

ส่วนที่ 3 ฐานะการเงิน และผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ข้อมูลการเงินที่สำคัญ			
งบการเงินรวม	2561	2560	2559
ผลการดำเนินงาน (ล้านบาท)			
รายได้รวม (Total revenues)	3,832.74	4,521.87	3,327.09
รายได้จากการขาย (Revenues from sales of real estate)	3,675.65	4,257.24	3,049.17
กำไรขั้นต้น (Gross profit)	1,083.33	1,080.90	955.21
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ (Net profit)	101.30	(22.68)	125.01
สถานะทางการเงิน (ล้านบาท)			
สินทรัพย์รวม (Total assets)	10,015.25	11,695.48	12,521.18
หนี้สินรวม (Total liabilities)	4,807.61	6,574.14	7,332.17
ส่วนของผู้ถือหุ้น (Shareholders' equity)	5,207.65	5,121.34	5,189.01
สภาพคล่อง			
อัตราเงินทุนหมุนเวียน (เท่า)	1.65	1.62	1.62
อัตราส่วนทางการเงิน			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA) %	1.01	(0.19)	1.00
อัตราผลตอบแทนจากส่วนของผู้ถือหุ้น (ROE) %	1.95	(0.44)	2.44
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (Operating profit margin) %	10.39	6.72	10.86
อัตรากำไรขั้นต้น (Gross profit margin) %	29.47	25.39	31.33
อัตรากำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (Basic EPS -Weighted Average) (บาท)	0.02	(0.01)	0.03
มูลค่าตามราคาบัญชีต่อหุ้น (Book value per share) (บาท)	1.24	1.22	1.24
ความสามารถในการชำระหนี้			
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์ (Debt/Asset ratio) (เท่า)	0.48	0.56	0.59
อัตราส่วนหนี้สินต่อผู้ถือหุ้น (D/E ration) * (เท่า)	0.92	1.28	1.41

* คัดจากจำนวนหุ้นถัวเฉลี่ย

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ภาพรวมของกลุ่มบริษัทฯ

บริษัท เจ. เอส. พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการเชิงพาณิชย์แนวราบ (Commercial Low Rise) เพื่อการจำหน่ายรูปแบบโครงการที่พัฒนา ได้แก่ อาคารพาณิชย์ ทาวน์เฮ้าส์ บ้านแฝด บ้านเดี่ยว และคอนโดมิเนียม อีกทั้ง อสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์เพื่อการให้เช่าพื้นที่ทั้งในระยะสั้น ระยะยาว อันได้แก่ ศูนย์การค้าชุมชน และตลาดคนเดิน เป็นต้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กลุ่มบริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการ จำนวน 14 โครงการ ได้แก่

- 1) โครงการสำเพ็ง 2
- 2) โครงการทิวลิป สแควร์
- 3) โครงการไมอามี บางปู
- 4) โครงการเจ คอนโด สาทร-กัลปพฤกษ์
- 5) โครงการเจ.เอส.พี. ซิตี้ สุขุมวิท - แพรกษา
- 6) โครงการเจ.เอส.พี. ซิตี้ รังสิต – คลอง 1
- 7) โครงการเจ.เอส.พี. ซิตี้ บางปะกง-บ้านโพธิ์
- 8) โครงการเจ คอนโด พระราม 2
- 9) โครงการเจ ซิตี้ ดิวานนท์
- 10) โครงการ เจ แกรนด์ สาทร-กัลปพฤกษ์
- 11) โครงการ เจ ซิตี้ รัตนธิเบศร์ บางบัวทอง
- 12) โครงการ เจ ซิตี้ ศรีราชา อัสสัมชัญ
- 13) โครงการวงแหวน บางใหญ่
- 14) โครงการ เจ ซิตี้ บางปะกง 2

ภาพรวมของผลการดำเนินงาน

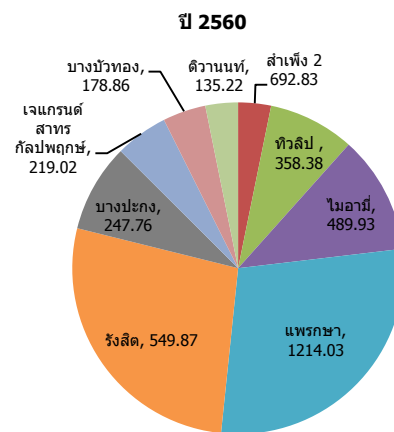
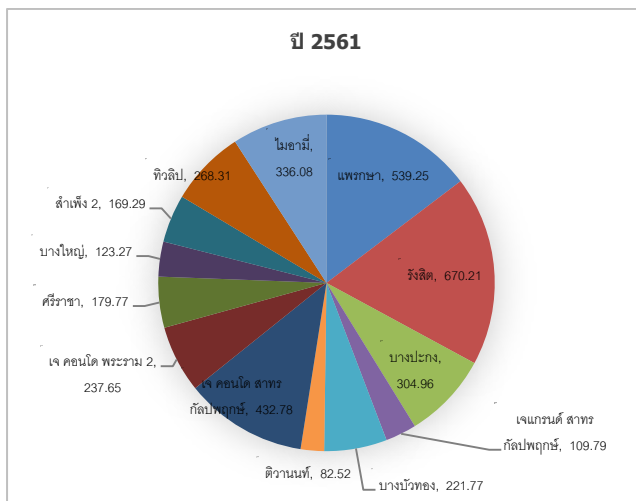
บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้จากการดำเนินธุรกิจ ดังนี้

รายการ	สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2561		สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2560	
	จำนวนเงิน (ล้านบาท)	ร้อยละ	จำนวนเงิน (ล้านบาท)	ร้อยละ
1.รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	3,675.65	95.90	4,257.24	94.15
2.รายได้จากการให้เช่าและบริการ	80.60	2.10	110.72	2.45
3.รายได้อื่น	76.49	2.00	153.91	3.40
รวม	3,832.74	100.00	4,521.87	100.00

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อยสำหรับ ปี 2561 และ 2560 เท่ากับ 3,675.65 ล้านบาท และ 4,257.24 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 95.90 และ ร้อยละ 94.15 ของรายได้รวม ตามลำดับ

ในปี 2561 และ 2560 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์เพื่อการจำหน่าย โดย ในปี 2561 แหล่งรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่มาจาก โครงการเจเอสพี ซิตี้ รังสิต คลอง 1, โครงการเจคอนโด (สาทร-กัลปพฤกษ์), โครงการเจเอสพี ซิตี้ สุขุมวิท แพรกษา, โครงการเจบิช บางปะกง, โครงการเจ คอนโด พระราม2, และ โครงการคอนโด ไมอามี สำหรับปี 2560 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่มาจากอาคารพาณิชย์โครงการเจบิช แพรกษา, โครงการเจบิช รังสิต, โครงการ เจทาวน์ แพรกษาและเจเอสพี ซิตี้ รังสิต คลอง 1



สำหรับ ปี 2561 และ ปี 2560 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมียอดโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์เพื่อการจำหน่าย โดย ปี 2561 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เท่ากับ 3,675.65 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2560 เท่ากับ 4,257.24 ล้านบาท จะพบว่ารายได้จากการขายลดลง 581.59 ล้านบาท ซึ่งลดลงคิดเป็นร้อยละ 13.66 มาจากการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการเจบิช แพรกษา, โครงการ เจบิช รังสิต คลอง 1, โครงการ เจ แกรนด์ สาทร กัลปพฤกษ์, โครงการ ไมอามี ที่มียอดโอนกรรมสิทธิ์น้อยลงใน ปี 2561 แต่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการ เจ คอนโด สาทร กัลปพฤกษ์, โครงการ เจ คอนโด พระราม 2, โครงการ เจ ซิตี้ แพรกษา, โครงการ เจ ซิตี้ ศรีราชา, โครงการ แกรนด์ รังสิต คลอง 1 และโครงการเจ วิลล่า วังแหวน - บางใหญ่ เพิ่มขึ้นในปี 2561

รายได้จากการให้เช่าและบริการ

รายได้จากการให้เช่าและบริการของบริษัทฯ และบริษัทย่อยสำหรับปี 2561และ 2560 เท่ากับ 80.60 ล้านบาท และ 110.72 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.10 และ ร้อยละ 2.45 ของรายได้รวม

โดยรายได้จากการให้เช่าและบริการในปี 2561 ลดลงจากผลกระทบทางเศรษฐกิจ และสภาวะการแข่งขันของ Community Mall ที่เพิ่มขึ้น

รายได้อื่น

ในปี 2561 และ 2560 บริษัทมีรายได้อื่น เท่ากับ 76.49 ล้านบาท และ 153.91 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 2.00 และ ร้อยละ 3.40 ของรายได้รวม ตามลำดับ

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และกำไรขั้นต้น

ในปี 2561 และ 2560 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์รวมเท่ากับ 2,592.32 ล้านบาท และ 3,176.33 ล้านบาท หรือ คิดเป็นอัตราส่วนต้นทุนขายร้อยละ 71 และ ร้อยละ 74.61 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ตามลำดับ โดยอัตราส่วนต้นทุนขายในปี 2561 ลดลงจากอัตราส่วนต้นทุนขายในปี 2560 เนื่องมาจากในปี 2561 มีการปรับปรุงทางบัญชีเกี่ยวกับต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการให้เช่าและบริการ และกำไรขั้นต้น

ในปี 2561 และ 2560 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีต้นทุนการการให้เช่าและบริการ เท่ากับ 108.73 ล้านบาท และ 122.22 ล้านบาท หรือ คิดเป็นอัตราส่วนต้นทุนขายร้อยละ 135 และร้อยละ 110 ของรายได้จากการให้เช่าและบริการ ตามลำดับ เนื่องจากการเริ่มเปิดดำเนินงานในส่วนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแห่งใหม่เพิ่มเติมรวมถึง การจัดกิจกรรมเพื่อประชาสัมพันธ์ และเชิญชวนลูกค้ามาใช้บริการในช่วงเทศกาลต่างๆ อีกทั้งมีการเพิ่มเติมสิ่งอำนวยความสะดวกแก่ผู้เข้ามาใช้บริการในพื้นที่ ส่งผลให้ต้นทุนการให้บริการมีสัดส่วนสูง ประกอบกับการทำธุรกิจพื้นที่เช่าในช่วงต้นจะต้องทำการประชาสัมพันธ์เพื่อดึงดูดผู้เข้ามาเช่าพื้นที่ เพื่อให้ตลาดเกิดความคลั่งคลั่ง และจะส่งผลกระทบยาวทำให้บริษัทฯ สามารถเก็บค่าเช่าจากการให้บริการเพิ่มสูงขึ้นต่อไป

ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายประกอบด้วย ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าใช้จ่ายทางการขาย และการตลาด ค่านายหน้า ค่าส่งเสริมการขาย ค่าธรรมเนียมการโอน ค่าโฆษณา เป็นต้น

ค่าใช้จ่ายในการขายปี 2561 และ 2560 มีจำนวน 299.39 ล้านบาท และ 471.73 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 8.15 และ ร้อยละ 10.43 ของรายได้รวมตามลำดับ ซึ่งลดลงจากช่วงเดียวกันกับปีก่อน เนื่องจากรายได้หลักมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการรังสิต และแพรกษา ซึ่งเป็นโครงการที่ติดตลาดแล้ว เป็นสินค้าที่มี Demand สูง จนสามารถลดค่าใช้จ่ายในการขายลงได้ รวมถึงโครงการ เจ คอนโด สาทร ถัดไปถูกยักยอก ที่บริษัทฯ ได้ใช้งบค่าใช้จ่ายในการขาย และการตลาดไปก่อนหน้านี้แล้วจนเริ่มมีการโอนกรรมสิทธิ์มีลูกค้าเข้ามาพักอาศัย และเกิดเป็นชุมชนทำให้สามารถลดค่าใช้จ่ายส่วนดังกล่าวลงได้

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารรวมปี 2561 และ 2560 มีจำนวน 434 ล้านบาท และ 383.26 ล้านบาท หรือ คิดเป็น ร้อยละ 11.8 และ ร้อยละ 8.47 ของรายได้รวมตามลำดับ

ขาดทุนจากการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

สำหรับปี 2561 และ 2560 มีจำนวน 0 บาท และ 64.59 ล้านบาท หรือ คิดเป็น ร้อยละ 0 และ ร้อยละ 1.42 ของรายได้รวมตามลำดับ ในปี 2560 มีผลขาดทุนจากการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จากอาคารจอดรถสำเพ็ง เพื่อให้สอดคล้องกับมาตรฐานการบัญชี

ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า

ปี 2561 มีผลกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์บางส่วนไปในปี 2561 สำหรับปี 2560 มีผลขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าในรูปของดอกเบี้ยจ่าย และค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิการเช่าและค่าสิทธิการเช่าตัดจ่าย

