

ส่วนที่ 3 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน**13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ****13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี**

ผู้สอบบัญชีที่ทำการตรวจสอบหรือสอบทานงบการเงินของบริษัทฯ

ปี/งวด	งบการเงิน	ผู้สอบบัญชี
ปี 2562	งบการเงินรวมและงบการเงินบริษัทฯ	นางพูนนารถ เผ่าเจริญ
ปี 2561	งบการเงินรวมและงบการเงินบริษัทฯ	นางพูนนารถ เผ่าเจริญ
ปี 2560	งบการเงินรวมและงบการเงินบริษัทฯ	นางพูนนารถ เผ่าเจริญ
ปี 2559	งบการเงินรวมและงบการเงินบริษัทฯ	นางพูนนารถ เผ่าเจริญ
ปี 2558	งบการเงินรวมและงบการเงินบริษัทฯ	นางพูนนารถ เผ่าเจริญ

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับรอบบัญชีปี 2558-2562 ว่า งบการเงินได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัทฯ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

โดยในรายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับรอบบัญชีปี 2562 ผู้สอบบัญชีมีการระบุ เรื่องสำคัญในการตรวจสอบไว้ดังนี้

การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นตัวเลขที่มีสาระสำคัญที่สุดในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและเป็นตัวชี้วัดหลักในการประเมินผลการดำเนินงานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งผู้ใช้งบการเงินให้ความสนใจ ประกอบกับภาวะการแข่งขันสูงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน ดังนั้นจึงมีความเสี่ยงเกี่ยวกับการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องการเกิดขึ้นจริงของรายได้และระยะเวลาในการรับรู้รายได้ดังกล่าว

การด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 14 และ ข้อ 13 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ค่าเผื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบการเงินรวมมีจำนวน 251 ล้านบาท และค่าเผื่อการลดมูลค่าของที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนาในงบการเงินรวมมีจำนวน 22 ล้านบาท ซึ่งเป็นจำนวนเงินที่มีสาระสำคัญต่องบการเงิน การพิจารณาค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้น ๆ ซึ่ง

รวมถึงมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคต ซึ่งทำให้เกิดความเสี่ยงเกี่ยวกับมูลค่าของค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและงบกระแสเงินสด ของ บริษัท เจ.เอส.พี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน

หน่วย : ล้านบาท

	31 ธ.ค. 2562		31 ธ.ค. 2561		31 ธ.ค. 2560	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	296.09	3.40	238.03	2.38	160.81	1.37
เงินลงทุนชั่วคราว	11.85	0.14	0.03	0.00	0.03	0.00
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	11.05	0.13	14.16	0.14	40.97	0.35
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	6,056.05	69.55	6,142.12	61.33	7,856.27	67.17
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน	-	-	-	-	13.86	0.12
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	29.17	0.34	34.17	0.34	57.35	0.49
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	6,404.21	73.55	6,428.50	64.19	8,129.30	69.51
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	28.82	0.33	68.61	0.69	45.12	0.39
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน						
และดอกเบี่ยค้างรับ	710.30	8.16	695.41	6.94	803.47	6.87
เงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	44.66	0.51	62.84	0.63	31.30	0.27
ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา	465.97	5.35	1,588.53	15.86	1,323.13	11.31
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	955.23	10.97	1,027.93	10.26	1,232.49	10.54
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	22.93	0.26	35.61	0.36	44.88	0.38
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	7.86	0.09	11.86	0.12	14.20	0.12
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	45.78	0.53	48.83	0.49	47.62	0.41
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	21.42	0.25	47.13	0.47	23.98	0.21
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	2,302.97	26.45	3,586.75	35.81	3,566.18	30.49
รวมสินทรัพย์	8,707.18	100.00	10,015.25	100.00	11,695.48	100.00

