

ส่วนที่ 3 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สรุปรายงานการสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีที่ทำการตรวจสอบ งบการเงินรวมและงบการเงินบริษัทฯ รอบปี 2559 – ปี 2563 ประกอบด้วย

ปี	งบการเงิน	ผู้สอบบัญชี
ปี 2563	งบการเงินรวมและงบการเงินบริษัทฯ	นางสาวเนาวรัตน์ นิธิเกียรติพงศ์
ปี 2562	งบการเงินรวมและงบการเงินบริษัทฯ	นางพูนนารถ เผ่าเจริญ
ปี 2561	งบการเงินรวมและงบการเงินบริษัทฯ	นางพูนนารถ เผ่าเจริญ
ปี 2560	งบการเงินรวมและงบการเงินบริษัทฯ	นางพูนนารถ เผ่าเจริญ
ปี 2559	งบการเงินรวมและงบการเงินบริษัทฯ	นางพูนนารถ เผ่าเจริญ

ผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับรอบบัญชีปี 2559-2563 ว่า งบการเงินได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทฯ และบริษัทย่อยและเฉพาะของบริษัทฯ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

โดยในรายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ผู้สอบบัญชีมีการระบุเรื่องสำคัญในการตรวจสอบไว้ดังนี้

โครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า การประมาณมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของโครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายนั้นขึ้นอยู่กับประมาณการของราคาขายในอนาคตและการประมาณการต้นทุนที่คาดว่าจะก่อสร้างจนแล้วเสร็จ การประมาณการดังกล่าว เกี่ยวข้องกับการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร และปัจจัยหลายๆด้าน แนวโน้มในอนาคตของตลาดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งอาจแตกต่างจากประสบการณ์ในอดีต ประกอบกับสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ทำให้เกิดความเสี่ยงที่มูลค่าสุทธิที่จะได้รับอาจจะต่ำกว่าราคาทุนเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงในราคาขาย อีกทั้งต้นทุนการก่อสร้างในอนาคตอาจเกิดการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยต่างๆ ซึ่งรวมถึงสภาพตลาดของวัสดุก่อสร้าง ต้นทุนจ่ายผู้รับเหมาและการก่อสร้างที่เกี่ยวข้อง

การด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย ผู้บริหารมีการพิจารณาถึงข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า รวมถึงหลักฐานที่มีอยู่ว่ามูลค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยของบริษัทสองแห่งจำนวน 637 ล้านบาทอาจจะเกิดการด้อยค่า ผลขาดทุนระหว่างมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าวกับมูลค่าตามบัญชีจะถูกบันทึกไว้ในกำไรหรือขาดทุน ในการประเมินการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทได้พิจารณาว่า มูลค่าจากการใช้เป็นจำนวนที่เหมาะสมที่แสดงถึง มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าว โดยมูลค่าจากการใช้คิดจากประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตแล้วคิดลดกระแสเงินสดซึ่งเกี่ยวข้องกับการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารและข้อสมมติที่สำคัญ รวมถึงการคาดการณ์รายได้ในอนาคต ต้นทุนจากการดำเนินงาน อัตราการเติบโตระยะยาว และอัตราต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินทุน (อัตราคิดลด)

งบแสดงฐานะการเงิน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และงบกระแสเงินสดของ

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

งบแสดงฐานะการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)

	31 ธ.ค. 2563		31 ธ.ค. 2562		31 ธ.ค. 2561	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	25.92	0.36	296.09	3.40	238.03	2.38
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	172.31	2.37	119.33	1.37	14.16	0.14
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	5,115.91	70.23	6,056.05	69.55	6,142.12	61.33
อสังหาริมทรัพย์รอการขาย	300.09	4.12	-	-	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	253.70	3.48	11.85	0.14	0.03	0.00
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	34.49	0.47	29.17	0.34	34.17	0.34
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	5,902.41	81.03	6,512.49	74.79	6,428.50	64.19
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้	9.24	0.13	28.82	0.33	68.61	0.69
เงินลงทุนในการร่วมค้า	12.35	0.17	44.66	0.51	62.84	0.63
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	444.84	6.11	602.02	6.91	695.41	6.94
ที่ดินและโครงการรอการพัฒนา	459.50	6.31	465.97	5.35	1,588.53	15.86
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	574.71	7.89	955.23	10.97	1,027.93	10.26
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	40.36	0.55	22.93	0.26	35.61	0.36
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	4.34	0.06	7.86	0.09	11.86	0.12
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	76.73	1.05	45.78	0.53	48.83	0.49
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	13.12	0.18	21.42	0.25	47.13	0.47
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	1,635.20	22.45	2,194.69	25.21	3,586.75	35.81
รวมสินทรัพย์	7,284.17	100.00	8,707.18	100.00	10,015.25	100.00

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

(หน่วย: ล้านบาท)

	31 ธ.ค. 2563		31 ธ.ค. 2562		31 ธ.ค. 2561	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชี	4.61	0.06	-	-	201.12	2.01
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	406.80	5.58	620.84	7.13	1,005.94	10.04
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	400.00	5.49	818.93	9.41	1,124.42	11.23
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	900.13	12.36	953.04	10.95	1,444.20	14.42
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาชำระการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	14.92	0.20	1.72	0.02	0.05	0.00
ส่วนของหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	683.44	9.38	693.33	7.96	-	-
ภาษีเงินได้คืนบุคคลค้างจ่าย	8.78	0.12	10.06	0.12	37.00	0.37
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	3.27	0.04	3.64	0.04	31.37	0.31
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	9.79	0.13	16.97	0.19	47.42	0.47
รวมหนี้สินหมุนเวียน	2,431.73	33.38	3,118.53	35.82	3,891.52	38.86
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาว	65.28	0.90	303.58	3.49	189.50	1.89
หนี้สินตามสัญญาชำระการเงิน						
สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	14.53	0.20	38.29	0.44	-	-
หุ้นกู้ระยะยาว	231.98	3.18	230.04	2.64	685.17	6.84
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	380.00	5.22	-	-	-	-
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	24.55	0.34	15.88	0.18	17.69	0.18
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	9.86	0.14	0.92	0.01	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	18.07	0.25	19.03	0.22	23.74	0.24
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	744.27	10.22	573.28	6.58	916.09	9.15
รวมหนี้สิน	3,176.00	43.60	3,691.81	42.40	4,807.61	48.00

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

(หน่วย: ล้านบาท)

	31 ธ.ค. 2563		31 ธ.ค. 2562		31 ธ.ค. 2561	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนที่ออกและชำระแล้ว						
(หุ้นสามัญ 4,200 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.5 บาท)	2,100.00	28.83	2,100.00	24.12	2,100.00	20.97
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	2,438.83	33.48	2,438.83	28.01	2,438.83	24.35
ส่วนเกินทุนจากการจ่าย โดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	8.93	0.12	8.93	0.10	8.93	0.09
กำไร (ขาดทุน) สะสม						
จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย	92.65	1.27	92.65	1.06	92.65	0.93
ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุนสะสม)	(501.57)	(6.89)	405.63	4.66	597.91	5.97
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(30.67)	(0.42)	(30.67)	(0.35)	(30.67)	(0.31)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท	4,108.17	56.40	5,015.36	57.60	5,207.64	52.00
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	7,284.17	100.00	8,707.17	100.00	10,015.25	100.00

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย: ล้านบาท)

	31 ธ.ค. 2563		31 ธ.ค. 2562		31 ธ.ค. 2561	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,166.87	93.35	1,925.19	90.27	3,675.65	95.90
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	24.71	1.98	53.07	2.49	80.60	2.10
รายได้อื่น						
กำไรจากการขายที่ดินรอการพัฒนา	-	-	48.64	2.28	-	-
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	6.19	0.50	-	-	-	-
กำไรจากการขายที่ดิน	3.53	0.28	56.20	2.64	15.50	0.40
รายได้ทางการเงิน	48.74	3.90	49.57	2.32	50.92	1.33
กำไรจากกิจการร่วมค้า	-	-	-	-	10.07	0.26
รวมรายได้	1,250.04	100.00	2,132.68	100.00	3,832.74	100.00
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	1,298.71	103.89	1,383.89	64.89	2,592.32	67.64
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	74.63	5.97	90.84	4.26	108.73	2.84
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	110.43	8.83	148.23	6.95	299.39	7.81
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร						
- ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น (2562: ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ)	0.46	0.04	14.97	0.70	-	-
- ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	157.18	12.57	-	-	-	-
- อื่นๆ	315.20	25.21	354.73	16.63	434.00	11.32
รวมค่าใช้จ่าย	1,956.60	156.52	1,992.66	93.43	3,434.44	89.61
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน	(706.56)	(56.52)	140.02	6.57	398.30	10.39
ต้นทุนทางการเงิน	(185.43)	(14.83)	(181.51)	(8.51)	(248.06)	(6.47)
ส่วนแบ่งขาดทุนของการร่วมค้าที่ใช้วิธีส่วนได้เสีย	(32.30)	(2.58)	(51.29)	(2.40)	63.03	1.64
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(924.30)	(73.94)	(92.78)	(4.35)	213.27	5.56
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	17.10	1.37	(64.35)	(3.02)	(111.97)	(2.92)
ขาดทุนสำหรับปี	(907.20)	(72.57)	(157.13)	(7.37)	101.30	2.64
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น						
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่						
ผลกำไรจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงาน	-	-	9.00	0.42	-	-
ผลกระทบของภาษีเงินได้	-	-	(1.71)	(0.08)	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-	6.85	0.32	-	0.00
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(907.20)	(72.57)	(150.28)	(7.05)	101.30	2.64

งบกระแสเงินสด

(หน่วย : บาท)

	2563	2562	2561
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	(907,197,866)	(157,127,721)	213,274,195
ปรับรายการที่กระทบขาดทุนเป็นเงินสดรับ (จ่าย)			
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	(17,103,421)	64,346,530	-
ต้นทุนทางการเงิน	185,433,155	181,513,718	248,055,520
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	88,059,785	80,566,255	88,552,650
ส่วนแบ่งขาดทุนของการร่วมค้าที่ใช้วิธีส่วนได้เสีย	32,303,404	51,289,123	(63,026,697)
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น (2562: (กลับรายการ) ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ)	457,414	14,968,487	33,240,742
ขาดทุนจากการปรับมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	121,209,933	20,320,582	9,566,838
ค่าเผื่อการด้อยค่าของที่ดินรอการพัฒนา	-	22,000,000	-
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	157,181,347	-	-
(กำไร) ขาดทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(6,193,653)	7,997,928	1,641,604
กำไรจากการขายที่ดินรอการพัฒนา	-	(48,636,667)	-
กำไรจากการขายเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	(10,065,019)
ขาดทุนจากการขายอุปกรณ์	-	20,582	(414,214)
รายได้ทางการเงิน	(48,740,226)	(49,570,273)	(50,921,675)
	(394,590,128)	187,688,544	469,903,944
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(5,095,411)	(11,889,050)	(6,373,267)
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	869,050,710	1,135,974,031	1,510,888,295
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	8,945,864	(10,766,599)	(18,469,311)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	8,298,735	2,975,514	9,189,335
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(209,641,752)	(382,798,053)	(616,396,591)
เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(374,021)	(27,730,141)	(105,775,226)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(7,177,031)	(30,448,232)	(9,627,112)
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	8,674,480	6,754,536	960,767
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	8,934,417	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(958,853)	(4,711,477)	(1,368,396)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากการดำเนินงาน	286,067,010	865,049,073	1,232,932,438
ภาษีเงินได้จ่ายออก	(29,392,270)	(67,214,123)	(85,905,968)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	256,674,740	797,834,950	1,147,026,470

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

(หน่วย : บาท)

	2563	2562	2561
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่นลดลง (เพิ่มขึ้น)	11,598,191	(591)	(322)
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้ลดลง	19,582,151	39,783,799	(26,931,154)
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันลดลง	-	-	110,000,000
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออาคารและอุปกรณ์	(3,077,288)	(3,382,783)	(2,592,538)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(8,000)	(37,400)	(2,051,882)
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดินรอการพัฒนา	-	135,675,076	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	10,000,000	3,020,000	130,000,000
เงินสดรับจากการขายอุปกรณ์	-	11,637,006	937,182
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	40,809,500
รับดอกเบี้ย	402,984	1,610,707	49,660,100
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุน	38,498,038	188,305,814	299,830,886
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินเบิกเกินบัญชีเพิ่มขึ้น	4,606,542	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลง	-	(93,448,290)	(40,702,760)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น	-	243,400,000	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันลดลง	(38,928,571)	(548,889,429)	615,768,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นลดลง	-	(107,670,000)	(102,330,000)
หุ้นกู้ระยะสั้นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	-	-	(180,000,000)
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า (2562: ชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน)	(16,000,678)	(1,388,677)	(60,849)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	495,154,032	494,201,581	1,048,250,104
เงินสดจ่ายเพื่อชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะยาว	(786,369,915)	(871,273,573)	(2,228,387,980)
เงินสดรับจากการออกจำหน่ายหุ้นกู้	-	232,400,000	696,700,000
เงินสดจ่ายเพื่อชำระหนี้หุ้นกู้	(12,000,000)	-	(893,700,000)
จ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท	-	(42,000,000)	-
จ่ายดอกเบี้ย	(211,801,659)	(233,412,041)	(285,179,291)
กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(565,340,249)	(928,080,429)	(1,369,642,776)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(270,167,471)	58,060,335	77,214,580
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ 1 มกราคม	296,086,696	238,026,361	160,811,781
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ 31 ธันวาคม	25,919,225	296,086,696	238,026,361

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญที่สะท้อนถึงสถานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท

หน่วย : ล้านบาท

	2563	2562	2561
ผลการดำเนินงาน :			
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,166.87	1,925.19	3,675.65
รายได้รวม	1,201.30	2,083.11	3,781.82
กำไรจากการดำเนินงาน	(755.30)	90.45	347.38
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	(907.20)	(157.13)	101.30
ฐานะการเงิน :			
สินทรัพย์รวม	7,284.17	8,707.18	10,015.25
หนี้สินรวม	3,176.00	3,691.81	4,807.61
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	4,108.17	5,015.37	5,207.65
อัตราส่วนทางการเงิน :			
อัตรากำไรขั้นต้น ร้อยละ	(11.30)	28.12	29.47
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ ร้อยละ	(12.45)	(1.80)	1.01
อัตราผลตอบแทนจากส่วนของผู้ถือหุ้น ร้อยละ	(22.08)	(3.13)	1.95
อัตราส่วนสภาพคล่อง เท่า	2.32	2.09	1.65
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่า	0.77	0.74	0.92
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย เท่า	(3.98)	0.49	1.86

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ภาพรวมของผลการดำเนินงานและฐานะการเงิน

บริษัท เจ. เอส. พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (บริษัทฯ) และบริษัทย่อย ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขาย ได้แก่ โครงการ อาคารพาณิชย์ คอนโดมิเนียม ทาวน์เฮ้าส์ และบ้านแฝด บ้านเดี่ยว รวมถึงอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์เพื่อการให้เช่าพื้นที่ ทั้งในระยะสั้น และระยะยาว อันได้แก่ ศูนย์การค้าชุมชน และตลาดคนเดิน เป็นต้น

ผลการดำเนินงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้จากการดำเนินธุรกิจ ดังนี้

รายการ	ปี 2563		ปี 2562	
	จำนวนเงิน (ล้านบาท)	ร้อยละ	จำนวนเงิน (ล้านบาท)	ร้อยละ
1. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,166.87	93.35	1,925.19	90.27
อาคารพาณิชย์	71.12	5.69	466.37	21.87
คอนโดมิเนียม	477.86	38.23	348.42	16.34
ทาวน์เฮ้าส์	458.59	36.69	697.62	32.71
บ้านแฝด บ้านเดี่ยว	159.30	12.74	412.78	19.35
2. รายได้จากการให้เช่าและบริการ	24.71	1.98	53.07	2.49
3. รายได้ทางการเงินและอื่นๆ	58.46	4.67	154.42	7.24
รวม	1,250.04	100.00	2,132.68	100.00

- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯและบริษัทย่อย สำหรับ ปี 2563 และ 2562 เท่ากับ 1,166.87 ล้านบาท และ 1,925.19 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 93.35 และ ร้อยละ 90.27 ของรายได้รวมตามลำดับ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากปีก่อน สาเหตุหลักจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดต่อเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ทำให้ภาวะเศรษฐกิจเกิดการชะลอตัว อีกทั้งมาตรการกำกับดูแลสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารแห่งประเทศไทย ทำให้ลูกค้าบางส่วนมีกำลังซื้อลดลงหรือชะลอการตัดสินใจ ทำให้การเปิดโอนเพื่อรับรู้รายได้น้อยกว่าในปี 2562

2. รายได้จากการให้เช่าและบริการของบริษัทฯ และบริษัทย่อยสำหรับปี 2563 และ 2562 เท่ากับ 24.71 ล้านบาท และ 53.07 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.98 และ ร้อยละ 2.49 ของรายได้รวม โดยรายได้จากการให้เช่าและบริการในปี 2563 ลดลงจากมาตรการการป้องกันการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ของภาครัฐ และสถานะการแข่งขันของ Community Mall ที่เพิ่มสูงขึ้น
3. รายได้ทางการเงินและอื่นๆในปี 2563 และ 2562 เท่ากับ 58.46 ล้านบาท และ 154.42 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 4.67 และ ร้อยละ 7.24 ของรายได้รวม ตามลำดับ โดยในปี 2562 บริษัทฯมีกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนาเป็นจำนวนเงิน 48.64 ล้านบาท และมีรายได้จากการปรับปรุงประมาณการค่าใช้จ่ายค้างจ่ายกลับมาเป็นรายได้ จำนวน 41.89 ล้านบาท

ต้นทุนและค่าใช้จ่าย

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2563 และ 2562 เท่ากับ 1,298.71 ล้านบาท และ 1,383.89 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราส่วนต้นทุนขายร้อยละ 111.30 และ ร้อยละ 71.88 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ตามลำดับ โดยอัตราส่วนต้นทุนขายปี 2563 เพิ่มขึ้นจากปีก่อน เนื่องจากต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ของปี 2563 ได้รวมค่าเพื่อการลดมูลค่าสินทรัพย์ของโครงการ จำนวน 121.21 ล้านบาท

ต้นทุนการให้เช่า และบริการ ในปี 2563 และ 2562 เท่ากับ 74.63 ล้านบาท และ 90.84 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 302.10 และร้อยละ 171.15 ของรายได้จากการให้เช่าและบริการ เพิ่มขึ้นจากปีก่อนสาเหตุมาจากมาตรการภาครัฐ “หยุดเชื้อเพื่อชาติ” เพื่อลดการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-2019) ส่งผลให้รายได้จากการให้บริการพื้นที่เช่าใน community mall และตลาดคนเดินลดลงในขณะที่บริษัทมีภาระต้นทุนคงที่เท่าเดิม

ค่าใช้จ่ายในการขายประกอบด้วย ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่านายหน้า ค่าส่งเสริมการขาย ค่าธรรมเนียมการโอน ค่าโฆษณา เป็นต้น ค่าใช้จ่ายในการขายปี 2563 และ 2562 มีจำนวน 110.43 ล้านบาท และ 148.23 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.83 และ ร้อยละ 6.95 ของรายได้รวมตามลำดับ เพิ่มขึ้นจากปีก่อน เนื่องจากการชะลอตัวทางเศรษฐกิจกระทบต่อรายได้ที่ลดลงในขณะที่ภาระต้นทุนใกล้เคียงกับปีก่อน

ค่าใช้จ่ายในการบริหารปี 2563 และ 2562 มีจำนวน 472.84 ล้านบาท และ 369.70 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 37.83 และ ร้อยละ 17.33 ของรายได้รวมตามลำดับ มีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 157.18 ล้านบาท

ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า ปี 2563 และ 2562 มีผลขาดทุนซึ่งเกิดจาก ดอกเบี้ยจ่าย และ ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิการเช่าและค่าสิทธิการเช่าตัดจ่าย

ค่าใช้จ่ายทางการเงินประกอบด้วย ดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน กรรมการและบุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกันเพื่อใช้หมุนเวียนในกิจการ หุ้นกู้ และดอกเบี้ยจ่ายส่วนของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จจึงไม่ได้ถูกบันทึกเป็นต้นทุนทางการเงินของโครงการ ทั้งนี้ ในปี 2563 และ 2562 ค่าใช้จ่ายทางการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เท่ากับ 185.43 ล้านบาท และ 181.51 ล้านบาท ตามลำดับ หรือ คิดเป็นอัตราส่วนต่อรายได้รวมเท่ากับร้อยละ 14.80 และ ร้อยละ 4.74 ตามลำดับ ค่าใช้จ่ายทางการเงินปี 2563 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเนื่องจากในระหว่างปี 2563 ได้มีการขยายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ พร้อมกับปรับอัตราดอกเบี้ยใหม่สูงขึ้น

กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

จากการชะลอตัวทางเศรษฐกิจอันเป็นผลจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ในช่วงปีที่ผ่านมา ส่งผลต่อรายได้รวมที่ลดลง ในขณะที่ต้นทุนและค่าใช้จ่ายบางรายการเป็นต้นทุนคงที่ ทำให้เกิดผลขาดทุนสำหรับปี 2563 และ 2562 เท่ากับ 907.20 ล้านบาท และ 157.13 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 72.57 และ ร้อยละ 7.37 ของรายได้รวม ตามลำดับ

ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม 7,284.17 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนที่มีสินทรัพย์รวม 8,707.18 ล้านบาท โดยหลักมาจากการโอนต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นต้นทุนขาย 1,177.50 ล้านบาท

สินทรัพย์หมุนเวียน โดยหลักประกอบด้วย ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งผันแปรไปตามจำนวนโครงการที่เปิดขายและอยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง ตลอดจนกระแสเงินสดที่กิจการต้องสำรองไว้สำหรับการพัฒนาโครงการ การดำเนินงาน สำหรับรายการหลักของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ดินรอการพัฒนา ซึ่งกลุ่มบริษัทลงทุนเพื่อรองรับการเปิดโครงการใหม่ๆ ในอนาคตอันใกล้และเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องเพื่อใช้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

หนี้สินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 3,176.00 ล้านบาท และ 3,691.81 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมอยู่ที่ร้อยละ 43.60 และ ร้อยละ 42.40 ตามลำดับ โดยหนี้สินรวม ณ สิ้นปีปัจจุบันลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อน เนื่องจากมีการลดลงของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและเงินกู้กรรมการ โดยการปลดชำระหนี้จากการโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งผันแปรไปตามรายได้ของบริษัทฯ

ในการจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์นั้น กลุ่มบริษัทมีการจัดหาแหล่งเงินทุนทั้งจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงินและกรรมการ และ การออกหุ้นกู้ ส่งผลให้

กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.77 เท่า และ 0.74 เท่า ตามงบการเงินรวม ณ 31 ธันวาคม 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 ตามลำดับ

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นคิดเป็นจำนวนทั้งสิ้น 4,108.17 ล้านบาท และ 5,015.37 ล้านบาท ตามลำดับ

กระแสเงินสด

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินรวม	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	ปี 2563	ปี 2562
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	256.67	797.83
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	38.50	188.31
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(565.34)	(928.08)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(270.17)	58.06
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	25.92	296.09

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ลดลงจากปี 2562 สาเหตุหลักเกิดจากการแพร่ระบาดของโรคติดต่อเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจและกำลังซื้อของลูกค้า ทำให้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง และกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานลดลงจากปี 2562 อย่างไรก็ดี บริษัทฯและบริษัทย่อยยังสามารถจ่ายชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยให้แก่สถาบันการเงิน รวมถึงเงินกู้ยืมจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันได้ตามกำหนด

ในส่วนของกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมลงทุนในปี 2563 เป็นเงินสดรับเงินคืนจากการไถ่ถอนสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่นและเงินฝากสถาบันการเงินที่ติดภาระค้ำประกัน และมีเงินสดรับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ลดลงเนื่องจากในปี 2562 บริษัทฯ มีเงินสดรับการจำหน่ายที่ดินรอการพัฒนาจำนวน 135.68 ล้านบาท

ปัจจัยที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานและฐานะการเงินในอนาคต

สถานการณ์และแนวโน้มเศรษฐกิจยังคงเป็นปัจจัยแรกๆ ที่ส่งผลต่อกำลังซื้ออสังหาริมทรัพย์ การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ทำให้บริษัทฯ และบริษัทย่อย ต้องเลื่อนกำหนดการเปิดตัวโครงการใหม่มาในปี 2564 ซึ่งบริษัทฯ คาดว่า ในปี 2564 จะสามารถกระตุ้นยอดขายอสังหาริมทรัพย์ให้เพิ่มสูงขึ้น อสังหาริมทรัพย์ยังเป็นปัจจัยจำเป็นต่อการดำรงชีวิต รวมทั้ง บริษัทฯ จะผลักดันการขายโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในปัจจุบัน ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสำหรับใช้หมุนเวียนในกิจการ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้เตรียมวงเงินสินเชื่อสำรอง เพื่อรองรับกับสถานการณ์ที่เศรษฐกิจอาจฟื้นตัวได้ช้ากว่าที่คาดการณ์ หรือหากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ยังคงยืดเยื้อต่อไป

นโยบายและระยะเวลาการให้สินเชื่อการค้า (Credit Term)

1. นโยบายการกำหนดระยะเวลาเครดิตเทอมกับลูกค้า

ประเภทธุรกิจ	นโยบายระยะเวลา Credit Term	
	ปี 2563	ปี 2562
ขายอสังหาริมทรัพย์	0 วัน	0 วัน
ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	5-15 วัน	5-15 วัน

ประเภทธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ มีการกำหนดระยะเวลาเครดิตแก่ลูกค้าเป็น 0 วัน โดยแบ่งกลุ่มลูกค้าออกเป็น 2 กลุ่ม คือ กลุ่มลูกค้าชำระสด ณ วันโอน และกลุ่มลูกค้าที่ได้รับอนุมัติสินเชื่อธนาคารก่อนวันโอน ดังนั้นในวันโอนกรรมสิทธิ์ บริษัทฯ และลูกค้าจึงไม่มียอดหนี้ค้างต่อกัน ส่งผลให้เครดิตเทอมที่ให้แก่ลูกค้าเป็น 0 วัน

ประเภทธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์คือธุรกิจให้เช่าพื้นที่ใน Community mall และพื้นที่ตลาดคนเดิน โดยจะมีการออกใบแจ้งหนี้ก่อนถึงกำหนดชำระ มีระยะเวลาเครดิตเทอม 5 วันสำหรับลูกค้าที่มีสัญญากำหนดค่าเช่ารายเดือน และ 15 วันสำหรับลูกค้าที่มีสัญญากำหนดค่าเช่ารายเดือนและค่าเช่าเพิ่มเติมจากยอดขายที่ลูกค้าขายได้ในแต่ละเดือน

ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ในปี 2563 และปี 2562 มีอัตราหมุนเวียนลูกหนี้เท่ากับ 3.3 เท่า และ 5.6 เท่าตามลำดับ โดยมีระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย 111 วัน และ 62 วันตามลำดับ สาเหตุที่ระยะเวลาการเก็บหนี้เฉลี่ยสูงกว่านโยบายเครดิตเทอมเนื่องจากลูกค้าส่วนหนึ่งได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ COVID-19 ทำให้ไม่สามารถชำระค่าเช่าได้ตามกำหนด

2. นโยบายการกำหนดระยะเวลาเครดิตกับลูกค้า

ประเภทธุรกิจ	นโยบายระยะเวลา Credit tem	
	ปี 2563	ปี 2562
ผู้รับเหมางานประเภทงานซ่อมแซมโครงการ	15 วัน	15 วัน
ผู้รับเหมาโครงการ ผู้จัดหาสินค้า-บริการ และอื่นๆ	45 วัน	45 วัน

กลุ่มผู้รับเหมางานประเภทงานซ่อมแซมโครงการคือกลุ่มที่บริษัทว่าจ้างเพื่อเข้าซ่อมแซมงานโครงการหรือบ้านที่ลูกค้าได้จองไว้แล้วเพื่อให้อยู่ในสภาพตรงตามสัญญาพร้อมสำหรับการโอนกรรมสิทธิ์ เป็นกลุ่มลูกค้าที่ไม่มีสัญญาผูกพันระยะยาว การว่าจ้างกระทำเป็นครั้งๆไป ทำให้ระยะเวลาการให้เครดิตจึงสั้นกว่าคือ 15 วัน

กลุ่มผู้รับเหมางานโครงการ ผู้จัดหาสินค้า-บริการ และอื่นๆ คือกลุ่มที่บริษัทว่าจ้างเพื่อเข้าทำงานโครงการหรือจัดหาสินค้า-บริการและอื่นๆ ตามที่บริษัทกำหนดเป็นปกติธุระ การกำหนดเครดิตเทอมมีระบุไว้ในใบสั่งซื้อหรือสัญญาอย่างชัดเจนและเป็นที่ยอมรับทั้ง 2 ฝ่าย ระยะเวลาการให้เครดิตเทอมคือ 45 วัน

ในปี 2563 และปี 2562 อัตราหมุนเวียนเจ้าหนี้เท่ากับ 2.67 เท่า และ 1.82 เท่าตามลำดับ โดยมีระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย 137 วัน และ 201 วัน ตามลำดับ สาเหตุที่ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ยต่างจากนโยบายเครดิตเทอมมาจากการชะลอการก่อสร้างโครงการต่างๆ

สถานะการขาย การโอนกรรมสิทธิ์ และการก่อสร้างโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของบริษัทฯและบริษัทย่อย มีสถานะการขาย การโอนกรรมสิทธิ์ และการก่อสร้างโครงการแต่ละโครงการ ดังนี้

ชื่อโครงการ	ลักษณะโครงการ	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	จำนวนยูนิต ทั้งหมด	จำนวนยูนิต ที่ขาย	จำนวนยูนิต ที่โอน	จำนวนยูนิต ที่รอโอน
1. ไมอามี บางปู (เฟส 1-3, 8)	คอนโดมิเนียม	2,537.94	2,360	1,533	1,531	2
2. J Condo สาทร-กัลปพฤกษ์	คอนโดมิเนียม	2,142.23	1,065	751	741	10
3. J Biz สุขุมวิท - แพรกษา	อาคารพาณิชย์	944.94	160	151	151	-
4. J Biz รังสิต - คลอง 1	อาคารพาณิชย์	1,069.11	224	149	149	-
5. J Biz บางปะกง – บ้านโพธิ์	อาคารพาณิชย์	358.48	77	49	49	-
6. J Town Exclusive บางปะกง - บ้านโพธิ์	ทาวน์เฮ้าส์	138.96	55	29	29	-
7. J Avenue รังสิต – คลอง 1	ทาวน์เฮ้าส์	138.00	44	-	-	-
8. J City ดิวนนท์	ทาวน์เฮ้าส์ บ้านแฝด บ้านเดี่ยว	895.25	248	138	138	-
9. J Grand สาทร-กัลปพฤกษ์	ทาวน์เฮ้าส์	639.82	120	100	98	2
10. J Avenue บางบัวทอง	อาคารพาณิชย์	343.20	50	27	27	-
11. J City 2 วงแหวน-บางใหญ่ 2	ทาวน์เฮ้าส์	659.00	อยู่ระหว่างการศึกษาข้อมูล			
12. J Biz บางบัวทอง	อาคารพาณิชย์	140.00	28	27	27	-
13. J Hyde สาทร – กัลปพฤกษ์	คอนโดมิเนียม	432.00	อยู่ระหว่างการศึกษาข้อมูล			
14. J Town สิริ โสธร	ทาวน์เฮ้าส์	864.00	433	-	-	-

ชื่อโครงการ	ลักษณะโครงการ	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	จำนวนยูนิต ทั้งหมด	จำนวนยูนิต ที่ขาย	จำนวนยูนิต ที่โอน	จำนวนยูนิต ที่รออน
15. J Avenue สุขุมวิท – บางปู	อาคารพาณิชย์	95.00	24	-	-	-
16. J City สุขุมวิท - แพรกษา	ทาวน์เฮ้าส์	845.23	352	347	347	-
17. J Villa บางปะกง - บ้านโพธิ์	ทาวน์เฮ้าส์แฝด	531.30	139	65	65	-
18. J Villa สุขุมวิท - แพรกษา	ทาวน์เฮ้าส์	551.28	470	133	133	-
19. J Grand รังสิต - คลอง 1	ทาวน์เฮ้าส์	483.43	158	98	97	1
20. J Villa รัตนาธิเบศร์-บางบัวทอง	บ้านแฝด	938.88	182	9	9	-
21. J City รัตนาธิเบศร์-บางบัวทอง	ทาวน์เฮ้าส์	833.60	271	213	213	-
22. J Town รัตนาธิเบศร์-บางบัวทอง	ทาวน์เฮ้าส์	680.00	272	-	-	-
23. J City ศรีราชา-อัสสัมชัญ	ทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์	745.96	276	128	127	1
24. J Biz วงแหวน-บางใหญ่	อาคารพาณิชย์	187.00	อยู่ระหว่างการศึกษาข้อมูล			
25. J Villa วงแหวน-บางใหญ่	บ้านแฝด	477.43	103	79	79	-
26. J Villa Exclusive วงแหวน-บางใหญ่	บ้านแฝด บ้านเดี่ยว	628.00	123	-	-	-
27. J City 1 วงแหวน-บางใหญ่	ทาวน์เฮ้าส์	1,029.18	303	-	-	-
รวมทั้งหมด		19,329.22*	7,537	4,026	4,010	16

หมายเหตุ* โครงการในอนาคต ซึ่งอยู่ระหว่างการศึกษาคู่ค้าเพื่อออกแบบและพัฒนาโครงการ