแสเงินสดเพียงพอในการดำเนินงาน ในประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2555 ณ วันที่ 1 พฤศจิกายน 2555 จึงมีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียน
ปี 2556	:	จากมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2556 เมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม 2556 บริษัทฯ ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนและชำระแล้วจาก 5.00 ล้านบาทเป็น 1,500.00 ล้านบาท เพื่อใช้ในการจัดโครงสร้างกลุ่มบริษัทเพื่อให้สอดคล้องกับแผนธุรกิจดังนี้ 1. เข้าถือหุ้นในบริษัท เจ.เอส.พี. โกลเด็นท์แลนด์ จำกัด ด้วยสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว จำนวน 200.00 ล้านบาท 2. เข้าถือหุ้นในบริษัท สัมเพ็ง 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 ทั้งนี้การเพิ่มทุนนั้นมิได้เป็นการเพิ่มทุนตามสัดส่วนผู้ถือหุ้นเดิมโดยสามารถแบ่งผู้ถือหุ้นหลังการเพิ่มทุนออกเป็น 3 กลุ่ม คือ กลุ่มผู้ถือหุ้นหลักในบริษัทฯ และบริษัทย่อย กลุ่มผู้ถือหุ้นที่มีความสัมพันธ์กับผู้บริหาร และกลุ่มผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ลงทุนในโครงการในอดีตของบริษัทฯ
	:	เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2556 ย้ายที่ตั้งสำนักงานใหญ่มาที่ 43 ถนนพระราม 2 ซอย 54 แขวง แสมดำ เขตบางขุนเทียน กรุงเทพฯ 10150
	:	เมื่อวันที่ 31 สิงหาคม 2556 บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนและชำระแล้วจาก 1.00 ล้านบาทเป็น 300.00 ล้านบาท โดยเป็นการเพิ่มทุนจากบริษัทฯ เพื่อใช้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการให้เช่า
	:	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

1.4 การปรับโครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทฯ และบริษัทย่อยก่อนเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

จากมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2556 เมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม 2556 บริษัทฯ ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนและชำระแล้วจาก 5.00 ล้านบาทเป็น 1,500.00 ล้านบาท เพื่อใช้ในการจัดโครงสร้างกลุ่มบริษัทเพื่อให้สอดคล้องกับแผนธุรกิจ โดยการเพิ่มทุนนั้นมิได้เป็นการเพิ่มทุนตามสัดส่วนผู้ถือหุ้นเดิม และกลุ่มผู้ถือหุ้นหลัก ได้แก่ นายทงศักดิ์ มโนธรรมรักษา นายพงศ์ศักดิ์ สวาทยานนท์ นายยงศิลป์ รุ่งชีวา และ นายพีระ นีรพิทักษ์ ได้แบ่งหุ้นส่วนที่เพิ่มทุนของตนเองให้กับบุคคลในครอบครัว ตามรายละเอียดดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น			ทุน 5 ล้านบาท		ทุน 1,500 ล้านบาท	
			มูลค่าที่ตราไว้ 1,000 บาท/หุ้น		มูลค่าที่ตราไว้ 5 บาท/หุ้น	
			จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน (%)	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน (%)
1.	นายทงศักดิ์	มโนธรรมรักษา	1,500	30.00	120,000,000	40.00
2.	นายธีระชาติ	มโนธรรมรักษา	500	10.00	6,000,000	2.00
3.	นายวีระวิทย์	มโนธรรมรักษา			6,000,000	2.00
4.	นางสาวกิตติยา	มโนธรรมรักษา			18,000,000	6.00
5.	นางสาวปฎิภา	มโนธรรมรักษา			18,000,000	6.00
6.	นายพงศ์ศักดิ์	สวาทยานนท์			36,000,000	12.00
7.	นางสาวศุภวรรณ	สวาทยานนท์			9,000,000	3.00
8.	นางสาวมนุชนาถ	สวาทยานนท์			9,000,000	3.00
9.	นายยงศิลป์	รุ่งชีวา	3,000	60.00	24,000,000	8.00
10.	นางสาวณัฐพร	รุ่งชีวา			6,000,000	2.00

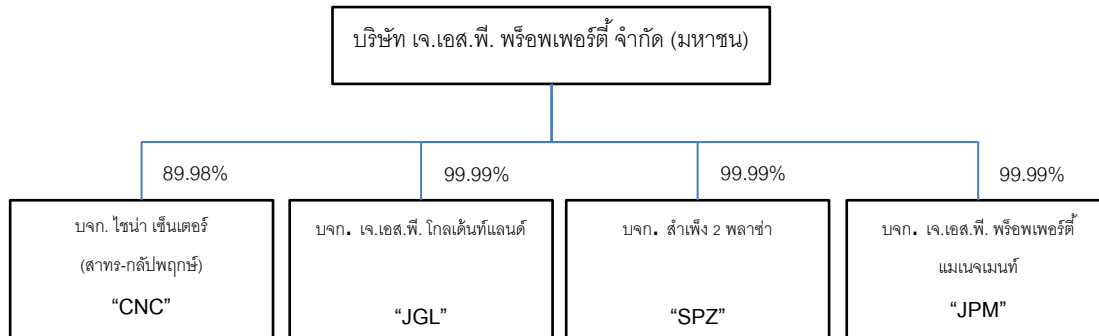
รายชื่อผู้ถือหุ้น		ทุน 5 ล้านบาท		ทุน 1,500 ล้านบาท	
		มูลค่าที่ตราไว้ 1,000 บาท/หุ้น		มูลค่าที่ตราไว้ 5 บาท/หุ้น	
		จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน (%)	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน (%)
11.	นายอานันท์ รุ่งชีวา			6,000,000	2.00
12.	นายพีระ นีรพิทักษ์			11,250,000	3.75
13.	นายพิรุฬห์ นีรพิทักษ์			6,000,000	2.25
14.	นางสาวรสนันท์ หวังไพฑูรย์			3,000,000	1.00
15.	แพทย์หญิงสรัญญา รุติสุริยรักษ์			6,000,000	2.00
16.	นางณัฐวรรณ ไชยธีรัตต์			900,000	0.30
17.	นายเกียรติ อังคนาพร			600,000	0.20
18.	พ.ต.อ.ฐิตวัฒน์ สุริยฉาย			4,500,000	1.50
19.	นายทรงวุฒิ ถวัลย์กิจดำรงค์			4,500,000	1.50
20.	นายโกศล อธิธิกมลเลิศ			4,500,000	1.50
		5,000	100.00	300,000,000	100.00

นอกจากนี้ผู้ถือหุ้นที่ได้รับการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนสามารถแบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม คือ 1) กลุ่มผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้อง คือ บุคคลและนิติบุคคลตามมาตรา 258 (1) – (7) ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2555 หรือ ญาติสนิท คือ บุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือ โดยการจดทะเบียนตามกฎหมายของผู้บริหารของบริษัท (ผู้ถือหุ้นลำดับที่ 14 - 17) และ 2) กลุ่มผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ลงทุนในโครงการในอดีตของบริษัทฯ ได้แก่ผู้ถือหุ้น (ผู้ถือ

หุ้นลำดับที่ 18 – 20) จากนั้นบริษัทฯ นำเงินจากการเพิ่มทุนมาซื้อหุ้นในบริษัทซึ่งพัฒนาโครงการโดยมีสัดส่วนการถือหุ้น ดังแสดงในหัวข้อถัดไป

1.5 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

ณ วันที่ 30 กันยายน 2557 บริษัทฯ มีโครงสร้างการถือหุ้นในบริษัทย่อย ดังนี้



ปัจจุบันบริษัทฯ มีบริษัทย่อยจำนวน 4 บริษัท โดยบริษัทย่อย 3 บริษัทประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทย่อย 1 บริษัทประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ดังรายละเอียดต่อไปนี้

