

JSP

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

J.S.P. PROPERTY PUBLIC COMPANY LIMITED

Head Office : 41/1 ซอยพระรามที่ 2 ซอย 54 แขวงสามเต่า เขตบางขุนเทียน กทม. 10150

Contact : 0-2897-8888

Website : www.jsp.co.th

CEO

คุณลิขิต ลือสกุลกิจไพศาล
ประธานเจ้าหน้าที่บริหารTel : 0-2897-8800
likhit.lue@jsp.co.th

MD

คุณสมชาย วรณพันธ์ลักษณ์
กรรมการผู้จัดการTel : 0-2897-8800 ต่อ 465
somchai_w@jsp.co.th

IR

คุณวารารณ์ ฮีโน
เจ้าหน้าที่บริหารการเงินและนัก
ลงทุนสัมพันธ์Tel : 0-2897-8800 ต่อ 261
Mobile : 08-5147-7192
waraporn_a@jsp.co.th

CG Report Score :

THSI List : -

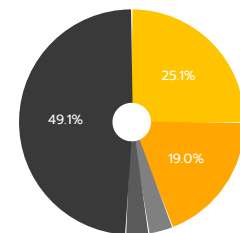
Stock Data (14/08/2018)

	YTD	2017	2016
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)	2,814.00	3,066.00	4,872.00
Price (B./share)	0.67	0.73	1.16
EPS (B)	0.00	-0.01	0.03

Statistics (14/08/2018)

	P/E	P/BV	Div.Yield
JSP (x)	-	0.55	-
PROPCON - mai (x)	37.91	159	2.17
PROPCON - SET (x)	17.01	1.73	3.38
mai (x)	69.46	2.18	1.82
SET (x)	17.07	1.94	2.98

Shareholder Structure (31/07/2018)



● กลุ่มสถาบันการเงิน (25.1%)	● กลุ่มนักลงทุนรายย่อย (19.0%)
● กลุ่มต่างชาติ (3.5%)	● กลุ่มต่างชาติ (3.3%)
● อื่นๆ (49.1%)	

Financial Ratios

	6M/2018	6M/2017	2017	2016
ROE (%)	-0.78	-0.54	-0.45	2.41
ROA (%)	2.69	1.77	2.08	3.32
D/E (x)	1.11	1.46	1.29	1.42
GP Margin (%)	26.26	27.48	24.48	27.99
EBIT Margin (%)	10.96	8.54	5.57	10.71
NP Margin (%)	1.65	2.55	-0.51	3.72

Company Background

J.S.P. เป็นผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่พักอาศัย และมีพื้นที่ค้าขายเพื่อบริการผู้พักอาศัย โดยให้ความสำคัญกับทำเลที่ตั้งโครงการที่มีศักยภาพ อยู่ติดถนนใหญ่ มีการคมนาคมสะดวก และมีถนนหลักในโครงการมีขนาดใหญ่ความกว้างไม่น้อยกว่า 18 เมตร พร้อมพื้นที่สวนสาธารณะสร้างความร่มรื่นให้แก่ลูกค้า โดยรูปแบบโครงการที่พัฒนา ได้แก่

- **อาคารพาณิชย์** : บริษัทฯ ได้เริ่มโครงการสำเพ็ง 2 ซึ่งเป็นอาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ มูลค่ากว่า 7,000 ล้านบาท ซึ่งได้ขายโอนไปแล้วกว่า 95%
- **คอนโดมิเนียม** : บริษัทฯ ได้พัฒนายกระดับมาตรฐานการพักอาศัยย่าน สาทร-กัลปพฤกษ์, โมอามี บางปู, ทิวลิป อ้อมน้อย
- **ทาวน์โฮม, บ้านแฝด, บ้านเดี่ยว** : บริษัทฯ ได้ปรับรูปแบบการก่อสร้างโดยใช้ Precast เพื่อให้สามารถสร้างเสร็จส่งมอบให้ลูกค้าได้ภายใน 2-3 เดือนโดยรูปแบบของการออกแบบที่ให้พื้นที่การใช้สอยได้คุ้มค่าถึง 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ

Key Development of Company

- **ปี 2557** เริ่มพัฒนาโครงการทิวลิป สแควร์ อ้อมน้อย, โครงการ โมอามี บางปู, และโครงการ J Condo (สาทร-กัลปพฤกษ์) พร้อมทั้งได้มีการเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 2,100 ลบ. และเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ 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, J City ศรีราชา-อัสสัมชัญ

Revenue Structure

หน่วยนับ : 30 ปี.

