

JSP

บริษัท เจ. เอส. พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)  
J.S.P. PROPERTY PUBLIC COMPANY LIMITED

สำนักงานใหญ่ : 43 ซอยพระรามที่ 2 ซอย 54 แขวงสามต้น เขตบางขุนเทียน กทม. 10150

ติดต่อ : 0-2897-8888

Website : [www.jsp.co.th](http://www.jsp.co.th)

## CEO

คุณทนงศักดิ์ มโนธรรมรักษา  
ประธานกรรมการบริหาร และ  
กรรมการผู้จัดการTel : 0-2897-8800  
tanongsak@jsp.co.th

## CFO

คุณสิทธิพร รัตนภรณ์  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการ  
เงินTel : 0-2897-8800 #311  
sithipon\_r@jsp.co.th

## IR

คุณวราภรณ์ ฮีโน  
เจ้าหน้าที่การเงิน และนักลงทุน  
สัมพันธ์Tel : 0-2897-8800 #264  
waraporn\_a@jsp.co.th

CG Report Score :

THSI List : -

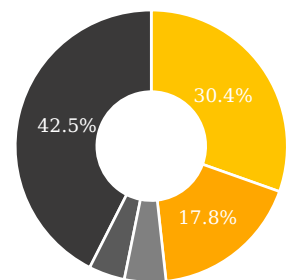
## Stock Data (19/05/2017)

	YTD	2016	2015
Paid-up (MB)	2,100.00	2,100.00	2,100.00
Listed share (M)	4,200.00	4,200.00	4,200.00
Par (B)	0.50	0.50	0.50
Market Cap (MB)	4,494.00	4,830.00	5,586.00
Price (B./share)	1.07	1.15	1.33
EPS (B.)	0.01	0.03	0.17

## Statistics (19/05/2017)

	P/E	P/BV	Div.Yield
JSP (x)	39.30	0.86	0.93
PROPCON - mai (x)	167.56	1.72	1.66
PROPCON - SET (x)	15.79	1.80	3.46
mai (x)	89.32	2.79	1.56
SET (x)	16.08	1.86	3.16

## Shareholder Structure (31/12/2016)



- กลุ่มนักลงทุน (30.4%)
- กลุ่มผู้ถือหุ้น (4.3%)
- กลุ่มรัฐวิสาหกิจ (4.9%)
- รายย่อย (42.5%)

## Financial Ratios

	3M/2017	3M/2016	2016	2015
ROE (%)	2.21	10.14	2.41	13.72
ROA (%)	3.34	7.90	3.32	10.65
D/E (x)	1.40	1.00	1.42	0.75
GP Margin (%)	30.91	33.63	27.99	44.53
EBIT Margin (%)	11.17	16.91	10.71	29.95
NP Margin (%)	4.61	10.67	3.72	21.89

## Company Background

J.S.P. เป็นผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทโครงการเชิงพาณิชย์แนวราบ (Commercial Low Rise) โดยจะให้ความสำคัญกับทำเลที่ตั้งโครงการที่มีศักยภาพ อยู่ติดถนนใหญ่ มีการคมนาคมสะดวก โดยรูปแบบโครงการที่พัฒนา ได้แก่

- อาคารพาณิชย์ เช่น โครงการสำเพ็ง 2, โครงการ J Biz ทิวลิป, โครงการ J Biz สุขุมวิท-แพรงษา, โครงการ J Biz รังสิต-คลอง 1, โครงการ J Biz บางปะกง-บ้านโพธิ์
- ทาวน์โฮม เช่น โครงการ J Town สุขุมวิท-แพรงษา, โครงการ J Town รังสิต-คลอง 1, โครงการ J Town บางปะกง-บ้านโพธิ์, โครงการ J City รัตนาธิเบศร์-บางบัวทอง, โครงการ J City ติวานนท์-บางกะดี
- บ้านแฝด/บ้านเดี่ยว เช่น โครงการ J Villa สุขุมวิท-แพรงษา, โครงการ J Villa รังสิต-คลอง 1, โครงการ J Villa บางปะกง-บ้านโพธิ์, โครงการ J Villa วงแหวน-บางใหญ่
- คอนโดมิเนียม เช่น โครงการ J Condo (สาทร-กัลปพฤกษ์) และ โครงการ J Condo พระราม 2
- พื้นที่ให้เช่าประเภทศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall) เช่น ตลาดน้ำสำเพ็ง 2, ทิวลิปสแควร์ และโมอามีบาร์ซ่า

## Key Development of Company

- ปี 2553 ก่อตั้งบริษัทภายใต้ชื่อ บจก. รักษาแลนด์ (สาทร-พระราม 3)
- ปี 2555 เริ่มพัฒนาโครงการสำเพ็ง 2 (สาทร-กัลปพฤกษ์)
- ปี 2556 เปลี่ยนชื่อบริษัทเป็น เจ. เอส. พี. พร็อพเพอร์ตี้ พร้อมทั้งเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 1,500 ลว.
- ปี 2557 เริ่มพัฒนาโครงการทิวลิป สแควร์ อ้อมน้อย, โครงการ โมอามี บางปู, และโครงการ J Condo (สาทร-กัลปพฤกษ์) พร้อมทั้งได้มีการเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 2,100 ลว. โดยออกหุ้นสามัญจำหน่ายให้แก่ประชาชนทั่วไป และจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ mai
- ปี 2558 เริ่มพัฒนาโครงการ JSP City สุขุมวิท-แพรงษา และโครงการ JSP City รังสิต-คลอง 1
- ปี 2559 เริ่มพัฒนาโครงการ JSP City บางปะกง-บ้านโพธิ์, โครงการ J Grand (สาทร-กัลปพฤกษ์), โครงการ J Condo พระราม 2, โครงการ J City รัตนาธิเบศร์-บางบัวทอง และโครงการ J City ติวานนท์-บางกะดี
- ปี 2560 เริ่มพัฒนาโครงการ J Villa วงแหวน-บางใหญ่

## Revenue Structure

หน่วยนับ : 31 ส.ค.