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงินประกอบด้วย ดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่ไม่ได้ถูกบันทึกเป็นต้นทุนทางการเงินของโครงการ ทั้งนี้ ในปี 2561 และ 2560 ค่าใช้จ่ายทางการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เท่ากับ 248.06 ล้านบาท และ 203.92 ล้านบาท ตามลำดับ หรือ คิดเป็นอัตราส่วนต่อรายได้รวมเท่ากับร้อยละ 6.47 และ ร้อยละ 4.50 ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเนื่องจากในปี 2561 บริษัทฯ เริ่มรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการ เจ คอนโด สาทร กลางพญาไท, โครงการ เจ คอนโด พระราม 2, โครงการ เจ วิลล่า วังเหวน - บางใหญ่ และ โครงการ เจ ซิตี้ ศรีราชา ส่งผลให้ บริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่สามารถบันทึกดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากโครงการดังกล่าวเข้าเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ได้

กำไรสุทธิ และกำไรต่อหุ้น

กำไรสุทธิของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับปี 2561 และ 2560 เท่ากับ 101.30 ล้านบาท และ (22.66) ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 2.6 และ ร้อยละ (0.50) ของรายได้รวม ตามลำดับ เพิ่มขึ้นเนื่องจากส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า ต้นทุนการก่อสร้างสำหรับบางโครงการที่ใกล้จบโครงการมีต้นทุนที่ลดลง แต่ขณะเดียวกันต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้น และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่เพิ่มขึ้น จากปีก่อน

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยสำหรับปี 2561 และ 2560 เท่ากับ 0.02 และ (0.01) บาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นเนื่องจากประเภทของสินค้าหลักที่จำหน่ายเปลี่ยนแปลงไป

การวิเคราะห์ฐานะการเงิน

สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม 10,015.25 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2560 ที่มีสินทรัพย์รวม 11,695.48 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 14.37 โดยสาเหตุหลักมาจากการลดลงของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

โดยรายการหลักของสินทรัพย์หมุนเวียนได้แก่ ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งผันแปรไปตามจำนวนโครงการที่เปิดขายและอยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง ตลอดจนกระแสเงินสดที่กิจการต้องสำรองไว้สำหรับการพัฒนาโครงการดำเนินงาน สำหรับรายการหลักของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดินรอการพัฒนา ซึ่งกลุ่มบริษัทลงทุนเพื่อรองรับการเปิดโครงการใหม่ๆ ในอนาคตอันใกล้และเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องเพื่อใช้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ในการจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์นั้น กลุ่มบริษัทมีการจัดหาแหล่งเงินทุนทั้งจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน การออกหุ้นกู้และตั๋วแลกเงินระยะสั้น รวมถึงการจำหน่ายเงินลงทุนเพื่อร่วมลงทุนกับพันธมิตรทางธุรกิจ ส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.92 เท่า และ 1.28 เท่า ตามงบการเงินรวม ณ 31 ธันวาคม 2561 และ 31 ธันวาคม 2560 ตามลำดับ

ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ตามงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 6,142.12 ล้านบาท และ 7,856.27 ล้านบาท ตามลำดับ

(หน่วย : ล้านบาท)

	ปี 2561	ปี 2560
ที่ดิน	2,389.44	3,356.03
งานระหว่างก่อสร้าง	1,489.71	3,642.10
ต้นทุนดอกเบี้ย	169.40	299.41
ที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว	2,093.57	558.73
รวม	6,142.12	7,856.27

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ประกอบไปด้วยที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ และบริษัทย่อยถือครองไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าและให้บริการ ในโครงการสำเพ็ง 2, โครงการทิวลิป สแควร์, โครงการไมอามี บางปู, โครงการ เจ.เอส.พี. ซิตี้-แพรงษา และโครงการ เจ.เอส.พี. ซิตี้ รังสิต-คลอง 1 ตามงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เท่ากับ 1,027.93 ล้านบาท และ 1,232.49 ล้านบาท ตามลำดับ

ที่ดินรอการพัฒนา

ตามงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีที่ดินรอการพัฒนา เท่ากับ 1,588.53 ล้านบาท และ 1,323.13 ล้านบาท ตามลำดับ

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องและดอกเบี้ยค้างรับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ มีเงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับแก่บริษัทร่วมค้า จำนวน 695.41 ล้านบาท และ 803.47 ล้านบาท ตามลำดับ เพื่อใช้ในการลงทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทร่วมค้า

หนี้สินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 4,807.61 ล้านบาท และ 6,574.14 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมอยู่ที่ร้อยละ 48 และ ร้อยละ 56 ตามลำดับ ลดลงเมื่อเทียบกับ 31 ธันวาคม 2560 เนื่องจากการลดลงของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน โดยการปลดชำระหนี้จากการโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งผันแปรไปตามรายได้ของบริษัทฯ

หนี้สินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ สิ้นปี 2561 ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียนโดยส่วนใหญ่ได้แก่ เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน, เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน, หนี้กู้และอื่นๆ

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นคิดเป็นจำนวนทั้งสิ้น 5,207.65 ล้านบาท และ 5,121.34 ล้านบาท ตามลำดับ

กระแสเงินสดของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

(หน่วย: ล้านบาท)

	ปี 2561	ปี 2560
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	911.45	157.52
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	250.17	255.63
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(1,084.40)	(591.03)
กระแสเงินสดสุทธิเพิ่มขึ้น (ลดลง)	77.21	(177.88)

ในปี 2561 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 911.45 ล้านบาท เนื่องจากกลุ่มบริษัทก่อสร้างโครงการที่เป็นคอนโดมิเนียมแล้วเสร็จ จึงมีกระแสเงินสดใช้ไปในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2560

กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน 250.17 ล้านบาทในปี 2561 จากเงินสดรับจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 130.00 ล้านบาท และจากรับคืนเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน 110.00 ล้านบาท

ในปี 2561 บริษัทฯ และบริษัทย่อย กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินใช้ไป 1,084.40 ล้านบาท ใช้ไปจากการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 2,228.39 ล้านบาท ในขณะที่บริษัทฯ ได้รับเงินกู้จากสถาบันการเงินรวม 1,048.25 ล้านบาท

เหตุการณ์ที่อาจมีผลต่อฐานะทางการเงินหรือผลการดำเนินงาน

ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

ณ 31 ธันวาคม 2561 และ ณ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีภาระผูกพันจากรายจ่ายฝ่ายทุนสัญญาก่อสร้างโครงการเท่ากับ 306 ล้านบาท และ 849 ล้านบาท ตามลำดับ

ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงาน

ณ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีภาระผูกพันจากการเช่าทำสัญญาเช่าพื้นที่ในอาคารกับบริษัทที่เกี่ยวข้องแห่งหนึ่งและสัญญาเช่ายานพาหนะ อายุสัญญามีระยะเวลา 3-5 ปี ทั้งนี้ บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน ดังนี้

- ภายในระยะเวลา 1 ปี เท่ากับ 15 ล้านบาท
- มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 4 ปี เท่ากับ 11 ล้านบาท

ภาระค่าประกัน

ณ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีหนังสือค่าประกันการจัดทำและบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ออกโดยสถาบันการเงินในนามบริษัทฯ และบริษัทย่อย มูลค่า 359 ล้านบาท ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจ

ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

สำหรับปี 2561 มติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2561 ได้มีมติอนุมัติขึ้นแต่งตั้ง บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีสำหรับปี 2561 จำนวน 4.765 ล้านบาท

สำหรับปี 2560 มติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2560 ได้มีมติอนุมัติขึ้นแต่งตั้ง บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีสำหรับปี 2560 จำนวน 4.765 ล้านบาท

การดำรงอัตราส่วนทางการเงินของบริษัท

บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินเฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity Ratio) ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้เป็นอัตราส่วนไม่เกิน 2.5 : 1 (สองจุดห้าต่อหนึ่ง) สำหรับ

หุ้นกู้ของบริษัท เจ. เอส. พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563

ณ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทดำรงอัตราส่วนหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดสิทธิ เท่ากับ 0.7 เท่า

ณ 31 ธันวาคม 2560 , ณ 31 ธันวาคม 2559 , 31 ธันวาคม 2558 และ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทดำรงอัตราส่วนหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดสิทธิ เท่ากับ 0.92 เท่า, 1.04 เท่า, 0.46 เท่า และ 0.02 เท่า ตามลำดับ