	31 ธ.ค. 2562		31 ธ.ค. 2561		31 ธ.ค. 2560	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	93.45	0.93	134.15	1.15
เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น	-	-	107.67	1.08	210.00	1.80
ตัวแลกเงินระยะสั้น	-	-	-	-	176.15	1.51
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	621.76	7.14	1,005.94	10.04	1,596.34	13.65
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	818.93	9.41	1,124.42	11.23	508.65	1.17
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	3.64	0.04	31.37	0.31	137.15	4.35
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	10.06	0.12	37.00	0.37	17.07	0.15
ส่วนของหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	693.33	7.96	-	0.00	881.80	7.54
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	953.04	10.95	1,444.20	14.42	1,307.00	11.18
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1.72	0.02	0.05	0.00	-	0.00
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	16.97	0.19	47.42	0.47	57.09	0.49
รวมหนี้สินหมุนเวียน	3,119.45	35.83	3,891.51	38.86	5,025.40	42.97
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
หุ้นกู้ระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	230.04	2.64	685.17	6.84	-	0.00
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	303.58	3.49	189.50	1.89	1,506.84	12.88
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3.83	0.04	-	0.00	-	0.00
เงินประกันค่าเช่าและค่าบริการ	19.03	0.22	23.74	0.24	24.32	0.21
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	15.88	0.18	17.69	0.18	16.72	0.14
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	0.00	-	0.00	0.85	0.01
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	572.36	6.57	916.10	9.15	1,548.73	13.24
รวมหนี้สิน	3,691.81	42.40	4,807.61	48.00	6,574.14	56.21
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว						
หุ้นสามัญ 4,200 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.5 บาท	2,100.00	24.12	2,100.00	20.97	2,100.00	17.96
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	2,438.83	28.01	2,438.83	24.35	2,438.83	20.85
ส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	8.93	0.10	8.93	0.09	8.93	0.08
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	92.65	1.06	92.65	0.93	92.65	0.79
ยังไม่ได้จัดสรร	405.63	4.66	597.91	5.97	496.60	4.25
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น						
ส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย	1.46	0.02	1.46	0.01	-	0.00
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	(32.13)	(0.37)	(32.13)	(0.32)	(32.13)	(0.27)
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่ได้มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	-	0.00	-	0.00	16.46	0.14
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	5,015.37	57.60	5,207.65	52.00	5,121.34	43.79
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	8,707.18	100.00	10,015.25	100.00	11,695.48	100.00

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย: ล้านบาท)

	2562	%	2561	%	2560	%
กำไรขาดทุน:						
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,060.87	92.8%	3,675.65	95.9%	4,257.24	94.1%
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	53.07	2.4%	80.60	2.1%	110.72	2.4%
รายได้อื่น						
ดอกเบี้ยรับ	49.57	2.2%	50.92	1.3%	61.48	1.4%
กำไรจากการขายเงินลงทุนในการร่วมค้า	0.00	0.0%	10.07	0.3%	-	0.0%
อื่น ๆ	56.20	2.5%	15.50	0.4%	92.43	2.0%
รวมรายได้	2,219.72	100.0%	3,832.74	100.0%	4,521.87	100.0%
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	1,466.44	66.1%	2,592.32	67.6%	3,176.33	70.2%
ต้นทุนค่าบริการ	90.84	4.1%	108.73	2.8%	122.22	2.7%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	152.73	6.9%	299.39	7.8%	471.73	10.4%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	369.70	16.7%	434.00	11.3%	383.26	8.5%
ขาดทุนจากการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	0.00	0.0%	0.00	0.0%	64.59	1.4%
รวมค่าใช้จ่าย	2,079.70	93.7%	3,434.44	89.6%	4,218.14	93.3%
กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า						
ค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	140.02	6.3%	398.30	10.4%	303.73	6.7%
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(51.29)	-2.3%	63.03	1.6%	(51.84)	-1.1%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	88.73	4.0%	461.33	12.0%	251.89	5.6%
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(181.51)	-8.2%	(248.06)	-6.5%	(203.92)	-4.5%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(92.78)	-4.2%	213.27	5.6%	47.97	1.1%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(64.35)	-2.9%	(111.97)	-2.9%	(70.65)	-1.6%
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(157.13)	-7.1%	101.30	2.6%	(22.68)	-0.5%
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:						
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง						
ผลกำไร(ขาดทุน)จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	8.56	0.4%	0.00	0.0%	(1.49)	-0.06%
ผลกระทบของภาษีเงินได้	(1.71)	-0.1%	0.00	0.0%	0.30	0.01%
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	6.85	0.3%	0.00	0.0%	(1.19)	-0.05%
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(150.28)	-6.8%	101.30	2.6%	(23.87)	-0.04%

งบกระแสเงินสด

หน่วย : บาท

	2562	2561	2560
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษี	(92,781,191)	213,274,195.00	47,972,873
รายการปรับกระทบยอดกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย)			
จากกิจกรรมดำเนินงาน			
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	80,566,255	88,552,650	105,119,667
ขาดทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	7,997,928	1,641,604	(72,696,631)
ขาดทุน (กำไร) จากการขายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	20,582	(414,214)	196,582
ค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญ (โอนกลับ)	14,968,487	33,240,742	4,560,414
ค่าเพื่อการปรับลดมูลค่าต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์			
และที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนาและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขาย	20,320,582	9,566,838	66,167,517
กำไรจากการขายเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	(10,065,019)	-
ส่วนแบ่งขาดทุน (กำไร) จากการลงทุนในการร่วมค้า	51,289,123	(63,026,697)	51,839,321
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของเงินลงทุนชั่วคราว	(591)	(322)	138,125
ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	9,736,288	12,628,205	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	7,806,636	6,220,767	5,429,450
ดอกเบี้ยรับ	(49,570,273)	(50,921,675)	(61,476,597)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	171,778,783	235,427,315	203,916,799
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	222,132,609	291,618,749	351,167,520
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(11,889,050)	(6,373,267)	(29,317,413)
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,245,012,440	1,510,888,295	357,698,689
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(10,766,599)	(18,469,311)	8,963,485
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	2,975,514	9,189,335	(7,858,830)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(382,798,053)	(616,396,591)	27,205,713
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(27,730,141)	(105,775,226)	(129,555,856)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(30,448,232)	(9,627,112)	44,701,736
จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	(1,052,100)	(5,260,000)	(2,202,390)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(4,711,477)	(1,368,396)	(2,325,745)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	1,000,724,911	756,807,727	618,476,909
รับดอกเบี้ย	1,610,707.00	49,660,100.00	821,283
จ่ายดอกเบี้ย	(233,412,041)	(285,179,291)	(345,408,223)
จ่ายภาษีเงินได้	(67,214,123)	(85,905,968)	(116,373,947)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	701,709,454	435,382,568	157,516,022

	2562	2561	2560
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินลงทุนชั่วคราว			5,093,063.00
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค่าประกันลดลง (เพิ่มขึ้น)	39,783,799	(26,931,154)	3,945,029
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและคอกเบี้ยค้างรับลดลง	-	110,000,000	40,000,000
เงินลงทุนในกิจการร่วมค้าเพิ่มขึ้น	-	-	(64,884,700)
เงินสหรับสุทธิจากการขายเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	40,809,500	
เงินสหรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	3,020,000	130,000,000	289,794,131
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น			(4,436,870)
ซื้ออุปกรณ์	(3,382,783)	(2,592,538)	(11,516,444)
เงินสหรับจากการขายที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	11,637,006	937,182	1,175,524
ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(37,400)	(2,051,882)	(3,536,769)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุน	51,020,622	250,171,108	255,632,970
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น(ลดลง)	(93,448,290)	(40,702,760)	34,151,050
เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นเพิ่มขึ้น(ลดลง)	(107,670,000)	(102,330,000)	210,000,000
ตั๋วแลก/หุ้นกู้ระยะสั้นเพิ่มขึ้น(ลดลง)	-	(180,000,000)	(2,450,806,866)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(305,489,429)	615,768,000	508,650,000
เงินสหรับจากหุ้นกู้ระยะยาว	232,400,000	696,700,000	875,274,000
ไถ่ถอนหุ้นกู้ระยะยาว	-	(893,700,000)	-
เงินสหรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	494,201,581	1,048,250,104	2,515,283,092
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	(871,273,573)	(2,228,387,980)	(2,239,779,811)
ชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	(1,390,030)	(60,849)	
เงินปันผลจ่าย	(42,000,000)	-	(42,000,000)
เงินปันผลจ่ายส่วนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	-	-	(1,800,000)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(694,669,741)	(1,084,463,485)	(591,028,535)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	58,060,335	(398,909,809)	(177,879,543)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	238,026,361	160,811,781	33,891,324
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	296,086,696	(238,098,028)	160,811,781

