

บริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ “บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)”)

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นของบริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เดิมชื่อ “บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)”

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของบริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและ งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและหมายเหตุประกอบงบการเงินเฉพาะกิจการ รวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้ แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ของบริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพ รวมถึง มาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพ) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุข้อ 2.1 ซึ่งระบุว่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทและบริษัทที่มีเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเป็นเงิน 283.33 ล้านบาท และ 205.36 ล้านบาท ตามลำดับ นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทและบริษัทยังมีเงินกู้ยืมระยะสั้นและคอกเบี้ยค้างจ่ายจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 1,120 ล้านบาท และ 1,372 ล้านบาท ตามลำดับ กลุ่มบริษัทและบริษัทมีขาดทุนสุทธิในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เป็นจำนวนเงิน 188.23 ล้านบาท และ 158.61 ล้านบาท ตามลำดับ อีกทั้งการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทและบริษัทอาจจะได้รับผลกระทบอย่างต่อเนื่องต่อไปอีกในอนาคตเนื่องจากความไม่แน่นอนในภาวะการณ์ทางเศรษฐกิจ ซึ่งแสดงให้เห็นว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญซึ่งอาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัย อย่างมีนัยสำคัญเกี่ยวกับความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทและบริษัท ทั้งนี้ ข้อสรุปของข้าพเจ้าไม่ได้เปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากเรื่องนี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้ นอกจากนี้เรื่องที่กล่าวไว้ในวรรคความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง ข้าพเจ้าได้กำหนดเรื่องที่จะกล่าวต่อไปนี้เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบเพื่อสื่อสารในรายงานของข้าพเจ้า

มูลค่าของโครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	
อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 8	
เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
<p>โครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายของกลุ่มบริษัทวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า การประมาณมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของโครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนานั้นขึ้นอยู่กับประมาณการของราคาขายในอนาคตและการประมาณการต้นทุนที่คาดว่าจะก่อสร้างจนแล้วเสร็จของกลุ่มบริษัท การประมาณการดังกล่าว เกี่ยวข้องกับการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร และปัจจัยหลายๆ ด้าน</p> <p>แนวโน้มในอนาคตของตลาดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อาจแตกต่างจากประสบการณ์ในอดีต ทำให้เกิดความเสี่ยงที่มูลค่าสุทธิที่จะได้รับอาจจะต่ำกว่าราคาทุนเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงในราคาขาย อีกทั้งต้นทุนการก่อสร้างในอนาคตอาจเกิดการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยต่างๆ ซึ่งรวมถึงสภาพตลาดของวัสดุก่อสร้าง ต้นทุนจ่ายผู้รับเหมาและการก่อสร้างที่เกี่ยวข้อง</p> <p>เนื่องจากโครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนามีข้อยกคงเหลือที่มีสาระสำคัญและมีการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารในการประมาณการข้างต้น ข้าพเจ้าจึงพิจารณาเรื่องดังกล่าวเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ</p>	<p>วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้าในเรื่องนี้ได้รวมถึงวิธีดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - ทำความเข้าใจและประเมินกระบวนการเกี่ยวกับการประมาณมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย และทดสอบการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท โดยการสุ่มตรวจสอบการอนุมัติการกำหนดราคาขายและประมาณการต้นทุน รวมถึงการพิจารณาและปรับปรุงข้อมูลให้เป็นปัจจุบัน การกำหนดงบประมาณ การอนุมัติโดยผู้มีอำนาจ และการบันทึกต้นทุน - ประเมินความเหมาะสมของการประมาณการราคาขายของกลุ่มบริษัท โดยวิธีการเปรียบเทียบประมาณการราคาขายที่ได้รับอนุมัติโดยฝ่ายบริหารกับราคาขายได้จริง และแนวโน้มราคาขายของอสังหาริมทรัพย์ - ประเมินความสมเหตุสมผลของการประมาณการงบประมาณของต้นทุนการก่อสร้างของกลุ่มบริษัทโดยการเปรียบเทียบต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงกับประมาณการต้นทุน - ทดสอบการคำนวณและสุ่มทดสอบมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับกับเอกสารราคาขาย ตลอดจนค่าใช้จ่ายในการขายที่เกี่ยวข้อง - ประเมินความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน



เรื่องอื่น

งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เสนา เจ พีร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบตรวจสอบ โดยผู้สอบบัญชีอื่น ซึ่งแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขตามรายงานลงวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2565

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานประจำปีนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเพื่อให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทและบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผล คือความเชื่อมั่นในระดับสูง แต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี จะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการ รวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิดการปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบเพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชี และการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้น โดยผู้บริหาร
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัท ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า โดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตามเหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบ งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

ผู้สอบบัญชีที่รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้คือ นางสาวกชมน ชุ่นห้วน

(นางสาวกชมน ชุ่นห้วน)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 11536

บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2566

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

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

หมายเหตุ	(หน่วย : บาท)				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6	768,623,749	11,217,916	652,415,377	5,298,990
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	7	49,572,621	36,640,529	62,126,021	87,944,193
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและคอกเบี้ยค้างรับแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	53,565,980	-	930,738,839	1,196,219,863
สินค้าคงเหลือ	8	3,712,575,997	4,092,943,450	2,134,370,495	2,435,781,424
สินทรัพย์ภายใต้เงินได้ของงวดปัจจุบัน		14,642,153	21,802,438	8,558,489	14,163,087
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น		604,954	254,394	28,668	28,668
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		4,599,585,454	4,162,858,727	3,788,237,889	3,739,436,225
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้	17	84,358,835	61,675,014	58,982,632	35,366,705
เงินลงทุนในการร่วมค้า	9	54,103,457	6,089,425	76,474,675	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	10	-	-	1,272,245,150	1,447,136,300
เงินให้กู้ยืมระยะยาวและคอกเบี้ยค้างรับแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	-	636,222,796	-	636,222,796
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น		50,501,328	38,269,264	40,375,505	25,804,418
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	11	468,902,339	497,244,471	397,056,283	344,392,754
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	12	21,977,317	22,082,410	19,456,859	21,162,064
สินทรัพย์สิทธิการใช้	13	30,879,037	59,884,728	29,705,609	59,884,728
ค่าความนิยม	10	3,840,869	-	-	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	14	1,919,026	2,625,359	1,919,026	2,592,228
สินทรัพย์ภายใต้เงินได้รอการตัดบัญชี	23	62,684,434	76,221,238	35,490,751	47,639,189
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น					
ที่ดินและโครงการรอการพัฒนา		458,989,824	481,502,912	414,279,824	436,792,912
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		1,238,156,466	1,881,817,617	2,345,986,314	3,056,994,094
รวมสินทรัพย์		5,837,741,920	6,044,676,344	6,134,224,203	6,796,430,319

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

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

หมายเหตุ	(หน่วย : บาท)				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	16	192,762,464	178,055,848	113,188,295	88,541,320
หนี้สินที่เกิดจากสัญญาหมุนเวียน		3,922,608	17,657,495	3,293,926	9,570,000
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	17	283,333,968	1,616,112,142	205,359,000	1,553,186,628
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	18	6,604,775	16,208,217	5,955,090	16,208,217
เงินกู้ยืมระยะสั้นและคอกเบี้ยค้างจ่ายจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	1,120,000,000	-	1,372,156,883	746,848,320
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		2,325,607	1,752,847	-	-
ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนอื่น		-	132,505,553	-	53,385,838
รวมหนี้สินหมุนเวียน		1,608,949,422	1,962,292,102	1,699,953,194	2,467,740,323
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาว	17	452,889,712	181,334,232	405,912,705	177,343,570
หนี้สินตามสัญญาเช่า	18	25,231,339	56,893,260	24,675,679	56,893,260
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น		24,658,923	6,571,878	30,000	30,000
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์ของพนักงาน	19	4,071,071	31,921,907	289,428	30,953,782
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		36,858,955	44,218,594	9,193,010	15,693,010
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		543,710,000	320,939,871	440,100,822	280,913,622
รวมหนี้สิน		2,152,659,422	2,283,231,973	2,140,054,016	2,748,653,945

บริษัท เสนา เอ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (เดิมชื่อ บริษัท เอ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน))

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

		(หน่วย : บาท)			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
หมายเหตุ		31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น					
	ทุนจดทะเบียน	20			
	ปี 2565 หุ้นสามัญจำนวน 5,250 ล้านหุ้น มูลค่า 0.5 บาทต่อหุ้น	2,625,000,000		2,625,000,000	
	ปี 2564 หุ้นสามัญจำนวน 4,200 ล้านหุ้น มูลค่า 0.5 บาทต่อหุ้น		2,100,000,000		2,100,000,000
	ทุนที่ออกและชำระแล้ว				
	หุ้นสามัญจำนวน 4,200 ล้านหุ้น มูลค่า 0.5 บาทต่อหุ้น	2,100,000,004	2,100,000,000	2,100,000,004	2,100,000,000
	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	20	1,938,851,382	2,438,832,857	1,938,851,382
	ส่วนเกินทุนจากการขายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	8,925,000	8,925,000	8,925,000	8,925,000
	ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น	21	104,999,999	-	104,999,999
	กำไรสะสม				
	จัดสรรแล้ว				
	สำรองตามกฎหมาย	20	-	92,651,000	-
	ยังไม่ได้จัดสรร	(473,008,363)	(848,291,570)	(158,606,198)	(592,632,483)
	องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(748,706)	(30,672,916)	-	-
	รวมส่วนของบริษัทใหญ่	3,679,019,316	3,761,444,371	3,994,170,187	4,047,776,374
	ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	6,063,182	-	-	-
	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	3,685,082,498	3,761,444,371	3,994,170,187	4,047,776,374
	รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	5,837,741,920	6,044,676,344	6,134,224,203	6,796,430,319

บริษัท เสนา เอ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (เดิมชื่อ บริษัท เอ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน))

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย : บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
รายได้				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	706,822,312	1,146,227,239	454,515,351	625,235,704
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	14,059,735	11,240,420	3,613,754	34,175,384
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์หรือการขาย	-	129,175,868	32,552,947	116,795,263
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	69,544,027	4,637,749	-	-
กำไร (ขาดทุน) จากการรับคืนทุนบริษัทย่อย	-	-	35,973,048	-
กำไร (ขาดทุน) จากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	7,014,468	-	(29,609,766)	-
กำไรจากการโอนกลับการค้าขายของสินทรัพย์	21,651,948	-	-	-
รายได้อื่น	25,952,211	6,444,259	17,270,889	231,685
รวมรายได้	845,044,701	1,297,725,535	514,316,223	776,438,036
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	487,642,521	1,125,938,341	312,087,745	624,960,112
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	19,685,757	16,969,060	7,291,666	9,022,784
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	86,536,722	85,741,988	52,287,514	52,044,127
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร				
- (กลับรายการค่าเผื่อ) ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	125,415,695	13,170,362	125,415,695	(15,014,898)
- อื่นๆ	207,671,976	291,649,294	139,562,038	249,997,616
รวมค่าใช้จ่าย	926,952,671	1,533,469,045	636,644,658	921,009,741
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน	(81,907,970)	(235,743,510)	(122,328,435)	(144,571,705)
รายได้เงินปันผล	-	-	-	87,841,710
รายได้ทางการเงิน	960,622	47,738,527	63,303,610	121,990,097
ต้นทุนทางการเงิน	(92,833,206)	(150,629,666)	(100,421,417)	(162,145,313)
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) ของการร่วมค้า ที่ใช้วิธีส่วนได้เสีย	9 (7,145,885)	(6,265,152)	-	-
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(180,926,439)	(344,899,801)	(159,446,242)	(96,885,211)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(17,696,323)	(1,824,659)	(9,550,742)	(5,388,909)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(198,622,762)	(346,724,460)	(168,996,984)	(102,274,120)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี				
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุน :				
กำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงาน	10,390,786	-	10,390,786	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(188,231,976)	(346,724,460)	(158,606,198)	(102,274,120)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

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

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย : บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)				
ส่วนที่เป็นของบริษัท	(197,815,852)	(346,724,460)	(168,996,984)	(102,274,120)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(806,910)	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	<u>(198,622,762)</u>	<u>(346,724,460)</u>	<u>(168,996,984)</u>	<u>(102,274,120)</u>
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของบริษัท	(187,425,066)	(346,724,460)	(158,606,198)	(102,274,120)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(806,910)	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	<u>(188,231,976)</u>	<u>(346,724,460)</u>	<u>(158,606,198)</u>	<u>(102,274,120)</u>
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)	24	<u>(0.0471)</u>	<u>(0.0826)</u>	<u>(0.0402)</u>
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลด (บาทต่อหุ้น)	24	<u>(0.0471)</u>	<u>(0.0826)</u>	<u>(0.0402)</u>