(Unit : MB)

	3M/2017	%	3M/2016	%	2016	%	2015	%
สำเพ็ง 2	19.67	1.88	261.17	48.43	692.83	20.82	2,785.25	88.84
ทิวลิป	62.27	5.97	262.97	48.76	606.04	18.22	345.88	10.78
โมอามี	107.30	10.28	-	-	459.65	13.82	-	-
แพรงษา	350.24	33.56	-	-	493.01	14.82	-	-
รังสิต คลอง 1	344.33	32.99	-	-	549.87	16.53	-	-
บางปะกง	115.82	11.10	-	-	247.76	7.45	-	-
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	24.46	2.34	6.83	1.27	41.52	1.25	2.58	0.08
รายได้อื่น	19.52	1.87	8.31	0.76	236.40	7.11	73.67	2.30

# Business Plan



บริษัทฯ ได้พัฒนาผลิตภัณฑ์ใหม่ ภายใต้ J iD : J intelligent Design

I Function : การออกแบบการให้งาน และองค์ประกอบต่างๆ เพื่อเพิ่มพื้นที่พิเศษให้กับบ้าน

I Energy : ใส่ใจในการประหยัดพลังงาน

I Color : เลือกสีที่ให้ความรู้สึกเย็นสบาย ปลอดภัยต่อผู้อาศัย

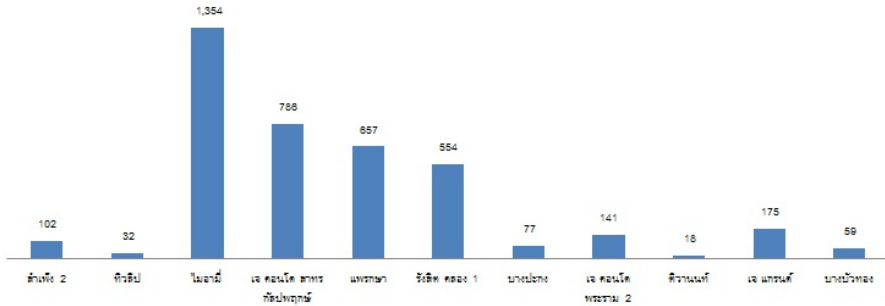
I Connect : คำนึงถึงความสะดวกสบาย และการเชื่อมต่อความสัมพันธ์ภายในครอบครัว

Green City : ปรับภูมิสถาปัตย์ เพิ่มพื้นที่สีเขียว และพื้นที่สาธารณะประโยชน์มากขึ้น

## Investment Highlight

ประเด็นที่น่าสนใจของบริษัทในปี

- Backlog ณ 31/03/2560 จำนวน 3,955 ล้านบาท



## Risk Factor

ปัจจัยเสี่ยงของธุรกิจและการป้องกันความเสี่ยงที่สำคัญ ดังนี้

- ความเสี่ยงจากการพัฒนาโครงการที่มีขนาดใหญ่ และมีมูลค่าโครงการสูง

โครงการที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยพัฒนานั้น ส่วนใหญ่จะเป็นโครงการขนาดใหญ่ และมีมูลค่าที่ค่อนข้างสูง และเพื่อให้การพัฒนาโครงการประสบความสำเร็จ ทางกลุ่มบริษัทฯ จะใช้วิธีเปิดการขาย และเริ่มก่อสร้างทีละเฟส เมื่อเฟสนั้นๆ มียอดทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ซึ่งการแบ่งพื้นที่ทำการพัฒนาออกเป็นเฟสจะช่วยในการบริหารงาน และควบคุมการก่อสร้างของโครงการในแต่ละส่วนมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น และยังสามารพัฒนา และปรับเปลี่ยนรูปแบบของโครงการให้สอดคล้องและเหมาะสมกับสภาวะตลาด และความต้องการซื้อของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในช่วงเวลานั้นๆ

- ความเสี่ยงจากแนวโน้มต้นทุนการก่อสร้างที่สูงขึ้น

แม้ว่าในช่วงที่ผ่านมาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะชะลอตัวลง แต่แนวโน้มต้นทุนการก่อสร้างนั้นกลับยังมีแนวโน้มที่สูงขึ้นเรื่อยๆ ซึ่งทางบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีแนวทางที่จะจัดการลดความเสี่ยงด้านต้นทุน โดยการสร้างพันธมิตรที่เป็น Suppliers ด้านวัสดุ, เหล็ก, ปูนซีเมนต์ ฯลฯ และยังมีการชำระค่าวัสดุให้กับ Suppliers โดยตรง ซึ่งช่วยให้กลุ่มบริษัทสามารถต่อรองเรื่องราคา และสร้างความมั่นใจให้กับ Suppliers ได้มากขึ้น เป็นผลดีต่อการชะลอความเสี่ยงด้านต้นทุนการก่อสร้างที่สูงขึ้นในอนาคต

## Capital Structure

(Unit : MB)

	3M/2017	3M/2016	2016	2015
Current Liabilities	5,430.46	3,347.84	5,773.24	2,879.17
Non-Current Liabilities	1,863.77	1,893.28	1,558.94	921.16
Shareholders' Equity	5,129.22	5,146.20	5,171.13	5,088.65

## Company Structure