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญที่สะท้อนถึงสถานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ				
งบการเงินรวม		ปี 2562	ปี 2561	ปี 2560
ผลการดำเนินงาน (หน่วย: ล้านบาท)				
รายได้รวม (Total revenues)		2,219.72	3,832.74	4,521.87
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ (Revenues from sales of real estate)		2,060.87	3,675.65	4,257.24
กำไรขั้นต้น (Gross profit)		594.43	1,083.33	1,080.90
กำไรจากการดำเนินงาน (Operating profit)		594.43	398.30	303.73
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ (Net profit (loss))		(157.13)	101.30	(22.68)
ฐานะทางการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)				
สินทรัพย์รวม (Total assets)		8,707.18	10,015.25	11,695.48
หนี้สินรวม (Total liabilities)		3,691.81	4,807.60	6,574.14
ส่วนของผู้ถือหุ้น (Shareholders' equity)		5,015.37	5,207.64	5,121.34
สภาพคล่อง				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	2.05	1.65	1.62
อัตราส่วนทางการเงิน (หน่วย: เท่า)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA)	%	(1.80)	1.01	(0.19)
อัตราผลตอบแทนจากส่วนของผู้ถือหุ้น (ROE)	%	(3.13)	1.95	(0.44)
อัตรากำไรขั้นต้น (Gross profit margin)	%	28.84	29.47	25.39
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (Operating profit margin)	%	6.31	10.39	6.72
อัตรากำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน				
(Basic EPS - Weighted Average)	(บาท/หุ้น)	(0.04)	0.02	(0.01)
มูลค่าตามราคาบัญชีต่อหุ้น (Book value per share)	(บาท)	1.19	1.24	1.22
ความสามารถในการชำระหนี้				
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์ (Debt/Asset ratio)	(เท่า)	0.42	0.48	0.56
อัตราส่วนหนี้สินต่อผู้ถือหุ้น (D/E ratio)	(เท่า)	0.74	0.92	1.28
จำนวนหุ้น ณ สิ้นปี				
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว (Number of Outstanding Shares)	(ล้านหุ้น)	4,200	4,200	4,200

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ภาพรวมของกลุ่มบริษัทฯ

บริษัท เจ. เอส. พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โครงการเชิงพาณิชย์ โดยรูปแบบโครงการที่พัฒนาเน้นโครงการแนวราบ (Commercial Low Rise) เป็นหลัก โดยโครงการของบริษัทฯมีทั้ง ทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์ บ้านแฝด บ้านเดี่ยว และคอนโดมิเนียม รวมถึงอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์เพื่อการให้เช่าพื้นที่ทั้งในระยะสั้น ระยะยาว อันได้แก่ ศูนย์การค้าชุมชน และตลาดคนเดิน เป็นต้น

ภาพรวมของผลการดำเนินงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้จากการดำเนินธุรกิจ ดังนี้

รายการ	สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2562		สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม	
	จำนวนเงิน (ล้านบาท)	ร้อยละ	จำนวนเงิน (ล้านบาท)	ร้อยละ
1.รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,060.87	92.84	3,675.65	95.90
ทาวน์เฮ้าส์	766.41	34.53	1,345.62	35.11
อาคารพาณิชย์	529.58	23.86	501.32	13.08
บ้านแฝด บ้านเดี่ยว	416.29	18.75	590.01	15.39
คอนโดมิเนียม	348.58	15.70	1,238.69	32.32
2.รายได้จากการให้เช่าและบริการ	53.07	2.39	80.60	2.10
3.รายได้อื่น	105.78	4.77	76.49	2.00
รวม	2,219.72	100.00	3,832.74	100.00

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อยสำหรับ ปี 2562 และ 2561 เท่ากับ 2,060.87 ล้านบาท และ 3,675.65 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 92.84 และ ร้อยละ 95.90 ของรายได้รวม ตามลำดับ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากปีก่อนเนื่องจากสถานะเศรษฐกิจชะลอตัว และมาตรการกำกับดูแลสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารแห่งประเทศไทย ทำให้กำลังซื้ออสังหาริมทรัพย์ชะลอตัว ประกอบกับโครงการใหม่ที่เปิดขายในปี 2562 ของบริษัทฯ มีการชะลอตัวในช่วงปีที่ผ่านมา มีโครงการเริ่มเปิดโอนรับรู้รายได้ได้น้อยกว่าในปี 2561 ซึ่งบริษัทฯ ได้เริ่มพัฒนาโครงการนั้น ตั้งแต่ไตรมาส 2 ปี 2562 เป็นต้นมา เพื่อให้พร้อมโอนและสามารถรับรู้รายได้ในปี 2563

รายได้จากการให้เช่าและบริการ

รายได้จากการให้เช่าและบริการของบริษัทฯ และบริษัทย่อยสำหรับปี 2562 และ 2561 เท่ากับ 53.07 ล้านบาท และ 80.60 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.39 และ ร้อยละ 2.10 ของรายได้รวม โดยรายได้จากการให้เช่าและบริการในปี 2562 ลดลงจากผลกระทบทางเศรษฐกิจ และสถานะการแข่งขัน ของ Community Mall ที่เพิ่มสูงขึ้น

รายได้อื่น

ในปี 2562 และ 2561 บริษัทมีรายได้อื่น เท่ากับ 105.78 ล้านบาท และ 76.49 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 4.77 และ ร้อยละ 2.00 ของรายได้รวม ตามลำดับ

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และกำไรขั้นต้น

ในปี 2562 และ 2561 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์รวมเท่ากับ 1,466.44 ล้านบาท และ 2,592.32 ล้านบาท หรือ คิดเป็นอัตราส่วนต้นทุนขายร้อยละ 71.16 และ ร้อยละ 70.53 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ตามลำดับ

ต้นทุนการให้เช่าและบริการ และกำไรขั้นต้น

ในปี 2562 และ 2561 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีต้นทุนการการให้เช่าและบริการ เท่ากับ 90.84 ล้านบาท และ 108.73 ล้านบาท ตามลำดับ

ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายประกอบด้วย ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าใช้จ่ายทางการขาย และการตลาด ค่านายหน้า ค่าส่งเสริมการขาย ค่าธรรมเนียมการโอน ค่าโฆษณา เป็นต้น

ค่าใช้จ่ายในการขายปี 2562 และ 2561 มีจำนวน 152.73 ล้านบาท และ 299.39 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 6.88 และ ร้อยละ 7.81 ของรายได้รวมตามลำดับ ซึ่งลดลงจากช่วงเดียวกันกับปีก่อน

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารรวมปี 2562 และ 2561 มีจำนวน 369.70 ล้านบาท และ 434.00 ล้านบาท หรือ คิดเป็น ร้อยละ 16.66 และ ร้อยละ 11.32 ของรายได้รวมตามลำดับ

ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า

ปี 2562 มีผลขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่งเกิดจาก ดอกเบี้ยจ่าย และค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิการเช่าและค่าสิทธิการเช่าตัดจ่าย ในขณะที่ ปี 2561 มีผลกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์บางส่วนไป

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงินประกอบด้วย ดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่ไม่ได้ถูกบันทึกเป็นต้นทุนทางการเงินของโครงการ ทั้งนี้ ในปี 2562 และ 2561 ค่าใช้จ่ายทางการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เท่ากับ 181.51 ล้านบาท และ 248.06 ล้านบาท ตามลำดับ หรือ คิดเป็นอัตราส่วนต่อรายได้รวมเท่ากับร้อยละ 8.18 และ ร้อยละ 6.47 ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จากโครงการที่เริ่มรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ จึงไม่ได้บันทึกดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากโครงการดังกล่าวเข้าเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

กำไร(ขาดทุน)สุทธิ

กำไร(ขาดทุน)สุทธิของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับปี 2562 และ 2561 เท่ากับ (157.13) ล้านบาท และ 101.30 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ (7.08) และ ร้อยละ 2.64 ของรายได้รวม ตามลำดับ เนื่องจากส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า รายได้รวมที่ลดลง แต่ขณะเดียวกันต้นทุนและค่าใช้จ่ายบางรายการเป็นต้นทุนคงที่ และค่าใช้จ่ายทางการเงินที่เพิ่มสูงขึ้นจากปีก่อน

การวิเคราะห์ฐานะการเงิน

สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม 8,707.18 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2561 ที่มีสินทรัพย์รวม 10,015.25 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากการปิดโหนดลงทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นรายได้ และมีการขายที่ดิน 135.68 ล้านบาท

โดยรายการหลักของสินทรัพย์หมุนเวียนได้แก่ ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งผันแปรไปตามจำนวนโครงการที่เปิดขายและอยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง ตลอดจนกระแสเงินสดที่กิจการต้องสำรองไว้สำหรับการพัฒนาโครงการ การดำเนินงาน สำหรับรายการหลักของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดินรอการพัฒนา ซึ่งกลุ่มบริษัทลงทุนเพื่อรองรับการเปิดโครงการใหม่ๆ ในอนาคตอันใกล้และเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องเพื่อใช้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

หนี้สินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 3,691.81 ล้านบาท และ 4,807.61 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมอยู่ที่ร้อยละ 42.40 และ ร้อยละ 48.00 ตามลำดับ ลดลงเมื่อเทียบกับ 31 ธันวาคม 2561 เนื่องจากมีการลดลงของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและเงินกู้กรรมการ โดยการปลดชำระหนี้จากการโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งผันแปรไปตามรายได้ของบริษัทฯ

ในการจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์นั้น กลุ่มบริษัทมีการจัดหาแหล่งเงินทุนทั้งจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงินและกรรมการ และการออกหุ้นกู้ ส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.74 เท่า และ 0.92 เท่า ตามงบการเงินรวม ณ 31 ธันวาคม 2562 และ 31 ธันวาคม 2561 ตามลำดับ

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นคิดเป็นจำนวนทั้งสิ้น 5,015.37 ล้านบาท และ 5,207.65 ล้านบาท ตามลำดับ

กระแสเงินสดของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

(หน่วย: ล้านบาท)

	ปี 2562	ปี 2561
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	701.71	911.50
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	51.02	250.17
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(694.67)	(1,084.46)
กระแสเงินสดสุทธิเพิ่มขึ้น (ลดลง)	58.06	77.21

ในปี 2562 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 701.71 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากรายได้หลักจากการขายอสังหาริมทรัพย์ และมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน 51.02 ล้านบาท จากเงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันลดลง 39.78 ล้านบาท และมีการขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ในปี 2562 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 694.67 ล้านบาท โดยการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและอื่นๆ

เหตุการณ์ที่อาจมีผลต่อฐานะทางการเงินหรือผลการดำเนินงาน**ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีภาระผูกพันจากรายจ่ายฝ่ายทุนสัญญาก่อสร้างโครงการเท่ากับ 355 ล้านบาท และ 306 ล้านบาท ตามลำดับ

ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงาน

ณ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีภาระผูกพันจากการเช่าทำสัญญาเช่าพื้นที่ในอาคาร และสัญญาเช่ายานพาหนะ อายุสัญญามีระยะเวลา 3-4 ปี ทั้งนี้ บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน ดังนี้

- ภายในระยะเวลา 1 ปี เท่ากับ 17 ล้านบาท
- มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 4 ปี เท่ากับ 29 ล้านบาท

การค้ำประกัน

ณ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีหนังสือค้ำประกันการจัดทำและบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ออกโดยสถาบันการเงินในนามบริษัทฯ และบริษัทย่อย มูลค่า 310 ล้านบาท ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจ

ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ปี 2562 มติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 ได้มีมติอนุมัติยืนยันแต่งตั้ง บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีสำหรับปี 2562 สำหรับบริษัทฯ และบริษัทย่อย รวมจำนวน 4.79 ล้านบาท

สำหรับปี 2561 มติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2561 ได้มีมติอนุมัติยืนยันแต่งตั้ง บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีสำหรับปี 2561 สำหรับบริษัทฯ และบริษัทย่อย รวมจำนวน 4.76 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 2562 บริษัทดำรงอัตราส่วนหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดสิทธิ เท่ากับ 0.58 เท่า

ณ 31 ธันวาคม 2561, 31 ธันวาคม 2560 , ณ 31 ธันวาคม 2559 , 31 ธันวาคม 2558 และ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทดำรงอัตราส่วนหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดสิทธิ เท่ากับ 0.70 เท่า, 0.92 เท่า, 1.04 เท่า, 0.46 เท่า และ 0.02 เท่า ตามลำดับ