1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

- บริษัท ไชน่า เซ็นเตอร์ (สาทร-กัลปพฤกษ์) จำกัด (“CNC”) ทุนจดทะเบียน 150.00 ล้านบาท เป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 89.98 ดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการ สำเพ็ง 2 เฟส 1
- บริษัท เจ.เอส.พี. โกลเด็นท์แลนด์ 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 แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“JPM”) ทุนจดทะเบียน 300.00 ล้านบาท เป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 99.99 ดำเนินธุรกิจบริหารจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการให้เช่าและให้บริการ

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 11/2557 วันที่ 22 กันยายน 2557 ได้มีมติอนุมัติให้ CNC, JGL และ SPZ ดำเนินการปิดบริษัทหลังจากที่ได้ก่อสร้างอาคารพาณิชย์ โอนกรรมสิทธิ์อาคารพาณิชย์ดังกล่าวให้แก่ลูกค้าทุกราย พร้อมดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลและโอนทรัพย์สินสารธารณูปโภคให้กับนิติบุคคลเป็นที่เรียบร้อยแล้ว บริษัทฯ จะดำเนินการ

พัฒนาโครงการลำเพ็ง 2 เฟส 4 ทิวลิป สแควร์ ไมอามี บางปู และโครงการอื่นๆในอนาคตภายใต้ บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ต่อไป นอกจากนี้ JPM ยังคงดำเนินธุรกิจปกติ คือ ธุรกิจรับบริหารจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการให้เช่าและให้บริการ ต่อไป

1.6 ลักษณะการดำเนินธุรกิจ ความสัมพันธ์ และการดำเนินธุรกิจของบริษัทของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ และบริษัทย่อย

1) ลักษณะการดำเนินธุรกิจ

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

ลักษณะการดำเนินธุรกิจดังกล่าวส่งผลให้กว่า 20 ปีที่มีกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ซึ่งอาจมีความขัดแย้งเรื่องการแข่งขันในธุรกิจจำนวน 23 บริษัท ตามโครงการบนพื้นที่เช่าในระยะยาวของกลุ่มผู้ถือหุ้น และ โครงการบนพื้นที่กรรมสิทธิ์ของกลุ่มผู้ถือหุ้น ในส่วนที่ 2.2 ข้อ 1.1

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีที่ดินเปล่าที่อยู่ในกรรมสิทธิ์ของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และกลุ่มบริษัท ตั้งอยู่ในเขตปริมณฑล และต่างจังหวัด โดย ณ วันที่ 31 มกราคม 2557 กลุ่มบริษัทและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ถือครองที่ดินจำนวน 174 ไร่ 2 งาน 64.3 ตารางวา และสิทธิการเช่าระยะยาวจำนวน 36 ไร่ 0 งาน 76 ตารางวา ซึ่งผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และกลุ่มบริษัทดังกล่าวได้ลงนามในสัญญาให้สิทธิในการปฏิเสธก่อนสำหรับการซื้อที่ดินเปล่า หรือ สิทธิการเช่าระยะยาว โดยมีรายละเอียดดังนี้

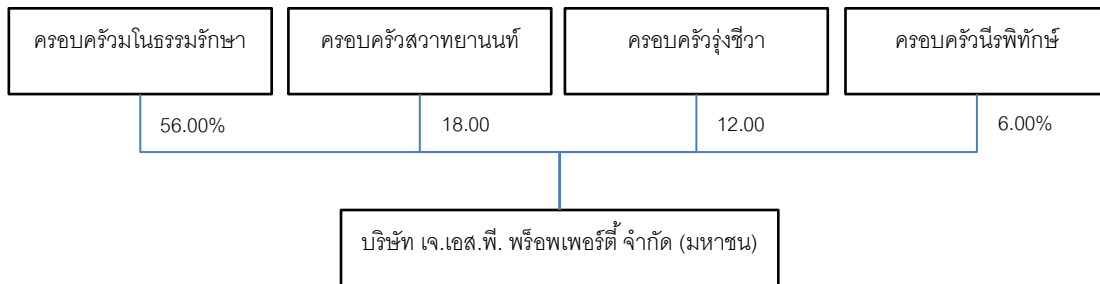
กลุ่มบริษัทและผู้ถือหุ้นรายใหญ่				
ลำดับ	กรรมสิทธิ์ที่ดิน		ที่ตั้ง	ขนาด (ไร่-งาน-ตรว.)
	ชื่อเดิม	ชื่อใหม่		
1.	เจ.เอส.พี. ภูเก็ต (ในทอน)	เมอริทโต้ แลนด์ (ในทอน)	ตำบลสาคร จังหวัดภูเก็ต	36-0-76 ^{1/}
2.	เจ.เอส.พี. ภูเก็ต	เมอริทท์ ภูเก็ต	ตำบลสาคร จังหวัดภูเก็ต	6-3-9.7
3.	เจ.เอส.พี. โฉจistikส์ เจ.เอส.พี. แอสเสท กูด เมอริทท์ แอสเสท	ธนเสกส์ ทาวเวอร์	ตำบลแสมดำ จังหวัดกรุงเทพมหานคร	5-0-89.4
4.	เจ.เอส.พี. เรสซิเดนซ์	เดอะ เมอริทโต้ ซิตี้ โฮม	ตำบลศาลาธรรมสพน์ จังหวัดกรุงเทพมหานคร	82-3-87
5.	ทรัพย์รุ่งเรือง ซีวีว	-	ตำบลบางปู จังหวัดสมุทรปราการ	39-3-54

6.	นาย ทนงค์ศักดิ์	มโนธรรมรักษา	ตำบลสาคร จังหวัดภูเก็ต ตำบลศาลาธรรมสพน์ จังหวัดกรุงเทพมหานคร	19-2-8.8 12-2-39.8 ^{2/}
7.	นาย ชีระชาติ	มโนธรรมรักษา	ตำบลแสมดำ จังหวัดกรุงเทพมหานคร ตำบลบางโคล่ จังหวัดกรุงเทพมหานคร	3-0-97.3 0-1-18.8
8.	นาย ชัยรัตน์	นพสันติ	ตำบลศาลาธรรมสพน์ จังหวัดกรุงเทพมหานคร ตำบลศาลาธรรมสพน์ จังหวัดกรุงเทพมหานคร	12-2-39.8 ^{2/} 4-0-59.5

1/ สิทธิการเช่าระยะยาว

2/ กรรมสิทธิ์ร่วมระหว่างนายทนงค์ศักดิ์ มโนธรรมรักษาและ นายชัยรัตน์ นพสันติ

2) การดำเนินธุรกิจของบริษัทของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ และบริษัทย่อย



นอกเหนือจากกลุ่มบริษัทที่พัฒนาโครงการในอดีตของครอบครัวมโนธรรมรักษาที่กล่าวถึงข้างต้นแล้ว ครอบครัวสวาทยานนท์มีกลุ่มบริษัทซึ่งอาจมีความขัดแย้งเรื่องการแข่งขันในธุรกิจเดียวกันจำนวน 2 บริษัท คือ บริษัท ทศนีนิเวศน์ จำกัด และบริษัท บุญยทศนีนิเวศน์ จำกัด โดยมีรายละเอียดและความคืบหน้าในปัจจุบัน ดังนี้

ปี	บริษัท / โครงการ	ลักษณะ	ที่ตั้ง	พื้นที่โครงการ (ไร่)	จำนวนหน่วย (ยูนิต)	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	ความคืบหน้าในการขาย*	ความคืบหน้าในการก่อสร้าง*
2547	บจ. บุญยทศนีนิเวศน์ / บ้านทศนีนิเวศน์ (รังสิต)	ทาว์นเฮาส์	รังสิตคลอง 1 จังหวัดปทุมธานี	24.00	240	360.00	ปิดการขาย	ก่อสร้างแล้วเสร็จ
2548	บจ. ทศนีนิเวศน์ / บ้านทศนีนิเวศน์ (อำเภอเมือง)	ทาว์นเฮาส์	อำเภอเมือง จังหวัดปทุมธานี	16.00	162	211.00	คงเหลือ 20 ยูนิต	คงเหลือ 8 ยูนิต
2548	บจ. ทศนีนิเวศน์ / บ้านทศนีนิเวศน์ (วัด)	ทาว์นเฮาส์ / บ้านแฝด	อำเภอพระสมุทรเจดีย์ จังหวัด	21-2-41	233 / 12	281.00	คงเหลือ	คงเหลือ