(Unit : MB)

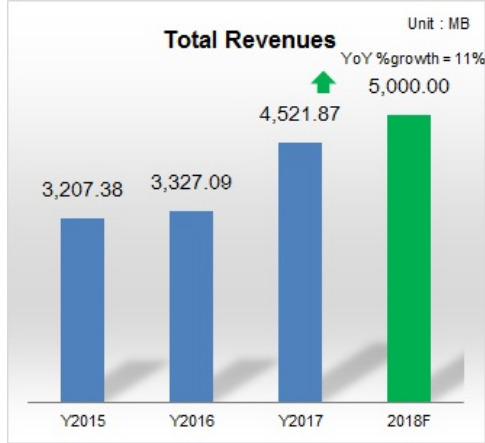
	6M/2018	%	6M/2017	%	2017	%	2016	%
อาคารพาณิชย์	237.28	10.51	855.65	40.15	1,200.55	26.55	1,096.07	32.94
คอนโดมิเนียม	922.19	40.85	349.82	16.42	793.29	17.54	1,065.69	32.03
ทาวน์โฮม	739.59	32.76	754.83	35.42	174.23	38.62	887.40	26.67
บ้านแฝด และบ้านเดี่ยว	261.40	11.58	75.45	3.54	517.17	11.44	-	-
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	49.73	2.21	57.20	2.68	110.72	2.45	415.2	1.25
รายได้อื่น ๆ	47.11	2.09	38.14	1.79	154.01	3.41	236.40	7.11
รวมรายได้	2,257.29	100.00	2,131.09	100.00	4,521.97	100.00	3,327.08	100.00

Business Plan

- Financial**
 - Cash management , Re structure source of funds เงินกู้ระยะสั้น เป็นระยะยาว
 - Minimize cost of capital จัดหาต้นทุนการเงินให้ต่ำลง
 - Liquidity of non performing asset ขายทรัพย์สินบางส่วนที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้
- Operation**
 - Increase pricing เพิ่มราคาขาย 5-10%
 - Decrease cost ลดต้นทุนขาย และค่าใช้จ่ายในการบริหาร
 - Minimize stock Management
- Development**
 - New product & New market เข้าสู่ Premium segment เพื่อเพิ่ม GP
 - Value added by new innovation ให้ตอบโจทย์ชีวิตจริง (Extra Bonus)
 - พัฒนาระบบบริการหลังการขายแบบมืออาชีพ ตอบสนองความต้องการได้รวดเร็ว ถูกต้อง

Investment Highlight

บริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้เพิ่มขึ้น ต่อเนื่องทุกๆ ปี



