



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

43 ถนนรามที่ 2 ซอย 54 แขวงสามค่า เขตบางขุนเทียน กรุงเทพฯ 10150
43 Rama 2 Soi 54 Rd., Samae-Dam, Bang Khun Thian, Bangkok 10150
Tel. 02-897-8888, 02-897-8800 Fax. 02-897-8890

ที่ JSP 008/2562 (PCA)

วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562

เรื่องชี้แจงผลการดำเนินงานประจำปี 2561 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เจ.เอส.พี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อยประจำปี 2561 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยมีรายละเอียดดังนี้

เปรียบเทียบผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมประจำปี 2561 และ 2560

หน่วย : ล้านบาท	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ปี 2561	ปี 2560	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ	ปี 2561	ปี 2560	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	3,675.65	4,257.24	-13.66	1,766.36	2,315.84	-23.73
รายได้ค่าเช่าและบริการ	80.60	110.72	-27.20	60.37	33.50	80.18
รายได้อื่นๆ	76.49	153.91	-50.30	210.15	365.19	-42.45
รายได้รวม	3,832.74	4,521.87	-15.24	2,036.88	2,714.53	-24.96
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	2,592.32	3,176.33	-18.39	1,289.41	1,643.81	-21.56
ต้นทุนเช่าและบริการ	108.73	122.22	-11.04	33.22	34.92	-4.87
กำไรขั้นต้นรวม	1,131.69	1,223.31	-7.49	714.24	1,035.80	-31.04
ค่าใช้จ่ายในการขาย	299.39	471.73	-36.53	147.55	267.24	-44.79
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	434.00	383.26	13.24	333.53	314.64	6.01
ขาดทุนจากการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย	-	-	-	500.00	0.00	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์	0.00	64.59	-100.00	0.00	4.59	-100.00
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย				0.00	300.00	-100.00
กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษี	398.30	303.73	31.14	-266.84	149.33	-278.69
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน) จากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	63.03	-51.84	-221.58			
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	-248.06	-203.92	21.65	-218.66	-266.36	-17.91
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	-111.97	-70.65	58.49	-52.73	-34.76	51.69
กำไร(ขาดทุน) สำหรับปี	101.30	-22.68	-546.77	-538.23	-151.79	254.59
อัตรากำไรขั้นต้น (เฉพาะขายอสังหาริมทรัพย์)	29.47%	25.39%	16.08	27.00%	29.02%	-6.95
อัตรากำไรสุทธิ (ขาดทุนสุทธิ)	2.64%	-0.50%	-627.09	-26.42%	-5.59%	372.56



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

43 ถนนรามที่ 2 ซอย 54 แขวงสามค่า เขตบางขุนเทียน กรุงเทพฯ 10150
43 Rama 2 Soi 54 Rd., Samae-Dam, Bang Khun Thian, Bangkok 10150
Tel. 02-897-8888, 02-897-8800 Fax. 02-897-8890

เปรียบเทียบรายได้จากการขายของบริษัทฯ และบริษัทย่อยแยกตาม โครงการประจำปี 2561 และ 2560 ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท) โครงการ	ประจำปี 2561	%	ประจำปี 2560	%
กลุ่ม อาคารพาณิชย์				
สำเพ็ง 2	169.29		133.57	
ทิวลิป บีช ทาวน์	21.47		55.02	
เจ บีช แพรกษา	90.27		593.01	
เจ บีช รังสิต	93.10		360.38	
เจ บีช บางปะกง	57.53		55.88	
เจ อเวนิว บางบัวทอง	55.00			
รวม อาคารพาณิชย์	486.66	13.24%	1,197.86	28.14%
กลุ่ม คอนโดมิเนียม				
ทิวลิป แกรนด์	58.64		98.54	
ทิวลิป โลท์	188.20		204.82	
ไมอามี การ์เด้น	281.00		289.10	
ไมอามี บีชฟรอนท์	55.07		202.76	
เจ คอนโด พระราม 2	237.65			
เจ คอนโด(สาทร-กัลปพฤกษ์)	432.78			
รวม คอนโดมิเนียม	1,253.34	34.10%	795.22	18.68%
กลุ่ม ทาวน์เฮ้าส์				
เจ ทาวน์ แพรกษา	15.21		333.78	
เจ ซิตี แพรกษา	292.91		45.54	
เจ ทาวน์ รังสิต	230.98		326.30	
เจ ซิตี รังสิต			254.13	
เจ ทาวน์ บางปะกง	157.90		253.14	
เจ ซิตี ดิวานนท์	82.52		135.22	
เจ ซิตี บางบัวทอง	166.77		178.86	
เจ แกรนด์ (สาทร-กัลปพฤกษ์)	109.79		219.02	
เจ ซิตี ศรีราชา-อัสสัมชัญ	179.77			
เจ แกรนด์ รังสิต	109.77			
รวม ทาวน์เฮ้าส์	1,345.62	36.61%	1,745.99	41.01%
กลุ่ม บ้านแฝด				
เจ วิลล่า แพรกษา	130.03		241.69	
เจ วิลล่า บางปะกง	36.17		57.20	
เจ วิลล่า รังสิต	230.37		219.28	
เจ วิลล่า บางใหญ่	79.94		-	
รวม บ้านแฝด	476.51		518.17	
กลุ่ม บ้านเดี่ยว				
เจ วิลล่า แพรกษา	10.83		-	
เจ วิลล่า บางปะกง	53.36		-	
เจ วิลล่า รังสิต	6.00		-	
เจ วิลล่า บางใหญ่	43.33		-	
รวม บ้านเดี่ยว	113.52		-	
รวมทั้งหมด	3,675.65	100.00%	4,257.24	100.00%



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

43 ถนนรามที่ 2 ซอย 54 แขวงสามค่า เขตบางขุนเทียน กรุงเทพฯ 10150
43 Rama 2 Soi 54 Rd., Samae-Dam, Bang Khun Thian, Bangkok 10150
Tel. 02-897-8888, 02-897-8800 Fax. 02-897-8890

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2561 จำนวน 3,675 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 13.66 จากงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากในปี 2561 ยอดขายของโครงการแพรงษา โครงการรังสิต คลองหนึ่ง โครงการบางปะกง และ โครงการเจ แกรนด์ สาทร-กัลปพฤกษ์ ลดลงจากปี 2560

ต้นทุนขายอสังหาฯ บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีต้นทุนขายอสังหาฯ สำหรับปี 2561 จำนวน 2,592 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 18.39 จากงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากยอดขายและสัดส่วนการโอนกรรมสิทธิ์ที่ลดลงในปี 2561

อัตรากำไรขั้นต้น (เฉพาะการขายอสังหาฯ) บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับปี 2561 เท่ากับร้อยละ 29 และปี 2560 เท่ากับร้อยละ 25 เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 16 เปรียบเทียบกับปีก่อน เนื่องจากปี 2561 บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้มีการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์จากบ้านเดี่ยว ซึ่งมีกำไรขั้นต้นมากกว่า

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารสำหรับปี 2561 จำนวน 733 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน 121 ล้านบาท หรือร้อยละ 14 เนื่องจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโฆษณาลดลง

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายทางการเงินสำหรับปี 2561 จำนวน 248 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน 44 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22 เนื่องจากดอกเบี้ยจ่ายของโครงการคอนโด ที่หยุดบันทึกเป็นต้นทุนเมื่อเริ่มมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องแรก

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(คุณธนิศร นิตินาโรภาส)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงิน