



Aug 2016

**Market : mai**  
 PROPCON : อสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง

# JSP

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

สำนักงานใหญ่: เลขที่ 43 ซอย 54 ถนนพระราม 2 แขวงสามตำบล เขตบางขุนเทียน กรุงเทพฯ 10150  
 โทรศัพท์ : 0-2897-8800 โทรสาร : 0-2897-8822  
 Website : www.jsp.co.th

**CEO/MD :** คุณทองศักดิ์ มโนธรรมรักษา ประธานกรรมการบริหาร และ กรรมการผู้จัดการ โทร. : 0-2897-8800 อีเมลล์ : tanongsak@jsp.co.th

**CFO :** คุณสิทธิพร รัตนภรณ์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงิน โทร. : 0-2897-8800 #311 อีเมลล์ : sithipon\_r@jsp.co.th

**IRO :** คุณจิรโรจน์ เจริญรุ่งจิรานนท์ ผู้ช่วยผู้อำนวยการสายกลุ่มการเงิน และนักลงทุนสัมพันธ์ โทร. : 0-2897-8800 #242 อีเมลล์ : jiraroj\_c@jsp.co.th

### Company Background

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

- อาคารพาณิชย์ เช่น โครงการสำเพ็ง 2, โครงการทิวลิป-อ้อมน้อย, โครงการ JSP City บริเวณ สุขุมวิท-แพรกษา, รังสิต-คลอง 1 และบางปะกง-บ้านโพธิ์
- ทาวน์โฮม เช่น โครงการ JSP City บริเวณ สุขุมวิท-แพรกษา, รังสิต-คลอง 1 และบางปะกง-บ้านโพธิ์
- บ้านแฝด/บ้านเดี่ยว เช่น โครงการ JSP City บางปะกง-บ้านโพธิ์
- คอนโดมิเนียม เช่น โครงการทิวลิป-อ้อมน้อย, โครงการไมอามีบางปู, โครงการสำเพ็ง 2 คอนโดมิเนียม และพื้นที่ให้เช่าประเภทศูนย์การค้าชุมชน Community Mall เช่น ตลาดน้ำสำเพ็ง 2, ทิวลิปสแควร์ และไมอามีบาร์ซ่า

### 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 ลบ.
- ปี 2557 เริ่มพัฒนาโครงการ Tulip Square อ้อมน้อย / โครงการ Miami บางปู / และโครงการสำเพ็ง 2 คอนโดมิเนียม พร้อมทั้งได้มีการเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 2,100 ลบ. โดยออกหุ้นสามัญจำหน่ายให้แก่ประชาชนทั่วไป และจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ mai
- ปี 2558 เริ่มพัฒนาโครงการ JSP CITY สุขุมวิท-แพรกษา / และโครงการ JSP CITY รังสิต-คลอง 1
- ปี 2559 เริ่มพัฒนาโครงการ JSP CITY บางปะกง-บ้านโพธิ์ / และโครงการ J Grand สาทร-กัลปพฤกษ์

### Revenue Breakdown

(หน่วย: ล้านบาท)

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	Q2/2559		Q2/2558		2558		2557	
	รายได้	%	รายได้	%	รายได้	%	รายได้	%
รายได้จากการขาย								
สำเพ็ง 2 เฟส 1-4	366.81	55.27	1,064.60	90.19	2,785.25	86.84	2,596.53	99.37
ทิวลิป มีช ทาวน์	20.30	3.06	109.49	9.28	246.53	7.69	-	-
ทิวลิป แกรนด์ แอนด์ โลท์	101.02	15.22	-	-	99.35	3.10	-	-
รายได้อื่น								
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	14.29	2.15	0.58	0.05	2.58	0.08	-	-
รายได้อื่น	161.25	24.30	5.76	0.49	73.67	2.30	16.58	0.63
รวมรายได้	663.67	100.00	1,180.42	100.00	3,207.38	100.00	2,613.11	100.00

### Cost Breakdown

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	Q2/2559		Q2/2558		2558		2557	
	ต้นทุน	%	ต้นทุน	%	ต้นทุน	%	ต้นทุน	%
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์								
สำเพ็ง 2 เฟส 1-4	354.68	57.89	585.34	89.24	1,503.73	87.79	1,716.71	100.00
ทิวลิป มีช ทาวน์	186.43	30.43	-	0.00	142.58	8.32	-	0.00
ทิวลิป แกรนด์ แอนด์ โลท์	71.55	11.67	70.55	10.76	66.58	3.89	-	0.00
รวม	612.66	100.00	655.89	100.00	1,712.89	100.00	1,716.71	100.00

### Stock Data

	(11/08/2016)		
	YTD	2015	2014
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.)	5,670.00	5,586.00	8,106.00
Price (B./share)	1.35	1.33	1.93
EPS (B.)	0.05	0.17	0.16

### Statistics (18/08/2016)

	P/E	P/BV	Div.Yield
JSP (x)	16.66	1.08	14.07
PROPCON - mai (x)	33.03	2.17	3.85
PROPCON - SET (x)	16.01	1.88	3.30
mai (x)	61.45	3.48	1.45
SET (x)	22.70	1.97	3.06

### Recent Research

- MBKET (15/08/2016)

### CG Report Score



### THSI List



### Shareholder Structure (31/07/2016)

Shareholder	จำนวนหุ้น (M.)	%
กลุ่มมโนธรรมรักษา	1,276.86	30.40
กลุ่มสวาทยานนท์	761.06	18.12
กลุ่มรุ่งริ้ว	220.18	5.24
กลุ่มนันทิกัญ	180.00	4.29
รายย่อย	1,761.89	41.95

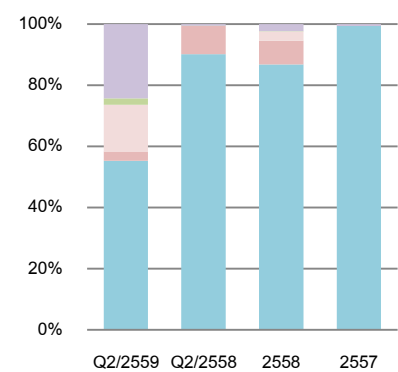
### Financial Ratios

	6M/2016	6M/2015	2015	2014
ROE (%)	6.45	21.45	13.72	14.39
ROA (%)	5.90	20.13	10.65	8.52
D/E (X)	1.18	0.37	0.75	0.77
GP Margin (%)	35.51	45.85	44.53	33.88
EBIT Margin (%)	26.94	36.57	29.95	24.05
NP Margin (%)	17.14	28.35	21.89	18.63

### Capital Structure (MB)

	6M/2016	6M/2015	2015	2014
Current Liabilities	4,946.82	1,183.74	2,879.17	2,999.5
Non-Current Liabilities	1,243.49	781.88	921.16	953.55
Shareholders' Equity	5,252.85	5,293.43	5,088.65	5,145.6

### Operating Revenue



■ สำเพ็ง 2 เฟส 1-4  
 ■ ทิวลิป มีช ทาวน์  
 ■ ทิวลิป แกรนด์ แอนด์ โลท์  
 ■ รายได้จากการให้เช่าและบริการ

## Business Plan

ในปีที่ผ่านมาทางกลุ่มบริษัท มีการปรับปรุงโครงสร้างการบริหาร พร้อมกันกับผู้บริหารมืออาชีพและทีมงานใหม่ เพื่อเน้นพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบอย่างจริงจัง ภายใต้แบรนด์ใหม่ ซึ่งจะมีแผนการดำเนินงานดังนี้

**New Brand Idea** สร้างชื่อแบรนด์ ภายใต้ชื่อ "J Series"

**New Product** เน้นสินค้าแนวราบที่มีความหลากหลาย และความทันสมัย

**New Design** ออกแบบให้มีพื้นที่ใช้สอยได้มากขึ้น และมีจำนวนห้องได้มากกว่า

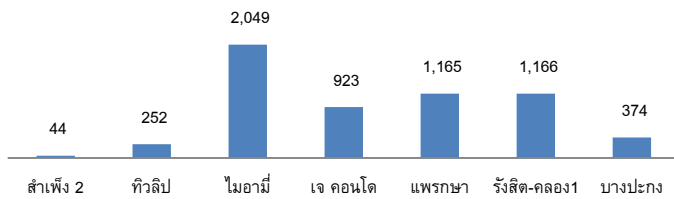
**New Innovation** ประยุกต์เทคโนโลยีการก่อสร้างแบบใหม่ ใช้เวลาก่อสร้างรวดเร็วขึ้น ส่งมอบสินค้าได้เร็วขึ้น ด้วยนวัตกรรม Precast

**Green City** ปรับภูมิสถาปัตย์ เพิ่มพื้นที่สีเขียว และพื้นที่สาธารณะประโยชน์มากขึ้น

## Investment Highlight

ประเด็นที่น่าสนใจของบริษัทในปีนี้

- ทางกลุ่มบริษัทมีแผนที่จะพัฒนาโครงการใหม่ 4 โครงการ ภายในไตรมาส 4 ของปีนี้ บริเวณทำเลทองมูลค่ารวม 4,400 ลบ.
- นอกจากนี้ยังมีแผนพัฒนาโครงการมิกซ์ยูส ขนาดใหญ่ที่บริเวณบางเสร์ จังหวัดชลบุรี ซึ่งมีพื้นที่รวมกว่า 160 ไร่ มูลค่ากว่า 10,000 ลบ.
- Backlog ณ 30/06/2016 จำนวน 5,973 ล้านบาท



## Risk Factors

ปัจจัยเสี่ยงของธุรกิจและการป้องกันความเสี่ยงที่สำคัญดังนี้

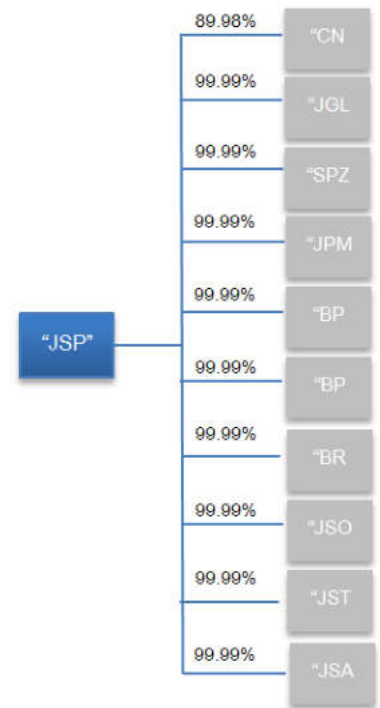
- ความเสี่ยงจากพัฒนาโครงการที่มีขนาดใหญ่และมูลค่าโครงการสูง

โครงการที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยพัฒนานั้น ส่วนใหญ่จะเป็นโครงการขนาดใหญ่ และมีมูลค่าที่ค่อนข้างสูง และเพื่อให้การพัฒนาโครงการประสบความสำเร็จ ทางกลุ่มบริษัทฯ จะใช้วิธีเปิดการขาย และเริ่มการก่อสร้างทีละเฟส เมื่อเฟสหนึ่งๆ มียอดทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ซึ่งการแบ่งพื้นที่ทำการพัฒนาออกเป็นเฟส จะช่วยในการบริหารงาน และควบคุมการก่อสร้างของโครงการในแต่ละส่วนมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น และยังสามารถพัฒนาและปรับเปลี่ยนรูปแบบของโครงการให้สอดคล้องและเหมาะสมกับสภาวะตลาด และความต้องการซื้อของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในช่วงเวลานั้นๆ

- ความเสี่ยงจากแนวโน้มต้นทุนการก่อสร้างที่สูงขึ้น

แม้ว่าในช่วงที่ผ่านมาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะชะลอตัวลง แต่แนวโน้มต้นทุนการก่อสร้างนั้นกลับยังมีแนวโน้มที่สูงขึ้นเรื่อยๆ ซึ่งทางบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีแนวทางที่จะจัดการลดความเสี่ยงด้านต้นทุน โดยการสร้างพันธมิตรที่เป็น Suppliers ด้านวัสดุ เหล็ก, ปูนซีเมนต์ ฯลฯ และยังมีการชำระค่าวัสดุให้กับ Suppliers โดยตรง ซึ่งช่วยให้กลุ่มบริษัทฯ สามารถต่อรองเรื่องราคาและสร้างความมั่นใจให้กับ Suppliers ได้มากขึ้น เป็นผลดีต่อการชะลอความเสี่ยงด้านต้นทุนการก่อสร้างที่สูงขึ้นในอนาคต

## Company Structure



## Company Product



\*หมายเหตุ: โครงการ JSP CITY ประกอบด้วย

1. JSP CITY สุขุมวิท - แพรกษา
2. JSP CITY รังสิต - คลอง 1
3. JSP CITY บางปะกง - บ้านโพธิ์

**Disclaimer:** เอกสารฉบับนี้จัดทำขึ้นโดยบริษัทจดทะเบียน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเผยแพร่ข้อมูลของบริษัทต่อผู้ลงทุนเพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจลงทุนเท่านั้น มิได้มีวัตถุประสงค์เพื่อชี้ชวนหรือจูงใจให้ซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ซึ่งผู้ลงทุนควรใช้ดุลยพินิจในการนำข้อมูลมาใช้ตัดสินใจลงทุนอย่างรอบคอบ โดยบริษัทฯ จะไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ที่เกิดจากการนำข้อมูลเหล่านี้ไปใช้ประกอบการตัดสินใจลงทุน หากผู้ลงทุนมีข้อสงสัยเพิ่มเติมเกี่ยวกับข้อมูลของบริษัทฯ สามารถหาข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่รายงาน 56-1 รายงานประจำปี หรือสารสนเทศที่บริษัทฯ ได้แจ้งผ่านสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และ/หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์ในการแก้ไขเพิ่มเติมเปลี่ยนแปลงข้อมูลในเอกสารฉบับนี้โดยมีต้องแจ้งให้ผู้ลงทุนทราบล่วงหน้า รวมทั้งห้ามมิให้ผู้ใดนำเอกสารหรือข้อมูลในเอกสารดังกล่าวไปทำซ้ำ ดัดแปลง หรือเผยแพร่ต่อสาธารณชนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนโดยไม่ได้รับอนุญาตจากบริษัทฯ