

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

งบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563

และ

รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ คณะกรรมการบริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้สอบทานงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 และหมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ (ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล) ของบริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ตามลำดับ ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลเหล่านี้ ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวจากผลการสอบทานของข้าพเจ้า

ขอบเขตการสอบทาน

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามสอบทานตามมาตรฐานงานสอบทาน รหัส 2410 “การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกิจการ” การสอบทานดังกล่าวประกอบด้วย การใช้วิธีการสอบถามบุคลากรซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้รับผิดชอบด้านการเงินและบัญชีและการวิเคราะห์เปรียบเทียบและวิธีการสอบทานอื่น การสอบทานนี้มีขอบเขตจำกัดกว่าการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถได้ความเชื่อมั่นว่าจะพบเรื่องที่มีนัยสำคัญทั้งหมดซึ่งอาจพบได้จากการตรวจสอบ ดังนั้นข้าพเจ้าจึงไม่แสดงความเห็นต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลที่สอบทาน

ข้อสรุป

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าว ไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า

เรื่องอื่นๆ

งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีอื่น ซึ่งแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขตามรายงานลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2563 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการของบริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ตามลำดับ สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบสอบทานโดยผู้สอบบัญชีอื่น โดยให้ข้อสรุปอย่างไม่มีเงื่อนไข ตามรายงานลงวันที่ 14 พฤษภาคม 2562

(เนาวรัตน์ นิธิเกียรติพงศ์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 7789

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

15 พฤษภาคม 2563

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

งบแสดงฐานะการเงิน

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
สินทรัพย์		2563	2562	2563	2562
		(ไม่ได้ตรวจสอบ)		(ไม่ได้ตรวจสอบ)	
		(พันบาท)			
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด		101,604	296,087	54,318	179,725
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	3, 5, 13	131,464	119,330	460,775	489,419
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	6	5,907,802	6,056,046	3,708,166	3,761,778
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น		252	11,852	28	28
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		32,070	29,171	17,791	16,856
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		6,173,192	6,512,486	4,241,078	4,447,806
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้		17,971	28,824	12,420	12,328
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	7	-	-	1,489,940	1,189,940
เงินลงทุนในการร่วมค้า	8	42,537	44,658	27,500	27,500
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	598,535	602,020	1,741,634	2,047,634
ที่ดินและโครงการรอการพัฒนา		465,972	465,971	421,262	421,262
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		940,430	955,232	591,827	591,827
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์		20,807	22,934	17,425	19,050
สินทรัพย์สิทธิการเช่า	3	36,122	-	36,122	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน		6,912	7,857	6,642	7,499
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		62,685	45,778	34,019	10,591
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		21,228	21,416	10,324	10,189
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		2,213,199	2,194,690	4,389,115	4,337,820
รวมสินทรัพย์		8,386,391	8,707,176	8,630,193	8,785,626

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

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

งบแสดงฐานะการเงิน

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		2563	2562	2563	2562
		(ไม่ได้ตรวจสอบ)		(ไม่ได้ตรวจสอบ)	
		(พันบาท)			
หนี้สินหมุนเวียน					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	5	486,610	620,841	295,174	367,443
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	9	534,167	953,042	410,006	822,342
ส่วนของหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	9	925,890	693,329	925,890	693,329
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี					
(2562: ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี)	3	16,206	1,723	16,206	1,723
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5, 9	780,000	818,929	1,714,380	1,697,468
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		13,383	10,057	-	-
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		3,933	3,640	1,742	940
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		12,126	16,968	8,581	11,592
รวมหนี้สินหมุนเวียน		2,772,315	3,118,529	3,371,979	3,594,837
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาว	9	633,807	303,582	559,819	186,064
หนี้สินตามสัญญาเช่า					
(2562: หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี)	3	25,324	3,829	25,324	3,829
หุ้นกู้ระยะยาว	9	-	230,037	-	230,037
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน		18,047	15,878	17,611	15,512
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	16	7,423	923	6,500	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		18,953	19,031	16	142
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		703,554	573,280	609,270	435,584
รวมหนี้สิน		3,475,869	3,691,809	3,981,249	4,030,421

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

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

งบแสดงฐานะการเงิน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	2563	2562	2563	2562
	(ไม่ได้ตรวจสอบ)		(ไม่ได้ตรวจสอบ)	
			(พันบาท)	
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน				
(หุ้นสามัญจำนวน 4,200 ล้านหุ้น มูลค่า 0.5 บาทต่อหุ้น)	2,100,000	2,100,000	2,100,000	2,100,000
ทุนที่ออกและชำระแล้ว				
(หุ้นสามัญจำนวน 4,200 ล้านหุ้น มูลค่า 0.5 บาทต่อหุ้น)	2,100,000	2,100,000	2,100,000	2,100,000
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	2,438,833	2,438,833	2,438,833	2,438,833
ส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	8,925	8,925	8,925	8,925
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว				
ทุนสำรองตามกฎหมาย	92,651	92,651	92,651	92,651
ยังไม่ได้จัดสรร	300,786	405,631	8,535	114,796
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(30,673)	(30,673)	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท	4,910,522	5,015,367	4,648,944	4,755,205
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	4,910,522	5,015,367	4,648,944	4,755,205
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	8,386,391	8,707,176	8,630,193	8,785,626

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

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

หมายเหตุ	งบการเงินรวม สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุด 31 มีนาคม		งบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุด 31 มีนาคม	
	2563	2562	2563	2562
	(พันบาท)			
รายได้				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	256,862	694,095	88,974	314,964
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	5 7,839	13,697	1,982	2,209
กำไรจากการขายที่ดินรอการพัฒนา	-	7,218	-	7,234
รายได้อื่น	5 1,180	2,191	3,008	4,640
รวมรายได้	265,881	717,201	93,964	329,047
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	212,032	488,316	77,133	211,526
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	21,030	22,265	-	1,368
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	30,015	48,408	14,141	26,573
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	83,840	75,688	74,515	69,626
รวมค่าใช้จ่าย	346,917	634,677	165,789	309,093
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน	(81,036)	82,524	(71,825)	19,954
รายได้ทางการเงิน	5 12,175	12,137	33,464	43,961
ต้นทุนทางการเงิน	5 (42,905)	(62,622)	(54,294)	(50,570)
ส่วนแบ่งขาดทุนของการร่วมค้าที่ใช้วิธีส่วนได้เสีย	8 (5,606)	(8,451)	-	-
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(117,372)	23,588	(92,655)	13,345
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	12 12,527	(12,947)	16,021	(3,741)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	(104,845)	10,641	(76,634)	9,604
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	(104,845)	10,641	(76,634)	9,604

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

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

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุด		สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุด	
	31 มีนาคม		31 มีนาคม	
	2563	2562	2563	2562
	(พันบาท)			
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)				
ส่วนที่เป็นของบริษัท	(104,845)	10,641	(76,634)	9,604
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	<u>(104,845)</u>	<u>10,641</u>	<u>(76,634)</u>	<u>9,604</u>
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของบริษัท	(104,845)	10,641	(76,634)	9,604
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	<u>(104,845)</u>	<u>10,641</u>	<u>(76,634)</u>	<u>9,604</u>
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นชั้นพื้นฐาน (บาท)	<u>(0.025)</u>	<u>0.003</u>	<u>(0.018)</u>	<u>0.002</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

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

	งบการเงินรวม										
	กำไรสะสม					องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น					
	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนเกินทุน จากการจ่ายโดย ใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	ทุนสำรอง ตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	ส่วนเกินทุนจาก การเปลี่ยนสัดส่วน การถือหุ้นใน บริษัทย่อย (พันบาท)	ส่วนต่ำกว่าทุนจาก การรวมธุรกิจภายใต้ การควบคุมเดียวกัน	รวมองค์ ประกอบอื่น ของส่วน ของผู้ถือหุ้น	รวมส่วน ของผู้ถือหุ้น ของบริษัท	ส่วนได้เสีย ที่ไม่มีอำนาจ ควบคุม	รวมส่วน ของผู้ถือหุ้น
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562											
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	2,100,000	2,438,833	8,925	92,651	597,909	1,457	(32,130)	(30,673)	5,207,645	-	5,207,645
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับงวด											
กำไรสำหรับงวด	-	-	-	-	10,641	-	-	-	10,641	-	10,641
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับงวด	-	-	-	-	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)	(30,673)	5,218,286	-	5,218,286
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563											
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	2,100,000	2,438,833	8,925	92,651	405,631	1,457	(32,130)	(30,673)	5,015,367	-	5,015,367
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับงวด											
ขาดทุนสำหรับงวด	-	-	-	-	(104,845)	-	-	-	(104,845)	-	(104,845)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับงวด	-	-	-	-	(104,845)	-	-	-	(104,845)	-	(104,845)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563	2,100,000	2,438,833	8,925	92,651	300,786	1,457	(32,130)	(30,673)	4,910,522	-	4,910,522

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

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

หมายเหตุ	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้นสามัญ	งบการเงินเฉพาะกิจการ			รวมส่วน ของผู้ถือหุ้น
			ส่วนเกิน จากการจ่ายโดย ใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	กำไรสะสม		
				ทุนสำรอง ตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	
(พันบาท)						
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562						
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	2,100,000	2,438,833	8,925	92,651	169,577	4,809,986
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับงวด						
กำไรสำหรับงวด	-	-	-	-	9,604	9,604
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-	-	-	-	-
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับงวด	-	-	-	-	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>
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563						
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 ตามที่รายงานในงวดก่อน	2,100,000	2,438,833	8,925	92,651	114,796	4,755,205
ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี	3	-	-	-	(29,627)	(29,627)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 ปรับปรุงใหม่	<u>2,100,000</u>	<u>2,438,833</u>	<u>8,925</u>	<u>92,651</u>	<u>85,169</u>	<u>4,725,578</u>
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับงวด						
ขาดทุนสำหรับงวด	-	-	-	-	(76,634)	(76,634)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-	-	-	-	-
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับงวด	-	-	-	-	(76,634)	(76,634)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563	<u>2,100,000</u>	<u>2,438,833</u>	<u>8,925</u>	<u>92,651</u>	<u>8,535</u>	<u>4,648,944</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

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

หมายเหตุ	งบการเงินรวม สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุด		งบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุด	
	31 มีนาคม		31 มีนาคม	
	2563	2562	2563	2562
	(พันบาท)			
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	(104,845)	10,641	(76,634)	9,604
ปรับรายการที่กระทบกำไร (ขาดทุน) เป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	(12,527)	12,947	(16,021)	3,741
ต้นทุนทางการเงิน	42,905	62,622	54,294	50,570
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	22,224	19,841	6,813	4,324
ส่วนแบ่งขาดทุนของการร่วมค้าที่ใช้วิธีส่วนได้เสีย	8	5,606	-	-
ผลขาดทุนจากการด้อยค่า (2562: ค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญ)	5	149	-	360
ขาดทุนจากการปรับมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์				
ระหว่างการพัฒนา	7,400	-	4,300	-
กำไรจากการจำหน่ายที่ดินรอการพัฒนาและอุปกรณ์	-	(7,218)	-	(7,234)
ขาดทุนจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	70	-	-
รายได้ทางการเงิน	(12,175)	(12,137)	(33,464)	(43,961)
	(51,263)	98,023	(60,712)	17,404
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(245)	(4,803)	1,248	(4,309)
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	152,421	434,812	49,312	206,789
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(746)	4,559	324	(2,156)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	188	(6,428)	(135)	(1,594)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(137,517)	(66,470)	(78,540)	(52,132)
เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	293	(8,109)	802	(7,811)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(4,842)	(34,117)	(3,011)	(33,789)
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	2,169	1,621	2,099	1,572
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	16	-	6,500	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(78)	416	(126)	(53)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) การดำเนินงาน	(33,120)	419,504	(82,239)	123,921
ภาษีเงินได้จ่ายออก	(3,208)	(7,282)	(1,258)	(3,428)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(36,328)	412,222	(83,497)	120,493
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่นลดลง	11,692	-	-	-
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้ลดลง	10,853	26,858	-	23,061

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

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

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุด		สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุด	
	31 มีนาคม		31 มีนาคม	
	2563	2562	2563	2562
	(พันบาท)			
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันลดลง	-	-	311,000	42,749
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น	-	-	(5,000)	(44,695)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออาคารและอุปกรณ์	(580)	(2,062)	(562)	(2,062)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	(16)	-	-
เงินสดรับสุทธิจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	20	-	-
เงินสดรับจากการขายที่ดินและโครงการรอการพัฒนา	-	20,014	-	20,014
รับดอกเบี้ย	45	150	23,733	144
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุน	22,010	44,964	329,171	39,211
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อหุ้นเพิ่มทุนในบริษัทย่อยที่ไม่ได้มีผล				
ทำให้สูญเสียการควบคุม	-	-	(300,000)	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลง	-	(43,689)	-	(43,689)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น	-	47,400	56,141	94,335
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันลดลง	(38,929)	(199,370)	(39,229)	(193,975)
เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นลดลง	-	(4,780)	-	-
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า (2562: ชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน)	(3,913)	(105)	(3,913)	(105)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	62,513	5,900	62,513	3,245
เงินสดจ่ายเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	(151,164)	(292,720)	(101,094)	(98,245)
เงินสดรับจากการออกจำหน่ายหุ้นกู้	-	232,400	-	232,400
จ่ายดอกเบี้ย	(48,672)	(60,138)	(45,499)	(45,669)
กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(180,165)	(315,102)	(371,081)	(51,703)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(194,483)	142,084	(125,407)	108,001
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	296,087	238,026	179,725	143,015
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด	101,604	380,110	54,318	251,016
ข้อมูลเพิ่มเติมสำหรับกระแสเงินสด				
รายการที่ไม่ใช่เงินสด				
ซื้ออุปกรณ์ตามสัญญาเช่าการเงิน	-	4,605	-	4,605
สินทรัพย์สิทธิการใช้	39,892	-	39,892	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

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

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

หมายเหตุ	สารบัญ
1	ข้อมูลทั่วไป
2	เกณฑ์การจัดทำงบการเงินระหว่างกาล
3	การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี
4	ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อโคโรนา 2019 (Covid-19)
5	บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
6	โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา
7	เงินลงทุนในบริษัทย่อย
8	เงินลงทุนในการร่วมค้า
9	หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย
10	ส่วนงานดำเนินงานและการจำแนกรายได้
11	สัญญาเช่า
12	ภาษีเงินได้
13	เครื่องมือทางการเงิน
14	ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน
15	เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน
16	หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น
17	การจัดประเภทรายการใหม่

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

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากคณะกรรมการเมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2563

1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัทและกลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงินระหว่างกาล

(ก) เกณฑ์การถือปฏิบัติ

งบการเงินระหว่างกาลแบบย่อนี้นำเสนอรายการในงบการเงินในรูปแบบเดียวกับงบการเงินประจำปี และจัดทำหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลในรูปแบบย่อ (“งบการเงินระหว่างกาล”) ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง *การรายงานทางการเงินระหว่างกาล* รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชีฯ กฏระเบียบ และประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

งบการเงินระหว่างกาลนี้มีได้รวมข้อมูลทางการเงินทั้งหมดตามข้อกำหนดสำหรับงบการเงินประจำปีแต่เน้นการให้ข้อมูลที่เกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์และสถานการณ์ใหม่ๆ เพื่อไม่ให้ซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้เคยนำเสนอรายงานไปแล้ว ดังนั้นการอ่านงบการเงินระหว่างกาลนี้จึงควรอ่านควบคู่กับงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

กลุ่มบริษัทถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงินและมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง *สัญญาเช่า* เป็นครั้งแรกซึ่งได้เปิดเผยผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีไว้ในหมายเหตุข้อ 3

บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ
 สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

(ข) การใช้วิจารณญาณและการประมาณการ

ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล ผู้บริหารได้มีการใช้วิจารณญาณและการประมาณการในการถือปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัท ซึ่งผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ทั้งนี้ นโยบายการบัญชีวิธีการคำนวณและแหล่งข้อมูลสำคัญที่ใช้ในการประมาณการซึ่งอาจมีความไม่แน่นอนนั้นไม่แตกต่างจากที่ได้อธิบายไว้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 เว้นแต่การใช้วิจารณญาณและแหล่งข้อมูลสำคัญใหม่ที่ใช้ในการประมาณการจากการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่และการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (Covid-19) ตามที่ได้อธิบายไว้ในหมายเหตุข้อ 3 และ 4 ตามลำดับ

3 การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 กลุ่มบริษัทได้ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงิน และ TFRS 16 เป็นครั้งแรก จากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี มีดังนี้

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	กำไรสะสม (พันบาท)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 - ตามที่รายงาน		114,796
เพิ่มขึ้น (ลดลง) เนื่องจาก		
การถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงิน		
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน	ก(2)	(37,033)
ภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้อง		7,406
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 - ปรับปรุงใหม่		85,169

ก. มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงินนี้ให้ข้อกำหนดเกี่ยวกับนิยามสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินตลอดจนการรับรู้ การวัดมูลค่า การด้อยค่าและการตัดรายการ รวมถึงหลักการบัญชีของอนุพันธ์และการบัญชีป้องกันความเสี่ยง โดยผลกระทบจากการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงิน มีดังนี้

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

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

(1) การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 (“IFRS 9”) จัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงินเป็น 3 ประเภท ได้แก่ ราคาทุนตัดจำหน่าย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI) และมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (FVTPL) โดยการจัดประเภทตาม IFRS 9 จะขึ้นอยู่กับลักษณะของกระแสเงินสดของสินทรัพย์ทางการเงินและโมเดลธุรกิจของกิจการในการบริหารจัดการสินทรัพย์ทางการเงินนั้น ทั้งนี้ IFRS 9 ยกเลิกการจัดประเภทตราสารหนี้ที่จะถือจนครบกำหนด หลักทรัพย์เพื่อขาย หลักทรัพย์เพื่อค้า และเงินลงทุนทั่วไปตามที่กำหนดโดยมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 105

ตาม IFRS 9 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายจะรับรู้ดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่ายด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง เดิมกลุ่มบริษัทรับรู้ดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่ายด้วยอัตราดอกเบี้ยตามสัญญา ซึ่งคาดว่าไม่มีผลกระทบที่มีสาระสำคัญต่องบการเงินในงวดที่ถือปฏิบัติ

การวัดมูลค่าภายใต้ IFRS 9 ไม่มีผลกระทบที่มีสาระสำคัญต่อการจัดประเภทรายการและวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน การจัดประเภทและวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายซึ่งใกล้เคียงกับมูลค่าทางบัญชี

(2) การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

IFRS 9 แนะนำวิธีการพิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของเครื่องมือทางการเงิน ในขณะที่ เดิมกลุ่มบริษัทประมาณการค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญโดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกหนี้ IFRS 9 กำหนดให้ใช้วิจารณญาณในการประเมินว่าการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยทางเศรษฐกิจนั้นมีผลกระทบต่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นอย่างไร และพิจารณาความน่าจะเป็นถ่วงน้ำหนัก ทั้งนี้ การพิจารณาด้วยค่าดังกล่าวจะถือปฏิบัติกับสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย

กลุ่มบริษัทเลือกที่จะรับรู้การเพิ่มขึ้นของผลขาดทุนจากการด้อยค่าโดยปรับปรุงกับกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2563

บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ
 สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

งบการเงินเฉพาะกิจการ
 (พันบาท)

ค่าเพื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	
ค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญ - ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	9,548
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่รับรู้เพิ่มเติม ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 สำหรับ	
- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	37,033
ค่าเพื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	<u>46,581</u>

ข. TFRS 16 สัญญาเช่า

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 กลุ่มบริษัทถือปฏิบัติตาม TFRS 16 เป็นครั้งแรกกับสัญญาที่เคยระบุว่าเป็นสัญญาเช่าตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่า (TAS 17) และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 4 เรื่อง การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ (TFRIC 4) ด้วยวิธีปรับปรุงย้อนหลังโดยรับรู้ผลกระทบสะสม (Modified retrospective approach)

เดิมกลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่าจะรับรู้รายจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ตาม TFRS 16 กลุ่มบริษัทได้ประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือไม่ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 กลุ่มบริษัทรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ส่งผลให้ลักษณะของค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าดังกล่าวเปลี่ยนแปลงไปโดยกลุ่มบริษัท รับรู้ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้และดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า

ในการปฏิบัติในช่วงเปลี่ยนแปลง กลุ่มบริษัทได้เลือกใช้ข้อยกเว้นต่อไปนี้

- ไม่รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับสัญญาเช่าที่อายุสัญญาเช่าสิ้นสุดภายใน 12 เดือน
- ใช้อัตราคิดลดอัตราเดียวสำหรับกลุ่มสัญญาเช่าที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันอย่างสมเหตุสมผล
- ข้อยกเว้นในการรับรู้รายการสำหรับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ
 สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

ผลกระทบจากการถือปฏิบัติตาม TFRS 16	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ (พันบาท)
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563		
สินทรัพย์สิทธิการใช้	39,892	39,892
หนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้น	39,892	39,892
การวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่า		
ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่เปิดเผยไว้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	46,399	46,399
ข้อยกเว้นในการรับรู้รายการสำหรับสัญญาเช่าระยะสั้น	(815)	(815)
	45,584	45,584
มูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่คิดลดโดยใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่ม		
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	39,892	39,892
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่รับรู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	5,552	5,552
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่รับรู้ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	45,444	45,444
อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ร้อยละต่อปี)	6.54	6.54

สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าข้างต้นแสดงเป็นส่วนหนึ่งของส่วนงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

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

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

4 ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อโคโรนา 2019 (Covid-19)

ในช่วงต้นปี 2563 เกิดการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (Covid-19) ทำให้ประเทศไทยได้ประกาศมาตรการป้องกันหลายประการเพื่อป้องกันการแพร่ระบาดของโรค เช่น การสั่งให้มีการปิดสถานประกอบการหรือลดเวลาการประกอบกิจการเป็นการชั่วคราว การให้มีระยะห่างทางสังคม เป็นต้น ซึ่งส่งผลกระทบต่อระบบเศรษฐกิจโลก การผลิต การกระจายสินค้าตลอดจนผลการดำเนินงานของหลายกิจการในวงกว้าง ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 สถานการณ์ของการแพร่ระบาดดังกล่าวยังไม่สิ้นสุด ทำให้เกิดความไม่แน่นอนในการประมาณการผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้น กลุ่มบริษัทจึงเลือกปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ในเรื่องดังต่อไปนี้

(ก) การด้อยค่าของสินทรัพย์

กลุ่มบริษัทพิจารณาการด้อยค่าของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นๆตามวิธีการอย่างง่าย (Simplified approach) โดยใช้ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตในอดีตมาพิจารณาอัตราการสูญเสีย (loss rate) และไม่นำข้อมูลที่มีการคาดการณ์ในอนาคต (Forward-looking information) มาพิจารณา

กลุ่มบริษัทเลือกไม่นำสถานการณ์ COVID-19 มาถือเป็นข้อบ่งชี้การด้อยค่าของสินทรัพย์ และเลือกไม่นำข้อมูลสถานการณ์ COVID-19 ที่อาจจะกระทบต่อการพยากรณ์ทางการเงินในอนาคตมาใช้ประกอบการทดสอบการด้อยค่าของสินทรัพย์

(ข) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทเลือกไม่นำข้อมูลสถานการณ์ COVID-19 มาเป็นข้อมูลในการประมาณการความเพียงพอของกำไรทางภาษีในอนาคตเพื่อใช้ในการทบทวนมูลค่าของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563

บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ
 สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

5 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ความสัมพันธ์ที่มีกับบริษัทย่อยและการร่วมค้าได้เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 7 และ 8

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม	2563	2562	2563	2562
	(พันบาท)			
บริษัทย่อย				
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	-	-	1,982	2,202
รายได้จากการบริหารโครงการ	-	-	2,751	3,175
ดอกเบี้ยรับ	-	-	21,345	31,906
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	3,560	4,617
การร่วมค้า				
รายได้จากการบริหารงาน	-	631	-	631
ดอกเบี้ยรับ	11,964	11,833	11,964	11,833
ผู้บริหารสำคัญ				
ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ				
ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน	6,140	12,652	6,140	12,652
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	1,054	545	1,054	545
รวมค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ	7,194	13,197	7,194	13,197
บุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกัน				
ดอกเบี้ยจ่าย	15,039	19,508	15,039	17,441

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

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	2563	2562	2563	2562
	(พันบาท)			
บริษัทย่อย	-	-	370,740	373,749
การร่วมค้า	126,064	114,552	126,064	114,552
	126,064	114,552	496,804	488,301
หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า (2562: ค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญ)	-	-	(37,033)	-
สุทธิ	126,064	114,552	459,771	488,301

	อัตราดอกเบี้ย			งบการเงินรวม		ณ วันที่ 31 มีนาคม
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	เพิ่มขึ้น	ลดลง	
	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม			
เงินให้กู้ยืม	2562	2563	2562			2563
	(ร้อยละต่อปี)			(พันบาท)		
การร่วมค้า	7.00	7.00	689,395	-	-	689,395
หัก ส้ำรองผลขาดทุน จากเงินลงทุนใน การร่วมค้า			(87,375)	(3,485)	-	(90,860)
สุทธิ			602,020			598,535

	อัตราดอกเบี้ย			งบการเงินเฉพาะกิจการ		ณ วันที่ 31 มีนาคม
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	เพิ่มขึ้น	ลดลง	
	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม			
เงินให้กู้ยืม	2562	2563	2562			2563
	(ร้อยละต่อปี)			(พันบาท)		
บริษัทย่อย	7.00	7.00	1,358,239	5,000	(311,000)	1,052,239
การร่วมค้า	7.00	7.00	689,395	-	-	689,395
รวม			2,047,634			1,741,634

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

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	2563	2562	2563	2562
	(พันบาท)			
บริษัทย่อย	-	-	92,712	92,153
บุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	859	4,910	859	4,910
รวม	859	4,910	93,571	97,063

	อัตราดอกเบี้ย		งบการเงินรวม			
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่		
	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม		
เงินกู้ยืมระยะสั้น	2562	2563	2562	เพิ่มขึ้น	ลดลง	2563
	(ร้อยละต่อปี)			(พันบาท)		
บุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	7.00 - 8.00	7.00 - 8.00	818,929	-	(38,929)	780,000

	อัตราดอกเบี้ย		งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่		
	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม		
เงินกู้ยืมระยะสั้น	2562	2563	2562	เพิ่มขึ้น	ลดลง	2563
	(ร้อยละต่อปี)			(พันบาท)		
บริษัทย่อย	1.50	1.50 - 7.00	878,539	56,141	(300)	934,380
บุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	7.00 - 8.00	7.00 - 8.00	818,929	-	(38,929)	780,000
รวม			1,697,468			1,714,380

บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ
 สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

6 โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
				(พันบาท)
ที่ดินและสิ่งปรับปรุงที่ดิน	2,703,335	2,723,675	1,279,927	1,279,602
งานก่อสร้างพัฒนาเพื่อขาย	2,852,050	2,975,722	2,235,556	2,281,952
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน	367,704	364,536	204,870	208,111
รวม	5,923,089	6,063,933	3,720,353	3,769,665
หัก ค่าเพื่อการลดมูลค่า	(15,287)	(7,887)	(12,187)	(7,887)
สุทธิ	5,907,802	6,056,046	3,708,166	3,761,778

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
				(พันบาท)
ต้นทุนการกู้ยืมที่รวมเป็นส่วนหนึ่ง ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ ระหว่างการพัฒนาในระหว่างงวด	11,577	7,051	-	2,894
อัตราดอกเบี้ยของต้นทุนเงินกู้ยืม (ร้อยละต่อปี)	6.65 - 7.00	5.65 - 9.00	-	5.65 - 9.00

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีโครงการที่ดำเนินอยู่ ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
จำนวนโครงการที่ดำเนินการอยู่	29	27	14	12
มูลค่าซื้อขายที่ได้ทำสัญญาแล้วทั้งสิ้น (ล้านบาท)	13,197	12,992	8,627	8,542
จำนวนเงินตามสัญญาจะซื้อจะขายบ้านพร้อมที่ดิน และหน่วยในอาคารชุด (ล้านบาท)	90	183	59	83

บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ
 สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

7 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 และเงินปันผลรับจากเงินลงทุนสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 และ 2562 มีดังนี้

ลักษณะธุรกิจ	งบการเงินเฉพาะกิจการ												
	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ		ทุนชำระแล้ว		ราคาทุน		การค้ำค่า		ราคาทุน-สุทธิจากการค้ำค่า		เงินปันผลรับสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่		
	31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 มีนาคม 2563	31 มีนาคม 2562	
บริษัท ไชน่า เซ็นเตอร์ (สาทร - กลปพฤกษ์) จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100.00	100.00	150,000	150,000	149,980	149,980	-	-	149,980	149,980	-	-
บริษัท เจ.เอส.พี. โกลด์เค้นท์แลนด์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100.00	100.00	200,000	200,000	199,980	199,980	-	-	199,980	199,980	-	-
บริษัท สัมผัส 2 พลาซ่า จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100.00	100.00	110,000	110,000	109,980	109,980	-	-	109,980	109,980	-	-
บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	100.00	100.00	1,130,000	1,130,000	1,130,000	1,130,000	800,000	800,000	330,000	330,000	-	-
บริษัท บ้านรื่นรมย์ 2015 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100.00	100.00	100,000	100,000	100,000	100,000	-	-	100,000	100,000	-	-
บริษัท บ้านพุทธราชา 2015 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100.00	100.00	100,000	100,000	100,000	100,000	-	-	100,000	100,000	-	-
บริษัท บ้านพุทธรักษา 2015 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100.00	100.00	150,000	150,000	150,000	150,000	-	-	150,000	150,000	-	-
บริษัท เจ.เอส.พี. แอสพลัส จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100.00	100.00	350,000	50,000	350,000	50,000	-	-	350,000	50,000	-	-
รวม						2,289,940	1,989,940	800,000	800,000	1,489,940	1,189,940	-	-

บริษัทย่อยทั้งหมดดำเนินธุรกิจในประเทศไทย บริษัทไม่มีเงินลงทุนในบริษัทย่อยซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ดังนั้นจึงไม่มีราคาที่เปิดเผยต่อสาธารณชน

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

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

การเพิ่มทุนในบริษัทย่อย

เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2563 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท เจ.เอส.พี. แอสพลัส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ได้มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียน จากเดิม 50 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 500,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) เป็น 350 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 3,500,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) โดยการออกจำหน่ายหุ้นสามัญใหม่จำนวน 3,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท และได้เรียกชำระหุ้นเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 100 (หุ้นสามัญ 3,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) คิดเป็นจำนวนเงิน 300 ล้านบาท บริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2563

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

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

8 เงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้า ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 และเงินปันผลรับจากเงินลงทุนสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 และ 2562 มีดังนี้

	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วน		ทุนชำระแล้ว		งบการเงินเฉพาะกิจการ		งบการเงินรวม	
		ความเป็นเจ้าของ				ราคาทุน		มูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย	
		31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
		(ร้อยละ)				(ล้านบาท)			
บริษัท เจเอสพี โอเชียน จำกัด	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	55	55	25,000	25,000	13,750	13,750	(90,860)	(87,375)
บริษัท เจ.เอส.พี.จกเทียน จำกัด	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	55	55	25,000	25,000	13,750	13,750	42,537	44,658
						27,500	27,500	(48,323)	(42,717)

ทั้งนี้บริษัทบันทึกเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย เป็นไปตามสัญญาร่วมทุนที่กำหนดให้บริษัทร่วมทุนต้องร่วมกันตัดสินใจและบริหารงาน

การร่วมค้าดำเนินธุรกิจในประเทศไทย และกลุ่มบริษัทไม่มีเงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ดังนั้นจึงไม่มีราคาที่เปิดเผยมต่อสาธารณชน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 บริษัทได้นำขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าตามวิธีส่วนได้เสียจำนวน 90.9 ล้านบาท ไปหักจากเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันในงบการเงินรวม (31 ธันวาคม 2562: 87.4 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 บริษัทมีเงินให้กู้ยืมแก่กิจการร่วมค้าเป็นจำนวนเงินรวม 685.5 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2562: 685.5 ล้านบาท) อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนเงินเมื่อทวงถาม

บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

9 **หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย**

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - ส่วนที่มีหลักประกัน

เงินกู้ยืมระยะยาวของกลุ่มบริษัทส่วนใหญ่มีเงื่อนไขในการชำระคืนเงินต้นโดยการปลอดจำนองหลักประกันโครงการในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 70 - 80 ของราคาขายแต่ละยูนิต และไม่ต่ำกว่าการปลอดจำนองขั้นต่ำตามสัญญา ซึ่งมีกำหนดต้องชำระคืนทั้งหมดภายในปี 2564 - 2567 อัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตรา MLR ลบด้วยร้อยละ 1 ถึง MLR บวกด้วยร้อยละ 1 ต่อปี ภายใต้สัญญาเงินกู้ กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การคงสัดส่วน โครงสร้างของผู้ถือหุ้นและการดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดย ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้วและหรือที่จะมีขึ้นต่อไปในอนาคตบางส่วน และค้ำประกันโดยบริษัท และบริษัทย่อย

ในเดือนมีนาคม 2563 บริษัททำสัญญาขายระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวนเงิน 460.88 ล้านบาท จากเดิมภายในเดือนมีนาคม 2563 เป็นเดือนมีนาคม 2567 โดยอัตราดอกเบี้ยไม่เปลี่ยนแปลง

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีวงเงินสินเชื่อซึ่งยังมีได้เบิกใช้จากสถาบันการเงินในประเทศหลายแห่งเป็นจำนวนเงินรวม 2,277 ล้านบาท และ 1,416 ล้านบาท ตามลำดับ (31 ธันวาคม 2562: 2,321 ล้านบาท และ 757 ล้านบาท ตามลำดับ)

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน

ในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 บริษัททำสัญญาเงินกู้ยืมระยะสั้นกับบริษัทย่อยแห่งหนึ่งจำนวนเงิน 56.14 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนเงินเมื่อทวงถาม

บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ
 สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

สินทรัพย์ใช้เป็นหลักประกัน

วงเงินสินเชื่อของกลุ่มบริษัทมีรายละเอียดของหลักประกันซึ่งเป็นสินทรัพย์แสดงราคาตามบัญชี ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
	(พันบาท)			
เงินฝากประจำธนาคาร	17,971	28,824	12,420	12,328
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	4,303,387	5,148,522	3,704,622	3,758,256
ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา	400,998	400,998	356,288	356,288
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	836,975	857,240	548,003	548,003
รวม	5,559,331	6,435,584	4,621,333	4,674,875

หุ้นกู้

	อัตรา ดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	วันที่ออก หุ้นกู้	ครบกำหนด ชำระ	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ	
				31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
				(พันบาท)	
ครั้งที่ 1/2561	6.50	23 พฤศจิกายน 2561	23 พฤษภาคม 2563	500,000	500,000
ครั้งที่ 2/2561	7.25	12 ธันวาคม 2561	12 มิถุนายน 2563	196,700	196,700
ครั้งที่ 1/2562	7.25	14 มีนาคม 2562	14 มีนาคม 2564	232,400	232,400
รวมหุ้นกู้ - ราคาตามมูลค่า				929,100	929,100
หัก ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้รอการตัดบัญชี				(3,210)	(5,734)
หุ้นกู้ - สุทธิ				925,890	923,366
หัก หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				(925,890)	(693,329)
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี				-	230,037

บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ
 สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

รายการเคลื่อนไหวของหุ้นกู้ก่อนหักค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอการตัดบัญชี สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม มีรายละเอียด ดังนี้

	งบการเงินรวม /	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
	(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	923,366	685,173
ออกจำหน่ายเพิ่มระหว่างงวด	-	232,400
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายหุ้นกู้	5,734	2,061
หัก ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้รอการตัดบัญชี	(3,210)	(3,944)
ณ วันที่ 31 มีนาคม	925,890	915,690

หุ้นกู้เหล่านี้เป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ และมีการค้ำประกันด้วยที่ดิน และอาคารสิ่งปลูกสร้าง โดยจ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน ตลอดอายุหุ้นกู้

หุ้นกู้ดังกล่าวมีเงื่อนไขสำคัญบางประการที่บริษัทต้องถือปฏิบัติตลอดอายุหุ้นกู้ เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น เป็นต้น

10 ส่วนงานดำเนินงานและการจำแนกรายได้

ส่วนงานภูมิศาสตร์

บริษัทดำเนินธุรกิจเฉพาะในประเทศไทยเท่านั้น ไม่มีรายได้จากต่างประเทศหรือสินทรัพย์ในต่างประเทศ

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลเกี่ยวกับส่วนงานที่รายงานและข้อมูลรายได้ที่จำแนกตามประเภทของสินค้าและบริการ และช่วงเวลาในการรับรู้รายได้

บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ
 สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม	ส่วนงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์		ส่วนงานธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการ		งบการเงินรวม รวมส่วนงานที่รายงาน (พันบาท)		การตัดรายการระหว่างกัน		รวม	
	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562
ข้อมูลตามส่วนงานดำเนินงาน										
รายได้จากลูกค้าภายนอก	256,862	694,095	7,839	13,697	264,701	707,792	-	-	264,701	707,792
รายได้ระหว่างส่วนงาน	2,751	3,175	1,982	2,202	4,733	5,377	(4,733)	(5,377)	-	-
รายได้อื่น	930	8,926	250	483	1,180	9,409	-	-	1,180	9,409
รวมรายได้	260,543	706,196	10,071	16,382	270,614	772,578	(4,733)	(5,377)	265,881	717,201
การจำแนกรายได้										
ประเภทสินค้าหลัก										
อาคารพาณิชย์	24,050	176,234	-	-	24,050	176,234	-	-	24,050	176,234
คอนโดมิเนียม	52,964	134,443	-	-	52,964	134,443	-	-	52,964	134,443
ทาวน์เฮ้าส์	117,571	234,068	-	-	117,571	234,068	-	-	117,571	234,068
บ้านแฝด-บ้านเดี่ยว	62,277	149,350	-	-	62,277	149,350	-	-	62,277	149,350
อื่นๆ	3,681	12,101	10,071	16,382	13,752	28,483	(4,733)	(5,377)	9,019	23,106
รวมรายได้	260,543	706,196	10,071	16,382	270,614	772,578	(4,733)	(5,377)	265,881	717,201
จังหวะเวลาในการรับรู้รายได้										
ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง	257,792	702,406	234	483	258,026	702,889	-	-	258,026	702,889
ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง	2,751	3,790	9,837	15,899	12,588	19,689	(4,733)	(5,377)	7,855	14,312
รวมรายได้	260,543	706,196	10,071	16,382	270,614	772,578	(4,733)	(5,377)	265,881	717,201
กำไร (ขาดทุน) ตามส่วนงาน	(69,173)	120,567	(18,339)	(25,138)	(87,512)	95,429	6,476	(12,905)	(81,036)	82,524
รายได้ทางการเงิน									12,175	12,137
ต้นทุนทางการเงิน									(42,905)	(62,622)
ส่วนแบ่งขาดทุนของการ ร่วมค้าที่ใช้วิธีส่วนได้เสีย									(5,606)	(8,451)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้									(117,372)	23,588

บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ
 สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม	ส่วนงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์		งบการเงินเฉพาะกิจการ				รวม	
	2563	2562	ส่วนงานธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการ (พื้นที่บาท)		รวมส่วนงานที่รายงาน		2563	2562
ข้อมูลตามส่วนงานดำเนินงาน								
รายได้จากลูกค้าภายนอก	88,974	314,964	-	7	88,974	314,971	88,974	314,971
รายได้ระหว่างส่วนงาน	2,751	3,175	1,982	2,202	4,733	5,377	4,733	5,377
รายได้อื่น	257	8,699	-	-	257	8,699	257	8,699
รวมรายได้	91,982	326,838	1,982	2,209	93,964	329,047	93,964	329,047
การจำแนกรายได้								
ประเภทสินค้าหลัก								
อาคารพาณิชย์	24,050	157,839	-	-	24,050	157,839	24,050	157,839
คอนโดมิเนียม	52,964	122,615	-	-	52,964	122,615	52,964	122,615
ทาวน์เฮ้าส์	11,960	34,510	-	-	11,960	34,510	11,960	34,510
อื่นๆ	3,008	11,874	1,982	2,209	4,990	14,083	4,990	14,083
รวมรายได้	91,982	326,838	1,982	2,209	93,964	329,047	93,964	329,047
จังหวัดเวลาในการรับรู้รายได้								
ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง	89,231	323,663	-	-	89,231	323,663	89,231	323,663
ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง	2,751	3,175	1,982	2,209	4,733	5,384	4,733	5,384
รวมรายได้	91,982	326,838	1,982	2,209	93,964	329,047	93,964	329,047
กำไร (ขาดทุน) ตามส่วนงาน	(73,807)	17,745	1,982	2,209	(71,825)	19,954	(71,825)	19,954
รายได้ทางการเงิน							33,464	43,961
ต้นทุนทางการเงิน							(54,294)	(50,570)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้							(92,655)	13,345

บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

11 สัญญาเช่า

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563

งบการเงินรวม /
งบการเงินเฉพาะกิจการ
(พันบาท)

รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า

634

กระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าที่แสดงในงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับ
งวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 มีจำนวน 3.9 ล้านบาท และ 3.9 ล้านบาท ตามลำดับ

12 ภาษีเงินได้

การรับรู้ภาษีเงินได้ขึ้นอยู่กับการประมาณการที่ดีที่สุดของฝ่ายบริหาร อัตราภาษีเงินได้ที่แท้จริงรวมของกลุ่มบริษัทและ
บริษัทสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 คือ ร้อยละ 11 และร้อยละ 17 ตามลำดับ ทั้งนี้อัตราภาษีเงินได้
ที่แท้จริงแตกต่างจากอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลของกลุ่มบริษัทเนื่องจากความแตกต่างระหว่างการรับรู้รายได้ทาง
บัญชีกับรายได้ทางภาษีบางรายการ และบริษัทย่อยมีผลขาดทุนในงวดปัจจุบันที่ไม่รับรู้เป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอ
ตัดบัญชี

13 เครื่องมือทางการเงิน

มูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรม

ตารางดังต่อไปนี้แสดงมูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน แต่ไม่
รวมถึงการแสดงผลมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่า
ยุติธรรมหากมูลค่าตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมอย่างสมเหตุสมผล

บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ
 สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ราคาทุนตัด จำหน่าย	มูลค่าตาม บัญชี	ราคาทุนตัด จำหน่าย	มูลค่าตาม บัญชี
	(พันบาท)			
31 มีนาคม 2563				
หนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,176,286	1,167,974	978,294	969,825
หุ้นกู้	929,100	925,890	929,100	925,890
31 ธันวาคม 2562				
หนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,263,425	1,256,624	1,015,207	1,008,406
หุ้นกู้	929,100	923,366	929,100	923,366

ความเสี่ยงด้านเครดิต

ค่าเพื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาประมาณการโดยพิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุ ผลขาดทุนด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินเหล่านี้ประมาณการโดยอ้างอิงข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยปัจจัยที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับลูกหนี้และประเมินสภาวะเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นในปัจจุบันและที่คาดการณ์ว่าจะเกิดขึ้นในอนาคต

บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ
 สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ลูกหนี้การค้า และลูกหนี้อื่น	ค่าเผื่อ ผลขาดทุน จากการด้อยค่า	ลูกหนี้การค้า และลูกหนี้อื่น	ค่าเผื่อ ผลขาดทุน จากการด้อยค่า
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563				
			(พันบาท)	
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	129,379	-	355,792	-
เกินกำหนดชำระ				
1 - 30 วัน	571	-	-	-
31 - 60 วัน	351	-	-	-
61 - 90 วัน	264	-	56,367	-
มากกว่า 90 วัน	54,099	(53,200)	95,197	(46,581)
รวม	184,664	(53,200)	507,356	(46,581)
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า	(53,200)		(46,581)	
สุทธิ	131,464		460,775	

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562		
	(พันบาท)	
ยังไม่ครบกำหนดชำระ	116,233	403,308
เกินกำหนดชำระ		
น้อยกว่า 3 เดือน	3,959	4,225
3 - 6 เดือน	5,313	4,133
6 - 12 เดือน	8,682	9,949
มากกว่า 12 เดือน	38,194	77,352
รวม	172,381	498,967
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(53,051)	(9,548)
สุทธิ	119,330	489,419

บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ
 สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

14 ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2563	2562	2563	2562
	(พันบาท)			
ภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุน				
สัญญาก่อสร้างโครงการ	686,923	355,016	497,602	273,078
จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้น				
ภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้				
ภายใน 1 ปี	377	17,293	377	17,293
1 - 5 ปี	-	29,106	-	29,106
รวม	377	46,399	377	46,399
ภาระผูกพันอื่นๆ				
สัญญาพัฒนาโครงการในส่วนของ				
สาธารณูปโภคส่วนกลาง	41,610	43,349	2,394	2,766
หนังสือค้ำประกันจากธนาคาร	428,258	310,060	50,131	50,131
รวม	469,868	353,409	52,525	52,897

บริษัทได้เข้าทำสัญญาเช่ายานพาหนะ อายุของสัญญามีระยะเวลา 4 ปี โดยสัญญาดังกล่าวจะสิ้นสุดภายในปี 2563

หนังสือค้ำประกันจากธนาคารดังกล่าวของบริษัทและบริษัทย่อยค้ำประกันโดยเงินฝากธนาคารและการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและหิ้งกู้ของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

15 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

การจัดสรรกำไรเป็นเงินปันผล

ในการประชุมสามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัท เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2563 ผู้ถือหุ้นมีมติไม่เห็นชอบในการจ่ายเงินปันผลประจำปี 2562 จำนวน 21 ล้านบาท เพื่อสงวนสภาพคล่องไว้ให้แก่กลุ่มบริษัท จนกว่าสถานการณ์จะคลี่คลายไปในทางที่ดีขึ้น ส่งผลให้ไม่มีการจ่ายเงินปันผลจากผลประกอบการประจำปี 2562

บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ
 สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

การขยายระยะเวลาการชำระหนี้ของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 17 เมษายน 2563 มีมติอนุมัติต่ออายุสัญญาเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 100 ล้านบาท ต่อไปอีก 2 ปี จากเดิมบริษัทต้องชำระคืนภายในเดือน เมษายน และ พฤษภาคม 2563 เป็น เมษายน และ พฤษภาคม 2565 โดยอัตราดอกเบี้ยไม่เปลี่ยนแปลง

ในการประชุมของผู้ถือหุ้นของบริษัทเมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2563 ผู้ถือหุ้นผู้มีมติขยายระยะเวลาครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้สองฉบับและเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยใหม่ ดังต่อไปนี้

	อัตรา ดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	วันที่ออก หุ้นกู้	ครบกำหนด ชำระ	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
ครั้งที่ 1/2561	8.00	23 พฤศจิกายน 2561	23 พฤษภาคม 2564 (เดิม 23 พฤษภาคม 2563)	500,000
ครั้งที่ 2/2561	8.75	12 ธันวาคม 2561	12 มิถุนายน 2564 (เดิม 12 มิถุนายน 2563)	196,700
รวมหุ้นกู้ - ราคาตามมูลค่า				696,700

16 หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกบริษัทอื่นและบุคคลธรรมดาฟ้องร้องในคดีต่าง ๆ จากการผิดสัญญา และอื่น ๆ โดยมีทุนทรัพย์ที่ฟ้องร้องและอาจเรียกได้เป็นจำนวนเงิน 22.25 ล้านบาท ขณะนี้คดีอยู่ในระหว่างการไต่สวนของศาล อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทได้บันทึกสำรองค่าเผื่อหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความดังกล่าวตามความเห็นของฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทรวมจำนวน 7.4 ล้านบาท ไว้ในงบแสดงฐานะการเงินรวม