ไตรมาส 2 ปี 2018
D/E Ratio = 1.11 เท่า

Risk Factor

ปัจจัยเสี่ยงของธุรกิจและการป้องกันความเสี่ยงที่สำคัญ ดังนี้

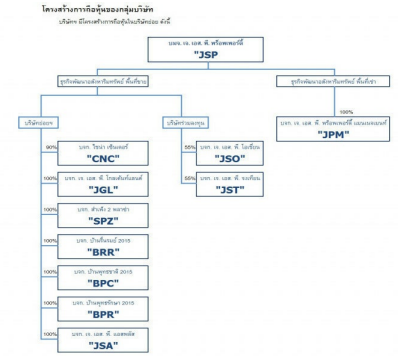
- ความเสี่ยงจากการพัฒนาโครงการที่มีขนาดใหญ่ และมีมูลค่าโครงการสูง
 - โครงการที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยพัฒนานั้น ส่วนใหญ่จะเป็นโครงการขนาดใหญ่ และมีมูลค่าที่ค่อนข้างสูง และเพื่อให้การพัฒนาโครงการประสบความสำเร็จ ทางกลุ่มบริษัทฯ จะใช้วิธีเปิดการขาย และเริ่มก่อสร้างทีละเฟส เมื่อเฟสนั้นๆ มียอดทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ซึ่งการแบ่งพื้นที่ทำการพัฒนาออกเป็นเฟสจะช่วยในการบริหารงาน และควบคุมการก่อสร้างของโครงการในแต่ละส่วนมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น และยังช่วยพัฒนา และปรับเปลี่ยนรูปแบบของโครงการให้สอดคล้องและเหมาะสมกับสภาวะตลาด และความต้องการซื้อของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในช่วงเวลานั้นๆ
- ความเสี่ยงจากแนวโน้มต้นทุนการก่อสร้างที่สูงขึ้น
 - แม้ว่าในช่วงที่ผ่านมาธุรกิจก่อสร้างจะชะลอตัวลง แต่แนวโน้มต้นทุนการก่อสร้างนั้นกลับยังมีแนวโน้มที่สูงขึ้นเรื่อยๆ ซึ่งทางบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีแนวทางที่จะจัดการลดความเสี่ยงด้านต้นทุน โดยการสร้างพันธมิตรที่เป็น Suppliers ด้านวัสดุ, เหล็ก, ปูนซีเมนต์ ฯลฯ และยังมีการชำระค่าวัสดุให้กับ Suppliers โดยตรง ซึ่งช่วยให้กลุ่มบริษัทสามารถต่อรองเรื่องราคา และสร้างความมั่นใจให้กับ Suppliers ได้มากขึ้น เป็นผลดีต่อการชะลอความเสี่ยงด้านต้นทุนการก่อสร้างที่สูงขึ้นในอนาคต

Capital Structure

(Unit : MB)

	6M/2018	6M/2017	2017	2016
Current Liabilities	4,786.89	5,293.80	5,025.40	5,773.24
Non-Current Liabilities	911.64	2,274.88	1,548.73	1,558.94
Shareholders' Equity	5,143.48	5,183.53	5,104.88	5,171.12

Company Structure



Company Image



Disclaimer : เอกสารฉบับนี้จัดทำขึ้นโดยบริษัทจดทะเบียน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเผยแพร่ข้อมูลของบริษัทต่อผู้ลงทุนเพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจลงทุนเท่านั้น มิได้มีวัตถุประสงค์เพื่อชี้ชวนหรือจูงใจให้ซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท ซึ่งผู้ลงทุนควรใช้ดุลยพินิจในการนำข้อมูลมาใช้ตัดสินใจลงทุนอย่างรอบคอบ โดยบริษัทจะไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ที่เกิดจากการนำข้อมูลเหล่านี้ไปใช้ประกอบการตัดสินใจลงทุน หากผู้ลงทุนมีข้อสงสัยเพิ่มเติมเกี่ยวกับข้อมูลของบริษัท สามารถหาข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่รายงาน 56-1 รายงานประจำปี หรือสารสนเทศที่บริษัทได้แจ้งผ่านสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และ/หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ บริษัทขอสงวนสิทธิ์ในการแก้ไขเพิ่มเติมเปลี่ยนแปลงข้อมูลในเอกสารฉบับนี้โดยไม่ต้องแจ้งให้ผู้ลงทุนทราบล่วงหน้า รวมทั้งห้ามมิให้ผู้ใดนำเอกสารหรือข้อมูลในเอกสารดังกล่าวไปทำซ้ำ ดัดแปลง หรือเผยแพร่ต่อสาธารณชนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนโดยไม่ได้รับอนุญาตจากบริษัท