

บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
รายงานและงบการเงินรวมระหว่างกาล  
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562

## รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

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

ข้าพเจ้าได้สอบทานงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวมสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมแบบย่อของบริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และได้สอบทานข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลเหล่านี้ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวจากผลการสอบทานของข้าพเจ้า

### ขอบเขตการสอบทาน

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามสอบทานตามมาตรฐานงานสอบทาน รหัส 2410 เรื่อง การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกิจการ การสอบทานดังกล่าวประกอบด้วย การใช้วิธีการสอบถาม บุคลากร ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้รับผิดชอบด้านการเงินและบัญชีและการวิเคราะห์เปรียบเทียบและวิธีการสอบทานอื่น การสอบทานนี้มีขอบเขตจำกัดกว่าการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถได้ความเชื่อมั่นว่าจะพบเรื่องที่มีนัยสำคัญทั้งหมดซึ่งอาจพบได้จากการตรวจสอบ ดังนั้นข้าพเจ้าจึงไม่ได้แสดงความเห็นต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลที่สอบทาน

### ข้อสรุป

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า

พูนนารถ เผ่าเจริญ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5238

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 14 พฤษภาคม 2562

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

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562

(หน่วย: พันบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2562 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2561 (ตรวจสอบแล้ว)	31 มีนาคม 2562 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2561 (ตรวจสอบแล้ว)
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด		380,110	238,026	251,016
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	4	16,311	14,160	154,692
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	5	4,772,154	6,142,116	2,880,625
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		25,911	34,200	13,464
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		5,194,486	6,428,502	3,299,797
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	14, 18.3	41,750	68,608	13,088
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน และดอกเบี้ยค้างรับ	3	701,997	695,412	2,531,026
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	6	-	-	859,939
เงินลงทุนในการร่วมค้า	7	59,642	62,845	27,500
ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา	5	2,510,369	1,588,535	1,717,329
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	8	1,011,641	1,027,932	602,962
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	9	39,562	35,606	33,968
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน		10,904	11,856	10,233
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		49,799	48,829	8,921
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		54,634	47,126	9,903
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		4,480,298	3,586,749	5,814,869
รวมสินทรัพย์		9,674,784	10,015,251	9,114,666

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

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

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562

(หน่วย: พันบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	31 มีนาคม 2562 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2561 (ตรวจสอบแล้ว)	31 มีนาคม 2562 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2561 (ตรวจสอบแล้ว)	
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	10	49,759	93,448	49,759	93,448
เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น	11	102,890	107,670	20,000	20,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	12	939,546	1,005,937	585,821	632,219
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		23,261	31,370	11,818	19,629
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3	972,448	1,124,418	1,845,405	1,945,045
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		1,191	49	1,191	49
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	14	1,253,381	1,444,200	769,356	864,638
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		44,714	37,000	269	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		13,300	47,417	5,302	39,091
รวมหนี้สินหมุนเวียน		3,400,490	3,891,509	3,288,921	3,614,119
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
หุ้นกู้ระยะยาว	13	915,690	685,173	915,690	685,173
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		3,358	-	3,358	-
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	14	93,496	189,497	68,311	68,029
เงินประกันค่าเช่าและค่าบริการ		24,158	23,742	235	288
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน		19,306	17,685	18,561	16,989
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		1,056,008	916,097	1,006,155	770,479
รวมหนี้สิน		4,456,498	4,807,606	4,295,076	4,384,598

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

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

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2562 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2561 (ตรวจสอบแล้ว)	31 มีนาคม 2562 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2561 (ตรวจสอบแล้ว)
ส่วนของผู้อถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 4,200 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.5 บาท	2,100,000	2,100,000	2,100,000	2,100,000
ทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว				
หุ้นสามัญ 4,200 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.5 บาท	2,100,000	2,100,000	2,100,000	2,100,000
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	2,438,833	2,438,833	2,438,833	2,438,833
ส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	8,925	8,925	8,925	8,925
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - สํารองตามกฎหมาย	92,651	92,651	92,651	92,651
ยังไม่ได้จัดสรร	608,550	597,909	179,181	169,577
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้อถือหุ้น	1,457	1,457	-	-
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้				
การควบคุมเดียวกัน	(32,130)	(32,130)	-	-
รวมส่วนของผู้อถือหุ้น	5,218,286	5,207,645	4,819,590	4,809,986
รวมหนี้สินและส่วนของผู้อถือหุ้น	9,674,784	10,015,251	9,114,666	9,194,584
	-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรรมการ

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ  
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562

(หน่วย: พันบาท ยกเว้นกำไรต่อหุ้นแสดงเป็นบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
กำไรขาดทุน:				
รายได้				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	694,095	984,170	314,964	494,104
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	14,328	30,590	6,015	20,098
รายได้อื่น				
ดอกเบี้ยรับ	12,137	13,860	43,961	52,466
กำไรจากการขายที่ดินรอกการพัฒนาและอุปกรณ์	7,218	-	7,234	-
กำไรจากการขายเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	10,065	-	-
อื่น ๆ	1,560	6,033	834	4,449
รวมรายได้	729,338	1,044,718	373,008	571,117
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	488,316	712,373	211,526	360,696
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	22,896	26,138	5,174	11,754
ค่าใช้จ่ายในการขาย	48,408	83,427	26,573	43,449
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	75,057	89,355	65,820	84,574
รวมค่าใช้จ่าย	634,677	911,293	309,093	500,473
กำไรก่อนส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า				
ค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	94,661	133,425	63,915	70,644
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	7.2	(8,451)	(8,911)	-
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	86,210	124,514	63,915	70,644
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(62,622)	(58,658)	(50,570)	(59,390)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	23,588	65,856	13,345	11,254
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	15	(12,947)	(18,741)	(3,741)
กำไรสำหรับงวด	10,641	47,115	9,604	7,370
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	10,641	47,115	9,604	7,370

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)  
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562

(หน่วย: พันบาท ยกเว้นกำไรต่อหุ้นแสดงเป็นบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
การแบ่งปันกำไร				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	10,641	46,925	9,604	7,370
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม ของบริษัทย่อย	-	190		
	<u>10,641</u>	<u>47,115</u>		
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	10,641	46,925	9,604	7,370
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม ของบริษัทย่อย	-	190		
	<u>10,641</u>	<u>47,115</u>		
กำไรต่อหุ้น				
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)				
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	<u>0.003</u>	<u>0.011</u>	<u>0.002</u>	<u>0.002</u>

16

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกระแสเงินสด  
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรก่อนภาษี	23,588	65,856	13,345	11,254
รายการปรับกระทบยอดกำไรก่อนภาษี				
เป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	19,841	21,395	4,324	4,509
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ (โอนกลับ)	2,806	(468)	360	-
กำไรจากการขายที่ดินรอการพัฒนาและอุปกรณ์	(7,218)	-	(7,234)	-
ขาดทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	70	-	-	-
กำไรจากการขายเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	(10,065)	-	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากการลงทุนในการร่วมค้า	8,451	8,911	-	-
ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	2,061	3,026	2,061	3,026
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	1,621	1,555	1,572	1,510
ดอกเบี้ยรับ	(12,137)	(13,860)	(43,961)	(52,466)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	60,561	55,632	48,509	56,364
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงใน				
สินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	99,644	131,982	18,976	24,197
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(4,803)	2,959	(4,309)	(5,910)
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	434,812	379,155	206,789	224,815
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	4,559	81	(2,156)	193
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(6,428)	(72)	(1,594)	(9)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(66,470)	(135,598)	(52,132)	(10,575)
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(8,109)	(23,077)	(7,811)	(27,229)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(34,117)	578	(33,789)	7,021
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	416	(785)	(53)	(357)
เงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	419,504	355,223	123,921	212,146
รับดอกเบี้ย	150	2,532	144	2,532
จ่ายดอกเบี้ย	(60,138)	(68,617)	(45,669)	(59,353)
จ่ายภาษีเงินได้	(7,282)	(10,897)	(3,428)	(5,634)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	352,234	278,241	74,968	149,691

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกระแสเงินสด (ต่อ)  
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
(หน่วย: พันบาท)				
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันลดลง	26,858	219	23,061	11,645
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับเพิ่มขึ้น	-	-	(1,946)	(170,248)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	40,813	-	40,813
เงินสดรับจากการขายที่ดินรอการพัฒนาและอุปกรณ์	20,014	-	20,014	-
เงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	20	-	-	-
ซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(2,062)	(305)	(2,062)	(262)
ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(16)	(1,349)	-	(1,349)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	44,814	39,378	39,067	(119,401)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลง	(43,689)	(47)	(43,689)	(47)
เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(4,780)	85,000	-	85,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(151,970)	23,600	(99,640)	76,300
เงินสดรับจากหุ้นกู้ระยะยาว	232,400	-	232,400	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	5,900	181,430	3,245	32,928
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	(292,720)	(516,347)	(98,245)	(188,240)
ชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	(105)	(15)	(105)	(15)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(254,964)	(226,379)	(6,034)	5,926
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	142,084	91,240	108,001	36,216
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	238,026	160,812	143,015	90,044
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายงวด	380,110	252,052	251,016	126,260
	-	-	-	-
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม				
รายการที่ไม่ใช่เงินสด				
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินจากการซื้ออุปกรณ์เพิ่มขึ้น	4,605	-	4,605	-
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้				

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น  
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม										
	ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ										
	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและชำระ เต็มมูลค่าแล้ว		ส่วนเกินทุน				องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น			ส่วนของผู้มี	
			จากการจ่ายโดย ใช้หุ้นเป็นเกณฑ์		กำไรสะสม		ส่วนเกินทุน		รวม	ส่วนได้เสียที่	รวม
		จากกำไรสุทธิ		กำไรสุทธิ		จากการเปลี่ยนสัดส่วน	ส่วนต่ำกว่าทุนจาก	ส่วนของผู้ถือหุ้น	ไม่มีอำนาจควบคุม	ส่วนของผู้	
		ใช้หุ้นเป็นเกณฑ์		กำไรสุทธิ		บริษัทย่อย	การรวมธุรกิจภายใต้	ของบริษัทฯ	ของบริษัทย่อย	ถือหุ้น	
		จัดสรรแล้ว		ยังไม่จัดสรร			การควบคุมเดียวกัน				
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	2,100,000	2,438,833	8,925	92,651	496,604	-	(32,130)	5,104,883	16,457	5,121,340	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	-	46,925	-	-	46,925	190	47,115	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561	2,100,000	2,438,833	8,925	92,651	543,529	-	(32,130)	5,151,808	16,647	5,168,455	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	2,100,000	2,438,833	8,925	92,651	597,909	1,457	(32,130)	5,207,645	-	5,207,645	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	-	10,641	-	-	10,641	-	10,641	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562	2,100,000	2,438,833	8,925	92,651	608,550	1,457	(32,130)	5,218,286	-	5,218,286	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)  
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
	ทุนเรือนหุ้น		ส่วนเกินทุน จากการจ่ายโดย ใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	กำไรสะสม		
	ที่ออกและชำระ เต็มมูลค่าแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น		จัดสรรแล้ว	ยังไม่จัดสรร	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	2,100,000	2,438,833	8,925	92,651	707,807	5,348,216
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	-	7,370	7,370
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2561	<u>2,100,000</u>	<u>2,438,833</u>	<u>8,925</u>	<u>92,651</u>	<u>715,177</u>	<u>5,355,586</u>
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	2,100,000	2,438,833	8,925	92,651	169,577	4,809,986
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	-	9,604	9,604
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562	<u>2,100,000</u>	<u>2,438,833</u>	<u>8,925</u>	<u>92,651</u>	<u>179,181</u>	<u>4,819,590</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

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

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมระหว่างกาล

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562

## 1. ข้อมูลทั่วไป

### 1.1 ข้อมูลทั่วไปของบริษัทฯ

บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย ธุรกิจหลักของบริษัทฯ คือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีที่อยู่ตามที่จดทะเบียนอยู่ที่ 41/1 พระรามที่ ๒ ซอย 54 แขวงสามยุค เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร

### 1.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาลโดยบริษัทฯ เลื่อนนำเสนองบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ได้แสดงรายการในงบแสดงฐานะการเงิน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสดในรูปแบบเช่นเดียวกับงบการเงินประจำปี

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลเพิ่มเติมจากงบการเงินประจำปีที่น่าเสนอครั้งล่าสุด ดังนั้น งบการเงินระหว่างกาลจึงเน้นการให้ข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์และสถานการณ์ใหม่ๆ เพื่อไม่ให้ข้อมูลที่นำเสนอซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้รายงานไปแล้ว ผู้ใช้งบการเงินควรใช้งบการเงินระหว่างกาลนี้ควบคู่ไปกับงบการเงินประจำปีล่าสุด

งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยนี้

### 1.3 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

งบการเงินรวมนี้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า “บริษัทฯ”) และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า “บริษัทย่อย”) โดยใช้เกณฑ์เดียวกับงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของกลุ่มบริษัท

## 1.4 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

### ก. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในงวดปัจจุบัน

ในระหว่างงวด บริษัทฯและบริษัทย่อยได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2561) และฉบับใหม่ จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของบริษัทฯและบริษัทย่อย อย่างไรก็ตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ซึ่งได้มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญ สามารถสรุปได้ดังนี้

### มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 ใช้แทนมาตรฐานการบัญชีและการตีความมาตรฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้องต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง สัญญาก่อสร้าง
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง รายได้
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง รายได้ - รายการแลกเปลี่ยนเกี่ยวกับบริการโฆษณา
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง สัญญาสำหรับการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การโอนสินทรัพย์จากลูกค้า

กิจการต้องใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 กับสัญญาที่ทำกับลูกค้าทุกสัญญา ยกเว้นสัญญาที่อยู่ในขอบเขตของมาตรฐานการบัญชีฉบับอื่น มาตรฐานฉบับนี้ได้กำหนดหลักการ 5 ขั้นตอนสำหรับการรับรู้รายได้ที่เกิดขึ้นจากสัญญาที่ทำกับลูกค้า โดยกิจการจะรับรู้รายได้ในจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กิจการคาดว่าจะมีสิทธิได้รับจากการแลกเปลี่ยนสินค้าหรือบริการที่ได้ส่งมอบให้แก่ลูกค้า และกำหนดให้กิจการต้องใช้ดุลยพินิจและพิจารณาข้อเท็จจริงและเหตุการณ์ที่เกี่ยวข้องทั้งหมดในการพิจารณาตามหลักการในแต่ละขั้นตอน

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

มาตรฐานฉบับนี้ไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่องบการเงินของบริษัทฯและบริษัทย่อย ยกเว้นเรื่องการจัดประเภทรายการในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จที่เปลี่ยนไปดังต่อไปนี้

- รายการส่งเสริมการขายที่บริษัทฯและบริษัทย่อยให้แก่ลูกค้าเมื่อได้โอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง/ห้องชุด บริษัทฯและบริษัทย่อยพิจารณาว่าการจ่ายค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์แทนลูกค้า การยกเว้นการเรียกเก็บค่าบริการส่วนกลาง ถือเป็น การจ่ายเงินแทนลูกค้า ซึ่งจำนวนดังกล่าวจะต้องนำมาแสดงโดยหักจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและการให้ของแถมแก่ลูกค้า ต้นทุนดังกล่าวจะต้องนำมาแสดงโดยรวมเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนขาย จากเดิมที่แสดงเป็นค่าใช้จ่ายในการขาย ทั้งนี้ การจัดประเภทดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อกำไรสุทธิของบริษัทฯและบริษัทย่อย

**ข. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563**

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ดังกล่าวได้มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญซึ่ง สามารถสรุปได้ดังนี้

**มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน**

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน ประกอบด้วยมาตรฐานและการตีความมาตรฐาน จำนวน 5 ฉบับ ได้แก่

**มาตรฐานการรายงานทางการเงิน**

- ฉบับที่ 7 การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน
- ฉบับที่ 9 เครื่องมือทางการเงิน

**มาตรฐานการบัญชี**

- ฉบับที่ 32 การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน

**การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน**

- ฉบับที่ 16 การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ
- ฉบับที่ 19 การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มดังกล่าวข้างต้น กำหนดหลักการเกี่ยวกับการจัดประเภทและการวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือราคาทุนตัดจำหน่ายโดยพิจารณาจากประเภทของตราสารทางการเงิน ลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาและแผนธุรกิจของกิจการ (Business Model) หลักการเกี่ยวกับวิธีการคำนวณการด้อยค่าของเครื่องมือทางการเงิน โดยใช้แนวคิดของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และหลักการเกี่ยวกับการบัญชีป้องกันความเสี่ยง รวมถึงการแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน และเมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้มีผลบังคับใช้ จะทำให้มาตรฐานการบัญชี การตีความมาตรฐานการบัญชี และแนวปฏิบัติทางการบัญชีบางฉบับที่มีผลบังคับใช้ในปัจจุบันถูกยกเลิกไป

ปัจจุบันฝ่ายบริหารของบริษัทฯและบริษัทย่อยอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่องบการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานกลุ่มดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

#### **มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า**

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 ใช้แทนมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่าและการตีความมาตรฐานบัญชีที่เกี่ยวข้อง มาตรฐานฉบับนี้ได้กำหนดหลักการของการรับรู้รายการการวัดมูลค่า การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลของสัญญาเช่า และกำหนดให้ผู้เช่ารับรู้สินทรัพย์และหนี้สินสำหรับสัญญาเช่าทุกรายการที่มีระยะเวลาในการเช่ามากกว่า 12 เดือน เว้นแต่สินทรัพย์อ้างอิงนั้นมีมูลค่าต่ำ

การบัญชีสำหรับผู้ให้เช่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญจากมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 ผู้ให้เช่ายังคงต้องจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าการเงิน โดยใช้หลักการเช่นเดียวกันกับมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17

ปัจจุบันฝ่ายบริหารของบริษัทฯและบริษัทย่อยอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่องบการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานฉบับนี้มาถือปฏิบัติ

#### **1.5 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ**

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้น โดยใช้นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

## 2. การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่มาถือปฏิบัติ

ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1.4 บริษัทฯและบริษัทย่อยได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 มาถือปฏิบัติในระหว่างงวดปัจจุบัน โดยกิจการได้จัดประเภทรายการที่มีผลกระทบต่องบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		ตามมาตรฐาน การรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15
	ตามนโยบาย การบัญชีเดิม	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
<b>งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ</b>			
<b>กำไรขาดทุน</b>			
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	705,822	(11,727)	694,095
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	14,328	-	14,328
รายได้อื่น	20,915	-	20,915
<b>รวมรายได้</b>	<b>741,065</b>	<b>(11,727)</b>	<b>729,338</b>
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	487,380	936	488,316
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	22,896	-	22,896
ค่าใช้จ่ายในการขาย	61,071	(12,663)	48,408
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	75,057	-	75,057
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>646,404</b>	<b>(11,727)</b>	<b>634,677</b>
<b>กำไรก่อนส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า</b>			
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	94,661	-	94,661
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(8,451)	-	(8,451)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(62,622)	-	(62,622)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(12,947)	-	(12,947)
<b>กำไรสำหรับงวด</b>	<b>10,641</b>	<b>-</b>	<b>10,641</b>



(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ตามนโยบาย การบัญชีเดิม	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ตามมาตรฐาน การรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15
<b>งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ</b>			
<b>กำไรขาดทุน</b>			
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	320,429	(5,465)	314,964
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	6,015	-	6,015
รายได้อื่น	52,029	-	52,029
<b>รวมรายได้</b>	<b>378,473</b>	<b>(5,465)</b>	<b>373,008</b>
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	211,206	320	211,526
ต้นทุนให้เช่าและบริการ	5,174	-	5,174
ค่าใช้จ่ายในการขาย	32,358	(5,785)	26,573
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	65,820	-	65,820
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>314,558</b>	<b>(5,465)</b>	<b>309,093</b>
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	63,915	-	63,915
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(50,570)	-	(50,570)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(3,741)	-	(3,741)
<b>กำไรสำหรับงวด</b>	<b>9,604</b>	<b>-</b>	<b>9,604</b>

การจัดประเภทดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อกำไรสุทธิของบริษัทฯและบริษัทย่อย

### 3. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯและบริษัทย่อยมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯ บริษัทย่อยและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม				นโยบายการกำหนดราคา
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2562	2561	2562	2561	
<b>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</b>					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
ดอกเบี้ยรับ	-	-	31,906	38,654	ร้อยละ 6.63 - 7.50 ต่อปี
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	4,617	12,543	ร้อยละ 1 - 7 ต่อปี
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	-	-	2,202	3,955	ตามมูลค่าเทียบเคียงกับมูลค่าของพื้นที่ที่ใกล้เคียงกัน
รายได้ค่าบริการโครงการ	-	-	3,175	8,737	ราคาทุน

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม				นโยบายการกำหนดราคา
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2562	2561	2562	2561	
<b>รายการธุรกิจกับบริษัทร่วมค้า</b>					
ดอกเบี้ยรับ	11,833	13,731	11,833	13,731	ร้อยละ 7 ต่อปี
ดอกเบี้ยจ่าย	-	2,466	-	2,466	ร้อยละ 10 ต่อปี
รายได้ค่าบริการโครงการ	631	1,640	631	1,640	ราคาทุน
<b>รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>					
ดอกเบี้ยจ่าย	19,508	10,419	17,441	10,419	ร้อยละ 6 - 15 ต่อปี
ค่าเช่าสำนักงานและค่าบริการ	-	2,507	-	2,507	ตามมูลค่าเทียบเคียงกับมูลค่าของพื้นที่ที่ใกล้เคียงกัน

ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯ บริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2562	2561	2562	2561
		(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)
<b>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 4)</b>				
บริษัทย่อย	-	-	150,919	145,540
บริษัทร่วมค้า	2,158	2,529	2,158	2,529
รวม	2,158	2,529	153,077	148,069
<b>ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 4)</b>				
บริษัทย่อย	-	-	134	497
รวม	-	-	134	497
<b>เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
<b>และดอกเบี้ยค้างรับ</b>				
บริษัทย่อย	-	-	2,269,509	2,235,656
บริษัทร่วมค้า	761,517	749,684	761,517	749,684
รวม	761,517	749,684	3,031,026	2,985,340
หัก: สำรองผลขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(59,520)	(54,272)	-	-
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย	-	-	(500,000)	(500,000)
สุทธิ	701,997	695,412	2,531,026	2,485,340
<b>เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 12)</b>				
บริษัทย่อย	-	-	21,602	21,602
รวม	-	-	21,602	21,602
<b>เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 12)</b>				
บริษัทย่อย	-	-	98,440	93,827
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมกรรร่วมกัน)	-	1,492	-	1,492
กรรมกรรและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	5,974	5,313	5,346	4,625
รวม	5,974	6,805	103,786	99,944

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 มีนาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
<b>เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
บริษัทย่อย	-	-	950,767	945,877
กรรมการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	972,448	1,124,418	894,638	999,168
<b>รวม</b>	<b>972,448</b>	<b>1,124,418</b>	<b>1,845,405</b>	<b>1,945,045</b>

**เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยและบริษัทร่วมค้า คิดดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 6.63 - 7.00 และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นเมื่อทวงถาม แต่อย่างไรก็ตาม บริษัทฯไม่มีความตั้งใจที่จะเรียกชำระคืนเงินต้นภายในอนาคตอันใกล้ ดังนั้นเงินให้กู้ยืมดังกล่าวจึงจัดประเภทเป็นเงินให้กู้ยืมระยะยาว

**เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

เงินกู้ยืมจากบริษัทย่อยคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 1.50 - 7.00 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นเมื่อทวงถาม

เงินกู้ยืมจากกรรมการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 6 - 9 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นในเดือนพฤษภาคม - ธันวาคม 2562 เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกัน โดยที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการของบริษัทฯและบริษัทย่อย

การเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมระหว่างบริษัทฯ บริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			31 มีนาคม 2562
	1 มกราคม 2562	เพิ่มขึ้น	ลดลง	
<b>เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
<b>และดอกเบี้ยค้างรับ</b>				
บริษัทร่วมค้า	749,684	11,833	-	761,517
หัก: สำรองผลขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(54,272)	(5,248)	-	(59,520)
	<b>695,412</b>	<b>6,585</b>	<b>-</b>	<b>701,997</b>
<b>เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
กรรมการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	1,124,418	47,400	(199,370)	972,448
	<b>1,124,418</b>	<b>47,400</b>	<b>(199,370)</b>	<b>972,448</b>

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			31 มีนาคม 2562
	1 มกราคม 2562	เพิ่มขึ้น	ลดลง	
<b>เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
<b>และดอกเบี้ยค้างรับ</b>				
บริษัทย่อย	2,235,656	76,602	(42,749)	2,269,509
บริษัทร่วมค้า	749,684	11,833	-	761,517
หัก: ค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญของเงินให้กู้ยืม แก่บริษัทย่อย	(500,000)	-	-	(500,000)
	<u>2,485,340</u>	<u>88,435</u>	<u>(42,749)</u>	<u>2,531,026</u>
<b>เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
บริษัทย่อย	945,877	46,935	(42,045)	950,767
กรรมการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	999,168	47,400	(151,930)	894,638
	<u>1,945,045</u>	<u>94,335</u>	<u>(193,975)</u>	<u>1,845,405</u>

**ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร**

ในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 และ 2561 บริษัทฯมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานของกรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม	
	2562	2561
ผลประโยชน์ระยะสั้น	12,652	6,254
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	545	143
รวม	<u>13,197</u>	<u>6,397</u>

**ภาวะค้ำประกันระหว่างกัน**

บริษัทฯมีภาระจากการค้ำประกันให้กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 14

## 4. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2562	2561	2562	2561
		(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)
<b>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 3)</b>				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	-	-	-	-
<b>ค้างชำระ</b>				
ไม่เกิน 2 เดือน	186	556	3,838	8,656
2 - 4 เดือน	-	-	6,225	7,362
4 - 6 เดือน	-	-	7,254	7,941
6 - 12 เดือน	-	813	21,658	23,512
มากกว่า 12 เดือน	1,972	1,160	114,102	100,598
<b>รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>	<b>2,158</b>	<b>2,529</b>	<b>153,077</b>	<b>148,069</b>
<b>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน</b>				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	936	1,418	-	-
<b>ค้างชำระ</b>				
ไม่เกิน 2 เดือน	5,330	6,136	-	1,105
2 - 4 เดือน	4,983	4,167	482	840
4 - 6 เดือน	3,875	3,154	777	571
6 - 12 เดือน	14,569	24,597	1,696	6,385
มากกว่า 12 เดือน	19,035	4,680	6,431	836
<b>รวม</b>	<b>48,728</b>	<b>44,152</b>	<b>9,386</b>	<b>9,737</b>
หัก: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(36,408)	(33,602)	(8,573)	(8,213)
<b>รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ</b>	<b>12,320</b>	<b>10,550</b>	<b>813</b>	<b>1,524</b>
<b>รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ</b>	<b>14,478</b>	<b>13,079</b>	<b>153,890</b>	<b>149,593</b>
<b>ลูกหนี้อื่น</b>				
เงินตรงแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 3)				
	-	-	134	497
เงินตรงแก่กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
	4,478	4,478	4,478	4,478
อื่น ๆ				
	1,833	1,081	668	574
หัก: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(4,478)	(4,478)	(4,478)	(4,478)
<b>รวมลูกหนี้อื่น</b>	<b>1,833</b>	<b>1,081</b>	<b>802</b>	<b>1,071</b>
<b>รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ</b>	<b>16,311</b>	<b>14,160</b>	<b>154,692</b>	<b>150,664</b>

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

## 5. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	6,142,116	3,270,997
ค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้น	45,100	4,343
ต้นทุนการกู้ยืม <sup>(1)</sup>	7,051	2,894
รับรู้เป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(487,306)	(211,132)
โอนไปที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา	(934,807)	(186,477)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562	4,772,154	2,880,625

<sup>(1)</sup> อัตราการตั้งขึ้นเป็นทุนร้อยละ 5.65 ถึง 9.00 ต่อปี

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนาสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	1,588,535	1,543,825
โอนจากต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	934,807	186,477
ขายที่ดิน	(12,973)	(12,973)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562	2,510,369	1,717,329

บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้นำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการและที่ดินและต้นทุนโครงการ รอการพัฒนาไปจดจำนองไว้กับธนาคารพาณิชย์ บริษัทอื่น บุคคลอื่นและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพื่อเป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อและการออกหนังสือค้ำประกันสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

มูลค่าสุทธิตามบัญชี	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2562	2561	2562	2561
	(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)	
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	4,710	6,110	2,845	3,239
ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา	2,472	1,569	1,679	1,524

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับ โครงการของบริษัทฯและบริษัทย่อย

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2562	2561	2562	2561
	(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)	
มูลค่าประมาณของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่ และเริ่มมีการทำสัญญาแล้ว	26,727	27,823	14,736	14,701
จำนวนเงินที่ได้ทำสัญญาตามสัญญาจะซื้อจะขาย ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง/ห้องชุด	19,577	18,902	10,085	9,840
ร้อยละของยอดขายรวมของโครงการที่เปิด ดำเนินการอยู่	73%	68%	68%	67%
จำนวนเงินตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อม สิ่งปลูกสร้าง/ห้องชุดที่ยังไม่ได้รับรู้เป็นรายได้	412	512	164	273

6. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

บริษัท	ทุนเรียกชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		เงินปันผลที่บริษัทได้รับ ระหว่างงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	2562	2561
	2562	2561	2562	2561	2562	2561		
	(ตรวจสอบแล้ว)		(ร้อยละ)	(ร้อยละ)	(ตรวจสอบแล้ว)			
บริษัท ไซน่า เซ็นเตอร์ (สาทร- กัลปพฤกษ์) จำกัด	150,000	150,000	100	100	149,980	149,980	-	-
บริษัท เจ.เอส.พี. โกลด์เค้นท์แลนด์ จำกัด	200,000	200,000	100	100	199,980	199,980	-	-
บริษัท ส้าเพ็ง 2 พลาซ่า จำกัด	110,000	110,000	100	100	109,980	109,980	-	-
บริษัท เจ.เอส.พี.พรีอเพอร์ดี แมนจเมนท์ จำกัด	300,000	300,000	100	100	300,000	300,000	-	-
บริษัท บ้านริ้นรัมย์ 2015 จำกัด	100,000	100,000	100	100	100,000	100,000	-	-
บริษัท บ้านพุทธชาติ 2015 จำกัด	100,000	100,000	100	100	100,000	100,000	-	-
บริษัท บ้านพุทธรักษา 2015 จำกัด	150,000	150,000	100	100	150,000	150,000	-	-
บริษัท เจ.เอส.พี.เอสพลัส จำกัด	50,000	50,000	100	100	50,000	50,000	-	-
รวม					1,559,940	1,559,940	-	-
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน					(300,000)*	(300,000)*		
สุทธิ					859,940	859,940		

\* ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัท เจ.เอส.พี.พรีอเพอร์ดี แมนจเมนท์ จำกัด

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

## 7. เงินลงทุนในการร่วมค้า

### 7.1 รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่งเป็นเงินลงทุนในกิจการที่บริษัทฯ และบริษัทอื่นควบคุมร่วมกัน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

การร่วมค้า	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วนเงินลงทุน		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		31 มีนาคม	31 ธันวาคม	มูลค่าตามบัญชี		มูลค่าตามบัญชี	
		(ร้อยละ)	(ร้อยละ)	ตามวิธีส่วนได้เสีย		ตามวิธีราคาทุน	
				31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
		2562	2561	2562	2561	2562	2561
				(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)	
บริษัท เจเอสพี โอเชียน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	55	55	(59,520)	(54,272)	13,750	13,750
บริษัท เจ.เอส.พี. จงเทียน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	55	55	59,642	62,845	13,750	13,750
รวม				122	8,573	27,500	27,500

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 บริษัทฯ ได้นำขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าตามวิธีส่วนได้เสียจำนวน 60 ล้านบาท ไปหักจากเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทร่วมค้าในงบการเงินรวม (31 ธันวาคม 2561: 54 ล้านบาท)

### 7.2 ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและเงินปันผลรับ

ในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 และ 2561 บริษัทฯ รับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากการลงทุนในการร่วมค้าในงบการเงินรวม ดังนี้

การร่วมค้า	งบการเงินรวม	
	2562	2561
บริษัท เจเอสพี โอเชียน จำกัด	(5,248)	(3,258)
บริษัท เจ.เอส.พี. จงเทียน จำกัด	(3,203)	(5,098)
บริษัท เซนิท แมเนจเม้นท์ จำกัด	-	(555)
รวม	(8,451)	(8,911)

ไม่มีเงินปันผลรับจากบริษัทร่วมค้าที่รับรู้ในงบการเงินเฉพาะกิจการ



(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

## 8. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคือที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯและบริษัทย่อยซึ่งบริษัทฯและบริษัทย่อยถือครองไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าและการให้บริการ

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	1,027,932	604,339
จำหน่าย	(90)	-
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(16,201)	(1,377)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562	1,011,641	602,962

บริษัทฯและบริษัทย่อยได้นำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการไปจดจำนองไว้กับสถาบันการเงินบริษัทอื่น และกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพื่อเป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อและหุ้นกู้ สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 มีนาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	928	944	575	576

## 9. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	35,606	29,408
ซื้อเพิ่มระหว่างงวด - ราคาทุน	6,667	6,667
จำหน่าย	(39)	(24)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(2,672)	(2,083)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562	39,562	33,968

## 10. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2562	2561	2562	2561
	(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)	
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน MLR ถึง MLR - 0.25	49,759	93,448	49,759	93,448

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกัน โดยการจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และค้ำประกัน โดยบริษัทและบริษัทย่อย

ภายใต้สัญญาเงินกู้ บริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้ปฏิบัติตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น

## 11. เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น

เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นเป็นเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่นคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 8 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนภายในเดือนพฤศจิกายน - ธันวาคม 2562 เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกัน โดยบริษัทฯ กรรมการบริษัท และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อย

## 12. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2562	2561	2562	2561
	(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)	
เจ้าหนี้การค้า				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 3)	-	-	21,602	21,602
กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	541,095	587,043	221,013	258,513
รวมเจ้าหนี้การค้า	541,095	587,043	242,615	280,115
เจ้าหนี้อื่น				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 3)	5,974	6,805	103,786	99,944
กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	51,457	66,040	30,780	42,428
เงินประกันผลงาน	146,135	150,286	94,025	96,567
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	7,341	7,923	6,485	6,088
เจ้าหนี้ค่าสาธารณูปโภค	63,657	59,847	36,184	31,824
ประมาณการค่าซ่อมแซม	56,598	56,598	17,851	17,851
เงินรับล่วงหน้ารอจ่ายคืน	44,673	46,973	36,387	37,720
อื่น ๆ	22,616	24,422	17,708	19,682
รวมเจ้าหนี้อื่น	398,451	418,894	343,206	352,104
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	939,546	1,005,937	585,821	632,219

**13. หุ้นกู้ระยะยาว**

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562 บริษัทฯมีหุ้นกู้ระยะยาวที่มีหลักประกันจำนวนเงิน 500 ล้านบาท และหุ้นกู้ไม่มีหลักประกันจำนวนเงิน 429 ล้านบาท มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.50 - 7.25 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน และมีกำหนดไถ่ถอนในเดือนพฤษภาคม 2563 - มีนาคม 2564

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหุ้นกู้ระยะยาวสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)
	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	685,173
บวก: ออกจำหน่ายเพิ่ม	232,400
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	2,061
หัก: ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้หรือตัดจำหน่าย	(3,944)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562	<u>915,690</u>

หุ้นกู้มีหลักประกันค้ำประกันโดยการจดจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ภายใต้สัญญาหุ้นกู้ บริษัทฯต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เป็นต้น

**14. เงินกู้ยืมระยะยาว**

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 มีนาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
		(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	1,346,877	1,633,697	837,667	932,667
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(1,253,381)	(1,444,200)	(769,356)	(864,638)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร - สุทธิ	<u>93,496</u>	<u>189,497</u>	<u>68,311</u>	<u>68,029</u>

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ธนาคารเกี่ยวกับโครงสร้างผู้ถือหุ้น และยังไม่ได้รับหนังสือผ่อนผันการปฏิบัติตามข้อกำหนดดังกล่าวจากธนาคาร ดังนั้นบริษัทย่อยจึงได้จัดประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวในส่วนที่ไม่เป็นไปตามเงื่อนไขจำนวน 189 ล้านบาท เป็นส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีในงบการเงินรวม

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	1,633,697	932,667
บวก: กู้เพิ่ม	5,900	3,245
หัก: จ่ายคืนเงินกู้	(292,720)	(98,245)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562	1,346,877	837,667

เงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทฯและบริษัทย่อยส่วนใหญ่มีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละตามที่ระบุในสัญญาเมื่อมีการปลดจำนองหลักประกันที่วางไว้กับธนาคาร และต้องชำระคืนทั้งหมดภายในปี 2562 - 2566 เงินกู้ยืมระยะยาวนี้คิดดอกเบี้ยในอัตราลอยตัวอ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยลูกค้านั้นคิดบวกส่วนเพิ่ม

เงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทฯและบริษัทย่อยค้ำประกันโดยเงินฝากธนาคาร การจำนองที่ดินรวมทั้งสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้วและหรือที่จะมีขึ้นไปในอนาคตและค้ำประกันโดยบริษัทฯและบริษัทย่อยภายใต้สัญญาเงินกู้ บริษัทฯและบริษัทย่อยต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การคงสัดส่วนโครงสร้างของผู้ถือหุ้นและการดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น

บริษัทฯและบริษัทย่อยมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาเงินกู้ที่ยังมิได้เบิกใช้สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 มีนาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
	2,351	2,357	710	714
วงเงินกู้ยืมที่ยังมิได้เบิกใช้	2,351	2,357	710	714

## 15. ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้นิติบุคคลระหว่างกาลคำนวณขึ้นจากกำไรก่อนภาษีเงินได้สำหรับงวดคุณด้วยอัตราภาษีเฉลี่ยทั้งปีที่ประมาณไว้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 และ 2561 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
<b>ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:</b>				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลระหว่างกาล	13,916	18,926	3,697	3,894
<b>ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:</b>				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	(969)	(185)	44	(10)
<b>ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ</b>	<b>12,947</b>	<b>18,741</b>	<b>3,741</b>	<b>3,884</b>

## 16. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไรสำหรับงวดที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างงวด

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
กำไรสำหรับงวด (พันบาท)				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	10,641	46,925	9,604	7,370
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น)	4,200,000	4,200,000	4,200,000	4,200,000
กำไรต่อหุ้น (บาท)	0.003	0.011	0.002	0.002

## 17. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทฯ ที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน ทั้งนี้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานของบริษัทฯ คือ คณะกรรมการบริษัท

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน บริษัทฯ และบริษัทย่อยจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 2 ส่วนงาน ดังนี้

- ส่วนงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เป็นส่วนงานที่ดำเนินธุรกิจขายบ้าน ทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์ และคอนโดมิเนียม รวมถึงการให้บริการบริหารจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้กับบริษัทในเครือซึ่งถือเป็นการให้บริการที่เกี่ยวข้องกัน
- ส่วนงานธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการ เป็นส่วนงานที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการให้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าชุมชน (Community Malls) และอาคารจอดรถ

ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดสอบทานผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยธุรกิจแยกจากกันเพื่อวัตถุประสงค์ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการจัดสรรทรัพยากรและการประเมินผลการปฏิบัติงาน บริษัทฯ และบริษัทย่อยประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน

การบันทึกบัญชีสำหรับรายการระหว่างส่วนงานที่รายงานเป็นไปในลักษณะเดียวกับการบันทึกบัญชีสำหรับรายการธุรกิจกับบุคคลภายนอก

ข้อมูลรายได้และกำไรของส่วนงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 และ 2561 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม									
	ส่วนงานธุรกิจ		ส่วนงานธุรกิจ		รวมส่วนงาน		รายการปรับปรุง		งบการเงินรวม	
	ส่วนงานธุรกิจ	อสังหาริมทรัพย์	ให้เช่าพื้นที่	และบริการ	ที่รายงาน	ที่รายงาน	และตัดรายการ	ระหว่างกัน		
	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561
รายได้จากลูกค้าภายนอก	694	984	14	31	708	1,015	-	-	708	1,015
รายได้ระหว่างส่วนงาน	3	49	2	4	5	13	(5)	(13)	-	-
ดอกเบี้ยรับ	49	65	-	-	49	65	(37)	(51)	12	14
รายได้อื่น	9	16	-	-	9	16	-	-	9	16
<b>รวมรายได้</b>	<b>755</b>	<b>1,074</b>	<b>16</b>	<b>35</b>	<b>771</b>	<b>1,109</b>	<b>(42)</b>	<b>(64)</b>	<b>729</b>	<b>1,045</b>

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม

	ส่วนงานธุรกิจ		ส่วนงานธุรกิจ		รวมส่วนงาน		รายการปรับปรุง		งบการเงินรวม	
	อสังหาริมทรัพย์	อสังหาริมทรัพย์	ให้เข้าพื้นที่และบริการ	ให้เข้าพื้นที่และบริการ	ที่รายงาน	ที่รายงาน	และตัดรายการระหว่างกัน	และตัดรายการระหว่างกัน	งบการเงินรวม	งบการเงินรวม
	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561
ต้นทุนขายและบริการ	501	745	29	29	530	774	(18)	(36)	512	738
ค่าใช้จ่ายในการขาย	48	82	-	1	48	83	-	-	48	83
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	69	88	6	2	75	90	-	-	75	90
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>618</b>	<b>915</b>	<b>35</b>	<b>32</b>	<b>653</b>	<b>947</b>	<b>(18)</b>	<b>(36)</b>	<b>635</b>	<b>911</b>
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนส่วนแบ่ง</b>										
<b>ขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า</b>										
<b>ค่าใช้จ่ายทางการเงินและ</b>										
<b>ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	137	159	(19)	3	118	162	(24)	(28)	94	134
<b>ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนใน</b>										
<b>การร่วมค้า</b>	(8)	(9)	-	-	(8)	(9)	-	-	(8)	(9)
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทาง</b>										
<b>การเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	129	150	(19)	3	110	153	(24)	(28)	86	125
<b>ค่าใช้จ่ายทางการเงิน</b>	(73)	(70)	(11)	(13)	(84)	(83)	22	24	(62)	(59)
<b>ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	(14)	(19)	-	-	(14)	(19)	1	-	(13)	(19)
<b>กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด</b>	<b>42</b>	<b>61</b>	<b>(30)</b>	<b>(10)</b>	<b>12</b>	<b>51</b>	<b>(1)</b>	<b>(4)</b>	<b>11</b>	<b>47</b>

**18. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น**

**18.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน**

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุนสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2562	2561	2562	2561
สัญญาก่อสร้างโครงการ	161	306	152	110

(ตรวจสอบแล้ว)

(ตรวจสอบแล้ว)

**18.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงาน**

บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการเช่าพื้นที่ในอาคารและสัญญาเช่ายานพาหนะ อายุของสัญญามีระยะเวลาตั้งแต่ 3 - 4 ปี

บริษัทฯ มีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2562	2561
	(ตรวจสอบแล้ว)	
จ่ายชำระ		
ภายใน 1 ปี	14	15
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 4 ปี	12	11

**18.3 การค้ำประกัน**

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามบริษัทฯ และบริษัทย่อย ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจ ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2562	2561	2562	2561
	(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)	
หนังสือค้ำประกันการจัดทำและ				
บำรุงรักษาสาธารณูปโภค	345	359	62	71

หนังสือค้ำประกันดังกล่าวของบริษัทฯ และบริษัทย่อยค้ำประกัน โดยเงินฝากธนาคาร การจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และหุ้นกู้ของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน



**18.4 ภาวะจำยอม**

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีที่ดินในโครงการที่ติดภาวะจำยอมสรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2562	2561	2562	2561
	(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)	
ที่ดินในโครงการที่ติดภาวะ				
จำยอมจำนวนประมาณ (ไร่)	87	87	46	46

มูลค่าของที่ดินที่ติดภาวะจำยอมดังกล่าวได้รวมเป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแล้ว

**19. เหตุการณ์ภายหลังวันที่งบการเงิน**

- 19.1 เมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 3/2562 ได้มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด จากเดิม 300 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 3,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) เป็น 1,130 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 11,300,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) โดยการออกจำหน่ายหุ้นสามัญใหม่จำนวน 8,300,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท บริษัทฯ จะดำเนินการเพิ่มทุนให้แล้วเสร็จภายในเดือนมิถุนายน 2562
- 19.2 เมื่อวันที่ 29 เมษายน 2562 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานสำหรับปี 2561 ให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.01 บาท เป็นจำนวนเงิน 42 ล้านบาท ทั้งนี้มีกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันที่ 29 พฤษภาคม 2562

**20. การอนุมัติงบการเงิน**

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2562