ปี	บริษัท / โครงการ	ลักษณะ	ที่ตั้ง	พื้นที่โครงการ (ไร่)	จำนวนเสนอขาย (ยูนิต)	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	ความคืบหน้าในการขาย*	ความคืบหน้าในการก่อสร้าง*
	แหลม)		สมุทรปราการ				ทาวน์เฮ้าส์ 22 ยูนิต บ้านแฝด 6 ยูนิต	ทาวน์เฮ้าส์ 148 ยูนิต บ้านแฝด 6 ยูนิต
2553	บจ. บุญยงค์ศินีย์ / บ้านทัศนีย์ (วัดกลางนา)	ทาวน์เฮ้าส์	ซอยประชาอุทิศ 27 กรุงเทพฯ	17-2-0	228	462.00	คงเหลือ 23 ยูนิต	ก่อสร้างแล้วเสร็จ

3) นโยบาย / มาตรการ การขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

3.1) สัญญาป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และสัญญาให้สิทธิในการปฏิเสธก่อน

สำหรับกลุ่มบริษัทที่พัฒนาโครงการในอดีต คือ โครงการบนพื้นที่เช่าระยะยาว และโครงการบนพื้นที่กรรมสิทธิ์ และกลุ่มบริษัทของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทั้งหมดที่อาจมีความขัดแย้งเรื่องการแข่งขันในธุรกิจเดียวกันกับบริษัทฯ ได้ลงนามในสัญญาป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ในนามบริษัท กรรมการ และผู้ถือหุ้นรายใหญ่* (ซึ่งรายละเอียดของสัญญาปรากฏอยู่ในส่วนที่ 2.2 - ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ) และจะดำเนินการปิดบริษัทและชำระบัญชีให้แล้วเสร็จหลังจากปิดการขาย โอนกรรมสิทธิ์ และจัดตั้งนิติบุคคลแล้วเสร็จในทันที อย่างไรก็ตาม สำหรับโครงการบนพื้นที่เช่าระยะยาวนั้น จะทำการปิดบริษัทและชำระบัญชีเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่าระยะยาว เนื่องจากอาจมีภาวะตามสัญญาเช่าระยะยาวที่ได้ทำสัญญาไว้

สำหรับกลุ่มบริษัทที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ คือ ครอบคลุมสวาทยานนท์ ซึ่งลักษณะโครงการเป็นโครงการที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ และบ้านแฝด ในจังหวัดกรุงเทพฯ และปริมณฑล (ดังรายละเอียดโครงการใน ข้อ 1.6 (2) การดำเนินธุรกิจของบริษัทของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ และบริษัทย่อย) กลุ่มบริษัทดังกล่าวได้ลงนามในสัญญาป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ในนามบริษัท กรรมการ และผู้ถือหุ้นรายใหญ่* (ซึ่งรายละเอียดของสัญญาปรากฏอยู่ในส่วนที่ 2.2 - ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ) โดยสัญญาไม่มีเงื่อนไขให้กลุ่มบริษัทดังกล่าวดำเนินการปิดบริษัท เนื่องจากลักษณะโครงการเป็นโครงการที่อยู่อาศัย และมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย คือ กลุ่มลูกค้าระดับล่าง โดยทำเลที่ตั้งของโครงการมีได้อยู่บนเส้นทางคมนาคมหลัก ซึ่งดำเนินการมาก่อนที่ครอบคลุมสวาทยานนท์จะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัทฯ

สำหรับกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ คือ กลุ่มมโนธรรมรักษา และกลุ่มสวาทยานนท์ กรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ได้ลงนามในสัญญาป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (ซึ่งรายละเอียดของสัญญาปรากฏอยู่ในส่วนที่ 2.2 - ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ) โดยสัญญาไม่มีเงื่อนไขให้กรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ไม่ดำเนินการใดๆ ซึ่งมีลักษณะเป็นการแข่งขันกับธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย รวมถึงไม่เข้าเป็นกรรมการและ/หรือเป็นผู้ถือหุ้นใน

บริษัทตั้งแต่ร้อยละ 10 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท (ไม่ว่าเพียงผู้เดียวหรือร่วมกับบุคคลอื่นในนามของตนเองหรือผู้ที่เกี่ยวข้องตามนิยามของประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กจ.17/2551) หรือเป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วนสามัญ หรือเป็นหุ้นส่วนไม่จำกัดความรับผิดในห้างหุ้นส่วนจำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจอันมีสภาพและลักษณะอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันอันอาจจะก่อให้เกิดความเสียหายกับบริษัทฯ และบริษัทย่อย

สำหรับกลุ่มบริษัท และผู้ถือหุ้นรายใหญ่และบุคคลที่เกี่ยวข้องซึ่งถือครองที่ดินเปล่า หรือ สิทธิการเช่าระยะยาวอยู่ นั้นจะดำเนินการให้ลงนามในสัญญาให้สิทธิในการปฏิเสธก่อน (ซึ่งรายละเอียดของสัญญาปรากฏอยู่ในส่วนที่ 2.2 – ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ) ซึ่งให้สิทธิบริษัทฯ ในการซื้อที่ดิน หรือ สิทธิการเช่าระยะยาวเป็นลำดับแรกตามราคาซื้อขายปกติซึ่งเป็นลักษณะธุรกรรมทั่วไปเสมือนหนึ่งกระทำกับบุคคลภายนอก โดยกลุ่มบริษัทที่ถือครองที่ดินและบุคคลที่เกี่ยวข้องได้ลงนามในสัญญาไม่แข่งขัน นอกจากนี้กลุ่มบริษัทที่ถือครองที่ดินจะดำเนินการปิดบริษัทและชำระบัญชีให้แล้วเสร็จหลังจากหมดภาระในการถือครองที่ดิน

3.2) นโยบายการใช้ข้อมูลภายในบริษัท

ณ การประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2557 วันที่ 24 มกราคม 2557 ได้พิจารณาอนุมัติ นโยบายการใช้ข้อมูลภายในของบริษัทซึ่งระบุให้ กรรมการ ผู้บริหาร พนักงานและลูกจ้างของบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะต้องรักษาความลับ และ/หรือข้อมูลภายในของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และต้องจะต้องไม่นำความลับ และ/หรือข้อมูลภายในของบริษัทฯ และบริษัทย่อยไปเปิดเผย หรือแสวงหาประโยชน์แก่ตนเองหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลอื่นใดไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม และไม่อาจจะได้รับผลตอบแทนหรือไม่ก็ตาม อนึ่งเพื่อให้สอดคล้องกับหลักธรรมาภิบาลที่ดี ณ การประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2557 ประธานกรรมการได้เสนอให้กรรมการบริษัท และผู้บริหารรายงานการถือครองที่ดินที่พบว่าอาจมีความขัดแย้งกับโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทในอนาคต

นอกจากนี้อ้างอิงพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์มาตรา 89/11 89/12 และ 89/13 ห้ามกรรมการบริษัทหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องนำข้อมูลของบริษัทฯ ไปใช้เพื่อผลประโยชน์ทางการเงินอื่น นอกเหนือจากที่พึงได้ตามปกติ หรือใช้ข้อมูลดังกล่าวอันเป็นผลทำให้บริษัทอาจเกิดความเสียหาย

*ผู้ถือหุ้นรายใหญ่" หมายความว่า ผู้ถือหุ้นในผู้ออกหลักทรัพย์เกินกว่าร้อยละสิบของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้ออกหลักทรัพย์ การถือหุ้นดังกล่าวให้นับรวมหุ้นที่ถือโดยผู้ที่เกี่ยวข้องด้วย ตามนิยามของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์