



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

43 ถ.พระรามที่ 2 ซอย 54 แขวงสามยุค 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/61/02/03

วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2561

เรื่องชี้แจงผลการดำเนินงานประจำปี 2560 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เจ.เอส.พี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ") ขอชี้แจงผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมของ
บริษัทฯ และบริษัทย่อยประจำปี 2560 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ดังนี้

เปรียบเทียบผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมประจำปี 2560 และ 2559

หน่วย : ล้านบาท	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ปี 2560	ปี 2559	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ	ปี 2560	ปี 2559	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	4,257.24	3,049.17	39.62	2,315.84	2,101.53	10.20
รายได้ค่าเช่าและบริการ	110.72	41.52	166.67	33.50	51.21	-34.58
รายได้อื่น ๆ	153.91	236.39	-34.89	365.19	299.07	-51.99
รายได้รวม	4,521.87	3,327.08	35.91	2,714.53	2,451.81	10.72
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	3,176.33	2,093.96	51.69	1,643.81	1,380.49	19.07
ต้นทุนเช่า บริการ	122.22	131.72	-7.21	34.92	12.20	186.23
กำไรขั้นต้นรวม	1,223.32	1,101.40	11.07	1,035.80	1,059.12	-2.20
ค่าใช้จ่ายในการขาย	471.73	309.37	52.48	267.24	215.39	24.07
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	383.26	335.44	14.26	314.64	289.24	8.78
ขาดทุนจากการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์	64.59	95.40	-32.30	4.59	-22.80	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	300.00	-	-
กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษี	303.74	361.19	-15.91	149.33	577.29	-74.13
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	-51.84	-5.00	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	-203.92	-125.43	62.58	-266.36	-147.43	80.67
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	-70.65	-105.76	-33.20	-34.76	-84.45	-58.84
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	-22.67	125.00	-118.14	-151.79	345.41	-143.94
อัตรากำไรขั้นต้น (เฉพาะขายอสังหาริมทรัพย์)	25.39	31.33	-18.95	29.02	34.31	-15.42
อัตรากำไรสุทธิ (ขาดทุนสุทธิ)	-0.50	3.76	-113.34	-5.59	14.09	-139.69



เปรียบเทียบรายได้จากการขายของบริษัทฯ และบริษัทย่อยแยกตามโครงการประจำปี 2560 และ 2558 ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท) โครงการ	ประจำปี 2560	%	ประจำปี 2559	%
กลุ่ม อาคารพาณิชย์				
สำเพ็ง 2	133.57		692.83	
ทิวลิป บีช ทาวน์	55.02		135.17	
เจ บีช แพทริชา	593.01		176.56	
เจ บีช รังสิต	360.38		160.23	
เจ บีช บางปะกง	55.88		66.46	
รวม อาคารพาณิชย์	<u>1,197.86</u>	28.14%	<u>1,231.25</u>	40.38%
กลุ่ม คอนโดมิเนียม				
ทิวลิป แกรนด์	98.54		156.83	
ทิวลิป ไลท์	204.82		314.04	
ไมอามี การ์เด็น	289.10		384.66	
ไมอามี บีชพรีนท์	202.76		74.99	
รวม คอนโดมิเนียม	<u>795.22</u>	18.68%	<u>930.52</u>	30.52%



(หน่วย : ล้านบาท) โครงการ	ประจำปี 2560	%	ประจำปี 2559	%
กลุ่ม ทาวน์เฮ้าส์				
เจ ทาวน์ แพคเกจ	333.78		316.45	
เจ ซิตี้ แพคเกจ	45.54		-	
เจ ทาวน์ รังสิต	326.30		389.64	
เจ ซิตี้ รังสิต	254.13		-	
เจ ทาวน์ บางปะกง	253.14		181.30	
เจ ซิตี้ ตีวานนท์	135.22		-	
เจ ซิตี้ บางบัวทอง	178.86		-	
เจ แกรนด์ (สาทร-กัลปพฤกษ์)	219.02		-	
รวม ทาวน์เฮ้าส์	<u>1,745.99</u>	41.01%	<u>887.39</u>	29.10%
กลุ่ม บ้านแฝด				
เจ วิลล่า แพคเกจ	241.69		-	-
เจ วิลล่า บางปะกง	57.20		-	-
เจ วิลล่า รังสิต	219.28		-	-
รวม บ้านแฝด	<u>518.17</u>	12.17%	-	-
รวมทั้งหมด	<u>4,257.24</u>	100.00%	<u>3,049.16</u>	100.00%

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับปี 2560 จำนวน 4,257 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 39 จากงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อย มียอดโอนกรรมสิทธิ์โครงการดังต่อไปนี้ โครงการเจ บีช- เจ ทาวน์ – เจ ซิตี้- เจ วิลล่า แพรกษา, โครงการ เจ บีช- เจ ทาวน์ – เจ ซิตี้ – เจ วิลล่า รังสิต, โครงการ เจ บีช – เจ ทาวน์ – เจ ซิตี้ – เจ วิลล่า บางปะกง, โครงการไมอามี, โครงการเจ ซิตี้ ติวานนท์-บางกะดี,โครงการ เจ ซิตี้ บางบัวทอง, และโครงการ เจ แกรนด์ สาทร-กัลปพฤกษ์

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับปี 2560 จำนวน 3,176 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 52 จากงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากมีการโอนกรรมสิทธิ์ ทาวน์เฮ้าส์ , บ้านแฝด,บ้านเดี่ยวและคอนโดมิเนียมเพิ่มมากขึ้น ซึ่งทั้ง 4 ประเภทนี้จะมีต้นทุนสูงกว่าอาคารพาณิชย์ และเป็นไปตามสัดส่วนการโอนกรรมสิทธิ์ที่เพิ่มขึ้น

อัตรากำไรขั้นต้น(เฉพาะการขายอสังหาฯ) บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีอัตรากำไรขั้นต้น สำหรับ ปี2560 เท่ากับ ร้อยละ 25 และ ปี2559 เท่ากับ ร้อยละ 31 ลดลง ร้อยละ 18 เปรียบเทียบกับปีก่อน เนื่องจาก บริษัทฯ และบริษัทย่อย ได้มีการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ จากทาวน์เฮ้าส์ บ้านแฝด บ้านเดี่ยว และคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นกว่าปี 2559 ซึ่งมีต้นทุนที่สูงกว่าอาคารพาณิชย์ซึ่งเป็นสินค้าส่วนใหญ่ที่โอนกรรมสิทธิ์ในปี 2559

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขาย และบริหาร สำหรับ ปี2560 จำนวน 854 ล้านบาท เพิ่มขึ้น ร้อยละ 32 จากงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจาก บริษัทฯมีการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นจากปี 2559 เท่ากับ 39% ทำให้ต้องมีภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้น และ บริษัทฯ มีการทำการตลาดสำหรับโครงการที่พัฒนาขึ้นใหม่และยังไม่รับรู้รายได้ในปี

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายทางการเงิน สำหรับ ปี 2560 จำนวน 203 ล้านบาท เพิ่มขึ้น ร้อยละ 62 จากงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อย เริ่มมีการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการเร็วขึ้นทำให้ต้องนำค่าใช้จ่ายทางการเงินมาบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตามมาตรฐานการบัญชี

ขาดทุนสุทธิ บริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับ ปี 2560 มียอดขาดทุนสุทธิ จำนวน 22 ล้านบาท ซึ่งมีผลมาจากบริษัทฯ ยังต้องรับรู้รายได้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของพื้นที่เช่า และผลขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่งเป็นช่วงแรกของการประกอบการซึ่งยังไม่ถึงเกณฑ์ที่จะรับรู้รายได้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสิทธิพร รัตนภรณ์)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงิน