

ที่ JSP010/2564(CFO)

วันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2564

เรื่อง **ชี้แจงผลการดำเนินงานประจำปี 2563**เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัท เจ.เอส.พี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 3/2564 วันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2564 มีมติอนุมัติงบการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีแล้ว บริษัทฯ ขอชี้แจงสรุปผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ดังนี้

ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2563

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินรวม	ปี 2563	ปี 2562	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
			จำนวนเงิน	ร้อยละ
รวมรายได้	1,250.04	2,132.68	(882.64)	(41.39)
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย	(2,124.94)	(2,238.52)	113.58	5.07
ส่วนแบ่งขาดทุนจากบริษัทร่วม	(32.30)	(51.29)	(18.99)	(37.02)
ขาดทุนสุทธิ – ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(907.20)	(157.13)	(750.07)	(477.36)

สำหรับปี 2563 มีผลขาดทุนสุทธิ-ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เท่ากับ 907.20 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 750.07 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 477.36 จากปีก่อน สาเหตุหลักจากนโยบายเสริมสภาพคล่อง โดยการเร่งระบายสต็อกห้องชุดโครงการในราคาพิเศษ ทำให้มีกำไรขั้นต้นลดลง ประกอบกับการพิจารณาตั้งค่าเพื่อการลดมูลค่าสินทรัพย์ของโครงการจำนวน 121.21 ล้านบาท เพื่อให้เป็นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 36 เรื่องการค้อยค่าของทรัพย์สิน

นอกจากนี้ ในเดือนมกราคม 2564 บริษัทร่วมสองแห่งของบริษัทฯ ได้ดำเนินการขายและโอนกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ และได้รับรู้ขาดทุนจากการขายสินทรัพย์ดังกล่าวในงบการเงินประจำปี 2563 ของบริษัทร่วมทั้งสองแห่ง บริษัทฯ จึงรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทร่วมทั้งสองนี้ รวมเป็นจำนวนเงิน 157.18 ล้านบาท ซึ่งรวมอยู่ในต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวมปี 2563

รายได้รวม: กลุ่มบริษัทมีรายได้รวมสำหรับปี 2563 เท่ากับ 1,250.04 ล้านบาท ลดลงจำนวน 882.64 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 41.39 เมื่อเทียบกับปีก่อน สาเหตุหลักมาจากการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญ จากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (Covid-19)

ข้อมูลรายได้ที่จำแนกตามผลิตภัณฑ์ส่วนงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

(หน่วย: ล้านบาท)

ผลิตภัณฑ์	ปี 2563		ปี 2562	
	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ
อาคารพาณิชย์	71.12	6.10	466.37	24.22
คอนโดมิเนียม	477.86	40.95	348.42	18.10
ทาวน์เฮ้าส์	458.59	39.30	697.62	36.24
บ้านแฝด – บ้านเดี่ยว	159.30	13.65	412.78	21.44
รวมทั้งหมด	1,166.87	100.00	1,925.19	100.00

ต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวม: กลุ่มบริษัทมีต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 2,124.94 ล้านบาท ลดลงจำนวน 113.58 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.07 เมื่อเทียบกับต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวมของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้รวมค่าเพื่อการลดมูลค่าสินทรัพย์ของโครงการ จำนวน 121.21 ล้านบาท และผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทรวมเป็นจำนวนเงิน 157.18 ล้านบาท ตามที่กล่าวไว้ข้างต้น

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินรวม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	2563	2562	จำนวนเงิน	ร้อยละ
สินทรัพย์รวม	7,284.17	8,707.17	(1,423.00)	(16.34)
หนี้สินรวม	3,176.00	3,691.81	(515.81)	(13.97)
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	4,108.17	5,015.37	(907.20)	(18.09)

สินทรัพย์รวม : กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 7,284.17 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปีก่อนจำนวน 1,423.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16.34 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่นำมาใช้ในการดำเนินงาน และจากการตั้งสำรองมูลค่าสินทรัพย์ของโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและสำรองผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

หนี้สินรวม: กลุ่มบริษัทมีหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 3,176.00 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี
ก่อนจำนวน 515.81 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.97 เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีการจ่ายชำระเจ้าหนี้การค้าและ
เจ้าหนี้อื่น ชำระคืนเงินกู้ยืมให้แก่สถาบันการเงินจากการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์

กระแสเงินสด

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินรวม	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	ปี 2563	ปี 2562
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	256.67	797.83
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	38.50	188.31
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(565.34)	(928.08)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(270.17)	58.06
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	25.92	296.09

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 256.67 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน
เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง

กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมลงทุนจำนวน 38.50 ล้านบาท เนื่องจากได้รับเงินคืน
จากการไถ่ถอนสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่นและเงินฝากสถาบันการเงินที่คิดภาระค่าประกัน และมี
เงินสดรับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 565.34 ล้านบาท เนื่องจากการชำระ
คืนเงินกู้ยืมระยะยาวให้แก่สถาบันการเงิน การชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
รวมถึงดอกเบี้ย และการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

เจริญชัย กิตติสุวรรณ

ประธานเจ้าหน้าที่การเงิน