



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

43 ซอยพระรามที่ 2 ซอย 54 แขวงสามยุค เขตบางขุนเทียน กรุงเทพฯ 10150
43 Soi Rama 2 Soi 54, Samae-Dam, Bang Khun Thian, Bangkok 10150
Tel. 02-897-8888 Fax. 02-897-8801

ที่ JSP/59/11/06

วันที่ 10 พฤศจิกายน 2559

เรื่อง (แก้ไข)ชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาสที่ 3 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2559

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เจ.เอส.พี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อยสำหรับไตรมาส 3 และระยะเวลา 9 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 ดังนี้

เปรียบเทียบผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมสำหรับไตรมาส 3 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 และ 2558

หน่วย: ล้านบาท	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ไตรมาส 3	ไตรมาส 3	เปลี่ยนแปลง	ไตรมาส 3	ไตรมาส 3	เปลี่ยนแปลง
	2559	2558	ร้อยละ	2559	2558	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	452.20	670.40	-33%	337.39	604.48	-44%
รายได้ค่าเช่าและบริการ	12.22	0.53	2206%	15.05	-	
รายได้อื่นๆ	9.87	-1.56	-733%	59.96	5.36	1019%
รายได้รวม	474.29	669.36	-29%	412.40	609.85	-32%
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	349.91	383.93	-9%	263.35	349.21	-25%
ต้นทุนขายรวม	388.03	388.81	0%	268.83	349.21	-23%
กำไรขั้นต้นรวม	86.26	280.55	-69%	143.57	260.64	-45%
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	140.38	83.95	67%	114.73	74.37	54%
กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษี	-54.12	196.60	-128%	28.84	186.27	-85%
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	34.79	6.07	473%	36.87	3.50	953%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	-3.16	41.36	-108%	-0.63	37.40	-102%
กำไรสุทธิ	-85.75	149.17	-157%	-7.40	145.37	-105%
อัตรากำไรขั้นต้น (เฉพาะขายอสังหาริมทรัพย์)	23%	43%	-20%	22%	42%	-20%
อัตรากำไรสุทธิ	-18%	22%	-40%	-2%	24%	-26%



เปรียบเทียบรายได้จากการขายของบริษัทฯ และบริษัทย่อยแยกตาม โครงการสำหรับไตรมาส 3 ปี 2559 และ 2558 ดังนี้

หน่วย: ล้านบาท	ไตรมาส 3	ไตรมาส 3	
โครงการ	2559	2558	Backlog
สำเพ็ง 2	10.00	596.33	863.18
ทิวลิป สแควร์	103.00	74.06	144.04
โมอะมี	224.38	-	1,641.40
JSP City@แพรงกษา	86.05	-	1,219.18
JSP City@รังสิต	28.77	-	1,274.54
JSP City@บางปะกง	-	-	476.14
รายได้จากการขายรวม	452.20	670.39	5,618.48

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ฯ บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ไตรมาส 3 ปี 2559 จำนวน 452.20 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 33 จากงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากบริษัทฯ มีการส่งมอบโครงการใหม่ที่เพิ่มเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาสนี้ เป็นครั้งแรกคือ โครงการ JSP City@แพรงกษา และ JSP City@รังสิต ซึ่งต้องรอขึ้นตอนทางราชการ ทำให้โอนกรรมสิทธิ์ล่าช้ากว่าแผน ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ฯ บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ฯ ไตรมาส 3 ปี 2559 จำนวน 349.91 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 9 จากงวดเดียวกันของปีก่อน

อัตรากำไรขั้นต้น(เฉพาะการขายอสังหาริมทรัพย์ฯ) บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีอัตรากำไรขั้นต้นในไตรมาส 3 ปี 2559 เท่ากับ ร้อยละ 23 และในไตรมาสสาม ปี 2558 เท่ากับ ร้อยละ 43 ลดลง ร้อยละ 20 เปรียบเทียบกับปีก่อน เนื่องจาก บริษัทฯ และบริษัทย่อย ได้ดำเนินการโอนคอนโดมิเนียมมากขึ้น ร้อยละ 50 ของยอดโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด ซึ่งคอนโดมิเนียมจะมี อัตรากำไรขั้นต้นต่ำกว่าอาคารพาณิชย์ ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขาย และบริหาร ไตรมาส 3 ปี 2559 จำนวน 140.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้น ร้อยละ 67 จากงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจาก บริษัทฯ มีการทำการขาย และการตลาดสำหรับ โครงการที่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์มากขึ้น

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายทางการเงิน ไตรมาส 3 ปี 2559 จำนวน 34.79 ล้านบาท เพิ่มขึ้น ร้อยละ 473 จากงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจาก มีโครงการที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์แล้วเพิ่มขึ้น ซึ่งจากเดิมบันทึกเป็นต้นทุนขาย จึงต้องปรับมาเป็นค่าใช้จ่ายทางการเงิน ตามมาตรฐานการบัญชี

ขาดทุนสุทธิ บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีขาดทุนสุทธิ ไตรมาส 3 ปี 2559 จำนวน 85.75 ล้านบาท ทำให้กำไรสุทธิลดลง ร้อยละ 157 จากงวดเดียวกันของปีก่อน



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

43 ซอยพระรามที่ 2 ซอย 54 แขวงสามตา เขตบางขุนเทียน กรุงเทพฯ 10150
43 Soi Rama 2 Soi 54, Samae-Dam, Bang Khun Thian, Bangkok 10150
Tel. 02-897-8888 Fax. 02-897-8801

เปรียบเทียบผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมสำหรับระยะเวลา 9 เดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 และ 2558

หน่วย: ล้านบาท	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ระยะ 9 เดือน	ระยะ 9 เดือน	เปลี่ยนแปลง	ระยะ 9 เดือน	ระยะ 9 เดือน	เปลี่ยนแปลง
	2559	2558	ร้อยละ	2559	2558	ร้อยละ
รายได้จากการขาย	1,464.47	2,652.74	-45%	1,289.43	2,367.53	-46%
รายได้ค่าเช่าและบริการ	33.34	1.21	2655%	34.36	-	
รายได้อื่นๆ	179.43	18.29	881%	221.27	635.41	-65%
รายได้รวม	1,677.24	2,672.24	-37%	1,545.06	3,002.94	-49%
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	962.57	1,451.67	-34%	860.53	1,325.54	-35%
ต้นทุนขายรวม	1,054.49	1,462.58	-28%	866.01	1,325.54	-35%
กำไรขั้นต้นรวม	622.75	1,209.66	-49%	679.05	1,677.40	-60%
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	352.74	280.56	26%	297.34	241.77	23%
กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษี	270.01	929.10	-71%	381.71	1,435.63	-73%
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	71.87	23.61	204%	84.77	20.99	304%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	76.07	187.81	-59%	62.99	164.47	-62%
กำไรสุทธิ	122.07	717.68	-83%	233.95	1,250.17	-81%
อัตรากำไรขั้นต้น (เฉพาะขายอสังหาริมทรัพย์)	34%	45%	-11%	33%	44%	-11%
อัตรากำไรสุทธิ	7%	27%	-20%	15%	42%	-26%

เปรียบเทียบรายได้จากการขายของบริษัทฯ และบริษัทย่อยแยกตาม โครงการสำหรับระยะเวลา 9 เดือน ปี 2559 และ 2558 ดังนี้

หน่วย: ล้านบาท	ระยะ 9 เดือน		
	2559	2558	Backlog
โครงการ			
สำเพ็ง 2	630.31	2,469.19	863.18
ทิวลิป สแควร์	494.96	183.56	144.04
ไมอะมี	224.38	-	1,641.40
JSP City@แพรงกษา	86.05	-	1,219.18
JSP City@รังสิต	28.77	-	1,274.54
JSP City@บางปะกง	-	-	476.14
รายได้จากการขายรวม	1,464.47	2,652.75	5,618.48

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ระยะเวลา 9 เดือน ปี 2559 จำนวน 1,464.47 ล้านบาท ลดลง ร้อยละ 45 จากระยะเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากบริษัทฯ มีการส่งมอบโครงการใหม่ que เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาสนี้ เป็นครั้งแรกคือ โครงการ JSP City@แพรงกษา และ JSP City@รังสิต ซึ่งต้องรอขั้นตอนทางราชการ ทำให้โอนกรรมสิทธิ์ล่าช้ากว่าแผน



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

43 ซอยพระรามที่ 2 ซอย 54 แขวงสามเด้า เขตบางขุนเทียน กรุงเทพฯ 10150
43 Soi Rama 2 Soi 54, Samae-Dam, Bang Khun Thian, Bangkok 10150
Tel. 02-897-8888 Fax. 02-897-8801

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ ระยะเวลา 9 เดือน ปี2559 จำนวน 962.57 ล้านบาท ลดลง ร้อยละ 34 จากระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน

อัตรากำไรขั้นต้น(เฉพาะการขายอสังหาริมทรัพย์) บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีอัตรากำไรขั้นต้น ระยะเวลา 9 เดือน ปี2559 เท่ากับ ร้อยละ 34 และในปี2558 เท่ากับ ร้อยละ 45 ลดลง ร้อยละ 11 เปรียบเทียบกับปีก่อน เนื่องจาก บริษัทฯ และบริษัทย่อย ได้ดำเนินการ โอน คอนโดมิเนียมมากขึ้น ร้อยละ 50 ของยอดโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด ซึ่งคอนโดมิเนียมจะมี อัตรากำไรขั้นต้นต่ำกว่าอาคารพาณิชย์

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขาย และบริหาร ระยะเวลา 9 เดือน ปี2559 จำนวน 352.74 ล้านบาท เพิ่มขึ้น ร้อยละ 26 จากระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน เนื่องจาก บริษัทฯ มีการทำการขายและการตลาดสำหรับ โครงการที่ยัง ไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์มากขึ้น

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายทางการเงิน ระยะเวลา 9 เดือน ปี2559 จำนวน 71.87 ล้านบาท เพิ่มขึ้น ร้อยละ 204 จากระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน เนื่องจาก มีโครงการที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์แล้วเพิ่มขึ้น ซึ่งจากเดิมบันทึกเป็นต้นทุนขาย จึงต้อง ปรับมาเป็นค่าใช้จ่ายทางการเงิน ตามมาตรฐานการบัญชี

กำไรสุทธิ บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิ ระยะเวลา 9 เดือน ปี2559 จำนวน 122.07 ล้านบาท ทำให้กำไรสุทธิลดลง ร้อยละ 83 จากระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

สินธุ์ รัตนาภรณ์

(นายสิทธิพร รัตนาภรณ์)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงิน