



ที่ JSP/60/11/01

วันที่ 10 พฤศจิกายน 2560

เรื่องชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 3 ปี 2560

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เจ.เอส.พี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมของ บริษัทฯ และบริษัทย่อยสำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

**เปรียบเทียบผลการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560 และ 2559**

หน่วย : พันบาท	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	30 กันยายน	30 กันยายน	เปลี่ยนแปลง	30 กันยายน	30 กันยายน	เปลี่ยนแปลง
	2560	2559	ร้อยละ	2560	2559	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,211.23	452.20	167.85	588.29	337.39	74.36
รายได้ค่าเช่าและบริการ	30.43	12.22	149.02	16.73	15.05	11.16
รายได้อื่นๆ	18.28	9.87	85.21	61.79	59.97	-51.99
รายได้รวม	1,259.94	474.29	165.65	666.81	412.40	61.69
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	951.96	349.91	172.06	450.37	263.35	71.02
ต้นทุนเช่า บริการ	32.39	38.13	-15.05	7.90	5.48	-
<b>กำไรขั้นต้นรวม</b>	<b>275.59</b>	<b>86.25</b>	<b>219.52</b>	<b>208.54</b>	<b>143.57</b>	<b>45.25</b>
ค่าใช้จ่ายในการขาย	125.39	66.65	88.13	67.17	50.29	33.57
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	92.50	73.73	25.46	77.89	64.42	20.91
<b>กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษี</b>	<b>57.70</b>	<b>-54.12</b>	<b>-206.61</b>	<b>63.42</b>	<b>28.86</b>	<b>119.75</b>
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในกรร	-12.52	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	-53.82	-34.79	54.70	-71.89	-36.87	94.98
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	-15.30	3.16	-584.18	2.08	0.63	230.16
<b>ขาดทุนสำหรับงวด</b>	<b>-23.94</b>	<b>-85.75</b>	<b>-72.08</b>	<b>-6.39</b>	<b>-7.38</b>	<b>-13.41</b>
อัตรากำไรขั้นต้น (เฉพาะขายอสังหาริมทรัพย์)	21.41	22.62	-5.37	23.44	21.94	6.83
อัตรากำไรสุทธิ	-1.90	-18.08	-89.49	-0.96	-1.79	-46.45

เปรียบเทียบรายได้จากการขายของบริษัทฯ และบริษัทย่อยแยกตามโครงการ สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560 และ 2559 ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท) โครงการ	รายได้สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560	%	รายได้สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน 2559	%
<b>กลุ่ม. อาคารพาณิชย์</b>				
ลำเพ็ง 2 เฟส 4	53.02		10.00	
ทิวลิป บีช ทาวน์	10.93		18.16	
JSP City แพรงษา	76.69			
JSP City รังสิต	66.41			
JSP City บางปะกง	8.20			
<b>รวม. อาคารพาณิชย์</b>	<b>215.25</b>	<b>17.77%</b>	<b>28.16</b>	<b>6.23%</b>
<b>กลุ่ม. ทาวน์เฮ้าส์และบ้านแฝด</b>				
BRR แพรงษา	79.86		86.05	
BPC แพรงษา	164.49			
BPR รังสิต	47.38			
BPC รังสิต	83.85			
BRR รังสิต	24.73		28.77	
BRR บางปะกง	54.16			
BPC บางปะกง	15.42			
ดิวานนท์-บางกระดี	58.98			
J grand (สาทร-กัลปพฤกษ์)	78.67			
J City บางบัวทอง	120.83			
<b>รวม. ทาวน์เฮ้าส์และบ้านแฝด</b>	<b>728.37</b>	<b>60.13%</b>	<b>114.82</b>	<b>25.39%</b>
<b>กลุ่ม. คอนโดมิเนียม</b>				
ทิวลิป ไลท์	65.53		84.84	
ทิวลิป แกรนด์	50.66			
ไมอามี นิตี 1	-			
ไมอามี นิตี 2	16.91		65.86	
ไมอามี นิตี 3	78.53		158.52	
ไมอามี นิตี 8	55.99			
<b>รวม. คอนโดมิเนียม</b>	<b>267.62</b>	<b>22.09%</b>	<b>309.22</b>	<b>68.38%</b>
<b>รวมรายได้จากการขายทั้งสิ้น</b>	<b>1,211.24</b>	<b>100%</b>	<b>452.20</b>	<b>100%</b>



**ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์** สำหรับผลการดำเนินงานไตรมาส 3 ปี 2560 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 951.96 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 172 จากงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากมีการโอนกรรมสิทธิ์ ทาวน์เฮ้าส์ , บ้านแฝด และคอนโดมิเนียมเพิ่มมากขึ้น ซึ่งทั้ง 3 ประเภทนี้จะมีต้นทุนสูงกว่าอาคารพาณิชย์ และเป็นไปตามสัดส่วนการโอนกรรมสิทธิ์ที่เพิ่มขึ้น

**อัตรากำไรขั้นต้น(เฉพาะการขายอสังหาริมทรัพย์)** บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีอัตรากำไรขั้นต้น สำหรับไตรมาส 3 ปี2560 เท่ากับร้อยละ 21 และ ไตรมาส 3 ปี2559 เท่ากับ ร้อยละ 22 ลดลง ร้อยละ 5.37 เปรียบเทียบกับปีก่อน เนื่องจาก บริษัทฯ และบริษัทย่อย ได้มีการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ จากทาวน์เฮ้าส์ บ้านแฝด และคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นกว่าไตรมาสที่ 3 ปี 2559 ซึ่งมีต้นทุนที่สูงกว่าอาคารพาณิชย์ซึ่งเป็นสินค้าส่วนใหญ่ที่โอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 3 ของปี 2559

**ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร** บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขาย และบริหาร สำหรับไตรมาส 3 ปี2560 จำนวน 217 ล้านบาท เพิ่มขึ้น ร้อยละ 55.21 จากงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจาก บริษัทฯมีการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 3 ปี 2559 เท่ากับ167.9% หรือประมาณ 1.67 เท่า ทำให้ต้องมีภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้น และ บริษัทฯ มีการทำการตลาดสำหรับโครงการที่พัฒนาขึ้นใหม่และยังไม่รับรู้รายได้ในไตรมาสนี้

**ค่าใช้จ่ายทางการเงิน** บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายทางการเงิน สำหรับไตรมาส 3 ปี 2560 จำนวน 53 ล้านบาท เพิ่มขึ้น ร้อยละ 54.70 จากงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อย เริ่มมีการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการมากขึ้นทำให้ต้องนำค่าใช้จ่ายทางการเงินมาบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตามมาตรฐานการบัญชี

**ขาดทุนสุทธิ** บริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับไตรมาสที่ 3 ปี 2560 มียอดขาดทุนสุทธิ จำนวน 23 ล้านบาท ซึ่งมีผลมาจากบริษัทฯยังต้องรับรู้ผลขาดทุนจากผลประกอบการพื้นที่เช่า และผลขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่งเป็นช่วงปีแรกๆ ของการประกอบการซึ่งยังไม่ถึงเกณฑ์ที่จะรับรู้รายได้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสิทธิพร รัตนภรณ์)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงิน