

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ  
วันที่ 31 ธันวาคม 2565  
และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นของ บริษัท เสนาคีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

### ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของบริษัท เสนาคีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและ งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและหมายเหตุประกอบงบการเงินเฉพาะกิจการ รวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้ แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เสนาคีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และผลการดำเนินงานรวมและ ผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทและบริษัทตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็น เกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

### เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบ งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบ งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็น แยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้



เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบ มีดังต่อไปนี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
<p><b>การรวมธุรกิจของกลุ่มกิจการ</b></p> <p>อ้างอิงถึงหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทข้อ 2.6 สำหรับการซื้อธุรกิจ</p> <p>ในระหว่างปี 2565 บริษัทได้ทำการซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จากผู้ถือหุ้นรายใหญ่เพิ่มร้อยละ 11.19 ทำให้มีสัดส่วนการถือหุ้นทั้งสิ้นร้อยละ 35.35 ส่งผลทำให้กลุ่มบริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) มีสถานะเป็นบริษัทย่อยของกลุ่มกิจการ ซึ่งผู้บริหารของกลุ่มกิจการ ประเมินว่าการจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าวถือเป็นการรวมธุรกิจตามคำนิยามที่ระบุไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 เรื่อง การรวมธุรกิจ</p> <p>ผู้บริหารของกลุ่มกิจการได้ประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาจากการซื้อธุรกิจดังกล่าวเป็นจำนวน 451.32 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่ประกอบด้วย สินค้าคงเหลือจำนวน 498.75 ล้านบาทและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 47.53 ล้านบาท ทำให้เกิดกำไรจากการซื้อในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมจำนวน 212.83 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนที่โอนให้สุทธิและมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ ผู้บริหารของกลุ่มกิจการได้ใช้ผู้เชี่ยวชาญอิสระในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของการปันส่วนราคาซื้อ</p> <p>ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับเรื่องดังกล่าวเนื่องจากมูลค่าของกำไรจากการซื้อในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมมีสาระสำคัญ อีกทั้งลักษณะของรายการเกี่ยวข้องกับการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ ณ วันซื้อธุรกิจ ทั้งนี้วิธีการวัดมูลค่าเกี่ยวข้องกับการใช้ดุลยพินิจที่สำคัญ รวมถึงข้อมูลและข้อสมมติฐานต่าง ๆ ที่ใช้ในการคำนวณ ซึ่งมีผลต่อมูลค่าของกำไรจากการซื้อในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม</p>	<p>วิธีการตรวจสอบที่สำคัญของข้าพเจ้า ประกอบด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ข้าพเจ้าได้พิจารณาการประเมินรายการซื้อธุรกิจที่จัดทำโดยผู้บริหารของกลุ่มกิจการว่ารายการดังกล่าวนั้นถือเป็นการรวมธุรกิจและมีการบันทึกอย่างเหมาะสมตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 เรื่องการรวมธุรกิจ</li> <li>• ข้าพเจ้าได้อ่านสัญญาซื้อขายของกลุ่มบริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) รวมถึงรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทและการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องกับการอนุมัติให้บริษัทเข้าทำรายการซื้อธุรกิจ</li> <li>• ข้าพเจ้าได้พิจารณาคุณสมบัติ ความรู้ความสามารถ และความเป็นอิสระของผู้เชี่ยวชาญอิสระ เพื่อประเมินความน่าเชื่อถือของรายงานการปันส่วนราคาซื้อที่จัดทำโดยผู้เชี่ยวชาญอิสระดังกล่าว</li> <li>• ข้าพเจ้าได้ประเมินความเหมาะสมของมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ ณ วันซื้อธุรกิจ โดยการสอบถามผู้บริหารของบริษัทและผู้เชี่ยวชาญอิสระในเชิงทดสอบเกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ และประเมินความเหมาะสมของสมมติฐานที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้</li> <li>• ข้าพเจ้าได้ทดสอบการคำนวณกำไรจากการซื้อในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม ซึ่งเป็นผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนที่โอนให้สุทธิและมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้</li> <li>• ข้าพเจ้าได้ประเมินความเพียงพอของการเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงิน</li> </ul>

*Am*



เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
<p><b>มูลค่าของโครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย</b></p> <p>อ้างอิงถึงหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทข้อ 8 สิ้นค้าคงเหลือ</p> <p>โครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายของกลุ่มบริษัท วัตถุประสงค์ด้วยราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า การประมาณมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของโครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายนั้นขึ้นอยู่กับประมาณการของราคาขายในอนาคตและการประมาณการต้นทุนที่คาดว่าจะก่อสร้างจนแล้วเสร็จของกลุ่มบริษัท การประมาณการดังกล่าว เกี่ยวข้องกับการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร และปัจจัยหลายๆ ด้าน</p> <p>แนวโน้มในอนาคตของตลาดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อาจแตกต่างจากประสบการณ์ในอดีต ทำให้เกิดความเสี่ยงที่มูลค่าสุทธิที่จะได้รับอาจจะต่ำกว่าราคาทุนเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงในราคาขาย อีกทั้งต้นทุนการก่อสร้างในอนาคตอาจเกิดการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยต่างๆ ซึ่งรวมถึงสภาพตลาดของวัสดุก่อสร้าง ต้นทุนจ่ายผู้รับเหมาและการก่อสร้างที่เกี่ยวข้อง</p> <p>เนื่องจากโครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายมีออกคงเหลือที่มีสาระสำคัญและมีการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารในการประมาณการข้างต้น ข้าพเจ้าจึงพิจารณาเรื่องดังกล่าวเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ทำความเข้าใจและประเมินกระบวนการเกี่ยวกับการประมาณมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย และทดสอบการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท โดยการสุ่มตรวจสอบการอนุมัติการกำหนดราคาขายและประมาณการต้นทุน รวมถึงการพิจารณาและปรับปรุงข้อมูลให้เป็นปัจจุบัน การกำหนดงบประมาณ การอนุมัติโดยผู้มีอำนาจ และการบันทึกต้นทุน</li> <li>• ประเมินความเหมาะสมของการประมาณการราคาขายของกลุ่มบริษัทโดยวิธีการเปรียบเทียบประมาณการราคาขายที่ได้รับอนุมัติโดยฝ่ายบริหารกับราคาที่ขายได้จริง และแนวโน้มราคาขายของอสังหาริมทรัพย์</li> <li>• ประเมินความสมเหตุสมผลของการประมาณการงบประมาณของต้นทุนการก่อสร้างของกลุ่มบริษัทโดยการเปรียบเทียบต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงกับประมาณการต้นทุนและคำอธิบายของผู้บริหารเพื่อสนับสนุนประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้าง</li> <li>• ทดสอบการคำนวณและสุ่มทดสอบมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับกับเอกสารราคาขายตลอดจนค่าใช้จ่ายในการขายที่เกี่ยวข้อง</li> <li>• ประเมินความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน</li> </ul>

#### เรื่องอื่น

งบการเงินรวมของบริษัท เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีอื่นที่อยู่ในสำนักงานเดียวกันกับข้าพเจ้า ซึ่งแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขตามรายงานลงวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2565



### ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงิน และ รายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานประจำปีนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเพื่อให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

### ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทและบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

### ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผล คือความเชื่อมั่นในระดับสูง แต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี จะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

*Amk*



ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกต และสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเป็นเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิดการปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลข้อมูล การแสดงผลข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบเพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชี และการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัท ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตามเหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูล โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบ งบการเงินรวม และงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

ผู้สอบบัญชีที่รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้คือ นางสาวกชมน ชุ่มห้วน

(นางสาวกชมน ชุ่มห้วน)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 11536

บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด

กรุงเทพมหานคร

27 กุมภาพันธ์ 2566

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบแสดงฐานะการเงิน  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

		(หน่วย : บาท)			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
หมายเหตุ		ธันวาคม 2565	ธันวาคม 2564	ธันวาคม 2565	ธันวาคม 2564
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5	2,090,036,701	1,622,341,626	733,452,180	1,110,747,635
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	6	302,119,544	293,652,184	133,011,486	213,995,334
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา		1,108,972	891,405	669,300	988,278
สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา - หมุนเวียน	4.1	-	96,026,351	-	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าทางการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	7	1,463,781	1,185,812	-	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเงินให้กู้ยืมเงินที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		5,409	281,844	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	4.1	515,134,779	539,664,727	2,548,777,673	1,587,495,227
สินค้าคงเหลือ	8	8,736,014,211	6,357,561,756	4,104,886,574	4,469,567,433
สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน		38,713,927	3,510,483	16,114,907	-
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	9	39,304,892	49,500,526	40,826,500	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย		-	-	26,060,000	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		11,723,902,216	8,964,616,714	7,603,798,620	7,382,793,907
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	10	5,875,507,107	5,479,005,045	5,695,816,969	4,970,981,063
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	11	-	-	5,149,691,745	3,721,801,600
เงินฝากธนาคารที่คิดการรับประกัน		148,899,582	85,055,467	61,255,246	81,773,918
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น		143,668,418	124,629,956	74,574,220	115,285,111
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าทางการเงิน	7	31,733,024	28,548,989	-	-
ลูกหนี้ตามสัญญาให้กู้ยืมเงิน		486,695	20,600	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	12	1,688,851,829	830,156,053	498,771,938	521,232,012
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	13	869,786,265	870,989,068	134,806,548	151,799,254
สินทรัพย์สิทธิการใช้	14	269,590,909	261,177,272	232,272,042	255,358,560
ค่าความนิยม		16,205,792	12,364,923	-	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	15	35,366,221	28,181,878	29,894,539	25,998,305
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	28	83,686,735	6,527,181	11,137,836	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	16	2,475,650,396	1,928,744,932	656,895,057	651,653,514
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		11,639,432,973	9,655,401,364	12,545,116,140	10,495,883,337
รวมสินทรัพย์		23,363,335,189	18,620,018,078	20,148,914,760	17,878,677,244



บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบแสดงฐานะการเงิน  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

		(หน่วย : บาท)			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
หมายเหตุ		ธันวาคม 2565	ธันวาคม 2564	ธันวาคม 2565	ธันวาคม 2564
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
	เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	17	3,569,770,337	1,374,640,000	3,562,891,306
	เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	18	548,158,589	346,702,121	242,419,213
	หนี้สินที่เกิดจากสัญญา - หมุนเวียน		45,287,781	189,351,550	15,785,420
	ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	19	2,613,070,627	2,618,620,701	2,324,798,190
	ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	20	17,581,585	10,927,519	7,805,504
	เงินกู้ยืมระยะสั้น	4.1	5,432,677	-	286,001,050
	ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		39,671,964	6,737,705	-
	ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์ของพนักงาน	22	99,355	-	-
	ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนอื่น		3,379,525	8,540,443	1,591,000
รวมหนี้สินหมุนเวียน			6,842,452,440	6,441,291,683	4,056,774,495
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
	เงินกู้ยืมระยะยาว	19	5,904,437,513	5,810,419,739	5,330,911,256
	หนี้สินตามสัญญาเช่า	20	332,695,233	304,472,245	304,570,407
	เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น		80,206,455	69,179,309	50,169,583
	หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	28	75,522,289	16,150,255	-
	ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์ของพนักงาน	22	73,599,450	61,710,185	29,083,607
	ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		36,938,851	245,066	-
	หนี้สินทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	21	58,407,387	-	58,407,387
	หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		6,314,779	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน			6,568,121,957	6,262,176,799	5,773,142,240
รวมหนี้สิน			13,410,574,397	10,817,696,838	12,214,433,923
					10,250,343,228

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบแสดงฐานะการเงิน  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

หมายเหตุ	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
ส่วนของผู้อถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 1,459,697,943 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	23.1	1,459,697,943		1,459,697,943
หุ้นสามัญ 1,817,548,405 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		1,817,548,405	1,817,548,405	
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว				
หุ้นสามัญ 1,435,945,103 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	23.1	1,435,945,103	-	1,435,945,103
หุ้นสามัญ 1,442,030,968 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		-	1,442,030,968	-
ผลกระทบจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน		72,013,979	-	-
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น		607,600,930	607,600,930	589,432,342
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว				
สำรองตามกฎหมาย	26	181,754,841	181,754,841	145,969,795
การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์		10,553,216	10,553,216	11,806,319
ยังไม่ได้จัดสรร		5,909,420,317	5,692,540,882	5,445,180,457
องค์ประกอบอื่นส่วนของผู้อถือหุ้น				
เปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย		(326,518,987)	-	-
รวมส่วนของผู้อถือหุ้นบริษัทใหญ่		7,896,855,264	7,934,480,837	7,628,334,016
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		2,055,905,528	-	-
รวมส่วนของผู้อถือหุ้น		9,952,760,792	7,934,480,837	7,628,334,016
รวมหนี้สินและส่วนของผู้อถือหุ้น		23,363,335,189	20,148,914,760	17,878,677,244

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

		(หน่วย : บาท)			
หมายเหตุ		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2565	2564	2565	2564
	รายได้จากการขาย	2,464,797,132	2,121,476,464	1,657,624,626	1,998,121,222
	รายได้จากการให้เช่าและบริการ	1,170,582,229	871,278,031	70,541,240	57,949,430
	รายได้จากธุรกิจ โฮลาร์	40,973,195	46,160,089	-	-
	รวมรายได้	3,676,352,556	3,038,914,584	1,728,165,866	2,056,070,652
	ต้นทุนขาย	(1,694,386,643)	(1,409,578,687)	(1,094,341,571)	(1,323,654,904)
	ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ	(433,164,173)	(323,071,674)	(34,694,919)	(30,424,476)
	ต้นทุนธุรกิจ โฮลาร์	(31,124,356)	(32,584,521)	-	-
	รวมต้นทุนขาย	(2,158,675,172)	(1,765,234,882)	(1,129,036,490)	(1,354,079,380)
	กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น	1,517,677,384	1,273,679,702	599,129,376	701,991,272
	กำไรที่เกิดจากการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย	8,407,999	4,864,492	-	-
2.6	กำไรจากการต่อรองราคาซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	212,833,196	942,251	-	-
	เงินปันผลรับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	773,675,911	585,633,724
	รายได้อื่น	277,296,278	113,286,250	231,366,672	339,250,217
	กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่าย	2,016,214,857	1,392,772,695	1,604,171,959	1,626,875,213
	ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(284,152,406)	(187,447,041)	(168,674,150)	(165,220,538)
	ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(815,807,164)	(449,717,427)	(391,707,802)	(348,191,364)
	ค่าใช้จ่ายอื่น	(23,662,752)	(17,756,188)	(23,662,752)	(17,756,188)
	รวมค่าใช้จ่าย	(1,123,622,322)	(654,920,656)	(584,044,704)	(531,168,090)
	กำไร (ขาดทุน) ก่อนรายได้ (ต้นทุน) ทางการเงินและส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน)				
	จากบริษัทร่วมและการร่วมค้า	892,592,535	737,852,039	1,020,127,255	1,095,707,123
	กำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่ายุติธรรมของตราสาร	(58,407,387)	-	(54,695,887)	-
	รายได้ทางการเงิน	25,550,351	38,065,383	86,921,277	58,523,229
	ต้นทุนทางการเงิน	(306,874,803)	(239,272,487)	(305,615,847)	(260,233,338)
10	ส่วนแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) จากบริษัทร่วมและการร่วมค้า	320,222,618	335,014,578	-	-
	ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากบริษัทร่วม				
2.6	(กำไรจากการต่อรองราคาซื้อเงินลงทุนในบริษัทร่วม)	-	489,371,965	-	-
	กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	873,083,314	1,361,031,478	746,736,798	893,997,014
28	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(59,868,047)	(112,262,706)	12,375,948	(49,949,776)
	กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี	813,215,267	1,248,768,772	759,112,746	844,047,238



บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

		(หน่วย : บาท)			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
หมายเหตุ		2565	2564	2565	2564
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น					
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง :					
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้		24,899,567	-	11,044,025	-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี		24,899,567	-	11,044,025	-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		838,114,834	1,248,768,772	770,156,771	844,047,238
การแบ่งกำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี					
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		902,832,048	1,250,415,396	759,112,746	844,047,238
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		(89,616,781)	(1,646,624)	-	-
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี		813,215,267	1,248,768,772	759,112,746	844,047,238
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม					
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		922,233,867	1,250,415,396	770,156,771	844,047,238
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		(84,119,033)	(1,646,624)	-	-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		838,114,834	1,248,768,772	770,156,771	844,047,238
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน					
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานต่อเนื่อง	29	0.6271	0.8735	0.5273	0.5896
จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)		1,439,685,852	1,431,579,552	1,439,685,852	1,431,579,552
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลด					
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานต่อเนื่อง	30	0.6259	0.8721	0.5262	0.5887
จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)		1,442,525,804	1,433,744,953	1,442,525,804	1,433,744,953

(หน่วย : บาท)

หมายเหตุประกอบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน

บริษัท เสนอตัวเลขฉบับนี้ 31 ธันวาคม 2565  
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

งบการเงินเฉพาะกิจการ										(หน่วย : บาท)
หมายเหตุ	ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้นสามัญ	จัดสรรแล้ว สำรองตามกฎหมาย	ทุนสำรองอื่นการจ่าย โดยผู้ถือหุ้นเป็นเกณฑ์	กำไรสะสม	องค์ประกอบอื่นส่วนของผู้ถือหุ้น				รวมส่วนของ ผู้ถือหุ้น
						กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น	ผลกำไร (ขาดทุน) จกการ	วัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์ พนักงานที่กำกับได้	ยังไม่ได้จัดสรร	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	1,423,727,420	552,189,390	144,792,565	24,889,272	4,866,371,153	-	-	-	7,011,969,800	
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้น										
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น	12,217,683	37,242,952	-	(13,082,953)	-	-	-	-	36,377,682	
เงินปันผลจ่าย	-	-	-	-	(264,060,704)	-	-	-	(264,060,704)	
สำรองตามกฎหมาย	-	-	1,177,230	-	(1,177,230)	-	-	-	-	
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	844,047,238	-	-	-	844,047,238	
รวมการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น	12,217,683	37,242,952	1,177,230	(13,082,953)	578,809,304	-	-	-	616,364,216	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	1,435,945,103	589,432,342	145,969,795	11,806,319	5,445,180,457	-	-	-	7,628,334,016	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	1,435,945,103	589,432,342	145,969,795	11,806,319	5,445,180,457	-	-	-	7,628,334,016	
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้น										
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น	6,085,865	18,168,588	-	(1,253,103)	-	-	-	-	23,001,350	
เงินปันผลจ่าย	-	-	-	-	(487,011,300)	-	-	-	(487,011,300)	
สำรองตามกฎหมาย	-	-	35,785,046	-	(35,785,046)	-	-	-	-	
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	759,112,746	-	-	-	770,156,771	
โอนเข้ากำไร (ขาดทุน) สะสม	-	-	-	-	11,044,025	-	-	-	(11,044,025)	
รวมการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น	6,085,865	18,168,588	35,785,046	(1,253,103)	247,360,425	-	-	-	306,146,821	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	1,442,030,968	607,600,930	181,754,841	10,553,216	5,692,540,882	-	-	-	7,934,480,837	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกระแสเงินสด  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>				
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	873,083,314	1,361,031,478	746,736,798	893,997,014
ปรับรายการที่กระทบกำไร (ขาดทุน) เป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
การปรับปรุงด้วยต้นทุนทางการเงิน	306,874,803	239,272,487	305,615,847	260,233,338
การปรับปรุงด้วยดอกเบี้ยรับ	(25,550,351)	(28,750,322)	(86,921,277)	(58,239,489)
การปรับปรุงด้วยเงินปันผลรับ	-	-	(773,675,911)	(585,633,724)
การปรับปรุงด้วยลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	140,248,375	(206,737,585)	(76,936,006)	(202,568,438)
การปรับปรุงด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(3,679,571)	-	318,978	(988,279)
การปรับปรุงด้วยสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาหมุนเวียน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	96,026,351	33,735,914	-	-
การปรับปรุงด้วยสินค้านำเข้า (เพิ่มขึ้น) ลดลง	209,810,192	(2,053,098,659)	497,319,401	38,867,796
การปรับปรุงด้วยสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(252,751,872)	(3,534,172)	(5,241,543)	(2,435,516)
การปรับปรุงด้วยหนี้การค้าและหนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(62,607,766)	(16,188,482)	(13,671,612)	(253,381,204)
การปรับปรุงด้วยหนี้สินที่เกิดจากสัญญาหมุนเวียนเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(150,315,018)	(51,024,711)	5,633,389	(19,048,381)
การปรับปรุงด้วยหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	6,314,779	-	-	-
การปรับปรุงด้วยค่าเสื่อมราคา ค่าสูญสิ้นและค่าตัดจำหน่าย	192,881,233	108,271,937	83,783,578	75,610,038
การปรับปรุงด้วยผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน (กลับรายการ)	125,415,695	-	-	-
การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน (กลับรายการ)	33,881,586	10,777,599	7,314,149	5,844,959
การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สินจากการรับประกันสินค้า	(116,232,175)	(7,511,140)	(5,094,343)	(7,085,868)
การปรับปรุงด้วยขาดทุน (กำไร) จากการรับมูลค่ายุติธรรม	58,407,387	-	54,695,887	-
การปรับปรุงด้วยขาดทุน (กำไร) จากการจำหน่ายและเลิกใช้ทรัพย์สิน	175,802,499	3,307,658	182,598	4,213,176
การปรับปรุงด้วยส่วนแบ่งขาดทุน (กำไร) จากการร่วมค้า	(320,222,618)	(335,014,578)	-	-
(กำไรจากการต่อรองราคาซื้อเงินลงทุนในบริษัทร่วม)	-	(489,371,965)	-	-
การปรับปรุงด้วยขาดทุน (กำไร) จากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(8,302,791)	(4,864,492)	-	41,000
การปรับปรุงด้วยขาดทุน (กำไร) จากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(212,833,196)	(942,251)	-	-
การปรับปรุงด้วยการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	3,495,300	(31,528)	1,756,077	(717,928)
การปรับปรุงกำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการปรับมูลค่าเงินลงทุน	(11,870)	(94,448)	-	-
การปรับปรุงด้วยการตัดจำหน่ายภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	429,880	(78,505)	-	-
การปรับปรุงอื่นด้วยรายการที่ไม่ใช่เงินสด	-	371,045	-	-
<b>รวมการปรับปรุงจากการกระทบยอดกำไร (ขาดทุน)</b>	<b>197,080,852</b>	<b>(2,801,506,198)</b>	<b>(4,920,788)</b>	<b>(745,288,520)</b>
<b>กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปเป็น) การดำเนินงาน</b>	<b>1,070,164,166</b>	<b>(1,440,474,720)</b>	<b>741,816,010</b>	<b>148,708,494</b>
เงินสดจ่ายภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	(21,787,867)	(5,205,878)	(2,575,260)	(5,205,878)
ภาษีเงินได้รับคืน (จ่ายออก)	(96,092,452)	(139,590,643)	(26,317,503)	(83,179,677)
<b>กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปเป็น) กิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>952,283,847</b>	<b>(1,585,271,241)</b>	<b>712,923,247</b>	<b>60,322,939</b>

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกระแสเงินสด  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>				
เงินฝากธนาคารที่คิดระยะต่ำประกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(63,239,695)	24,223,146	20,518,672	24,230,019
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	(34,732,570)	(46,827,762)	(37,115,000)	-
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	44,945,990	512,045,091	-	512,045,091
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อหรือเพิ่มทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	(1,347,661,855)	(1,330,335,944)	(1,268,187,080)	(1,330,335,944)
เงินสดรับจากการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมค้า	237,628,952	76,500,000	237,628,952	76,500,000
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อหรือเพิ่มทุนในบริษัทย่อย	(1,132,925,000)	-	(1,504,841,200)	(445,168,300)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	186,200,500	276,500,600	369,587,500	276,500,600
เงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	204,197,667	-	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(127,897,962)	(327,118)	-	(327,118)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(47,969,782)	(23,613,762)	(12,114,715)	(9,555,703)
เงินสดรับจากการขายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	3,657,840	2,581,000	1,137,606	2,581,000
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(9,401,358)	(7,305,531)	(7,080,775)	(6,027,355)
เงินสดรับชำระคืนจากเงินให้กู้ยืม				
- เงินให้กู้ยืมกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2,476,868,582	2,582,672,058	1,900,348,464	1,975,417,656
- เงินสืบทอดหนี้ตามสัญญาให้กู้ยืมเงิน	924,625	-	-	-
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืม				
- เงินให้กู้ยืมกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(1,548,440,074)	(2,053,906,416)	(2,661,552,088)	(2,436,143,715)
- เงินสืบทอดหนี้ตามสัญญาให้กู้ยืมเงิน	(1,114,285)	(301,980)	-	-
เงินสดรับจากเงินปันผล	240,785,037	357,805,462	260,676,961	585,633,724
ดอกเบี้ยรับ	81,206,056	31,287,463	85,316,180	39,429,318
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) กิจการลงทุน	(836,967,332)	400,996,307	(2,615,676,523)	(735,220,727)
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>				
เงินสดรับจากการออกหุ้น	-	36,294,811	-	36,294,811
เงินสดรับจากการเพิ่มทุนจากการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิ	87,391,055	-	19,506,050	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืม				
- เงินกู้ยืมกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5,432,677	-	1,023,000,000	645,000,000
- เงินกู้ยืมอื่น	7,552,215,278	4,540,132,500	7,122,685,839	3,907,410,000
เงินสดจ่ายเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืม				
- เงินกู้ยืมกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	(94,984)	(394,000,000)	(483,078,900)
- เงินกู้ยืมอื่น	(6,768,157,241)	(4,075,986,218)	(5,295,389,093)	(4,018,114,051)
เงินสดจ่ายชำระคืนหนี้ตามสัญญาเช่า	(18,693,589)	(14,264,347)	(1,444,156)	(10,775,246)
เงินสดจ่ายปันผล	(487,145,525)	(277,053,984)	(487,011,299)	(264,060,705)
ดอกเบี้ยจ่าย	(465,637,357)	(367,958,680)	(461,889,520)	(361,854,185)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) กิจการจัดหาเงิน	(94,594,702)	(158,930,902)	1,525,457,821	(549,178,276)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) - สุทธิ	20,721,813	(1,343,205,836)	(377,295,455)	(1,224,076,064)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	1,622,341,626	2,995,701,548	1,110,747,635	2,334,823,699
เงินสดที่เพิ่มขึ้น(ลดลง)จากการขายหรือการสูญเสียอำนาจการควบคุมในบริษัทย่อย	446,973,262	(30,154,086)	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด	2,090,036,701	1,622,341,626	733,452,180	1,110,747,635

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกระแสเงินสด  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
<b>ข้อมูลกระแสเงินสดเพิ่มเติม</b>				
<b>รายการที่ไม่ใช่เงินสด :</b>				
1) บันทึกลับต้นทุนการกู้ยืมเป็นต้นทุนของสินค้าคงเหลือ	186,548,888	131,057,358	135,906,340	104,091,234
2) การเปลี่ยนแปลงเงินลงทุนมีรายละเอียดสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันที่เปลี่ยนแปลงอำนาจการควบคุมสรุปได้ดังนี้				
สินทรัพย์รวม	4,296,050,589	1,643,570,459	-	-
หนี้สินรวม	(1,019,190,860)	(1,332,423,254)	-	-
ส่วนของผู้ออกหุ้นรวม	(2,829,886,467)	(367,504,175)	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงเงินลงทุน	446,973,262	(56,356,970)	-	-
3) โอนเงินลงทุนในบริษัทย่อยไปเป็นเงินลงทุนในบริษัทร่วม	5,030,667	-	201,348,700	31,498,700
4) โอนเงินลงทุนในบริษัทร่วมไปเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย	777,588,546	-	507,300,000	-
5) การได้มาซึ่งสิทธิการใช้สินทรัพย์ภายใต้สัญญาเช่า	43,894,502	241,415,383	3,806,412	233,557,822
6) โอนสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	32,966,007	-	-
7) ออกตั๋วอาวัลเพื่อให้บริษัทย่อยกู้ยืม	-	-	-	80,000,000
8) ออกตั๋วสัญญาใช้เงินเพื่อให้บริษัทย่อยกู้ยืม	-	48,618,575	-	48,618,575
9) ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุนบริษัทย่อย	-	16,000,000	-	16,000,000
10) รับเงินปันผลโดยได้รับการหักกลบลบหนี้	-	-	512,998,950	-
11) ชำระค่าหุ้นเพิ่มทุน โดยได้รับการหักกลบลบหนี้	-	-	-	43,329,500
12) การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ให้บริษัทย่อย บริษัทร่วมและการร่วมค้า	229,078	114,400	-	800,800
13) เงินกู้ยืมเพื่อชำระคืนตั๋วอาวัล	-	357,653,750	-	357,653,750
14) จัดประเภทเงินมัดจำจ่ายเป็นเงินให้กู้ยืมเนื่องจากชำระหนี้แทนบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	198,473,725	-
15) โอนสินค้าคงเหลือเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	3,267,798	-
16) เข้าหนี้ค่าหุ้นบริษัทย่อย	-	-	11,235,000	-
17) ขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นเงินเชื่อ	105,124,506	-	34,000	-



บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

## 1. เรื่องทั่วไป

### 1.1 ภูมิฐานะและสถานะทางกฎหมายของบริษัท

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) จัดทะเบียนแปรสภาพเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด เมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2548 ทะเบียนเลขที่ 0107548000684 บริษัทได้ย้ายที่ตั้งสำนักงานใหญ่แห่งใหม่โดยมีที่อยู่ที่ตามที่ตั้งทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 448 ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 5 มีนาคม 2561

บริษัทได้เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 29 กรกฎาคม 2552

### 1.2 ลักษณะการดำเนินงาน

บริษัทประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

## 2. หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

### 2.1 หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

งบการเงินรวมประกอบด้วยงบการเงินของบริษัท และบริษัทย่อย (รวมกันเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) และส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในการร่วมค้า

#### การรวมธุรกิจ

กลุ่มบริษัทบันทึกบัญชีสำหรับการรวมธุรกิจตามวิธีซื้อ เมื่อการควบคุม (ตามที่กล่าวไว้ในส่วนของบริษัทย่อย) ถูกโอนไปยังกลุ่มบริษัท ยกเว้นในกรณีที่เป็นการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน

วันที่ซื้อกิจการคือวันที่อำนาจในการควบคุมนั้นได้ถูกโอนไปยังผู้ซื้อ

ค่าความนิยมถูกวัดมูลค่า ณ วันที่ซื้อ โดยวัดจากมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่โอนให้ซึ่งรวมถึงการรับรู้จำนวนส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในผู้ถูกซื้อ หักด้วยมูลค่าสุทธิ (มูลค่ายุติธรรม) ของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาซึ่งวัดมูลค่า ณ วันที่ซื้อ กำไรจากการซื้อในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนทันที

สิ่งตอบแทนที่โอนให้ต้องวัดด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่โอนไปหนี้สินที่กลุ่มบริษัทก่อขึ้นเพื่อจ่ายชำระให้แก่เจ้าของเดิม และส่วนได้เสียในส่วนของผู้ถือหุ้นที่ออกโดยกลุ่มบริษัท ทั้งนี้สิ่งตอบแทนที่โอนให้ยังรวมถึงมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

สิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันซื้อธุรกิจ และวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ ทุกวันที่รายงาน การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นของบริษัทที่ถูกซื้อที่รับมาจากการรวมธุรกิจ รับรู้เป็นหนี้สินหากมีภาระผูกพันในปัจจุบันซึ่งเกิดขึ้นจากเหตุการณ์ในอดีต และสามารถวัดมูลค่ายุติธรรมได้อย่างน่าเชื่อถือ

ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการซื้อของกลุ่มบริษัทที่เกิดขึ้นซึ่งเป็นผลมาจากการรวมธุรกิจ เช่น ค่าที่ปรึกษากฎหมาย และค่าธรรมเนียมวิชาชีพและค่าที่ปรึกษาอื่น ๆ ถือเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น

หากการบันทึกบัญชีเมื่อเริ่มแรกสำหรับการรวมธุรกิจไม่เสร็จสมบูรณ์ภายในวันสิ้นรอบระยะเวลาของการรวมธุรกิจเกิดขึ้น กลุ่มบริษัทประมาณการมูลค่าของรายการซึ่งข้อมูลทางบัญชียังไม่สมบูรณ์เพื่อรายงาน มูลค่าประมาณการดังกล่าวจะ

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ถูกปรับปรุง หรือรับรู้สินทรัพย์ หรือหนี้สินเพิ่มเติมในระหว่างช่วงระยะเวลาในการวัดมูลค่า เพื่อสะท้อนผลของข้อมูลเพิ่มเติมที่ได้รับเกี่ยวกับข้อเท็จจริงและสถานการณ์แวดล้อมที่มีอยู่ ณ วันที่ซื้อ ซึ่งข้อมูลดังกล่าวมีผลต่อการวัดมูลค่าของจำนวนต่าง ๆ ที่เคยรับรู้ไว้ ณ วันที่ซื้อ

#### การซื้อแบบทยอยซื้อ

ในการรวมธุรกิจที่ดำเนินการสำเร็จจากการทยอยซื้อ กลุ่มบริษัทต้องวัดมูลค่าส่วนได้เสียของเงินลงทุนที่กลุ่มบริษัทถืออยู่ในผู้ถูกซื้อก่อนการรวมธุรกิจใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อและรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นในกำไรหรือขาดทุนหรือในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นตามความเหมาะสม มูลค่าของส่วนได้เสียในผู้ถูกซื้อก่อนการรวมธุรกิจที่เคยรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะถูกจัดประเภทใหม่เป็นกำไรหรือขาดทุนด้วยเกณฑ์เดียวกันเสมือนว่าได้ขายเงินลงทุนดังกล่าวออกไป

#### การรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน

การรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันบันทึกบัญชีโดยใช้วิธีเสมือนว่าเป็นวิธีการรวมส่วนได้เสีย โดยวิธีการดังกล่าวผู้ซื้อต้องรับรู้สินทรัพย์และหนี้สินของธุรกิจที่ถูกซื้อด้วยมูลค่าตามบัญชีของธุรกิจดังกล่าวตามงบการเงินรวมของบริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุด ณ วันที่เกิดรายการ ส่วนต่างระหว่างมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของธุรกิจที่ถูกนำมารวมดังกล่าวกับค่าตอบแทนที่จ่ายรับรู้เป็นส่วนเกินหรือส่วนขาดจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันในส่วนของผู้ถือหุ้น รายการส่วนเกินหรือส่วนขาดจะถูกโอนไปยังกำไรสะสมเมื่อมีการขายเงินลงทุนในธุรกิจที่ซื้อดังกล่าวไป

ผลการดำเนินงานของธุรกิจที่ถูกซื้อจะรวมอยู่ในงบการเงินรวมของผู้ซื้อนับตั้งแต่วันที่ต้นงวดของงบการเงินเปรียบเทียบหรือวันที่ธุรกิจเหล่านั้นอยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันแล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า จนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุด

#### บริษัทย่อย

บริษัทย่อยเป็นกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมของกลุ่มบริษัท การควบคุมเกิดขึ้นเมื่อกลุ่มบริษัทเปิดรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับกิจการนั้นและมีความสามารถในการใช้อำนาจเหนือกิจการนั้นทำให้เกิดผลกระทบต่อจำนวนเงินผลตอบแทนของกลุ่มบริษัท งบการเงินของบริษัทย่อยได้รวมอยู่ในงบการเงินรวมนับแต่วันที่มีการควบคุมจนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุดลง

#### ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

ณ วันที่ซื้อธุรกิจ กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมตามอัตราส่วนได้เสียในสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาจากผู้ถูกซื้อ การเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัทที่ไม่ทำให้กลุ่มบริษัทสูญเสียอำนาจการควบคุมจะบันทึกบัญชีโดยถือเป็นรายการในส่วนของผู้ถือหุ้น

#### การสูญเสียการควบคุม

เมื่อกลุ่มบริษัทสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย กลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์และหนี้สินของบริษัทย่อยนั้นออก รวมถึงส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมและส่วนประกอบอื่นในส่วนของผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องกับบริษัทย่อยนั้น

กำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ส่วนได้เสียในบริษัทย่อยเดิมที่ยังคงเหลืออยู่ให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่สูญเสียการควบคุม

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

#### ส่วนได้เสียในเงินลงทุนที่บันทึกโดยใช้วิธีส่วนได้เสีย

ส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในเงินลงทุนที่บันทึกโดยใช้วิธีส่วนได้เสีย ประกอบด้วยส่วนได้เสียในการร่วมค้า

การร่วมค้าเป็นการร่วมการงานที่กลุ่มบริษัทมีการควบคุมร่วมในการงานนั้น โดยมีสิทธิในสินทรัพย์สุทธิของการร่วมการงานนั้น มากกว่าการมีสิทธิในสินทรัพย์และภาระผูกพันในหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับการร่วมการงานนั้น

ส่วนได้เสียในการร่วมค้าบันทึกบัญชีตามวิธีส่วนได้เสีย โดยรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนซึ่งรวมถึงต้นทุนการทำรายการ ภายหลังการรับรู้รายการเริ่มแรก ส่วนแบ่งกำไรหรือขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของเงินลงทุนที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสีย ของกลุ่มบริษัท จะถูกบันทึกในงบการเงินรวมจนถึงวันที่กลุ่มบริษัทสูญเสียการควบคุมร่วม

#### 2.2 เกณฑ์การวัดมูลค่า

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยถือหลักเกณฑ์การบันทึกตามราคาทุนเดิม (เว้นแต่ที่ได้เปิดเผยไว้แล้วในนโยบายบัญชี)

#### 2.3 สตักเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและนำเสนองบการเงิน

งบการเงินแสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาท ซึ่งเป็นสตักเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัท ยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

#### 2.4 การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

##### ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา

ในการประมาณค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา ฝ่ายบริหาร จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสิทธิภาพ การเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่ค้างค้างและสถานะเศรษฐกิจที่คาดการณ์ไว้ของกลุ่มลูกหนี้ที่มีความเสี่ยงด้านเครดิตที่คล้ายคลึงกัน เป็นต้น ทั้งนี้ ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตและการคาดการณ์สถานะเศรษฐกิจของบริษัทและบริษัทย่อยอาจ ไม่ได้บ่งบอกถึงการผิดสัญญาของลูกหนี้ที่เกิดขึ้นจริงในอนาคต

##### ค่าเผื่อการด้อยค่าของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และที่ดินรอการพัฒนา

บริษัทและบริษัทย่อยพิจารณาการปรับลดต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และที่ดินรอการพัฒนา เมื่อพบว่ามูลค่ายุติธรรม ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวลดลง ฝ่ายบริหารพิจารณาปรับลดมูลค่าของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และที่ดินรอการพัฒนาเท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน อย่างไรก็ตาม ความมีสาระสำคัญ และการปรับลดมูลค่าดังกล่าวขึ้นกับดุลยพินิจของฝ่าย บริหาร

##### ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน

บริษัทและบริษัทย่อยพิจารณาการด้อยค่าของเงินลงทุน เมื่อพบว่ามูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวลดลงอย่างมี สาระสำคัญและเป็นระยะเวลานาน ซึ่งความมีสาระสำคัญ และระยะเวลานั้นขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์สิทธิการใช้ และค่าตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน อาคารและอุปกรณ์ตลอดจนสินทรัพย์สิทธิการใช้ และค่าตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งาน (ถ้ามี) และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจะต้องพิจารณาการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สินทรัพย์สิทธิการใช้ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนหากมีข้อบ่งชี้ และบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น

ข้อบ่งชี้ดังกล่าวรวมถึงการลดลงอย่างมีนัยสำคัญของมูลค่าตลาดหรือมูลค่าที่ได้รับจากการใช้ประโยชน์ในอนาคตของสินทรัพย์ การเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญของกลยุทธ์ทางธุรกิจของกิจการที่มีผลกระทบต่อการใช้สินทรัพย์นั้นในอนาคต แนวโน้มในทางลบของภาวะอุตสาหกรรมและสภาพเศรษฐกิจที่เกี่ยวข้องการสูญเสียส่วนแบ่งตลาดที่สำคัญของกิจการ รวมถึงกฎระเบียบข้อบังคับที่สำคัญหรือการตัดสินใจของศาลที่มีผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจ เป็นต้น

การทดสอบการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สินทรัพย์สิทธิการใช้ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากสินทรัพย์หรือหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด รวมทั้งการเลือกอัตราคิดลดที่เหมาะสมในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดนั้น ๆ ทั้งนี้ กระแสเงินสดประมาณการบนพื้นฐานของข้อมูลการดำเนินงานที่มีอยู่ ณ ปัจจุบัน ซึ่งฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับข้อสมมติฐานเกี่ยวกับสถานะตลาดในอนาคต รวมถึงรายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดนั้น โดยประมาณการกระแสเงินสดดังกล่าวอาจเปลี่ยนแปลงได้เนื่องจาก ภาวะการแข่งขัน แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงของรายได้ โครงสร้างต้นทุน การเปลี่ยนแปลงของอัตราคิดลด ภาวะอุตสาหกรรมและภาวะตลาดที่เกี่ยวข้อง

#### **สัญญาเช่า**

การกำหนดอายุสัญญาเช่าที่มีสิทธิการเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า - บริษัทและบริษัทย่อยในฐานะผู้เช่า

ในการกำหนดอายุสัญญาเช่า ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่าบริษัทและบริษัทย่อยมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลหรือไม่ที่จะใช้สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า โดยคำนึงถึงข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจในทางเศรษฐกิจสำหรับบริษัทและบริษัทย่อยในการใช้สิทธิเลือกนั้น ภายหลังจากวันที่สัญญาเช่ามีผล บริษัทและบริษัทย่อยจะประเมินอายุสัญญาเช่าใหม่หากมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีนัยสำคัญซึ่งอยู่ภายใต้การควบคุมและส่งผลต่อความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิเลือก

การจัดประเภทของสัญญาเช่า - บริษัทและบริษัทย่อยในฐานะผู้ให้เช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุน ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่าบริษัทและบริษัทย่อยได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่



บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

#### สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัทและบริษัทย่อยรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีซึ่งคำนวณขึ้นจากผลแตกต่างชั่วคราว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานระหว่างฐานภาษีของสินทรัพย์หรือหนี้สินกับราคาตามบัญชีของสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทและบริษัทย่อยจะมีกำไรทางภาษีจากการดำเนินงานในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากสินทรัพย์ภาษีเงินได้นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่าบริษัทและบริษัทย่อยควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใดโดยพิจารณาถึงกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

#### การประมาณการต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและอาคารชุด บริษัทและบริษัทย่อยต้องประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วย ต้นทุนที่ดินและการปรับปรุงที่ดิน ต้นทุนค่าออกแบบและก่อสร้าง ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจโดยจะมีการทบทวนการประมาณการดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

#### ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่าง ๆ ในการประมาณการ เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราการเกษียณ และอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

#### ข้อพิพาททางการค้า คดีฟ้องร้อง การปฏิบัติตามกฎระเบียบและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องและความไม่แน่นอนในการตีความภาษีอากร

ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของรายการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับข้อพิพาททางการค้า คดีฟ้องร้อง การปฏิบัติตามกฎระเบียบและข้อบังคับ ซึ่งรวมถึงการประเมินระดับของความน่าจะเป็นที่จะเกิดผลเสียและความสามารถในการประมาณการผลเสียที่คาดว่าจะเกิดขึ้นได้อย่างเหมาะสม การเปลี่ยนแปลงในปัจจุบันต่าง ๆ ที่ใช้ประกอบการประเมินของผู้บริหารและสถานการณ์ต่าง ๆ ที่ไม่คาดว่าจะเกิดขึ้นอาจส่งผลให้ผลที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างไปจากที่ได้มีการประมาณการไว้ อย่างไรก็ตามในกรณีที่ฝ่ายบริหารเชื่อมั่นว่าจะไม่มีความเสียหายที่มีนัยสำคัญเกิดขึ้น บริษัทและบริษัทย่อยจะไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

2.5 เกณฑ์ในการนำเสนองบการเงินรวม

งบการเงินรวมได้รวมงบการเงินของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า ดังต่อไปนี้ ซึ่งบริษัทมีอำนาจควบคุมหรือมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญในบริษัทนั้น

	ลักษณะธุรกิจ	ที่ตั้ง สำนักงาน ใหญ่	ทุนที่ออกและ เรียกชำระแล้ว (ล้านบาท)		อัตราร้อยละของการ ถือหุ้นทั้งทางตรง และทางอ้อม	
			2565	2564	2565	2564
บริษัทย่อยทางตรง						
บริษัท วิกตอรี แมเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด	บริหารงานนิติบุคคล และ /หรือ การให้บริการบริหารจัดการ โครงการ	กรุงเทพฯ	12.06	193.00	99.98	99.99
บริษัท เอส.เอ็น.แอสเซ็ท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขายและให้เช่า อสังหาริมทรัพย์	กรุงเทพฯ	122.00	122.00	99.65	99.65
บริษัท เอส แอนด์ พี เอสเตต ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	14.00	14.00	90.00	90.00
บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เทกเวย์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	553.40	553.40	99.99	99.99
บริษัท อีสเทิร์น เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ให้บริการใช้สนามกอล์ฟ	กรุงเทพฯ	665.00	665.00	99.99	99.99
บริษัท เสนา โซลาร์ เอนเนอร์ยี จำกัด	ผลิตและจำหน่าย พลังงานจากแสงอาทิตย์	กรุงเทพฯ	426.00	426.00	99.99	99.99
บริษัท เสนา แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริการบริหารโครงการ	กรุงเทพฯ	2.00	2.00	99.97	99.97
บริษัท แอควิวท์ เรียลตี้ จำกัด	ตัวแทนและนายหน้าให้บริการ ซื้อขายอสังหาริมทรัพย์	กรุงเทพฯ	10.50	10.50	76.00	76.00
บริษัท ทีเค นวกิจ จำกัด	รับเหมาก่อสร้างที่พักอาศัย	กรุงเทพฯ	20.00	20.00	99.99	99.99
บริษัท เสนา วณิช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	150.04	149.90	99.99	99.99
บริษัท เสนา คลาวด์ จำกัด	ให้บริการระบบเทคโนโลยี สารสนเทศ	กรุงเทพฯ	1.00	1.00	99.97	99.97
บริษัท เสนา ไอเดีย จำกัด	รับจัดทำสื่อโฆษณาทุกชนิด ทุกประเภท รับเป็นที่ปรึกษา เกี่ยวกับงานบริหารการโฆษณา ทุกชนิด ทุกประเภท	กรุงเทพฯ	11.00	1.00	99.99	99.97
บริษัท เอสเค แอสเซ็ท แมเนจเม้นท์ จำกัด (ซื้อเดิม บริษัท เสนา ชัวร์ จำกัด)	ซื้อ ขาย และให้เช่า อสังหาริมทรัพย์	กรุงเทพฯ	130.00	1.00	99.99	99.97
บริษัท พาวเวอร์ แคช จำกัด	ให้บริการรับเป็นที่ปรึกษาและ ปล่อยสินเชื่อกู้เงินกู้	กรุงเทพฯ	60.00	50.00	98.99	98.99
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ 1 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	345.80	345.80	99.99	99.99
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ 2 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	378.11	377.16	99.99	99.99

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

	ลักษณะธุรกิจ	ที่ตั้ง สำนักงาน ใหญ่	ทุนที่ออกและ เรียกชำระแล้ว (ล้านบาท)		อัตราร้อยละของการ ถือหุ้นทั้งทางตรง และทางอ้อม	
			2565	2564	2565	2564
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ 8 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	240.00	240.00	99.99	99.99
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ 9 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	238.21	238.21	99.99	99.99
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 15 จำกัด <sup>(2)</sup>	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	-	1.00	-	99.97
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 17 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	1.00	1.00	99.97	99.97
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 20 จำกัด <sup>(2)</sup>	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	-	380.00	-	99.99
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 23 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	1.00	1.00	99.97	99.97
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 24 จำกัด <sup>(2)</sup>	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	-	1.00	-	99.97
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 25 จำกัด <sup>(2)</sup>	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	-	1.00	-	99.97
บริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (ชื่อเดิม บริษัท เจ.เอส.พี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)) <sup>(5)</sup>	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	2,100.00	-	49.72	-
บริษัท เสนา แมเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท เจ.เอส.พี. มาร์เก็ต จำกัด) <sup>(8)</sup>	บริการบริหาร โครงการ	กรุงเทพฯ	70.63	-	99.99	-
บริษัท บริหารสินทรัพย์ ที แอนด์ ที จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท ที แอนด์ ที แอสเซท แมเนจเม้นท์ จำกัด) <sup>(1)</sup>	บริหารสินทรัพย์	กรุงเทพฯ	28.00	-	99.97	-
บริษัท เดอะ เซอร์วิส เรสซิเดนซ์ จำกัด <sup>(8)</sup>	ให้เช่าและบริการอพาร์ทเม้นท์	กรุงเทพฯ	192.20	-	99.99	-
บริษัท สืบบ้านมงคล จำกัด <sup>(1)</sup>	ให้บริการรับเป็นที่ปรึกษาและ ปล่อยสินเชื่อกู้	กรุงเทพฯ	5.00	-	99.99	-
<b>บริษัทย่อยทางอ้อม</b>						
บริษัท เอท โซลาร์ จำกัด	จำหน่ายหลักสำเร็จรูปชนิดต่าง ๆ รวมถึงวัสดุก่อสร้าง อุปกรณ์และ เครื่องมือเครื่องใช้ในการก่อสร้าง และรวมทั้งจำหน่ายแผงโซลาร์ เซลล์ เพื่อใช้เป็นอุปกรณ์ในการ เปลี่ยนแปลงพลังงานแสงอาทิตย์ เป็นกระแสไฟฟ้า	กรุงเทพฯ	10.00	10.00	51.00	51.00
บริษัท เสนา กรีน เอนเนอร์ยี 1 จำกัด	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า	กรุงเทพฯ	35.00	35.00	98.00	98.00
บริษัท เสนา กรีน เอนเนอร์ยี 2 จำกัด	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า	กรุงเทพฯ	13.75	2.50	98.00	98.00
บริษัท เสนา กรีน เอนเนอร์ยี 16 จำกัด <sup>(1)</sup>	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า	กรุงเทพฯ	1.00	-	99.97	-
บริษัท เสนา กรีน เอนเนอร์ยี 17 จำกัด <sup>(1)</sup>	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า	กรุงเทพฯ	31.00	-	99.99	-
บริษัท เสนา กรีน เอนเนอร์ยี 18 จำกัด <sup>(1)</sup>	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า	กรุงเทพฯ	8.00	-	99.99	-

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

	ลักษณะธุรกิจ	ที่ตั้ง สำนักงาน ใหญ่	ทุนที่ออกและ เรียกชำระแล้ว (ล้านบาท)		อัตราร้อยละของการ ถือหุ้นทั้งทางตรง และทางอ้อม	
			2565	2564	2565	2564
บริษัท เสนา กรีน เอนเนอร์ยี 19 จำกัด <sup>(1)</sup>	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า	กรุงเทพฯ	53.75	-	99.99	-
บริษัท เสนา กรีน เอนเนอร์ยี 20 จำกัด <sup>(1)</sup>	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า	กรุงเทพฯ	1.00	-	99.97	-
บริษัท เสนา กรีน เอนเนอร์ยี 21 จำกัด <sup>(1)</sup>	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า	กรุงเทพฯ	1.00	-	99.97	-
บริษัท เสนา กรีน เอนเนอร์ยี 22 จำกัด <sup>(1)</sup>	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า	กรุงเทพฯ	1.00	-	99.97	-
บริษัท เสนา กรีน เอนเนอร์ยี 23 จำกัด <sup>(1)</sup>	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า	กรุงเทพฯ	1.00	-	99.97	-
บริษัท เสนา กรีน เอนเนอร์ยี 24 จำกัด <sup>(1)</sup>	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า	กรุงเทพฯ	1.00	-	99.97	-
บริษัท เสนาเทคโนโลยี โซลูชั่น จำกัด	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า	กรุงเทพฯ	18.00	18.00	59.99	59.99
บริษัท แม็กซ์ โซลาร์ จำกัด	ให้บริการทางด้านวิศวกรรม การจัดซื้อจัดจ้างและการก่อสร้าง ที่เกี่ยวกับพลังงานแสงอาทิตย์	กรุงเทพฯ	2.00	2.00	99.99	99.99
บริษัท อีลิท เรสซิเดนซ์ จำกัด	บริหารงานนิติบุคคล และ /หรือ การให้บริการ บริหารจัดการ โครงการ	กรุงเทพฯ	1.00	1.00	99.97	99.70
บริษัท เดอะ เซอร์วิส เรสซิเดนซ์ จำกัด <sup>(8)</sup>	ให้เช่าและบริการอพาร์ทเมนต์	กรุงเทพฯ	-	192.20	-	99.99
บริษัท สำเพ็ง 2 พลาซ่า จำกัด <sup>(4)</sup>	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	110.00	-	99.99	-
บริษัท บ้านร่มนรย์ 2015 จำกัด <sup>(4)</sup>	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	100.00	-	99.99	-
บริษัท บ้านพุทธชาติ 2015 จำกัด <sup>(4)</sup>	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	100.00	-	99.99	-
บริษัท บ้านพุทธรักษา 2015 จำกัด <sup>(4)</sup>	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	150.00	-	99.99	-
บริษัท เจ.เอส.พี. เอสพลัส จำกัด <sup>(4)</sup>	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	750.00	-	99.99	-
บริษัท เอส. เจ. เฮลท์แคร์ จำกัด <sup>(1)</sup>	โรงพยาบาลขนาดเล็ก	กรุงเทพฯ	25.00	-	99.99	-
บริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ 2 จำกัด <sup>(1)</sup>	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	1.00	-	99.97	-
บริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ 3 จำกัด <sup>(1)</sup>	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	25.75	-	99.97	-
บริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ 5 จำกัด <sup>(1)</sup>	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	1.00	-	99.97	-
บริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ 6 จำกัด <sup>(1)</sup>	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	1.00	-	99.97	-
บริษัท เอเซียร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด <sup>(1)</sup>	บริหารงานนิติบุคคล และ /หรือ การให้บริการ บริหารจัดการ โครงการ	กรุงเทพฯ	3.00	-	40.50	-
<b>กิจการร่วมค้า</b>						
บริษัท แอสไพร์ชั่น วัน จำกัด	การซื้อขายและพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า	กรุงเทพฯ	1,000.00	1,000.00	25.00	25.00
บริษัท เสนา อันคิว 1 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	583.00	715.00	51.00	51.00

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

	ลักษณะธุรกิจ	ที่ตั้ง สำนักงาน ใหญ่	ทุนที่ออกและ เรียกชำระแล้ว (ล้านบาท)		อัตราร้อยละของการ ถือหุ้นทั้งทางตรง และทางอ้อม	
			2565	2564	2565	2564
บริษัท เสนา อินคิว 2 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	357.00	483.00	51.00	51.00
บริษัท เสนา อินคิว 3 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	1,227.38	1,205.43	51.00	51.00
บริษัท เสนา เอชเอชที 4 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	500.00	500.00	51.00	51.00
บริษัท เสนา เอชเอชที 5 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	218.80	358.80	51.00	51.00
บริษัท เสนา เอชเอชที 6 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	327.58	209.68	51.00	51.00
บริษัท เสนา เอชเอชที 7 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	750.00	605.98	51.00	51.00
บริษัท เสนา เอชเอชที 8 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	1,043.00	1,043.00	51.00	51.00
บริษัท เสนา เอชเอชที 9 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	570.05	393.35	51.00	51.00
บริษัท เสนา เอชเอชที 10 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	246.51	246.51	51.00	51.00
บริษัท เสนา เอชเอชที 11 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	772.91	495.19	51.00	51.00
บริษัท เสนา เอชเอชที 12 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	221.28	213.28	51.00	51.00
บริษัท เสนา เอชเอชที 13 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	134.50	204.43	51.00	51.00
บริษัท เสนา เอชเอชที 14 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	198.85	130.74	51.00	51.00
บริษัท เสนา เอชเอชที 15 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	325.42	325.42	51.00	51.00
บริษัท เสนา เอชเอชที 16 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	212.24	151.89	51.00	51.00
บริษัท เสนา เอชเอชที 17 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	274.45	185.63	51.00	51.00
บริษัท เสนา เอชเอชที 18 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	153.81	153.81	51.00	51.00
บริษัท เสนา เอชเอชที 19 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	110.88	70.60	51.00	51.00
บริษัท เสนา เอชเอชที 21 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	108.31	73.27	51.00	51.00
บริษัท เสนา เอชเอชที 22 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	548.85	490.00	51.00	51.00
บริษัท เสนา เอชเอชที 23 จำกัด <sup>(2)</sup> (ซื้อเดิม บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 24 จำกัด)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	198.34	-	51.00	-
บริษัท ปิติ แลนด์ จำกัด <sup>(2)</sup>	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	156.31	-	51.00	-
บริษัท ปรางกุล แอสเสท จำกัด <sup>(2)</sup>	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	104.05	-	51.00	-
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 26 จำกัด <sup>(2)</sup>	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	180.64	-	51.00	-
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 25 จำกัด <sup>(2)</sup>	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	112.44	-	51.00	-
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 15 จำกัด <sup>(2)</sup>	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	116.17	-	51.00	-
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 20 จำกัด <sup>(2)</sup>	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	598.40	-	51.00	-
บริษัท เจริญนครแลนด์ จำกัด <sup>(2)</sup>	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	145.96	-	51.00	-

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

	ลักษณะธุรกิจ	ที่ตั้ง สำนักงาน ใหญ่	ทุนที่ออกและ เรียกชำระแล้ว (ล้านบาท)		อัตราร้อยละของการ ถือหุ้นทั้งทางตรง และทางอ้อม	
			2565	2564	2565	2564
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 27 จำกัด <sup>(2)</sup>	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	170.66	-	51.00	-
บริษัท ทีเอสเอ ดีไซน์ จำกัด	ออกแบบ เขียนแบบ เป็นที่ปรึกษา และให้คำแนะนำ ด้านสถาปัตยกรรม	กรุงเทพฯ	1.00	1.00	49.00	49.00
บริษัท เสนา เอ หรือเพอร์ดี จำกัด (มหาชน) (ชื่อเดิม บริษัท เอ.เอส.พี. หรือเพอร์ดี จำกัด (มหาชน)) <sup>(1)</sup>	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	-	2,100.00	-	24.16
<u>กิจการร่วมค้าที่ถือหุ้นทางอ้อมโดยบริษัทย่อย</u>						
บริษัท บี.กริม เสนา โซลาร์ เพาเวอร์ จำกัด	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า	กรุงเทพฯ	835.00	835.00	51.00	51.00
บริษัท เอ.เอส.พี. โอเชียน จำกัด <sup>(5)</sup>	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	25.00	-	54.99	-
บริษัท เอ.เอส.พี. จงเหียน จำกัด <sup>(5)</sup>	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	25.00	-	54.99	-
บริษัท เสนา เอ หรือเพอร์ดี 1 จำกัด <sup>(2)</sup>	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	88.15	-	51.00	-
บริษัท เสนา เอ หรือเพอร์ดี 4 จำกัด <sup>(2)</sup>	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	60.60	-	51.00	-
บริษัท ลีโอเอสเค จำกัด <sup>(1)</sup>	ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	กรุงเทพฯ	10.00	-	50.00	-
<u>บริษัทย่อยของกิจการร่วมค้า</u>						
บริษัท เอส เอช 2 เบริง จำกัด <sup>(9)</sup>	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	-	57.00	-	99.99
บริษัท เอ.เอส.พี. โกลเด้นท์แลนด์ จำกัด <sup>(6)</sup>	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	-	200.00	-	99.99
บริษัท สำเพ็ง 2 พลาซ่า จำกัด <sup>(4)</sup>	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	-	110.00	-	99.99
บริษัท เสนา แมเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท เอ.เอส.พี. มาร์เก็ต จำกัด) <sup>(4)</sup>	บริการบริหารโครงการ	กรุงเทพฯ	-	1,130.00	-	99.99
บริษัท บ้านร่มร่ม 2015 จำกัด <sup>(4)</sup>	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	-	100.00	-	99.99
บริษัท บ้านพุทธชาติ 2015 จำกัด <sup>(4)</sup>	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	-	100.00	-	99.99
บริษัท บ้านพุทธรักษา 2015 จำกัด <sup>(4)</sup>	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	-	150.00	-	99.99
บริษัท ไชน่า เซ็นเตอร์ (สาทร-กัลปพฤกษ์) จำกัด <sup>(7)</sup>	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	-	150.00	-	99.99
บริษัท เอ.เอส.พี. แอสพลัส จำกัด <sup>(4)</sup>	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	-	350.00	-	99.99
บริษัท โซลาร์วา จำกัด	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า	กรุงเทพฯ	703.07	703.07	99.98	99.98
บริษัท ทีทีเอส คอมเมอร์เชียล จำกัด	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า	กรุงเทพฯ	133.94	133.94	99.90	99.90
<u>บริษัทร่วมค้าของกิจการร่วมค้า</u>						
บริษัท เอ.เอส.พี. โอเชียน จำกัด <sup>(5)</sup>	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	-	25.00	-	54.99
บริษัท เอ.เอส.พี. จงเหียน จำกัด <sup>(5)</sup>	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	-	25.00	-	54.99



บริษัท เสนาติเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

- (1) รายการเพิ่มขึ้นข้างต้นเกิดจากการจัดตั้งบริษัทใหม่และการซื้อธุรกิจ
- (2) รายการเพิ่มขึ้นข้างต้นเกิดจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อยที่ส่งผลให้บริษัทมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญแต่ไม่ถึงกับมีอำนาจควบคุม ดังนั้นบริษัทจึงแสดงรายการเงินลงทุนในบริษัทดังกล่าวเป็นเงินลงทุนในบริษัทร่วมและกิจการร่วมค้าในงบแสดงฐานะการเงิน รายละเอียดการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 10
- (3) รายการลดลงข้างต้นเกิดจากบริษัทยกเลิกการลงทุนและสิ้นสภาพการเป็นบริษัทย่อยตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 11
- (4) รายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ข้างต้นเกิดจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อยของบริษัทร่วมค้าเป็นบริษัทย่อยทางอ้อม
- (5) รายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ข้างต้นเกิดจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทร่วมค้าของกิจการร่วมค้าเป็นบริษัทย่อย
- (6) บริษัท เจ.เอส.พี. โกลดেন্টแลนด์ จำกัด จดทะเบียนเลิกบริษัท 17 ธันวาคม 2564 และเสร็จสิ้นการชำระบัญชีแล้วในเดือนกุมภาพันธ์ 2565
- (7) บริษัท ไชน่า เซ็นเตอร์ (สาทร - กัลปพฤกษ์) จำกัด จดทะเบียนเลิกบริษัท 17 ธันวาคม 2564 และเสร็จสิ้นการชำระบัญชีแล้วในเดือนกุมภาพันธ์ 2565
- (8) รายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ข้างต้นเกิดจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยทางอ้อมให้กับบริษัทใหญ่ ทำให้เปลี่ยนสภาพจากบริษัทย่อยทางอ้อมเป็นบริษัทย่อยทางตรง
- (9) มติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท เอส เอช 2 แบ็งก์ จำกัด ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2565 มีมติให้ดำเนินการเลิกบริษัทโดยจดทะเบียนเลิกบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2565 ปัจจุบันอยู่ระหว่างการชำระบัญชี

ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัท รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว

งบการเงินรวมจัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีเดียวกันสำหรับรายการบัญชีที่เหมือนกันหรือเหตุการณ์ทางบัญชีที่คล้ายคลึงกัน

## 2.6 การซื้อธุรกิจ

กำไรจากการซื้อในราคาที่ต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมและค่าความนิยม

ผู้บริหารพิจารณาให้ส่วนเกินจากส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในสินทรัพย์และหนี้สินสุทธิที่ระบุได้ของกิจการที่ซื้อมาที่สูงกว่าต้นทุนในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 เป็นกำไรจากการซื้อในราคาที่ต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม กำไรจากการซื้อในราคาที่ต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมรับรู้ในงบกำไรขาดทุนรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 และงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ตามลำดับ ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

กำไรจากการซื้อในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมของบริษัทย่อย

(หน่วย : ล้านบาท)

	2565	2564
กำไรจากการซื้อในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม		
บริษัท ภัทรนันท์ แอสเซท จำกัด	-	0.94
บริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท เจ. เอส. พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน))	216.32	-
กำไร (ขาดทุน) จากการโอนเปลี่ยนเงินลงทุนจากบริษัทร่วมเป็นบริษัทย่อย		
บริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท เจ. เอส. พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน))	(3.49)	-
รวมกำไรจากการซื้อในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม	212.83	0.94

กำไรจากการต่อรองราคาซื้อของบริษัทร่วมที่สำคัญ

(หน่วย : ล้านบาท)

	2565	2564
กำไรจากการต่อรองราคาซื้อของบริษัทร่วม		
บริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท เจ. เอส. พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน))	-	489.37
	-	489.37

(ก) บริษัท ภัทรนันท์ แอสเซท จำกัด

สินทรัพย์ที่ได้มาที่ระบุได้และหนี้สินที่รับมา

(หน่วย : ล้านบาท)

	มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	0.33
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	0.45
สินค้าคงเหลือ	-	1,021.84
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-	46.89
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	-	0.48
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	-	9.09
เงินเบิกเกินบัญชี และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	(3.15)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	(18.06)

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย : ล้านบาท)

	มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
หนี้สินที่เกิดจากสัญญาหมุนเวียนอื่น	-	(152.32)
เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน	-	(329.42)
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	(497.43)
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	-	(22.18)
รวมสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ที่ได้รับ	-	56.52
หัก ค่าไถ่จากการซื้อในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม	-	(0.94)
สิ่งตอบแทนที่โอนให้ส่วนของเงินลงทุน	-	55.58
สิ่งตอบแทนที่โอนให้ส่วนของหนี้สิน	-	329.42
รวมสิ่งตอบแทนที่โอนให้	-	385.00

(ข) บริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (ชื่อเดิม บริษัท เจ. เอส. พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน))

สินทรัพย์ที่ได้มาที่ระบุได้และหนี้สินที่รับมา

(หน่วย : ล้านบาท)

	มูลค่ายุติธรรม (ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565)	มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	10.92	19.88
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	5.55	55.33
สินค้าคงเหลือ	498.75	1,012.54
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	0.06
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-	14.36
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	0.03	6.20
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	0.49	1.47
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	47.53	206.48
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	8.43	5.11
สินทรัพย์สิทธิการใช้	6.50	14.49
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	0.27	0.91
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	8.17	18.41

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

	(หน่วย : ล้านบาท)	
	มูลค่ายุติธรรม (ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565)	มูลค่ายุติธรรม (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	55.75	3.15
เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	71.19	103.40
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	6.85	-
ที่ดินรอพัฒนา	-	136.23
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	(22.09)	(23.00)
เงินรับล่วงหน้าลูกค้าโครงการ	(0.70)	(4.06)
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(134.47)	(186.06)
หนี้สินตามสัญญาเช่าระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(1.40)	(3.92)
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	(0.12)	(0.42)
ประมาณการหนี้สินระยะสั้น	(14.98)	(45.42)
เงินประกันการก่อสร้าง	-	(17.61)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	-	(2.03)
หุ้นกู้ระยะสั้น	-	(204.39)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	(21.32)
เงินกู้ยืมระยะยาว	(76.29)	(47.12)
หนี้สินตามสัญญาเช่าระยะยาว	(6.55)	(13.71)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	(0.95)	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	(1.65)	(7.69)
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(9.13)	(21.34)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	(1.59)
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(0.78)	(1.67)
รวมสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ที่ได้รับ	451.32	996.67
หัก กำไรจากการซื้อในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมของบริษัทย่อย	(216.32)	-
หัก กำไรจากการซื้อในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมของบริษัทร่วม	-	(489.37)
สิ่งตอบแทนที่โอนให้ส่วนของเงินลงทุน	235.00	507.30
กำไร (ขาดทุน) จากการ โอนเปลี่ยนเงินลงทุนจากบริษัทร่วมเป็นบริษัทย่อย	(3.49)	-

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการซื้อธุรกิจจำนวน 12.70 ล้านบาท และ 13.29 ล้านบาทตามลำดับ ซึ่งเกี่ยวข้องกับค่าที่ปรึกษากฎหมายภายนอก ค่าที่ปรึกษาและค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบสถานะการเงิน ต้นทุนเหล่านี้ได้รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหารในงบกำไรขาดทุนรวมของกลุ่มบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ตามลำดับ

ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 ผู้บริหารต้องประมาณการมูลค่ายุติธรรมของธุรกิจที่ซื้อ ณ วันที่ซื้อธุรกิจ ในระหว่างช่วงระยะเวลาในการวัดมูลค่าซึ่งต้องไม่เกินกว่าหนึ่งปีนับจากวันที่ซื้อธุรกิจ ผู้ซื้อต้องปรับย้อนหลังประมาณการที่เคยรับรู้ไว้ ณ วันที่ซื้อธุรกิจ เพื่อสะท้อนผลของข้อมูลเพิ่มเติมที่ได้รับเกี่ยวกับข้อเท็จจริงและสถานการณ์แวดล้อมที่มีอยู่ ณ วันที่ซื้อธุรกิจ ทั้งนี้ การกำหนดมูลค่ายุติธรรมขั้นสุดท้ายสำหรับการซื้อธุรกิจของขึ้นอยู่กับข้อกำหนดราคาซื้อขั้นสุดท้ายและการเสร็จสมบูรณ์ของผลของการปันส่วนราคาซื้อ

### 3. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

#### 3.1 มาตรฐานการบัญชีที่มีการปรับปรุง และมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง

##### ก. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ที่มีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงจำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2565 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

##### ข. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2566

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2566 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินบางฉบับมีการให้ข้อผ่อนปรนในทางปฏิบัติหรือข้อยกเว้นชั่วคราวกับผู้ใช้มาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

### 3.2 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

ก. รายได้จากโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยรับรู้เป็นรายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อแล้ว

ข. รายได้จากการขายสินค้า

รายได้จากการขายรับรู้เมื่อบริษัทได้โอนการควบคุมสินค้าให้กับผู้ซื้อแล้ว รายได้จากการขายแสดงมูลค่าตามราคาในใบกำกับสินค้าโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม สำหรับสินค้าที่ได้ส่งมอบหลังจากหักส่วนลดแล้ว

ค. รายได้จากการบริการ

รายได้จากการบริการจะรับรู้เป็นรายได้เมื่อได้ให้บริการแล้ว

ง. รายได้ตามขั้นความสำเร็จของงาน

รายได้ตามขั้นความสำเร็จของงานคำนวณตามอัตราส่วนต้นทุนงานที่ให้บริการทั้งสิ้นที่เกิดขึ้นจริงกับต้นทุนทั้งหมดที่ประมาณในการให้บริการตามสัญญาซึ่งได้พิจารณาและปรับปรุงรายการที่มีผลกระทบต่อประมาณการต้นทุนงานให้บริการเท่าที่จะสามารถพิจารณาได้ประกอบกับการพิจารณาผลงานที่ประเมินโดยวิศวกร

จ. รายได้ค่าเช่า

รายได้ค่าเช่ารับรู้ตามเกณฑ์คงค้างไปตลอดอายุสัญญาเช่า

ฉ. รายได้ทางการเงิน

รายได้ทางการเงินรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างและอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ช. เงินปันผลรับ

เงินปันผลรับรับรู้เมื่อบริษัทมีสิทธิในการรับเงินปันผล

ซ. รายได้อื่น

รายได้อื่นรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

ณ. ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา

ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา ได้แก่ ค่านายหน้าที่ยจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า บริษัทบันทึกเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้

ญ. ค่าใช้จ่ายอื่น

ค่าใช้จ่ายอื่นรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง



### 3.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

### 3.4 ลูกหนี้การค้าและผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

ลูกหนี้การค้าแสดงถึงจำนวนเงินที่ลูกค้าจะต้องชำระสำหรับการขายสินค้าและการให้บริการตามปกติของธุรกิจ บริษัทและบริษัทย่อยรับรู้ลูกหนี้การค้าเมื่อเริ่มแรกด้วยจำนวนเงินของสิ่งตอบแทนที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับชำระ ในกรณีที่มีส่วนประกอบด้านการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญจะรับรู้ด้วยมูลค่าปัจจุบันของสิ่งตอบแทน ทั้งนี้ การพิจารณาการด้อยค่าของลูกหนี้การค้าได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่าย (Simplified Approach) ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9 ในการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งกำหนดให้พิจารณาผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุหนี้และรับรู้ผลขาดทุนตั้งแต่การรับรู้รายการลูกหนี้การค้า ในการพิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ลูกหนี้การค้าจะถูกจัดกลุ่มตามวันที่ครบกำหนดชำระ อัตราความเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจะขึ้นอยู่กับประวัติการชำระเงินและข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตในอดีตซึ่งมีการปรับเพื่อสะท้อนข้อมูลปัจจุบันและการคาดการณ์ล่วงหน้าเกี่ยวกับปัจจัยทางเศรษฐกิจมหภาคที่มีผลต่อความสามารถของลูกค้าในการชำระหนี้

### 3.5 สิ้นค้าคงเหลือ

สิ้นค้าคงเหลือ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์เพื่อขายแสดงในราคาทุน หรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาจะต่ำกว่าราคาทุน ประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการ

### 3.6 ที่ดินรอการพัฒนา

ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน แสดงในราคาทุน ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดินและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรง

### 3.7 เครื่องมือทางการเงิน

บริษัทและบริษัทย่อยรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และบวกด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะในกรณีที่เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้การค้าที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ บริษัทและบริษัทย่อยจะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยราคาของรายการ

#### การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

บริษัทและบริษัทย่อยจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนดัดจำนาย สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยพิจารณาจากแผนธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน

บริษัท เสนาติเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

#### สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

บริษัทและบริษัทย่อยวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อบริษัทและบริษัทย่อยถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และเงื่อนไขตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่เป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น

สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าววัดมูลค่าในภายหลังโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและประเมินการด้อยค่า ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการ การเปลี่ยนแปลง หรือการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

#### สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน จะแสดงในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยรับรู้การเปลี่ยนแปลงสุทธิของมูลค่ายุติธรรมในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ทั้งนี้ สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว หมายรวมถึง เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อค้า เงินลงทุนในตราสารทุนซึ่งบริษัทและบริษัทย่อยไม่ได้เลือกจัดประเภทให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่มีกระแสเงินสดที่ไม่ได้รับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ย

เงินปันผลรับจากเงินลงทุนในตราสารทุนถือเป็นรายได้อื่นในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

#### การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน

บริษัทและบริษัทย่อยรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินและการตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

#### การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น แม้ว่าจะไม่มีการโอนหรือไม่ได้คงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น

บริษัทและบริษัทย่อยตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมา หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นสาระสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

#### การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

บริษัทและบริษัทย่อยใช้วิธีการอย่างง่ายในการคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา ดังนั้น ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัทและบริษัทย่อยจึงไม่มีการติดตามการเปลี่ยนแปลงของความเสียหายด้านเครดิต แต่จะรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนจากผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา โดยอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้หนี้และสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกิจการคาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป

#### การหักกลับของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลับกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบแสดงฐานะการเงิน ก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลับจำนวนเงินที่รับรู้ และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิหรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

### 3.8 เงินลงทุนในบริษัทร่วม

บริษัทร่วมเป็นกิจการที่บริษัทและบริษัทย่อยมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญแต่ไม่ถึงกับมีอำนาจควบคุมหรือมีการควบคุมร่วมเงินลงทุนในบริษัทร่วมรับรู้โดยใช้วิธีส่วนได้เสียในการแสดงในงบการเงินรวมและบันทึกด้วยวิธีราคาทุนในงบการเงินเฉพาะกิจการ

### 3.9 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยบันทึกในราคาทุนหักด้วยค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างจำนวนเงินสุทธิที่ได้รับและมูลค่าตามบัญชี จะบันทึกเป็นกำไรขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุน

### 3.10 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน (หรือกลุ่มสินทรัพย์ที่ยกเลิกซึ่งประกอบด้วยสินทรัพย์และหนี้สิน) ที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ในระดับสูงมากที่มูลค่าที่จะได้รับคืนส่วนใหญ่มาจากการขายมากกว่ามาจากการใช้สินทรัพย์นั้นต่อไป สินทรัพย์(หรือส่วนประกอบของกลุ่มสินทรัพย์ที่ยกเลิก) วัดมูลค่าด้วยจำนวนที่ต่ำกว่าระหว่างมูลค่าตามบัญชีกับมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสำหรับกลุ่มสินทรัพย์ที่ยกเลิกนำไปปันส่วนให้กับค่าความนิยมเป็นลำดับแรก แล้วจึงปันส่วนให้กับยอดคงเหลือของสินทรัพย์และหนี้สินตามสัดส่วนผลขาดทุนจากการด้อยค่าสำหรับการจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายหรือถือไว้เพื่อจ่ายให้แก่ผู้เป็นเจ้าของในครั้งแรกและผลกำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่าในภายหลังรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

### 3.11 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและโครงการระหว่างก่อสร้าง

#### อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

- ที่ดินแสดงไว้ในราคาทุน
- อาคารและสิ่งปลูกสร้าง และเครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน แสดงในราคาทุนหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสม ค่าเสื่อมราคาคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณของสินทรัพย์ดังนี้

#### อายุการใช้งาน

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง 20 - 50 ปี

เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน 5 ปี

- อาคารระหว่างก่อสร้าง แสดงที่ราคาทุน และจะเริ่มคิดค่าเสื่อมราคาเมื่อสินทรัพย์ดังกล่าวพร้อมใช้งาน

### 3.12 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

#### ที่ดินแสดงในราคาทุน

อาคารและอุปกรณ์แสดงในราคาทุน หลังหักค่าเสื่อมราคาสะสม และขาดทุนจากการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณของสินทรัพย์ ดังนี้

#### อายุการใช้งาน

อาคารสำนักงาน 13 - 35 ปี

สนามกอล์ฟและระบบงานต่างๆ 32 และ 50 ปี

ส่วนปรับปรุงสนามกอล์ฟ 10 ปี

ส่วนปรับปรุงสำนักงานขาย ตามอายุสัญญาบริหารงาน

เครื่องใช้สำนักงาน 5 ปี

เครื่องมือและอุปกรณ์ 5 ปี

ยานพาหนะ 5 ปี

### 3.13 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

#### โปรแกรมคอมพิวเตอร์

บริษัทบันทึกต้นทุนเริ่มแรกของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนตามราคาทุน ภายหลังการรับรู้รายการเริ่มแรก สินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี)

บริษัทตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดอย่างมีระบบตลอดอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า บริษัทจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอย่างสม่ำเสมอ ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์ 5 ปี

### 3.14 ค่าความนิยม

ค่าความนิยมคือสิ่งตอบแทนที่โอนให้ที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของส่วนแบ่งของกลุ่มบริษัทในสินทรัพย์และหนี้สินที่ระบุได้ และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นของบริษัทย่อย ณ วันที่ได้มาซึ่งบริษัทย่อยนั้น ค่าความนิยมที่เกิดจากการได้มาซึ่งบริษัทย่อยจะแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบแสดงฐานะการเงินรวม

ค่าความนิยมที่รับรู้จะต้องถูกทดสอบการด้อยค่าทุกปี และแสดงด้วยราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม ค่าเผื่อการด้อยค่าของค่าความนิยมที่รับรู้แล้วจะไม่มีกรกลับรายการ ทั้งนี้มูลค่าคงเหลือตามบัญชีของค่าความนิยมจะถูกรวมคำนวณในกำไรหรือขาดทุนเมื่อมีการขายกิจการ

ในการทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยม ค่าความนิยมจะถูกป็นส่วนไปยังหน่วยที่ก่อให้เกิดกระแสเงินสด โดยที่หน่วยนั้น อาจจะเป็นหน่วยเดียวหรือหลายหน่วยรวมกันซึ่งคาดว่าจะได้รับประโยชน์จากการรวมธุรกิจ ซึ่งค่าความนิยมเกิดขึ้นจากส่วนงานปฏิบัติการที่ระบุได้

### 3.15 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัทและบริษัทย่อยจะทำการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงินของบริษัทและบริษัทย่อยหากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า บริษัทและบริษัทย่อยรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ บริษัทและบริษัทย่อยประมาณการคิดลดกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยจะรับรู้รายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

หากในการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ มีข้อบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นว่าผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่รับรู้ในปีก่อนได้หมดไปหรือลดลง บริษัทและบริษัทย่อยจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้น และจะกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่รับรู้ในปีก่อนก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนภายหลังจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าครั้งล่าสุด โดยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นหากกิจการไม่เคยรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในปีก่อนๆ บริษัทและบริษัทย่อยจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์โดยรับรู้ไปยังส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

### 3.16 ผลประโยชน์พนักงาน

*ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน*

บริษัทและบริษัทย่อยรับรู้ เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

*ผลประโยชน์หลังจากออกจากงานของพนักงาน*

โครงการผลประโยชน์หลังจากออกจากงาน

บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งบริษัทและบริษัทย่อยถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็น โครงการผลประโยชน์หลังจากออกจากงานสำหรับพนักงาน

บริษัทและบริษัทย่อยคำนวณหนี้สินตาม โครงการผลประโยชน์หลังจากออกจากงานของพนักงาน โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระ ได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย (Actuarial gains and losses) สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังจากออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุน

ในการปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 19 เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน เป็นครั้งแรก บริษัทและบริษัทย่อยเลือกรับรู้หนี้สินในช่วงการเปลี่ยนแปลงที่มากกว่าหนี้สินที่รับรู้ ณ วันเดียวกันตามนโยบายการบัญชีเดิม โดยบันทึกปรับกับกำไรสะสม ณ วันต้นปีของปีปัจจุบัน

โครงการเงินสมทบ

โครงการเงินสมทบบริษัทจะจ่ายเงินสมทบให้กองทุนในจำนวนเงินที่คงที่ บริษัทไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายหรือภาระผูกพันจากการอนุমানที่จะต้องจ่ายเงินเพิ่มเมื่อได้จ่ายเงินสมทบไปแล้ว ถึงแม้กองทุนไม่มีสินทรัพย์เพียงพอที่จะจ่ายให้พนักงานทั้งหมดสำหรับการให้บริการจากพนักงานทั้งในอดีตและปัจจุบัน บริษัทจะจ่ายสมทบให้กับกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งบริหารโดยผู้จัดการกองทุนภายนอกตามเกณฑ์และข้อกำหนดของ พระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 เงินสมทบจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานเมื่อถึงกำหนดชำระ

ในระหว่างปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยได้จ่ายเงินสมทบเข้ากองทุนเป็นจำนวนประมาณ 3.79 ล้านบาท และ 3.62 ล้านบาทตามลำดับ

### 3.17 การใช้ประมาณการทางบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป บริษัทต้องใช้ในการประมาณและตั้งข้อสมมติฐานหลายประการซึ่งมีผลกระทบต่อจำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับรายได้ ค่าใช้จ่าย สินทรัพย์ และหนี้สินและการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ซึ่งผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากที่ประมาณไว้



บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

### 3.18 ต้นทุนทางการเงินที่ถือเป็นต้นทุนของสินทรัพย์

ต้นทุนการกู้ยืมจะตั้งเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ เมื่อบริษัทมีต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดขึ้นจริงเกี่ยวกับสินทรัพย์ที่จะต้องอาศัยระยะเวลาช่วงหนึ่ง ก่อนที่สินทรัพย์นั้นพร้อมที่จะใช้งาน การตั้งต้นทุนการกู้ยืมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จะหยุดเมื่อสินทรัพย์นั้น พร้อมที่จะใช้ตามวัตถุประสงค์

### 3.19 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า บริษัทและบริษัทย่อยจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ถ้าสัญญานั้นมีการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

บริษัทและบริษัทย่อยประเมินอายุสัญญาเช่าตามระยะเวลาที่บอกเลิกไม่ได้ที่ระบุในสัญญาเช่าหรือตามระยะเวลาที่เหลืออยู่ของสัญญาเช่าที่มีผลอยู่ โดยรวมระยะเวลาตามสิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิเลือกนั้นและระยะเวลาตามสิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะไม่ใช้สิทธิเลือกนั้น

#### บริษัทและบริษัทย่อยในฐานะผู้เช่า

บริษัทและบริษัทย่อยใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสัญญาเช่าทุกสัญญา เว้นแต่สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล บริษัทและบริษัทย่อยบันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งแสดงสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิงและหนี้สินตามสัญญาเช่าตามการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า

#### สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ ประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการรับรู้เริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล และหักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้รวมถึงประมาณการต้นทุนที่จะเกิดขึ้นสำหรับผู้เช่าในการรื้อและขนย้ายสินทรัพย์อ้างอิง การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์อ้างอิงหรือการบูรณะสินทรัพย์อ้างอิงให้อยู่ในสภาพตามที่กำหนดไว้ในข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาเช่า

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุของสัญญาเช่าหรืออายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แต่ละประเภทแล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า ดังนี้

ที่ดินและส่วนปรับปรุง	1 - 3 ปี
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	1 - 14 ปี
ยานพาหนะ	3 - 5 ปี

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

#### หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าประกอบด้วยค่าเช่าคงที่หักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่า จำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ รวมถึงราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อซึ่งมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่บริษัทและบริษัทย่อยจะใช้สิทธินั้น และการจ่ายค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดของสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่าบริษัทและบริษัทย่อยจะใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่า บริษัทและบริษัทย่อยบันทึกค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เหตุการณ์หรือเงื่อนไขซึ่งเกี่ยวข้องกับการจ่ายชำระหนี้ได้เกิดขึ้น

บริษัทและบริษัทย่อยคิดลดมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าโดยใช้อัตราดอกเบี้ย การกู้ยืมส่วนเพิ่ม ณ วันที่สัญญาเช่ามีผล หากอัตราดอกเบี้ยตามนโยบายของหนี้สินสัญญาเช่าหนี้ ไม่สามารถกำหนดได้ ทั้งนี้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลปรับด้วยค่าความเสี่ยงที่เหมาะสมตามระยะเวลาของสัญญาเช่าหนี้ หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่า และลดลงจากการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกจัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

#### สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

#### บริษัทและบริษัทย่อยในฐานะผู้ให้เช่า

##### สัญญาเช่าเงินทุน

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าเงินทุน ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล บริษัทและบริษัทย่อยบันทึกสินทรัพย์ภายใต้สัญญาเช่าเงินทุนเป็นลูกหนี้ด้วยจำนวนที่เท่ากับเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่จะได้รับตามสัญญาเช่าและมูลค่าคงเหลือที่ไม่ได้รับการประกัน หลังจากนั้นจะรับรู้รายได้ทางการเงินตลอดอายุสัญญาเช่าในรูปแบบที่สะท้อนถึงอัตราผลตอบแทนรายปีคงที่ของเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่า

##### สัญญาเช่าดำเนินงาน

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน บริษัทและบริษัทย่อยบันทึกจำนวนเงินที่ได้รับตามสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานรวมในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิงและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า

### 3.20 ภาษีเงินได้นิติบุคคล

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเงินแต่ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับรายการที่เกี่ยวข้องในการรวมธุรกิจ หรือ รายการที่รับรู้โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้นหรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ภาษีเงินได้ปัจจุบันได้แก่ภาษีที่คาดว่าจะจ่ายชำระหรือได้รับชำระ โดยคำนวณจากกำไรหรือขาดทุนประจำปีที่ต้องเสียภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน ตลอดจนการปรับปรุงทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับรายการในปีก่อนๆ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบันทึกโดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน และจำนวนที่ใช้เพื่อความมุ่งหมายทางภาษี ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะไม่ถูกรับรู้เมื่อเกิดจากผลแตกต่างชั่วคราวต่อไปนี้ การรับรู้ค่าความนิยมในครั้งแรก การรับรู้สินทรัพย์หรือหนี้สินในครั้งแรก ซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจและรายการนั้นไม่มีผลกระทบต่อกำไรขาดทุนทางบัญชีหรือทางภาษีและผลแตกต่างที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในบริษัทย่อยและกิจการร่วมค้า หากเป็นไปได้ว่าจะไม่มีการกลับรายการในอนาคตอันใกล้

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีวัดมูลค่าโดยใช้อัตราภาษีที่คาดว่าจะใช้กับผลแตกต่างชั่วคราวเมื่อมีการกลับรายการ โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน

ในการกำหนดมูลค่าของภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี บริษัทต้องคำนึงถึงผลกระทบของสถานการณ์ทางภาษีที่ไม่แน่นอนและอาจทำให้จำนวนภาษีที่ต้องจ่ายเพิ่มขึ้น และมีดอกเบี้ยที่ต้องชำระบริษัทเชื่อว่าได้ตั้งภาษีเงินได้ค้างจ่ายเพียงพอสำหรับภาษีเงินได้ที่จะจ่ายในอนาคต ซึ่งเกิดจากการประเมิน ผลกระทบจากหลายปัจจัย รวมถึง การตีความทางกฎหมายภาษี และจากประสบการณ์ในอดีต การประเมินนี้อยู่บนพื้นฐานการประมาณการและข้อสมมติฐาน และอาจจะเกี่ยวข้องกับการตัดสินใจเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคต ข้อมูลใหม่ๆ อาจจะทำให้ บริษัทเปลี่ยนการตัดสินใจโดยขึ้นอยู่กับความเพียงพอของภาษีเงินได้ค้างจ่ายที่มีอยู่ การเปลี่ยนแปลงในภาษีเงินได้ค้างจ่ายจะกระทบต่อค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในปีที่เกิดการเปลี่ยนแปลง

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสามารถหักกลับได้เมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของปีปัจจุบันมาหักกลับกับหนี้สินภาษีเงินได้ของปีปัจจุบันและภาษีเงินได้นี้ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกันสำหรับหน่วยภาษีเดียวกันหรือหน่วยภาษีต่างกัน สำหรับหน่วยภาษีต่างกันนั้นกิจการมีความตั้งใจจะจ่ายชำระหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของปีปัจจุบันด้วยยอดสุทธิหรือตั้งใจจะรับคืนสินทรัพย์และจ่ายชำระหนี้สินในเวลาเดียวกัน สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะบันทึกต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตจะมีจำนวนเพียงพอกับการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าว สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานและจะถูกปรับลดลงเท่าที่ประโยชน์ทางภาษีจะมีโอกาสถูกใช้จริง

### 3.21 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทถูกควบคุมโดยบริษัท ไม่ว่าจะผ่านทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท รวมถึงบริษัทที่ทำหน้าที่ถือหุ้นบริษัทย่อยและกิจการที่เป็น

บริษัทย่อยในเครือเดียวกัน นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลซึ่งถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมและมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญกับบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทตลอดทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าวและกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้น

### 3.22 การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์

บริษัทดำเนินโครงการผลตอบแทนพนักงานโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ที่ชำระด้วยตราสารทุน โดยที่บริษัทได้รับบริการจากพนักงาน เป็นสิ่งตอบแทนสำหรับตราสารทุน (สิทธิซื้อหุ้น) ที่บริษัทออกให้ มูลค่ายุติธรรมของบริการของพนักงานเพื่อแลกเปลี่ยนกับการให้สิทธิซื้อหุ้นจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่าย จำนวนรวมที่บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายจะอ้างอิงจากมูลค่าของยุติธรรมของสิทธิซื้อหุ้นที่ออกให้โดยค่าใช้จ่ายทั้งหมดจะรับรู้ตลอดระยะเวลาได้รับสิทธิ ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขการได้รับสิทธิที่กำหนดไว้ บริษัทจะทบทวนการประเมินจำนวนของสิทธิซื้อหุ้นที่คาดว่าจะได้รับสิทธิ ซึ่งขึ้นกับเงื่อนไขการได้รับสิทธิที่ไม่ใช่เงื่อนไขการตลาด และจะรับรู้ผลกระทบของการปรับปรุงประมาณการเริ่มแรกในกำไรหรือขาดทุนพร้อมกับการปรับปรุงรายการไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่สิ้นรอบระยะเวลาการรายงาน

เมื่อมีการใช้สิทธิบริษัทจะออกหุ้นใหม่โดยสิ่งตอบแทนที่ได้รับสุทธิด้วยต้นทุนในการทำรายการทางตรงจะบันทึกไปยังทุนเรือนหุ้น (มูลค่าตามบัญชี) และส่วนเกินมูลค่าหุ้น

กรณีที่บริษัทให้สิทธิซื้อตราสารทุนแก่พนักงานของบริษัทย่อยในกลุ่มกิจการ จะปฏิบัติเหมือนเป็นเงินอุดหนุนจากบริษัทใหญ่ กลุ่มบริษัทต้องวัดมูลค่ายุติธรรมของบริการของพนักงาน โดยอ้างอิงกับมูลค่ายุติธรรมของตราสารทุนที่ออกให้ มูลค่าของตราสารทุนเหล่านั้นต้องวัด ณ วันที่ให้สิทธิ ซึ่งจะรับรู้ตลอดระยะเวลาที่ได้รับสิทธิ ในงบการเงินเฉพาะกิจการจะบันทึกเสมือนกับการเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและเพิ่มส่วนของผู้ถือหุ้น

## 4. รายการระหว่างบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทมีรายการบัญชีกับบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน สิ้นทรัพย์ หนี้สิน รายได้ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายส่วนหนึ่งของบริษัทเกิดขึ้นจากรายการกับบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว บริษัทเหล่านี้เกี่ยวข้องกันโดยการมีผู้ถือหุ้นบางส่วนและหรือกรรมการร่วมกันผลของรายการดังกล่าวซึ่งเป็นรายการปกติธุรกิจได้รวมไว้ในงบการเงินตามมูลฐานที่ตกลงกันโดยบริษัทและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

ชื่อบริษัท / บุคคล	ประเภทธุรกิจ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท บ้านร่วมทางฝัน จำกัด	พัฒนาเพื่อขายอสังหาริมทรัพย์	ผู้ถือหุ้นและกรรมการร่วมกัน
บริษัท โอโซรา โกลด์ จำกัด	พัฒนาเพื่อขายอสังหาริมทรัพย์	ผู้ถือหุ้นและกรรมการร่วมกัน
บริษัท สิ้นทรัพย์ชัยภูมิ จำกัด	พัฒนาเพื่อขายอสังหาริมทรัพย์	เครือญาติกรรมการ
บริษัท เจริญโรจน์แลนด์ จำกัด	พัฒนาเพื่อขายอสังหาริมทรัพย์	เครือญาติกรรมการ
บริษัท บึงน้ำรักษ์ธานี จำกัด	พัฒนาเพื่อขายอสังหาริมทรัพย์	เครือญาติกรรมการ
บริษัท จูดีรัตน์วิศวกรรม จำกัด	พัฒนาเพื่อขายอสังหาริมทรัพย์	เครือญาติกรรมการ
บริษัท บ้านสายรุ้ง จำกัด	ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	เครือญาติกรรมการ
บริษัท พัทธยา ดันตรี คลับ จำกัด	สนามกอล์ฟและรีสอร์ท	ผู้ถือหุ้นร่วมกัน

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ชื่อบริษัท / บุคคล	ประเภทธุรกิจ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท รัตนพล จำกัด	ค้าวัสดุและอุปกรณ์ก่อสร้าง	เครือญาติกรรมการ
บริษัท พูนเจริญ จำกัด	ธุรกิจการลงทุน (โฮลดิ้ง)	เครือญาติกรรมการ
บริษัท บี.วี.แอสเซท จำกัด	ให้บริการอพาร์ทเมนต์	เครือญาติกรรมการ
บริษัท เอ็น.ซี.อาร์ รับเบอร์ อินดัสตรี จำกัด	ผลิตและจำหน่ายสินค้าประเภทยางและอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง	เครือญาติกรรมการของบริษัทย่อยทางอ้อม
บริษัท อีโนเว เอ็นจิเนียริง อินดัสตรี จำกัด	ขายส่งเครื่องจักรและอุปกรณ์อื่นๆ	เครือญาติกรรมการของบริษัทย่อยทางอ้อม
บริษัท เอ็นซีอาร์ - ทีอาร์บี อินดัสตรี จำกัด	ผลิตท่อพลาสติกสำเร็จรูป	กรรมการบริษัทย่อยทางอ้อมร่วมกัน
บริษัท โซลาร์วา จำกัด	ผลิตและจำหน่ายพลังงานแสงอาทิตย์	ผู้ถือหุ้นและกรรมการร่วมกัน
บริษัท ทีพีเอส คอมเมอร์เชียล จำกัด	ผลิตและจำหน่ายพลังงานแสงอาทิตย์	ผู้ถือหุ้นและกรรมการร่วมกัน
บริษัท เอ็น ซี บี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	การซื้อขายและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า	กรรมการบริษัทย่อยทางอ้อมร่วมกัน
บริษัท วัฒนาสุข อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	การขายส่งสินค้าในครัวเรือน	กรรมการบริษัทย่อยทางอ้อมร่วมกัน
บริษัท สิงหนธร แมเนจเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	กรรมการบริษัทย่อยทางอ้อมร่วมกัน
บริษัท มีสุข โซไซตี้ จำกัด	การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเองที่ไม่ใช่เพื่อเป็นที่พักอาศัย	กรรมการบริษัทย่อยทางอ้อมร่วมกัน
บริษัท ทอร์ช กิงเคอ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเองเพื่อการพักอาศัย	ผู้ถือหุ้นและกรรมการร่วมกัน
บริษัท คาลันโซ แอสไพร์ จำกัด	การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเองเพื่อการพักอาศัย	ผู้ถือหุ้นและกรรมการร่วมกัน
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	กรรมการและเครือญาติกรรมการ

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

- 4.1. รายการบัญชีที่มีสาระสำคัญระหว่างกลุ่มบริษัทกับบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่สำคัญ ซึ่งได้รวมไว้ในงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
<u>ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น</u>				
บริษัทย่อย	-	-	18,275,964	52,923,842
บริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า	49,691,358	87,443,790	2,515,780	2,484,732
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	673,311	76,042	2,320	676
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	<u>50,364,669</u>	<u>87,519,832</u>	<u>20,794,064</u>	<u>55,409,250</u>
<u>สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาหมุนเวียน</u>				
บริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า	-	96,026,351	-	-
รวมสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาหมุนเวียน	<u>-</u>	<u>96,026,351</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
<u>เงินให้กู้ยืมระยะสั้น</u>			
<u>บริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า</u>			
บริษัท เสนา สันติวิ 1 จำกัด			
เงินต้น	50,000,000	-	(50,000,000)
ดอกเบี้ยค้างรับ	-	153,329	(153,329)
รวม	50,000,000	153,329	(50,153,329)
บริษัท เสนา สันติวิ 2 จำกัด			
เงินต้น	120,000,000	-	(120,000,000)
ดอกเบี้ยค้างรับ	-	367,989	(367,989)
รวม	120,000,000	367,989	(120,367,989)
บริษัท เสนา สันติวิ 3 จำกัด			
เงินต้น	5,200,000	-	-
ดอกเบี้ยค้างรับ	296,314	228,800	-
รวม	5,496,314	228,800	-
บริษัท เสนา เอชเอชพี 5 จำกัด			
เงินต้น	100,000,000	-	(100,000,000)
ดอกเบี้ยค้างรับ	-	306,658	(306,658)
รวม	100,000,000	306,658	(100,306,658)
บริษัท เสนา เอชเอชพี 16 จำกัด			
เงินต้น	27,446,075	-	(27,446,075)
ดอกเบี้ยค้างรับ	-	569,074	(569,074)
รวม	27,446,075	569,074	(28,015,149)
บริษัท เสนา เอชเอชพี 17 จำกัด			
เงินต้น	106,000,000	-	(106,000,000)
ดอกเบี้ยค้างรับ	-	285,038	(285,038)
รวม	106,000,000	285,038	(106,285,038)



บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31		ณ วันที่ 31	
	ธันวาคม 2564	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	ธันวาคม 2565
<u>เงินให้กู้ยืมระยะสั้น</u>				
บริษัท เสนา เอชเอชพี 19 จำกัด				
เงินต้น	79,000,000	33,604,410	(112,604,410)	-
ดอกเบี้ยค้างรับ	-	795,087	(795,087)	-
รวม	79,000,000	34,399,497	(113,399,497)	-
บริษัท เสนา เอชเอชพี 21 จำกัด				
เงินต้น	39,350,000	20,624,910	(59,974,910)	-
ดอกเบี้ยค้างรับ	-	865,897	(865,897)	-
รวม	39,350,000	21,490,807	(60,840,807)	-
บริษัท เสนา เอชเอชพี 23 จำกัด*				
เงินต้น	176,700,000	58,120,000	(234,820,000)	-
ดอกเบี้ยค้างรับ	2,477,538	1,514,849	(3,992,387)	-
รวม	179,177,538	59,634,849	(238,812,387)	-
บริษัท ปิติ แลนด์ จำกัด				
เงินต้น	-	144,380,000	(50,030,000)	94,350,000
ดอกเบี้ยค้างรับ	-	2,862,025	(2,862,025)	-
รวม	-	147,242,025	(52,892,025)	94,350,000
บริษัท ปรากฏ แอสเสท จำกัด				
เงินต้น	-	72,310,000	(32,530,000)	39,780,000
ดอกเบี้ยค้างรับ	-	1,002,173	(1,002,173)	-
รวม	-	73,312,173	(33,532,173)	39,780,000
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 15 จำกัด				
เงินต้น	-	206,257,500	(152,707,500)	53,550,000
ดอกเบี้ยค้างรับ	-	2,046,488	(2,046,488)	-
รวม	-	208,303,988	(154,753,988)	53,550,000
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 20 จำกัด*				
เงินต้น	204,038,750	28,400,000	(120,000,000)	112,438,750
ดอกเบี้ยค้างรับ	9,875,171	2,604,191	(12,479,362)	-
รวม	213,913,921	31,004,191	(132,479,362)	112,438,750

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31		ณ วันที่ 31	
	ธันวาคม 2564	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	ธันวาคม 2565
<u>เงินให้กู้ยืมระยะสั้น</u>				
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 25 จำกัด				
เงินต้น	-	29,000,000	(29,000,000)	-
ดอกเบี้ยค้างรับ	-	9,788	(9,788)	-
รวม	-	29,009,788	(29,009,788)	-
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 26 จำกัด				
เงินต้น	-	454,593,725	(334,233,725)	120,360,000
ดอกเบี้ยค้างรับ	-	4,638,492	(4,638,492)	-
รวม	-	459,232,217	(338,872,217)	120,360,000
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 27 จำกัด				
เงินต้น	-	73,000,000	(73,000,000)	-
ดอกเบี้ยค้างรับ	-	106,935	(106,935)	-
รวม	-	73,106,935	(73,106,935)	-
บริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ 1 จำกัด				
เงินต้น	-	159,524,506	(105,974,506)	53,550,000
ดอกเบี้ยค้างรับ	-	443,912	(443,912)	-
รวม	-	159,968,418	(106,416,418)	53,550,000
บริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ 4 จำกัด				
เงินต้น	-	105,381,413	(105,381,413)	-
ดอกเบี้ยค้างรับ	-	292,129	(292,129)	-
รวม	-	105,673,542	(105,673,542)	-
บริษัท เจริญนครแลนด์ จำกัด				
เงินต้น	-	137,424,000	(120,000,000)	17,424,000
ดอกเบี้ยค้างรับ	-	228,534	(228,534)	-
รวม	-	137,652,534	(120,228,534)	17,424,000

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
<u>เงินให้กู้ยืมระยะสั้น</u>			
<u>บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน</u>			
บริษัท มีสุข โซโฮตี้ จำกัด			
เงินต้น	1,500,000	-	1,500,000
ดอกเบี้ยค้างรับ	67,499	67,500	84,494
รวม	1,567,499	67,500	1,584,494
<u>บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน</u>			
คณะกรรมการบริษัทย่อย			
เงินต้น	10,482,237	6,226,899	15,845,996
ดอกเบี้ยค้างรับ	322,602	203,823	526,425
รวม	10,804,839	6,430,722	16,372,421
รวมเงินให้กู้ยืมระยะสั้น	932,756,186	1,548,440,074	515,134,779

กลุ่มบริษัทตกลงคิดดอกเบี้ยระหว่างกันในอัตราร้อยละ 1.30 - 5.58 ต่อปี และ MLR ถัวเฉลี่ย ลบด้วย 1 ถึง 1.305% เงินให้กู้ยืมดังกล่าวเป็นการให้กู้ยืมเพื่อใช้ในการดำเนินงานปกติ

\* ขอดocosมาสำหรับรายการข้างต้นเกิดจากการเปลี่ยนสัดส่วนการถือหุ้นของเงินลงทุนในบริษัทย่อยเป็นกิจการร่วมค้า

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
<u>เงินให้กู้ยืมระยะสั้น</u>			
<u>บริษัทย่อย</u>			
บริษัท อีสเทิร์น เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด			
เงินต้น	165,875,000	-	(17,876,844)
ดอกเบี้ยค้างรับ	22,001,344	4,718,908	(222,451)
รวม	187,876,344	4,718,908	(18,099,295)
บริษัท เอส แอนด์ พี เอสเตส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด			
เงินต้น	582,644	1,186,268	-
ดอกเบี้ยค้างรับ	15,416	19,643	-
รวม	598,060	1,205,911	-
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ 1 จำกัด			
เงินต้น	200,000	800,000	-
ดอกเบี้ยค้างรับ	2,459	32,590	-
รวม	202,459	832,590	-
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ 2 จำกัด			
เงินต้น	200,000	400,000	(600,000)
ดอกเบี้ยค้างรับ	1,109	14,351	(15,460)
รวม	201,109	414,351	(615,460)
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ 8 จำกัด			
เงินต้น	6,200,000	-	-
ดอกเบี้ยค้างรับ	252,060	268,600	-
รวม	6,452,060	268,600	-
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 17 จำกัด			
เงินต้น	213,662,500	12,800,000	-
ดอกเบี้ยค้างรับ	5,750,014	9,662,096	-
รวม	219,412,514	22,462,096	-

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31		ณ วันที่ 31	
	ธันวาคม 2564	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	ธันวาคม 2565
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 23 จำกัด				
เงินต้น	240,689,507	324,800,000	(94,600,000)	470,889,507
ดอกเบี้ยค้างรับ	3,562,436	14,725,528	(15,497,834)	2,790,130
รวม	244,251,943	339,525,528	(110,097,834)	473,679,637
บริษัท เสนา คลาวด์ จำกัด				
เงินต้น	-	4,300,000	(4,300,000)	-
ดอกเบี้ยค้างรับ	-	69,365	(69,365)	-
รวม	-	4,369,365	(4,369,365)	-
บริษัท เสนา ไอเดีย จำกัด				
เงินต้น	4,100,000	2,500,000	(4,100,000)	2,500,000
ดอกเบี้ยค้างรับ	-	200,532	(200,532)	-
รวม	4,100,000	2,700,532	(4,300,532)	2,500,000
บริษัท แอควิวท์ รีเอสต์ จำกัด				
เงินต้น	4,000,000	-	(500,000)	3,500,000
ดอกเบี้ยค้างรับ	16,890	172,110	(175,623)	13,377
รวม	4,016,890	172,110	(675,623)	3,513,377
บริษัท เสนา เอ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)				
เงินต้น	-	1,120,000,000	-	1,120,000,000
ดอกเบี้ยค้างรับ	-	23,907,513	(23,907,513)	-
รวม	-	1,143,907,513	(23,907,513)	1,120,000,000
บริษัท เอสเค แอสเซต แมเนจเม้นท์ จำกัด				
เงินต้น	-	29,250,000	(25,750,000)	3,500,000
ดอกเบี้ยค้างรับ	-	64,390	(64,390)	-
รวม	-	29,314,390	(25,814,390)	3,500,000
บริษัท เสนา วณิช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด				
เงินต้น	-	25,000	(25,000)	-
ดอกเบี้ยค้างรับ	-	55	(55)	-
รวม	-	25,055	(25,055)	-

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31		ณ วันที่ 31	
	ธันวาคม 2564	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	ธันวาคม 2565
<b>บริษัท เสนา โซลาร์ เอนเนอร์ยี จำกัด</b>				
เงินทุน	-	106,250,000	(30,250,000)	76,000,000
ดอกเบี้ยค้างรับ	-	915,671	(889,123)	26,548
รวม	-	107,165,671	(31,139,123)	76,026,548
<b>บริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า</b>				
<b>บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 15 จำกัด</b>				
เงินทุน	-	206,257,500	(152,707,500)	53,550,000
ดอกเบี้ยค้างรับ	-	2,861,610	(2,861,610)	-
รวม	-	209,119,110	(155,569,110)	53,550,000
<b>บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 20 จำกัด</b>				
เงินทุน	204,038,750	28,400,000	(120,000,000)	112,438,750
ดอกเบี้ยค้างรับ	9,875,171	8,693,316	(18,568,487)	-
รวม	213,913,921	37,093,316	(138,568,487)	112,438,750
<b>บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 25 จำกัด</b>				
เงินทุน	-	29,000,000	(29,000,000)	-
ดอกเบี้ยค้างรับ	-	299,682	(299,682)	-
รวม	-	29,299,682	(29,299,682)	-
<b>บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 26 จำกัด</b>				
เงินทุน	-	454,593,725	(334,233,725)	120,360,000
ดอกเบี้ยค้างรับ	-	5,951,978	(5,951,978)	-
รวม	-	460,545,703	(340,185,703)	120,360,000
<b>บริษัท ปรางกูร แอสเสท จำกัด</b>				
เงินทุน	-	72,310,000	(32,530,000)	39,780,000
ดอกเบี้ยค้างรับ	-	1,214,992	(1,214,992)	-
รวม	-	73,524,992	(33,744,992)	39,780,000
<b>บริษัท เสนา เอชเอชพี 16 จำกัด</b>				
เงินทุน	27,446,075	-	(27,446,075)	-
ดอกเบี้ยค้างรับ	-	569,074	(569,074)	-
รวม	27,446,075	569,074	(28,015,149)	-

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31		ณ วันที่ 31	
	ธันวาคม 2564	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	ธันวาคม 2565
บริษัท เสนา เอชเอชพี 17 จำกัด				
เงินต้น	106,000,000	-	(106,000,000)	-
ดอกเบี้ยค้างรับ	-	285,038	(285,038)	-
รวม	106,000,000	285,038	(106,285,038)	-
บริษัท เสนา เอชเอชพี 19 จำกัด				
เงินต้น	79,000,000	33,604,410	(112,604,410)	-
ดอกเบี้ยค้างรับ	-	795,087	(795,087)	-
รวม	79,000,000	34,399,497	(113,399,497)	-
บริษัท เสนา เอชเอชพี 21 จำกัด				
เงินต้น	39,350,000	20,624,910	(59,974,910)	-
ดอกเบี้ยค้างรับ	-	865,897	(865,897)	-
รวม	39,350,000	21,490,807	(60,840,807)	-
บริษัท เสนา เอชเอชพี 23 จำกัด				
เงินต้น	176,700,000	58,120,000	(234,820,000)	-
ดอกเบี้ยค้างรับ	2,477,538	2,689,184	(5,166,722)	-
รวม	179,177,538	60,809,184	(239,986,722)	-
บริษัท เสนา ฮันคิว 3 จำกัด				
เงินต้น	5,200,000	-	-	5,200,000
ดอกเบี้ยค้างรับ	296,314	228,800	-	525,114
รวม	5,496,314	228,800	-	5,725,114
บริษัท เสนา ฮันคิว 2 จำกัด				
เงินต้น	120,000,000	-	(120,000,000)	-
ดอกเบี้ยค้างรับ	-	367,989	(367,989)	-
รวม	120,000,000	367,989	(120,367,989)	-
บริษัท เสนา ฮันคิว 1 จำกัด				
เงินต้น	50,000,000	-	(50,000,000)	-
ดอกเบี้ยค้างรับ	-	153,329	(153,329)	-
รวม	50,000,000	153,329	(50,153,329)	-

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
บริษัท เสนา เอชเอชพี 5 จำกัด			
เงินต้น	100,000,000	-	(100,000,000)
ดอกเบี้ยค้างรับ	-	306,657	(306,657)
รวม	100,000,000	306,657	(100,306,657)
บริษัท ปิติ แลนด์ จำกัด			
เงินต้น	-	144,380,000	(50,030,000)
ดอกเบี้ยค้างรับ	-	2,862,025	(2,862,025)
รวม	-	147,242,025	(52,892,025)
บริษัท เจริญนครแลนด์ จำกัด			
เงินต้น	-	137,424,000	(120,000,000)
ดอกเบี้ยค้างรับ	-	1,391,942	(1,391,942)
รวม	-	138,815,942	(121,391,942)
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 27 จำกัด			
เงินต้น	-	73,000,000	(73,000,000)
ดอกเบี้ยค้างรับ	-	556,750	(556,750)
รวม	-	73,556,750	(73,556,750)
รวมเงินให้กู้ยืมระยะสั้น	1,587,495,227	2,944,890,515	(1,983,608,069)

กลุ่มบริษัทตกลงคิดดอกเบี้ยระหว่างกันในอัตราร้อยละ 2.00 - 5.58 ต่อปี เงินให้กู้ยืมดังกล่าวเป็นการให้กู้ยืมเพื่อใช้ในการดำเนินงานปกติ



บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

รายละเอียดเงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
<u>เงินให้กู้ยืมระยะยาว</u>			
<u>บริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า</u>			
บริษัท เจ.เอส.พี. โอเชียน จำกัด			
เงินต้น	-	245,600,000	(245,600,000)
ดอกเบี้ยค้างรับ	-	76,750,558	(33,223,329)
(หัก) ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	(43,527,229)	-
รวม	-	278,823,329	(278,823,329)
บริษัท เจ.เอส.พี. จงเหียน จำกัด			
เงินต้น	-	439,944,873	(231,983,773)
ดอกเบี้ยค้างรับ	-	131,479,035	-
(หัก) ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	(339,440,135)	-
รวม	-	231,983,773	(231,983,773)
รวมเงินให้กู้ยืมระยะยาว	-	510,807,102	(510,807,102)

กลุ่มบริษัทตกลงคดดอกเบี้ยระหว่างกันในอัตราร้อยละ 7.00 ต่อปี เงินให้กู้ยืมดังกล่าวเป็นการให้กู้ยืมเพื่อใช้ในการดำเนินงานปกติ โดยไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน

หนี้สินตามสัญญาเช่า

รายการเลื่อนไหวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	-
เพิ่มขึ้น	5,750,679
(หัก) จ่ายชำระ	(1,874,896)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	3,875,783
(หัก) ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(1,896,412)
รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า	1,979,371

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม					
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564		
	หนี้สินตามสัญญาเช่า	ดอกเบี้ย	สุทธิ	หนี้สินตามสัญญาเช่า	ดอกเบี้ย	สุทธิ
	รอตัดจ่าย			รอตัดจ่าย		
<u>หนี้สินตามสัญญาเช่า</u>						
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	2,000,000	(103,588)	1,896,412	-	-	-
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระหลังหนึ่งปี						
แต่ไม่เกินห้าปี - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	2,000,000	(20,629)	1,979,371	-	-	-
รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า	4,000,000	(124,217)	3,875,783	-	-	-

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2565	ธันวาคม 2564	ธันวาคม 2565	ธันวาคม 2564
<u>เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น</u>				
บริษัทย่อย	-	-	26,367,622	9,850,341
บริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า	13,488,152	1,137,190	-	-
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	716,326	561,724	125,056	105,652
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	14,204,478	1,698,914	26,492,678	9,955,993
<u>หนี้สินที่เกิดจากสัญญาหมุนเวียน</u>				
บริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า	-	175,920,544	-	-
รวมหนี้สินที่เกิดจากสัญญาหมุนเวียน	-	175,920,544	-	-

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31		ณ วันที่ 31	
	ธันวาคม 2564	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	ธันวาคม 2565
<u>เงินกู้ยืมระยะสั้น</u>				
<u>บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
คณะกรรมการบริษัทย่อย				
เงินต้น	-	5,390,000	-	5,390,000
ดอกเบี้ยค้างรับ	-	42,677	-	42,677
รวม	-	5,432,677	-	5,432,677
รวมเงินกู้ยืมระยะสั้น	-	5,432,677	-	5,432,677

กลุ่มบริษัทตกลงคิดดอกเบี้ยระหว่างกันในอัตราร้อยละ 4.25 ต่อปี เงินกู้ยืมดังกล่าวเป็นการกู้ยืมเพื่อใช้ในการดำเนินงาน

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31		ณ วันที่ 31	
	ธันวาคม 2564	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	ธันวาคม 2565
<u>เงินกู้ยืมระยะสั้น</u>				
<u>บริษัทย่อย</u>				
บริษัท เสนา แมเนจเม้นท์ จำกัด				
เงินต้น	-	360,000,000	(360,000,000)	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	1,499,178	(1,499,178)	-
รวม	-	361,499,178	(361,499,178)	-
บริษัท เคอะ เซอร์วิส เรสซิเดนซ์ จำกัด				
เงินต้น	30,000,000	62,000,000	(50,000,000)	42,000,000
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	899,121	(899,121)	-
รวม	30,000,000	62,899,121	(50,899,121)	42,000,000
บริษัท พร็อพเพอร์ตี้เกทเวย์ จำกัด				
เงินต้น	140,000,000	171,000,000	(80,000,000)	231,000,000
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	6,835,622	(6,835,622)	-
รวม	140,000,000	177,835,622	(86,835,622)	231,000,000

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31		ณ วันที่ 31	
	ธันวาคม 2564	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	ธันวาคม 2565
บริษัท เอส.เอ็น.แอสเซต ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด				
เงินทุน	-	36,000,000	(36,000,000)	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	59,069	(59,069)	-
รวม	-	36,059,069	(36,059,069)	-
บริษัท เสนา แมเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด				
เงินทุน	-	324,000,000	(324,000,000)	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	1,625,995	(1,625,995)	-
รวม	-	325,625,995	(325,625,995)	-
บริษัท ทีเค นวกิจ จำกัด				
เงินทุน	-	70,000,000	(56,998,950)	13,001,050
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	444,353	(444,353)	-
รวม	-	70,444,353	(57,443,303)	13,001,050
รวมเงินกู้ยืมระยะสั้น	170,000,000	1,034,363,338	(918,362,288)	286,001,050

กลุ่มบริษัทตกลงคิวดอกเบี้ยระหว่างกันใช้อัตราร้อยละ 2.80 - 4.40 ต่อปี เงินกู้ยืมดังกล่าว เป็นการกู้ยืมเพื่อใช้ในการดำเนินงานปกติ

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31		ณ วันที่ 31	
	ธันวาคม 2565	ธันวาคม 2564	ธันวาคม 2565	ธันวาคม 2564
<u>ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน</u>				
กรรมการและผู้บริหาร	8,008,889	29,324,976	8,008,889	29,324,976

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

4.2. กลุ่มบริษัทมีรายการระหว่างบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ดังนี้

(หน่วย : บาท)

	นโยบายการ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	กำหนดราคา	2565	2564	2565	2564
<u>รายได้บริหารงานโครงการ</u>					
บริษัทย่อย	ตามสัญญา	-	-	407,209	995,525
บริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า	ตามสัญญา	881,120,494	569,892,871	-	-
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ตามสัญญา	6,355,030	4,000,000	2,355,030	-
รวมรายได้บริหารงานโครงการ		887,475,524	573,892,871	2,762,239	995,525
<u>รายได้จากการขาย</u>					
บริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า	ราคาตลาด	2,990,301	643,861	-	-
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ราคาตลาด	143,500	1,283,399	-	-
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ราคาตลาด	758,909	-	-	-
รวมรายได้จากการขาย		3,892,710	1,927,260	-	-
<u>รายได้จากการขายที่ดิน</u>					
บริษัทย่อย		-	-	480,000	56,422,000
<u>รายได้ค่านายหน้า</u>					
บริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า	ตามสัญญา	4,197,687	2,401,869	-	-
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ตามสัญญา	-	99,533	-	-
รวมรายได้ค่านายหน้า		4,197,687	2,501,402	-	-
<u>รายได้จากค่าเช่าและบริการ</u>					
บริษัทย่อย	ตามสัญญา	-	-	14,502,418	1,726,254
บริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า	ตามสัญญา	7,514,410	6,858,418	7,185,613	6,627,219
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ตามสัญญา	330,000	330,000	271,178	271,178
รวมรายได้จากค่าเช่าและบริการ		7,844,410	7,188,418	21,959,209	8,624,651
<u>รายได้จากการรับงานก่อสร้าง</u>					
บริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า	ตามสัญญา	2,390,953	98,913,285	-	-
<u>รายได้ค่าบริการจัดการวางระบบธุรกิจ</u>					
บริษัทย่อย	ตกลงร่วมกัน	-	-	123,700,000	263,791,290

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย : บาท)

	นโยบายการ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	กำหนดราคา	2565	2564	2565	2564
<u>รายได้ทางการเงิน</u>					
	ร้อยละ				
บริษัทย่อย	2.00 - 4.54 ต่อปี	-	-	66,279,356	40,776,869
	ร้อยละ				
บริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า	2.75 - 5.58 ต่อปี	19,321,388	11,582,668	18,585,346	11,550,804
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ร้อยละ 4.50 ต่อปี	67,500	67,500	-	-
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ร้อยละ 1.30 ต่อปี	203,823	125,528	-	-
รวมรายได้ทางการเงิน		19,592,711	11,775,696	84,864,702	52,327,673
<u>ค่าจ้างเหมาและค่าวัสดุก่อสร้าง</u>					
บริษัทย่อย	ตามสัญญา	-	-	12,589,946	11,976,114
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ราคาตลาด	561,745	517,139	356,718	330,952
รวมค่าจ้างเหมาและค่าวัสดุก่อสร้าง		561,745	517,139	12,946,664	12,307,066
<u>ค่านายหน้า</u>					
บริษัทย่อย	ตามสัญญา	-	-	1,699,937	912,177
<u>ค่าการตลาด</u>					
บริษัทย่อย	ตามสัญญา	-	-	12,058,153	4,054,939
<u>ค่าเช่าและบริการ</u>					
บริษัทย่อย	ตามสัญญา	-	-	2,592,042	-
บริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า	ตามสัญญา	-	201,050	-	201,050
รวมค่าเช่าและค่าบริการ		-	201,050	2,592,042	201,050
<u>ค่าบริหารงานนิติบุคคลและบริหารงาน</u>					
<u>โครงการ</u>					
บริษัทย่อย	ตามสัญญา	-	-	7,624,905	4,446,153
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ตามสัญญา	437,920	814,502	-	-
รวมค่าบริหารงานนิติบุคคลและ					
บริหารงานโครงการ		437,920	814,502	7,624,905	4,446,153

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย : บาท)

	นโยบายการ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	กำหนดราคา	2565	2564	2565	2564
<u>ดอกเบี้ยจ่าย</u>					
	ร้อยละ				
บริษัทย่อย	2.80- 4.40 ต่อปี	-	-	11,363,338	2,258,968
คณะกรรมการบริษัทย่อย	ร้อยละ 4.50 ต่อปี	42,677	-	-	-
รวมดอกเบี้ยจ่าย		42,677	-	11,363,338	2,258,968
<u>ค่าใช้จ่ายของกรรมการและผู้บริหาร</u>					
ค่าใช้จ่ายโครงการผลประโยชน์พนักงาน		1,888,832	3,487,616	1,888,832	3,487,616
ค่าตอบแทนอื่น ๆ		21,773,920	14,268,572	21,773,920	14,268,572
รวมค่าใช้จ่ายของกรรมการและผู้บริหาร		23,662,752	17,756,188	23,662,752	17,756,188

การจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัท ได้ลงนามในบันทึกข้อตกลงกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันเพื่อเพิ่มความโปร่งใสในการบริหารจัดการของบริษัท และสอดคล้องกับแนวปฏิบัติภายใต้กฎเกณฑ์ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 เกี่ยวกับการคุ้มครองผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายย่อยเพิ่มเติม โดยมีข้อตกลงที่สำคัญดังนี้

1. เมื่อวันที่ 3 และ วันที่ 10 เมษายน 2549 บริษัท ได้ลงนามในบันทึกข้อตกลง ดังนี้

1.1 ระหว่างบริษัทกับบริษัท ศิรินทิพย์การเคหะ จำกัด

1.1.1 บริษัท ศิรินทิพย์การเคหะ จำกัด จะไม่ซื้อที่ดินเพิ่มเติมหรือดำเนินการพัฒนาที่ดินหรือก่อสร้างบ้านเพื่อขายหรือเพื่อให้เช่า หรือดำเนินธุรกิจใดๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าโดยบริษัท ศิรินทิพย์การเคหะ จำกัด หรือในโครงการความร่วมมือหรือร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการอื่นนอกเหนือจากที่ดินที่ บริษัท ศิรินทิพย์การเคหะ จำกัด ถือกรรมสิทธิ์อยู่ในปัจจุบัน

1.1.2 ในกรณีที่บริษัท ศิรินทิพย์การเคหะ จำกัด ประสงค์จะให้มีการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินของบริษัท ศิรินทิพย์การเคหะ จำกัด จะต้องเสนอให้บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้พัฒนาโครงการดังกล่าวเท่านั้น ทั้งนี้หาก บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ปฏิเสธข้อเสนอดังกล่าว บริษัท ศิรินทิพย์การเคหะ จำกัด ไม่มีสิทธิที่จะดำเนินการพัฒนาที่ดินดังกล่าวได้ ไม่ว่าโดยตนเองหรือโดยการเข้าร่วมโครงการความร่วมมือหรือร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการอื่น ในกรณีนี้บริษัท ศิรินทิพย์การเคหะ จำกัด มีสิทธิเพียงประการเดียวคือการขายที่ดินดังกล่าว

1.1.3 บริษัท ศิรินทิพย์การเคหะ จำกัด จะต้องเสนอขายที่ดินดังกล่าวต่อบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นรายแรกในราคาที่ไม่ว่าสูงกว่าราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งได้ประเมินไว้ไม่เกินระยะเวลา 6 เดือน ก่อนที่บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) จะซื้อที่ดินดังกล่าว อย่างไรก็ตามหากบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

(มหาชน)ไม่ประสงค์จะซื้อที่ดินดังกล่าว บริษัท ศิริทิพย์การเคหะ จำกัด จึงจะมีสิทธิที่จะขายที่ดินดังกล่าวให้แก่บุคคลภายนอกได้ โดยขายในราคาที่ไม่ต่ำกว่าราคาที่เสนอขายให้แก่บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

1.1.4 คู่สัญญาตกลงว่า ในการดำเนินการใด ๆ ภายใต้ข้อสัญญา คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อบังคับ ประกาศ รวมตลอดถึงข้อบังคับและประกาศที่ออกจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศของตลาดหลักทรัพย์หรือข้อกำหนดอื่นดังกล่าวอย่างเคร่งครัด โดยเฉพาะประกาศเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ หรือประกาศอื่นใดเพื่อคุ้มครองผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายย่อย

1.1.5 เมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2560 บริษัท ได้ทำบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมกับ บริษัท โกเดินวิทเทิลเอสเอ็น จำกัด และบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันรายหนึ่ง อันสืบเนื่องมาจากการปรับโครงสร้างการถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินใหม่ เพื่อเข้าผูกพันและรับรองสิทธิของบริษัทที่มีอยู่ตามบันทึกข้อตกลงระหว่างบริษัทกับ บริษัท ศิริทิพย์การเคหะ จำกัด

#### 1.2 ระหว่างบริษัทกับบริษัท เจริญโรจน์แลนด์ จำกัด

บริษัท เจริญโรจน์แลนด์ จำกัด ตกลงและรับรองต่อบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ว่าบริษัท เจริญโรจน์แลนด์ จำกัด จะไม่ซื้อที่ดินเพิ่มเติม ดำเนินการพัฒนาที่ดิน ก่อสร้างบ้านเพื่อขาย เพื่อให้เช่า หรือดำเนินธุรกิจใด ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าจะดำเนินการโดยบริษัท เจริญโรจน์แลนด์ จำกัด เองหรือโดยโครงการความร่วมมือหรือร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการอื่นนอกเหนือจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัท เจริญโรจน์แลนด์ จำกัด ได้ดำเนินอยู่แล้วในปัจจุบัน

#### 1.3 ระหว่างบริษัทกับบริษัท บึงนักรักษ์ธานี จำกัด

บริษัท บึงนักรักษ์ธานี จำกัด ตกลงและรับรองต่อบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ว่าบริษัท บึงนักรักษ์ธานี จำกัด จะไม่ซื้อที่ดินเพิ่มเติม ดำเนินการพัฒนาที่ดิน ก่อสร้างบ้านเพื่อขาย เพื่อให้เช่า หรือดำเนินธุรกิจใด ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าจะดำเนินการโดยบริษัท บึงนักรักษ์ธานี จำกัด เองหรือโดยโครงการความร่วมมือหรือร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการอื่นนอกเหนือจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัท บึงนักรักษ์ธานี จำกัด ได้ดำเนินอยู่แล้วในปัจจุบัน

#### 1.4 ระหว่างบริษัทกับบริษัท ฐิติรัตน์วิศวกรรม จำกัด

บริษัท ฐิติรัตน์วิศวกรรม จำกัด ตกลงและรับรองต่อบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ว่า บริษัท ฐิติรัตน์วิศวกรรม จำกัด จะไม่ซื้อที่ดินเพิ่มเติม ดำเนินการพัฒนาที่ดิน ก่อสร้างบ้านเพื่อขาย เพื่อให้เช่า หรือดำเนินธุรกิจใด ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าจะดำเนินการโดย บริษัท ฐิติรัตน์วิศวกรรม จำกัด เองหรือโดยโครงการความร่วมมือหรือร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการอื่นนอกเหนือจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัท ฐิติรัตน์วิศวกรรม จำกัด ได้ดำเนินอยู่แล้วในปัจจุบัน

#### 2. เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2551 บริษัท ได้ลงนามในบันทึกข้อตกลงกับบริษัท บ้านสายรุ้ง จำกัด ดังนี้

บริษัท บ้านสายรุ้ง จำกัด ตกลงและรับรองต่อบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ว่า บริษัท บ้านสายรุ้ง จำกัด จะไม่ซื้อที่ดินเพิ่มเติม ดำเนินการพัฒนาที่ดิน ก่อสร้างบ้านเพื่อขาย เพื่อให้เช่า หรือดำเนินธุรกิจใด ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าจะดำเนินการโดยบริษัท บ้านสายรุ้ง จำกัด เองหรือโดยโครงการความร่วมมือหรือร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการอื่นนอกเหนือจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัท บ้านสายรุ้ง จำกัด ได้ดำเนินอยู่แล้วในปัจจุบัน



3. เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2556 บริษัท ได้ลงนามบันทึกข้อตกลง ดังนี้

3.1 ระหว่างบริษัทกับบริษัท พัทธา คันทรี คลับ จำกัด

3.1.1 บริษัท พัทธา คันทรี คลับ จำกัด ตกลงจะไม่ซื้อที่ดินเพิ่มเติมหรือดำเนินการพัฒนาที่ดิน ก่อสร้างบ้านเพื่อขาย เพื่อให้เช่า หรือดำเนินธุรกิจใดๆเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าจะกระทำโดย บริษัท พัทธา คันทรี คลับ จำกัด เองหรือในโครงการความร่วมมือหรือร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการอื่นนอกเหนือจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัท พัทธา คันทรี คลับ จำกัด ได้ดำเนินการอยู่ ณ วันที่ทำสัญญา

3.1.2 บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มีสิทธิในการขอซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ บริษัท พัทธา คันทรี คลับ จำกัด ที่ตั้งอยู่บริเวณรอบนอกของสนามกอล์ฟพัทธาคันทรีคลับ โดยบริษัท พัทธา คันทรี คลับ จำกัด ไม่มีสิทธิพิเศษ โดยทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกันว่าราคาที่ซื้อขายจะถูกกำหนดโดยบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และจะไม่สูงกว่าราคาประเมิน โดยผู้ประเมินอิสระ และในกรณีที่มีการทำรายการซื้อขาย หลังจาก 1 ปี นับจากวันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้ ราคาดังกล่าวอาจถูกปรับเพิ่มขึ้นได้ตามภาระต้นทุน (Carrying Cost) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 7.00 ต่อปี

3.1.3 บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มีสิทธิในการขอประกอบธุรกิจร่วมกับบริษัท พัทธา คันทรี คลับ จำกัด ในการพัฒนาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแทนการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามข้อ 2 โดยบริษัท พัทธา คันทรี คลับ จำกัด ไม่มีสิทธิพิเศษ และสิ่งตอบแทนที่บริษัท พัทธา คันทรี คลับ จำกัด จะได้รับต้องไม่สูงกว่าราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามราคาที่ดินที่ระบุในข้อ 2

3.1.4 บริษัท พัทธา คันทรี คลับ จำกัด ตกลงจะเสนอขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวให้กับ บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ในราคาที่ไม่สูงกว่าราคาที่กำหนดตามข้อ 2 หากบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ประสงค์ที่จะซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว จะต้องตอบรับคำเสนอภายใน 90 วันนับแต่วันที่ได้รับคำเสนอขายดังกล่าว แต่หากปฏิเสธคำเสนอขาย บริษัท พัทธา คันทรี คลับ จำกัด จึงจะมีสิทธิซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวและขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้นให้แก่บุคคลภายนอกได้

3.2 ระหว่างบริษัทกับบริษัท บ้านร่วมทางฝัน จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท กรุงเทพพัฒนาที่ดิน จำกัด)

3.2.1 บริษัท บ้านร่วมทางฝัน จำกัด ตกลงและรับรองต่อบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ว่าบริษัท บ้านร่วมทางฝัน จำกัด จะไม่ซื้อที่ดินเพิ่มเติม ดำเนินการพัฒนาที่ดิน ก่อสร้างบ้านเพื่อขาย เพื่อให้เช่า หรือดำเนินธุรกิจใด ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าจะดำเนินการโดยบริษัท บ้านร่วมทางฝัน จำกัด เองหรือโดยโครงการความร่วมมือหรือร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการอื่นนอกเหนือจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัท บ้านร่วมทางฝัน จำกัด ได้ดำเนินการอยู่แล้วในปัจจุบัน

3.2.2 ตราประทับที่บริษัท บ้านร่วมทางฝัน จำกัด ได้นำมาใช้ทั้งหมดที่ได้รับจากการดำเนินกิจการหลังหักค่าใช้จ่ายและชำระภาษีตามกฎหมายแล้วไปบริจาคให้แก่องค์กรสาธารณกุศลต่าง ๆ ที่เป็นที่ยอมรับโดยทั่วไป หรือเพื่อการกุศลอื่น (ไม่ว่าการบริจาคนั้นจะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีหรือไม่ก็ตาม) บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ตกลงและยินยอมให้บริษัทที่เกี่ยวข้องกันประกอบธุรกิจที่อาจมีลักษณะเป็นการแข่งขันกับบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) โดยไม่ถือว่าการประกอบธุรกิจดังกล่าว เป็นการฝ่าฝืนบันทึกข้อตกลงดังกล่าว

3.2.3 คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใด ไม่สามารถนำทรัพยากรบุคคล ตลอดจนทรัพย์สินใดๆ ของคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งไปใช้เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของตนโดยเด็ดขาด เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

3.2.3.1 ทรัพย์สินบุคคล

บริษัท บ้านร่วมทางฝัน จำกัด อาจได้รับความช่วยเหลือจากผู้บริหารหรือพนักงานของบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ได้เฉพาะกรณีที่ผู้บริหารหรือพนักงานสมัครใจโดยไม่ได้รับค่าตอบแทนใดๆ และการช่วยเหลือดังกล่าวไม่กระทบต่อหน้าที่การทำงานของบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

3.2.3.2 เรียกทรัพย์สิน

คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดอาจใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินใดๆ โดยเสียค่าตอบแทนให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตามที่ได้ตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้า บริษัทสามารถให้บริษัท บ้านร่วมทางฝัน จำกัด ใช้ทรัพย์สินที่บริษัท ไม่สามารถ (หรือไม่มีนโยบาย) จำหน่ายขายโอนให้บุคคลที่สามเพื่อหารายได้ได้ และการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวไม่ทำให้บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น ซึ่งบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) อาจเรียกเก็บค่าตอบแทนแบบราคาเหมาจ่ายในอัตราที่ตกลงกันได้

3.2.4 บริษัท บ้านร่วมทางฝัน จำกัด ตกลงและรับรองต่อบริษัทว่าบริษัท บ้านร่วมทางฝัน จำกัด ไม่มีนโยบายในการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้น หรือประโยชน์ใดๆ ทั้งที่เป็นตัวเงินและไม่เป็นตัวเงินแก่ผู้ถือหุ้น กรรมการและผู้บริหารของบริษัท บ้านร่วมทางฝัน จำกัด นอกเหนือจากเงินเดือน โบนัส หรือค่าตอบแทนกรรมการตามอัตราปกติที่ได้กำหนดไว้ล่วงหน้า

5. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
เงินสด	3,053,022	2,660,646	1,941,166	2,002,355
เงินฝากธนาคาร - ออมทรัพย์	1,917,098,842	1,592,848,988	716,564,747	1,086,698,429
เงินฝากธนาคาร - กระแสรายวัน	105,348,420	5,157,854	1,391,585	1,010,982
เงินฝากธนาคาร - ฝากประจำ	60,019,577	14,454,810	9,886,566	14,454,810
เช็คที่ถึงกำหนดชำระแต่ยังไม่นำฝาก	4,516,840	7,219,328	3,668,116	6,581,059
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	2,090,036,701	1,622,341,626	733,452,180	1,110,747,635

เงินฝากออมทรัพย์มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามที่ธนาคารกำหนด

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

6. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ประกอบด้วย

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
ลูกหนี้การค้า - กิจการอื่น				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	15,384,951	10,678,303	2,644,692	1,967,684
<u>ค้ำชำระ</u>				
ไม่เกิน 3 เดือน	4,360,205	2,661,868	875,944	966,171
3 - 6 เดือน	1,506,665	341,917	177,005	48,512
6 - 12 เดือน	837,174	500,777	190,419	102,669
มากกว่า 12 เดือน	47,638,393	914,937	-	-
(หัก) ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(44,690,046)	(103,742)	-	-
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการอื่น	25,037,342	14,994,060	3,888,060	3,085,036
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการอื่น				
เงินทดรองจ่าย	48,064,749	8,925,627	9,035,925	1,496,158
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	56,747,816	29,345,191	14,404,238	14,818,436
เงินมัดจำ	84,856,505	121,765,476	80,409,400	116,673,725
ลูกหนี้กรมสรรพากร	11,301,476	6,020,005	2,085,993	3,684,796
อื่นๆ	34,940,184	25,081,993	2,393,806	18,827,933
(หัก) ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(9,193,197)	-	-	-
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการอื่น	226,717,533	191,138,292	108,329,362	155,501,048
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	47,051,503	83,698,666	-	-
<u>ค้ำชำระ</u>				
ไม่เกิน 3 เดือน	387,834	317,683	-	-
3 - 6 เดือน	155,226	91,606	-	-
6 - 12 เดือน	161,926	-	-	-
มากกว่า 12 เดือน	1,315,155	-	-	-
(หัก) ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(1,315,155)	-	-	-
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	47,756,489	84,107,955	-	-
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6,458,180	3,411,877	20,794,064	55,409,250
(หัก) ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(3,850,000)	-	-	-
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 4.1)	50,364,669	87,519,832	20,794,064	55,409,250
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	302,119,544	293,652,184	133,011,486	213,995,334

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

## 7. ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม					
	ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี		รวม	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าทางการเงิน	5,285,232	4,017,470	63,976,476	54,389,572	69,261,708	58,407,042
(หัก) ดอกเบี้ยที่ยังไม่ถึงเป็นรายได้	(3,821,451)	(2,831,658)	(32,243,452)	(25,840,583)	(36,064,903)	(28,672,241)
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าทางการเงิน - สุทธิ	1,463,781	1,185,812	31,733,024	28,548,989	33,196,805	29,734,801

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	
	ผลรวมของลูกหนี้และผลตอบแทนตามสัญญาเช่าทางการเงิน		ผลรวมของลูกหนี้และผลตอบแทนตามสัญญาเช่าทางการเงิน	
	ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าทางการเงิน - สุทธิ	ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าทางการเงิน - สุทธิ	ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าทางการเงิน - สุทธิ	ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าทางการเงิน - สุทธิ
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	5,285,232	1,463,781	4,017,470	1,185,812
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	20,944,906	7,012,244	15,941,539	5,528,961
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าห้าปี	43,031,570	24,720,780	38,448,033	23,020,028
	69,261,708	33,196,805	58,407,042	29,734,801
(หัก) ดอกเบี้ยที่ยังไม่ถึงเป็นรายได้	(36,064,903)	-	(28,672,241)	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิ	33,196,805	33,196,805	29,734,801	29,734,801

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

# 8. สินค้ำคงเหลือ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
ที่ดิน	12,580,172,954	8,438,135,770	6,497,440,582	6,265,666,220
ค่าพัฒนาที่ดิน	815,585,929	144,891,214	121,189,513	123,226,418
ที่ดินและอาคารสโมสร	133,076,398	31,903,669	41,760,271	31,903,669
ค่าสาธารณูปโภค	2,717,265,930	1,132,999,127	1,043,509,671	970,717,436
ค่าก่อสร้าง	21,830,522,668	13,269,518,343	12,282,073,780	11,835,453,747
ค่าบริหารงาน	770,146,258	186,050,090	157,956,396	157,937,705
ต้นทุนการกู้ยืม	2,098,939,082	1,035,477,361	1,068,038,067	932,125,933
ค่าใช้จ่ายอื่น	1,227,353,847	528,723,970	484,418,306	445,850,806
รวม	42,173,063,066	24,767,699,544	21,696,386,586	20,762,881,934
(หัก) จำนวนสะสมที่โอนเป็นสินค้าสำเร็จรูป				
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(33,877,204,932)	(19,279,519,516)	(18,093,160,079)	(17,139,716,474)
(หัก) ค่าเผื่อการลดมูลค่า	(107,712,664)	-	-	-
สุทธิ	8,188,145,470	5,488,180,028	3,603,226,507	3,623,165,460
อสังหาริมทรัพย์สร้างเสร็จพร้อมขาย	117,202,994	204,999,195	117,202,994	204,999,195
สินค้าสำเร็จรูป	69,920,402	57,173,959	23,711,728	34,194,204
รวม	8,375,268,866	5,750,353,182	3,744,141,229	3,862,358,859
ที่ดินรอการพัฒนา	360,745,345	607,208,574	360,745,345	607,208,574
รวมสินค้ำคงเหลือ - สุทธิ	8,736,014,211	6,357,561,756	4,104,886,574	4,469,567,433

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์คงเหลือในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

	(หน่วย : บาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
<u>ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์</u>		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564		
(ก่อนหักจำนวนสะสมที่โอนเป็นต้นทุนขาย)	25,579,907,313	21,575,089,703
บวก ซื้อที่ดิน	356,079,942	-
บวก ต้นทุนการพัฒนาโครงการ	1,178,226,353	599,245,222
บวก ซื้อเงินลงทุน	17,641,606,370	-
(หัก) ลดลงจากการขายเงินลงทุน	(2,104,808,573)	-
รวม	42,651,011,405	22,174,334,925
(หัก) จำนวนสะสมที่โอนเป็นต้นทุนขาย	(20,596,674,136)	(18,093,160,079)
(หัก) จำนวนสะสมที่โอนเป็นต้นทุนขายส่วนที่ซื้อเงินลงทุน	(13,280,530,796)	-
สินค้าสำเร็จรูป	69,920,402	23,711,728
(หัก) ค่าเผื่อการลดมูลค่า	(107,712,664)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	8,736,014,211	4,104,886,574

กลุ่มบริษัทมีข้อมูลเกี่ยวกับโครงการดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2565	ธันวาคม 2564	ธันวาคม 2565	ธันวาคม 2564
จำนวนโครงการที่ดำเนินการอยู่ต้นปี	41	48	35	36
จำนวนโครงการที่ปิดแล้ว	(8)	(19)	(2)	(6)
จำนวนโครงการที่เปิดใหม่	3	12	-	5
จำนวนโครงการของบริษัทย่อยที่ซื้อระหว่างงวด	26	-	-	-
จำนวนโครงการที่ดำเนินการอยู่สิ้นปี (โครงการ)	62	41	33	35
มูลค่าซื้อขายที่ได้ทำสัญญาแล้วทั้งสิ้น (ล้านบาท)	35,903	22,671	22,336	20,170
คิดเป็นร้อยละของยอดขายรวมของโครงการ ที่เปิดดำเนินการอยู่ (ร้อยละ)	71	70	77	68

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ที่ดินรอการพัฒนา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ต้นทุนค่าที่ดิน	357,745,687	589,520,049	357,745,687	589,520,049
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับที่ดิน	2,609,752	2,654,752	2,609,752	2,654,752
ค่าพัฒนาสาธารณูปโภค	389,906	15,033,773	389,906	15,033,773
รวม	360,745,345	607,208,574	360,745,345	607,208,574

ที่ดินรอการพัฒนาของกลุ่มบริษัทมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตอันใกล้และที่ตั้งของที่ดินดังกล่าวมีความเหมาะสมต่อการพัฒนาโครงการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทมีสินค้าคงเหลือที่นำไปจดจำนองค้ำประกันเงินกู้ตามหมายเหตุ 17 และ 19 ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2565	ธันวาคม 2564	ธันวาคม 2565	ธันวาคม 2564
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	5,688.13	4,101.48	2,089.83	3,012.35
ที่ดินรอการพัฒนา	675.00	540.36	352.34	540.36
รวม	6,363.13	4,641.84	2,442.17	3,552.71

รายการเคลื่อนไหวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทบันทึกต้นทุนทางการเงินเข้าเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนสินค้าคงเหลือ ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ต้นทุนทางการเงิน	186.55	128.33	135.91	104.09

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
วันที่ 31 ธันวาคม 2565

9. สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ประกอบด้วย

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
<b>สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น</b>				
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน				
ใบสำคัญแสดงสิทธิ				
เงินลงทุนในใบสำคัญแสดงสิทธิ - ราคาทุน	-	-	37,115,000	-
บวก กำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงิน				
การเงิน	-	-	3,711,500	-
เงินลงทุนในใบสำคัญแสดงสิทธิ - สุทธิ	-	-	40,826,500	-
หน่วยลงทุนในกองทุนเปิด				
หน่วยลงทุนในกองทุนเปิด - ราคาทุน	2,968,338	36,578,316	-	-
บวก กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการ				
ปรับมูลค่าเงินลงทุน	11,870	94,448	-	-
หน่วยลงทุนในกองทุนเปิด - มูลค่ายุติธรรม	2,980,208	36,672,764	-	-
เงินฝากประจำ	36,324,684	12,827,762	-	-
รวมสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	39,304,892	49,500,526	40,826,500	-

**เงินลงทุนในใบสำคัญแสดงสิทธิ**

รายการเคลื่อนไหวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

	(หน่วย : บาท)
	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	-
บวก เพิ่มขึ้นจากเงินลงทุนในใบสำคัญแสดงสิทธิ	37,115,000
บวก กำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงิน	3,711,500
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	40,826,500



บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ใบสำคัญแสดงสิทธิ

(ก) ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (SENAJ-W1)

จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกและเสนอขาย	1,050,000,000 หน่วย
วิธีการเสนอขาย	4 หุ้น : 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ
ราคาเสนอขายต่อหน่วย	0.10 บาทต่อหน่วย
อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ	2 ปี นับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ (22 มิถุนายน 2565)
วันที่ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ	1 กรกฎาคม 2565
อัตราการใช้สิทธิ	ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย : 1 หุ้นสามัญ
ราคาการใช้สิทธิ	1.50 บาทต่อหุ้น
ระยะเวลาและกำหนดการใช้สิทธิ	วันกำหนดการใช้สิทธิครั้งแรกจะตรงวันทำการสุดท้ายของเดือนกรกฎาคม ภายหลังจากวันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ ซึ่งตรงกับวันที่ 31 กรกฎาคม 2565 (“วันใช้สิทธิครั้งแรก”) และวันกำหนดการใช้สิทธิครั้งสุดท้ายคือวันที่ ใบสำคัญแสดงสิทธิมีอายุครบ 2 ปี นับจากวันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ ซึ่ง ตรงกับวันที่ 21 มิถุนายน 2567 (“วันใช้สิทธิครั้งสุดท้าย”) ทั้งนี้ ในวันที่ 30 เมษายน 2567 ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของ บริษัทได้ตามกำหนดวันใช้สิทธิครั้งดังกล่าว
วันใช้สิทธิครั้งแรก	31 กรกฎาคม 2565
วันกำหนดรายชื่ผู้ถือหุ้นที่จะได้รับสิทธิ	17 พฤษภาคม 2565

(ข) ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ มีรายละเอียด ดังนี้

โครงการ	อายุ สัญญา (ปี)	วันที่ให้สิทธิ	วันที่หมดอายุ	จำนวนสิทธิ ที่ได้รับ (หน่วย)	อัตราการใช้สิทธิ ต่อ 1 หน่วย ใบสำคัญแสดงสิทธิ	ราคาใช้สิทธิ (บาทต่อหุ้น)	ปริมาณหน่วย คงเหลือ
SENAJ-W1	2 ปี	31 กรกฎาคม 2565	21 มิถุนายน 2567	371,150,000	1 สิทธิต่อ 1 หุ้น	0.10	37,115,000

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

หน่วยลงทุนในกองทุนเปิด

รายการเคลื่อนไหวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

	(หน่วย : บาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	36,672,764	-
บวก เพิ่มขึ้นจากการซื้อเงินลงทุน	378,668	-
(หัก) ขายเงินลงทุน	(34,089,011)	-
บวก กำไร (ขาดทุน) จากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	5,917	-
บวก กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการปรับมูลค่าเงินลงทุน	11,870	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	2,980,208	-

เงินฝากประจำ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทมีเงินฝากประจำที่มีอายุเกิน 3 เดือน แต่ไม่เกิน 1 ปี กลุ่มบริษัทถือครองไว้เพื่อวัตถุประสงค์เป็นเงินลงทุนทั่วไป

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 วันที่ 31 ธันวาคม 2565

10. เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ประกอบด้วย

					(หน่วย : บาท)			
	ชื่อบริษัท	ทุนชำระแล้ว	สัดส่วน เงินลงทุน (ร้อยละ)	สัดส่วน ถือหุ้น	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
					วิธีส่วนได้เสีย		วิธีราคาทุน	
					ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
บริษัท แอสไพร์รัน วัน จำกัด		1,000,000,000	25		219,644,228	212,375,039	250,000,000	250,000,000
บริษัท เสนา สันติ 1 จำกัด		585,000,000	51		318,155,991	376,197,952	298,564,574	364,721,400
บริษัท เสนา สันติ 2 จำกัด		357,000,000	51		224,750,237	310,148,624	182,069,900	246,329,900
บริษัท เสนา สันติ 3 จำกัด		1,227,378,300	51		468,364,106	465,754,401	626,118,768	614,931,367
บริษัท เสนา เอชเอชพี 4 จำกัด		500,000,000	51		359,770,207	257,868,822	254,999,900	254,999,900
บริษัท เสนา เอชเอชพี 5 จำกัด		218,797,000	51		135,236,758	198,806,665	111,585,000	182,987,000
บริษัท เสนา เอชเอชพี 6 จำกัด		327,581,500	51		129,857,975	79,641,158	167,155,382	107,168,852
บริษัท เสนา เอชเอชพี 7 จำกัด		750,000,000	51		287,748,006	175,316,078	382,499,900	309,117,886
บริษัท เสนา เอชเอชพี 8 จำกัด		1,043,000,000	51		478,969,853	486,257,116	531,929,900	531,929,900
บริษัท เสนา เอชเอชพี 9 จำกัด		570,050,000	51		240,533,979	163,013,298	290,749,895	200,774,865
บริษัท เสนา เอชเอชพี 10 จำกัด		246,514,000	51		110,214,038	114,983,747	125,728,899	125,728,899
บริษัท เสนา เอชเอชพี 11 จำกัด		772,905,700	51		396,504,975	187,273,544	394,310,611	252,734,771
บริษัท เสนา เอชเอชพี 12 จำกัด		221,284,000	51		94,668,683	94,546,673	113,096,554	109,023,529

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ข้อบริษัท	หุ้นชำระแล้ว	สัดส่วน เงินลงทุน (ร้อยละ)	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		เงินปันผลรับสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
			วิธีส่วนได้เสีย		วิธีราคาทุน			
			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	2565	2564
บริษัท เสนา เอชเอชพี 13 จำกัด	134,497,800	51	93,641,071	122,168,094	68,683,430	104,350,382	47,534,794	-
บริษัท เสนา เอชเอชพี 14 จำกัด	198,853,500	51	57,623,991	26,552,740	101,710,839	67,039,826	-	-
บริษัท เสนา เอชเอชพี 15 จำกัด	325,424,000	51	194,343,574	161,931,428	166,036,686	166,036,686	-	-
บริษัท เสนา เอชเอชพี 16 จำกัด	212,239,000	51	108,310,295	69,516,636	108,515,644	77,796,831	-	-
บริษัท เสนา เอชเอชพี 17 จำกัด	274,452,000	51	123,974,173	85,487,381	140,191,855	94,979,837	-	-
บริษัท เสนา เอชเอชพี 18 จำกัด	153,810,000	51	67,559,963	74,733,576	78,643,859	78,643,859	-	-
บริษัท เสนา เอชเอชพี 19 จำกัด	110,881,000	51	44,214,058	31,428,010	56,729,738	36,299,840	-	-
บริษัท เสนา เอชเอชพี 21 จำกัด	108,310,000	51	42,391,549	33,151,382	55,487,849	37,695,833	-	-
บริษัท เสนา เอชเอชพี 22 จำกัด	548,850,000	51	311,627,418	274,404,010	279,913,400	249,899,900	-	-
บริษัท เสนา เอชเอชพี 23 จำกัด	198,340,000	51	72,343,044	-	101,319,866	-	-	-
บริษัท ทีเอสเอส ดีไซน์ จำกัด*	1,000,000	49	-	-	489,800	489,800	788,122	2,129,613
บริษัท บี.กริม เสนา โซลาร์ เพาเวอร์ จำกัด	835,000,000	51	474,695,635	485,136,673	-	-	82,614,900	35,686,229
บริษัท เสนา เอ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	-	-	-	992,311,998	-	507,300,000	-	-
บริษัท จ.เอส.พี. จงเทียน จำกัด*	25,000,000	55	-	-	-	-	-	-
บริษัท จ.เอส.พี. โอเชียน จำกัด*	25,000,000	55	-	-	-	-	-	-
บริษัท บีดี แลนด์ จำกัด	156,305,000	51	87,929,846	-	79,715,450	-	-	-

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ข้อบริษัท	ทุนชำระแล้ว	สัดส่วน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		เงินปันผลรับสำหรับปี	
			วิธีส่วนได้เสีย		วิธีราคาทุน		สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
			ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31		
			ธันวาคม 2565	ธันวาคม 2564	ธันวาคม 2565	ธันวาคม 2564	2565	2564
บริษัท ปรากฏ เอสเตท จำกัด	104,050,000	51	49,463,432	-	53,334,845	-	-	-
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เลข 26 จำกัด	180,640,000	51	82,370,693	-	92,439,836	-	-	-
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เลข 25 จำกัด	112,440,000	51	46,865,408	-	57,559,856	-	-	-
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เลข 15 จำกัด	116,170,000	51	48,868,679	-	59,574,833	-	-	-
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เลข 20 จำกัด	598,400,000	51	287,984,830	-	305,183,900	-	-	-
บริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ 1 จำกัด	88,150,000	51	39,363,162	-	-	-	-	-
บริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ 4 จำกัด	60,600,000	51	16,295,697	-	-	-	-	-
บริษัท เจริญนครแลนด์ จำกัด	145,960,000	51	71,735,802	-	74,439,500	-	-	-
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เลข 27 จำกัด	170,660,000	51	84,495,328	-	87,036,500	-	-	-
บริษัท สีโอเอสเตด จำกัด	10,000,000	50	4,990,423	-	-	-	-	-
รวมเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า			5,875,507,107	5,479,005,045	5,695,816,969	4,970,981,063	240,785,037	357,805,462

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ข้อมูลทางการเงินของบริษัทร่วมและการร่วมที่ที่สำคัญ

ข้อมูลทางการเงินตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินของบริษัทร่วมและการร่วมที่โดยสรุปมีดังนี้

ชื่อบริษัท	งบการเงินรวม					(หน่วย : พันบาท)
	ทุนชำระแล้ว	สินทรัพย์รวม	หนี้สินรวม	รายได้รวมสำหรับปี	กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	สิ้นสุดวันที่ 31	สิ้นสุดวันที่ 31	
จำนวน 2565	จำนวน 2565	จำนวน 2565	จำนวน 2565	จำนวน 2565	จำนวน 2565	
บริษัท แอสไพร์รัน วัน จำกัด	1,000,000	1,862,928	984,409	180,301	29,077	
บริษัท เสนา ฮันคิว 1 จำกัด	585,000	688,570	34,599	344,546	49,273	
บริษัท เสนา ฮันคิว 2 จำกัด	357,000	494,137	38,929	335,202	68,718	
บริษัท เสนา ฮันคิว 3 จำกัด	1,227,378	2,057,773	993,547	26	(11,972)	
บริษัท เสนา เอชเอชพี 4 จำกัด	500,000	988,527	235,616	671,787	149,071	
บริษัท เสนา เอชเอชพี 5 จำกัด	218,797	288,686	23,049	221,251	41,709	
บริษัท เสนา เอชเอชพี 6 จำกัด	327,582	849,163	546,475	933	(6,280)	
บริษัท เสนา เอชเอชพี 7 จำกัด	750,000	3,543,178	2,820,627	914,356	86,766	
บริษัท เสนา เอชเอชพี 8 จำกัด	1,043,000	1,862,491	839,463	13,678	(17,621)	
บริษัท เสนา เอชเอชพี 9 จำกัด	570,050	1,108,507	574,227	540	(8,755)	
บริษัท เสนา เอชเอชพี 10 จำกัด	246,514	387,949	149,402	5	(6,489)	
บริษัท เสนา เอชเอชพี 11 จำกัด	772,906	1,622,351	761,793	843,048	123,420	
บริษัท เสนา เอชเอชพี 12 จำกัด	221,284	657,006	438,477	7	(1,205)	

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 วันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย : พันบาท)

		งบการเงินรวม			
ชื่อบริษัท	ทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	หนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	รายได้รวมสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565	กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565
บริษัท เสนา เอชเอชพี 13 จำกัด	134,498	206,360	20,614	421,412	92,785
บริษัท เสนา เอชเอชพี 14 จำกัด	198,854	413,157	232,432	8	(236)
บริษัท เสนา เอชเอชพี 15 จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ เอ 14 จำกัด)	325,424	570,202	188,940	351,591	64,084
บริษัท เสนา เอชเอชพี 16 จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท เคเอชเอชพี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด)	212,239	344,971	111,205	126,271	23,053
บริษัท เสนา เอชเอชพี 17 จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 18 จำกัด)	274,452	688,321	413,013	64,593	2,901
บริษัท เสนา เอชเอชพี 18 จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 21 จำกัด)	153,810	277,778	131,775	624	(5,636)
บริษัท เสนา เอชเอชพี 19 จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 22 จำกัด)	110,881	193,822	89,983	617	(5,099)
บริษัท เสนา เอชเอชพี 21 จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 19 จำกัด)	108,310	145,935	43,544	102	(5,640)
บริษัท เสนา เอชเอชพี 22 จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท ภัทรนันท์ เอสเซท จำกัด)	548,850	1,038,772	463,933	395,784	41,938
บริษัท เสนา เอชเอชพี 23 จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 24 จำกัด)	198,340	330,821	143,637	182	(10,581)
บริษัท ทีเอสเอ ดีไซน์ จำกัด	1,000	4,158	470	12,051	2,248

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 วันที่ 31 ธันวาคม 2565

งบการเงินรวม						(หน่วย : พันบาท)
ทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565		สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	หนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	รายได้รวมสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565	กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565	
ชื่อบริษัท						
บริษัท บี.กริม เสนา โฮลาร์ เพาเวอร์ จำกัด		835,000	2,594,015	1,660,794	378,044	
บริษัท บีดี แลนด์ จำกัด		156,305	356,745	200,950	48	
บริษัท ปรางกุล แอสเสท จำกัด		104,050	200,307	97,188	25	
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 26 จำกัด		180,640	418,196	240,780	138	
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 25 จำกัด		112,440	218,183	109,387	56	
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 15 จำกัด		116,170	222,668	109,620	152	
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 20 จำกัด		598,400	1,068,887	477,427	74	
บริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ 1 จำกัด		88,150	194,441	108,194	46	
บริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ 4 จำกัด		60,600	123,458	63,152	14	
บริษัท เจริญนครแลนด์ จำกัด		145,960	175,262	29,583	38	
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 27 จำกัด		170,660	181,063	10,494	8	
บริษัท สีโอเอสเค จำกัด		10,000	9,989	8	-	
บริษัท เจ.เอส.พี. โอเชียน จำกัด		25,000	9,722	433,294	1,397	
บริษัท เจ.เอส.พี. จงเทียน จำกัด		25,000	379,306	372,680	13,115	
					</	

\*บริษัท ไม่ได้รับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนของเงินลงทุนที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสียบางส่วนได้เสียบางส่วนแบ่งในผลขาดทุนที่เกิดขึ้นกว่ามูลค่าเงินลงทุนของบริษัทในการร่วมค้าเหล่านั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565  
 บริษัทยังมีส่วนแบ่งขาดทุน จำนวน 249.78 ล้านบาท และบริษัท ไม่มีการหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับผลขาดทุนเหล่านี้



บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

รายการเคลื่อนไหวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

	(หน่วย : บาท)	
	งบการเงินรวม (วิธีส่วนได้เสีย)	งบการเงินเฉพาะกิจการ (วิธีราคาทุน)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	5,479,005,045	4,970,981,063
ลงทุนเพิ่ม	1,347,661,855	1,268,187,080
โอนเข้า (ออก) จากการเปลี่ยนสัดส่วนการลงทุน (หมายเหตุ 11)	(777,588,545)	(305,951,300)
การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	229,078	229,078
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากบริษัทร่วมและการร่วมค้า	320,222,618	-
(หัก) ลดทุนในส่วนได้เสียจากบริษัทร่วมและการร่วมค้า	(237,628,952)	(237,628,952)
เพิ่มขึ้นจากการโอนเปลี่ยนเงินลงทุนจากบริษัทย่อยเป็นบริษัทร่วม	5,030,670	-
เงินปันผลรับ	(240,785,037)	-
(หัก) กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการขายสินค้า	(20,639,625)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	5,875,507,107	5,695,816,969

การเปลี่ยนแปลงเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

การลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าใหม่

**บริษัท ปิติ แลนด์ จำกัด**

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร ครั้งที่ 4/2565 เมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2565 มีมติอนุมัติการเข้าลงทุนในหุ้นสามัญของ บริษัท ปิติ แลนด์ จำกัด จำนวน 9,998 หุ้น หรือ คิดเป็นร้อยละ 99.98 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัท ปิติ แลนด์ จำกัด ในราคา 100 บาทต่อหุ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อขยายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท รวมทั้งต่อยอด และ สนับสนุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ทั้งนี้ บริษัท ปิติ แลนด์ จำกัด ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร ครั้งที่ 6/2565 เมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2565 มีมติอนุมัติการเข้าร่วมลงทุน และลงนามในสัญญา ร่วมทุน (Joint Venture Agreement) รวมถึงสัญญาซื้อขายหุ้น (Share Purchase Agreement) และ/หรือ สัญญาจองซื้อหุ้น (Share Subscription Agreement) กับ บริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ส์ คอร์ป (“ฮันคิว”) ซึ่งไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท เพื่อ พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมร่วมกันโดยการร่วมทุนใน บริษัท ปิติ แลนด์ จำกัด ในสัดส่วนการร่วมทุน ร้อยละ 51 : 49 ดังนั้นบริษัท ขอแจ้งการร่วมลงทุนโดยมีรายละเอียดของรายการ ดังต่อไปนี้

1. บริษัท ปิติ แลนด์ จำกัด จะเพิ่มทุนจดทะเบียนขึ้นอีก 349.00 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 1.00 ล้านบาท เป็น 350.00 ล้านบาท โดยออกหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 3,490,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
2. บริษัทจะซื้อหุ้นเพิ่มทุนใน บริษัท ปิติ แลนด์ จำกัด จำนวน 1,775,001 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 51.00 ของจำนวนหุ้นเพิ่มทุน ทั้งหมด ในราคาหุ้นละ 100 บาท รวมเป็นเงินค่าหุ้นเพิ่มทุน 177.50 ล้านบาท

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

3. บริษัทจะสละสิทธิการซื้อหุ้นเพิ่มทุนใน บริษัท ปิติ แลนด์ จำกัด ตามที่ได้รับจัดสรรตามสัดส่วนการถือหุ้นจำนวน 1,714,301 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 49.00 ของจำนวนหุ้นเพิ่มทุน ในราคาหุ้นละ 100 บาท รวมเป็นมูลค่า 171.43 ล้านบาท เพื่อให้ฮันคิวสามารถได้รับจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนจาก บริษัท ปิติ แลนด์ จำกัด ในจำนวนรวมทั้งสิ้น 1,714,999 หุ้น ซึ่งภายหลังจากการเพิ่มทุน ฮันคิวจะถือหุ้นใน บริษัท ปิติ แลนด์ จำกัด จำนวนรวม 1,715,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.00 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ บริษัท ปิติ แลนด์ จำกัด
4. เมื่อวันที่ 18 มีนาคม 2565 บริษัท ปิติ แลนด์ จำกัด มีมติให้เรียกชำระค่าหุ้นเป็นเงิน 111.68 ล้านบาท โดยบริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนตามสัญญาร่วมทุน (Joint Venture Agreement) แล้วจำนวน 56.96 ล้านบาท เมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2565

#### การเพิ่มทุนของบริษัทร่วมและการร่วมค้า

##### **บริษัท เสนา เอชเอชพี 7 จำกัด**

ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2565 ของ บริษัท เสนา เอชเอชพี 7 จำกัด เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2565 มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียน 200.00 ล้านบาท โดยออกหุ้นสามัญใหม่ จำนวน 2,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท และ บริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้นจำนวน 25.50 ล้านบาทแล้ว เมื่อวันที่ 17 มีนาคม 2565

##### **บริษัท เสนา เอชเอชพี 11 จำกัด**

ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2565 ของ บริษัท เสนา เอชเอชพี 11 จำกัด เมื่อวันที่ 14 มกราคม 2565 มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียน 289.00 ล้านบาท โดยออกหุ้นสามัญใหม่ จำนวน 2,890,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท และ บริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้นจำนวน 37.13 ล้านบาทแล้ว เมื่อวันที่ 17 มกราคม 2565 และจำนวน 0.05 ล้านบาทแล้ว เมื่อวันที่ 17 มีนาคม 2565

##### **บริษัท เสนา เอชเอชพี 9 จำกัด**

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2565 ของ บริษัท เสนา เอชเอชพี 9 จำกัด เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2565 มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียน 100.00 ล้านบาท โดยออกหุ้นสามัญใหม่ จำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท และ บริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้นจำนวน 24.99 ล้านบาทแล้ว เมื่อวันที่ 13 มกราคม 2566

#### ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทร่วมและการร่วมค้า

##### **บริษัท เสนา ฮันคิว 1 จำกัด**

ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2565 ของ บริษัท เสนา ฮันคิว 1 จำกัด เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2565 มีมติอนุมัติให้ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจากเดิม 775.00 ล้านบาท (จำนวน 7,750,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) คงเหลือ 635.00 ล้านบาท (จำนวน 6,350,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) บริษัทได้รับชำระค่าหุ้นคืนทุนจำนวน 40.80 ล้านบาท และจดทะเบียนการลดทุนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้ากระทรวงพาณิชย์แล้ว เมื่อวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2565

ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 4/2565 ของบริษัท เสนา ฮันคิว 1 จำกัด เมื่อวันที่ 21 มิถุนายน 2565 มีมติอนุมัติให้ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจากเดิม 635.00 ล้านบาท (จำนวน 6,350,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) คงเหลือ 585.00 ล้านบาท บริษัทได้รับชำระค่าหุ้นคืนทุน จำนวน 25.50 ล้านบาท และได้จดทะเบียนการลดทุนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้ากระทรวงพาณิชย์แล้ว เมื่อวันที่ 26 กรกฎาคม 2565

## บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

#### บริษัท เสนา อันคิว 2 จำกัด

ตามที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2565 ของ บริษัท เสนา อันคิว 2 จำกัด เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2565 มีมติอนุมัติให้ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจากเดิม 483.00 ล้านบาท (จำนวน 4,830,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) คงเหลือ 397.00 ล้านบาท (จำนวน 3,970,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) บริษัทได้รับชำระค่าหุ้นคืนทุนจำนวน 43.86 ล้านบาท และจดทะเบียนการลดทุนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ แล้ว เมื่อวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2565

ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 4/2565 ของ บริษัท เสนา อันคิว 2 จำกัด เมื่อวันที่ 21 มิถุนายน 2565 มีมติอนุมัติให้ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจากเดิม 397.00 ล้านบาท (จำนวน 3,970,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) คงเหลือ 357.00 ล้านบาท บริษัทได้รับชำระค่าหุ้นคืนทุน จำนวน 20.40 ล้านบาท และได้จดทะเบียนการลดทุนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์แล้ว เมื่อวันที่ 27 กรกฎาคม 2565

#### บริษัท เสนา เอชเอชพี 5 จำกัด

ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2565 ของ บริษัท เสนา เอชเอชพี 5 จำกัด เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2565 มีมติอนุมัติให้ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจากเดิม 445.00 ล้านบาท (จำนวน 445,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1,000 บาท) คงเหลือ 268.80 ล้านบาท (จำนวน 268,800 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1,000 บาท) บริษัทได้รับชำระค่าหุ้นคืนทุนจำนวน 45.90 ล้านบาท และจดทะเบียนการลดทุนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์แล้ว เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2565

ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 4/2565 ของ บริษัท เสนา เอชเอชพี 5 จำกัด เมื่อวันที่ 21 มิถุนายน 2565 มีมติอนุมัติให้ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจากเดิม 268.80 ล้านบาท (จำนวน 2,687,970 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) คงเหลือ 218.80 ล้านบาท บริษัทได้รับชำระค่าหุ้นคืนทุน จำนวน 25.50 ล้านบาท และได้จดทะเบียนการลดทุนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์แล้ว เมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม 2565

#### บริษัท เสนา เอชเอชพี 13 จำกัด

ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2565 ของ บริษัท เสนา เอชเอชพี 13 จำกัด เมื่อวันที่ 7 พฤศจิกายน 2565 ได้มีมติอนุมัติให้ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจากเดิม 250.00 ล้านบาท (จำนวน 250,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) คงเหลือ 164.40 ล้านบาท (จำนวน 164,400 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) และจดทะเบียนการลดทุนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์แล้ว เมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2565 และบริษัทได้รับชำระค่าหุ้นคืนทุนจำนวน 35.67 ล้านบาทแล้ว เมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2565

#### การเปลี่ยนสถานะจากบริษัทย่อยเป็นบริษัทร่วมและการร่วมค้า

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร ครั้งที่ 3/2565 เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2565 มีมติอนุมัติการเข้าร่วมลงทุน และลงนามในสัญญาร่วมทุน (Joint Venture Agreement) รวมถึงสัญญาซื้อขายหุ้น (Share Purchase Agreement) และ/หรือ สัญญาจองซื้อหุ้น (Share Subscription Agreement) กับ บริษัท อันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ส์ คอร์ป (“อันคิว”) ซึ่งไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของ บริษัท เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมร่วมกันโดยการร่วมทุนใน บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 24 จำกัด ในสัดส่วนการร่วมทุน ร้อยละ 51 : 49 ดังนั้นบริษัทขอแจ้งการร่วมลงทุนโดยมีรายละเอียดของรายการ ดังต่อไปนี้

1. บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 24 จำกัด จะเพิ่มทุนจดทะเบียนขึ้นอีก 299.00 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 1.00 ล้านบาท เป็น 300.00 ล้านบาท โดยออกหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 2,990,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

2. บริษัทจะซื้อหุ้นเพิ่มทุนใน บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 24 จำกัด จำนวน 1,520,001 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 51.00 ของจำนวนหุ้นเพิ่มทุนทั้งหมด ในราคาหุ้นละ 100 บาท รวมเป็นเงินค่าหุ้นเพิ่มทุน 152.00 ล้านบาท
3. บริษัทจะสละสิทธิการซื้อหุ้นเพิ่มทุนใน บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 24 จำกัด ตามที่ได้รับจัดสรรตามสัดส่วนการถือหุ้นจำนวน 1,469,999 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 49.00 ของจำนวนหุ้นเพิ่มทุน ในราคาหุ้นละ 100 บาท รวมเป็นมูลค่า 147.00 ล้านบาท เพื่อให้ฮันคิวสามารถได้รับจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนจาก บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 24 จำกัด ในจำนวนรวมทั้งสิ้น 1,469,999 หุ้น ซึ่งภายหลังจากการเพิ่มทุนฮันคิวจะถือหุ้นใน บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 24 จำกัด จำนวนรวม 1,469,999 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.00 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 24 จำกัด
4. เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2565 บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 24 จำกัด มีมติให้เรียกชำระค่าหุ้นเป็นเงิน 104.65 ล้านบาท โดยบริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนตามสัญญาร่วมทุน (Joint Venture Agreement) แล้วจำนวน 53.20 ล้านบาท เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2565

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร ครั้งที่ 10/2565 เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2565 มีมติอนุมัติการเข้าร่วมลงทุน และลงนามในสัญญาร่วมทุน (Joint Venture Agreement) รวมถึงสัญญาซื้อขายหุ้น (Share Purchase Agreement) และ/หรือ สัญญาจองซื้อหุ้น (Share Subscription Agreement) กับ บริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ส์ คอร์ป (“ฮันคิว”) ซึ่งไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทเพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมร่วมกันโดยการร่วมทุนใน บริษัท ปรางกุล แอสเสท จำกัด, บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 26 จำกัด, บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 25 จำกัด และ บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 15 จำกัด ในสัดส่วนการร่วมทุน ร้อยละ 51 : 49 ดังนั้นบริษัทขอแจ้งการร่วมลงทุนโดยมีรายละเอียดของรายการ ดังต่อไปนี้

บริษัท ปรางกุล แอสเสท จำกัด

1. บริษัท ปรางกุล แอสเสท จำกัด จะเพิ่มทุนจดทะเบียนขึ้นอีก 229.00 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 1.00 ล้านบาท เป็น 230.00 ล้านบาท โดยออกหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 2,290,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
2. บริษัทจะซื้อหุ้นเพิ่มทุนใน บริษัท ปรางกุล แอสเสท จำกัด จำนวน 1,163,001 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 50.79 ของจำนวนหุ้นเพิ่มทุนทั้งหมด ในราคาหุ้นละ 100 บาท รวมเป็นเงินค่าหุ้นเพิ่มทุน 116.30 ล้านบาท
3. บริษัทจะสละสิทธิการซื้อหุ้นเพิ่มทุนใน บริษัท ปรางกุล แอสเสท จำกัด ตามที่ได้รับจัดสรรตามสัดส่วนการถือหุ้นจำนวน 1,126,999 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 49.21 ของจำนวนหุ้นเพิ่มทุน ในราคาหุ้นละ 100 บาท รวมเป็นมูลค่า 112.70 ล้านบาท เพื่อให้ ฮันคิว สามารถได้รับจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนจาก บริษัท ปรางกุล แอสเสท จำกัด ในจำนวนรวมทั้งสิ้น 1,126,999 หุ้น (ฮันคิว มีสิทธิจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน จำนวน 229 หุ้น และมีหุ้นซึ่งผู้ถือหุ้นรายอื่นสละสิทธิการซื้อหุ้นเพิ่มทุนอีกจำนวน 229 หุ้น) ซึ่งภายหลังจากการเพิ่มทุน ฮันคิว จะถือหุ้นใน บริษัท ปรางกุล แอสเสท จำกัด จำนวนรวม 1,127,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.00 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ บริษัท ปรางกุล แอสเสท จำกัด
4. เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2565 บริษัท ปรางกุล แอสเสท จำกัด มีมติให้เรียกชำระค่าหุ้นเป็นเงิน 57.25 ล้านบาท โดยบริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนตามสัญญาร่วมทุน (Joint Venture Agreement) แล้วจำนวน 29.08 ล้านบาท เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2565

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 26 จำกัด

1. บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 26 จำกัด จะเพิ่มทุนจดทะเบียนขึ้นอีก 499.00 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 1.00 ล้านบาท เป็น 500.00 ล้านบาท โดยออกหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 4,990,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท

**บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**

**หมายเหตุประกอบงบการเงิน**

**วันที่ 31 ธันวาคม 2565**

2. บริษัทจะซื้อหุ้นเพิ่มทุนใน บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 26 จำกัด จำนวน 2,540,001 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 50.90 ของจำนวนหุ้นเพิ่มทุนทั้งหมด ในราคาหุ้นละ 100 บาท รวมเป็นเงินค่าหุ้นเพิ่มทุน 254.00 ล้านบาท
3. บริษัทจะสละสิทธิการซื้อหุ้นเพิ่มทุนใน บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 26 จำกัด ตามที่ได้รับจัดสรรตามสัดส่วนการถือหุ้น จำนวน 2,449,999 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 49.10 ของจำนวนหุ้นเพิ่มทุน ในราคาหุ้นละ 100 บาท รวมเป็นมูลค่า 244.999 ล้านบาท เพื่อให้ สันติวิ สามารถได้รับจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนจาก บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 26 จำกัด ในจำนวนรวมทั้งสิ้น 2,449,999 หุ้น (สันติวิมีสิทธิของซื้อหุ้นเพิ่มทุน จำนวน 499 หุ้น และมีหุ้นซึ่งผู้ถือหุ้นรายอื่นสละสิทธิการซื้อหุ้นเพิ่มทุนอีก จำนวน 499 หุ้น) ซึ่งภายหลังจากการเพิ่มทุนสันติวิจะถือหุ้นใน บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 26 จำกัด จำนวนรวม 2,450,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.00 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 26 จำกัด
4. เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2565 บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 26 จำกัด มีมติให้เรียกชำระค่าหุ้นเป็นเงิน 179.64 ล้านบาท โดย บริษัท ได้จ่ายชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนตามสัญญาร่วมทุน (Joint Venture Agreement) แล้วจำนวน 91.44 ล้านบาท เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2565

**บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 25 จำกัด**

1. บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 25 จำกัด จะเพิ่มทุนจดทะเบียนขึ้นอีก 199.00 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 1.00 ล้านบาท เป็น 200.00 ล้านบาท โดยออกหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 1,990,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
2. บริษัทจะซื้อหุ้นเพิ่มทุนใน บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 25 จำกัด จำนวน 1,010,001 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 50.75 ของจำนวนหุ้นเพิ่มทุนทั้งหมด ในราคาหุ้นละ 100 บาท รวมเป็นเงินค่าหุ้นเพิ่มทุน 101.00 ล้านบาท
3. บริษัทจะสละสิทธิการซื้อหุ้นเพิ่มทุนใน บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 25 จำกัด ตามที่ได้รับจัดสรรตามสัดส่วนการถือหุ้น จำนวน 979,999 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 49.25 ของจำนวนหุ้นเพิ่มทุน ในราคาหุ้นละ 100 บาท รวมเป็นมูลค่า 97.999 ล้านบาท เพื่อให้สันติวิสามารถได้รับจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนจาก บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 25 จำกัด ในจำนวนรวมทั้งสิ้น 979,999 หุ้น (สันติวิมีสิทธิของซื้อหุ้นเพิ่มทุน จำนวน 199 หุ้น และมีหุ้นซึ่งผู้ถือหุ้นรายอื่นสละสิทธิการซื้อหุ้นเพิ่มทุนอีกจำนวน 199 หุ้น) ซึ่งภายหลังจากการเพิ่มทุนสันติวิจะถือหุ้นใน บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 25 จำกัด จำนวนรวม 980,000 หุ้น คิดเป็น สัดส่วนร้อยละ 49.00 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 25 จำกัด
4. เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2565 บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 25 จำกัด มีมติให้เรียกชำระค่าหุ้นเป็นเงิน 49.75 ล้านบาท โดย บริษัท ได้จ่ายชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนตามสัญญาร่วมทุน (Joint Venture Agreement) แล้วจำนวน 25.25 ล้านบาท เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2565

**บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 15 จำกัด**

1. บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 15 จำกัด จะเพิ่มทุนจดทะเบียนขึ้นอีก 349.00 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 1.00 ล้านบาท เป็น 350.00 ล้านบาท โดยออกหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 3,490,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
2. บริษัทจะซื้อหุ้นเพิ่มทุนใน บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 15 จำกัด จำนวน 1,775,001 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 50.86 ของจำนวนหุ้นเพิ่มทุนทั้งหมด ในราคาหุ้นละ 100 บาท รวมเป็นเงินค่าหุ้นเพิ่มทุน 177.50 ล้านบาท

## บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

3. บริษัทจะสละสิทธิการซื้อหุ้นเพิ่มทุนใน บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 15 จำกัด ตามที่ได้รับจัดสรรตามสัดส่วนการถือหุ้นจำนวน 1,714,999 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 49.14 ของจำนวนหุ้นเพิ่มทุน ในราคาหุ้นละ 100 บาท รวมเป็นมูลค่า 171.50 ล้านบาท เพื่อให้ฮันคิวสามารถได้รับจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนจาก บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 15 จำกัด ในจำนวนรวมทั้งสิ้น 1,714,999 หุ้น (ฮันคิวมีสิทธิจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน จำนวน 349 หุ้น และมีหุ้นซึ่งผู้ถือหุ้นรายอื่นสละสิทธิการซื้อหุ้นเพิ่มทุนอีกจำนวน 349 หุ้น) ซึ่งภายหลังจากการเพิ่มทุนฮันคิวจะถือหุ้นใน บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 15 จำกัด จำนวนรวม 1,715,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.00 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 15 จำกัด
4. เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2565 บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 15 จำกัด มีมติให้เรียกชำระค่าหุ้นเป็นเงิน 104.70 ล้านบาท โดยบริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนตามสัญญาร่วมทุน (Joint Venture Agreement) แล้วจำนวน 53.25 ล้านบาท เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2565

#### บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 20 จำกัด

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร ครั้งที่ 17/2565 เมื่อวันที่ 19 สิงหาคม 2565 มีมติอนุมัติการเข้าร่วมลงทุน และลงนามในสัญญาร่วมทุน (Joint Venture Agreement) รวมถึงสัญญาซื้อขายหุ้น (Share Purchase Agreement) และ/หรือ สัญญาจองซื้อหุ้น (Share Subscription Agreement) กับ บริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ส์ คอร์ป (“ฮันคิว”) ซึ่งไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของ บริษัท เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมร่วมกันโดยการร่วมทุนใน บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 20 จำกัด ในสัดส่วนการร่วมทุน ร้อยละ 51 : 49 ดังนั้นบริษัทขอแจ้งการร่วมลงทุนโดยมีรายละเอียดของรายการ ดังต่อไปนี้

1. บริษัทจะจำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญของ บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 20 จำกัด จำนวน 1,862,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 100 บาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 20 จำกัด ให้แก่ฮันคิว ในราคาซื้อขายหุ้นทั้งหมด จำนวน 186.20 ล้านบาท
2. บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 20 จำกัด จะเพิ่มทุนจดทะเบียนขึ้นอีก 420.00 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 380.00 ล้านบาท เป็น 800.00 ล้านบาท โดยออกหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 4,200,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
3. เมื่อวันที่ 25 สิงหาคม 2565 บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 20 จำกัด มีมติให้เรียกชำระค่าหุ้นเป็นเงิน 218.40 ล้านบาท โดยบริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนตามสัญญาร่วมทุน (Joint Venture Agreement) แล้วจำนวน 111.38 ล้านบาท เมื่อวันที่ 8 กันยายน 2565

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร ครั้งที่ 30/2565 เมื่อวันที่ 6 ธันวาคม 2565 มีมติอนุมัติการเข้าร่วมลงทุน และลงนามในสัญญาร่วมทุน (Joint Venture Agreement) รวมถึงสัญญาซื้อขายหุ้น (Share Purchase Agreement) และ/หรือ สัญญาจองซื้อหุ้น (Share Subscription Agreement) กับ บริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ส์ คอร์ป (“ฮันคิว”) ซึ่งไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของ บริษัท เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมร่วมกันโดยการร่วมทุนใน บริษัท เจริญนครแลนด์ จำกัด และ บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 27 จำกัด ในสัดส่วนการร่วมทุน ร้อยละ 51 : 49 ดังนั้นบริษัทขอแจ้งการร่วมลงทุนโดยมีรายละเอียดของรายการ ดังต่อไปนี้

#### บริษัท เจริญนครแลนด์ จำกัด

1. บริษัทจะจำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญของ บริษัท เจริญนครแลนด์ จำกัด จำนวน 19,600 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 100 บาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ บริษัท เจริญนครแลนด์ จำกัด ให้แก่ ฮันคิว ในราคาซื้อขายหุ้นทั้งหมด จำนวน 1.96 ล้านบาท

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

2. ภายหลังการร่วมทุน บริษัท เจริญนครแลนด์ จำกัด จะเพิ่มทุนจดทะเบียนอีก 546.00 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 4.00 ล้านบาท เป็น 550.00 ล้านบาท โดยออกหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 5,460,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท และบริษัทฯ จะจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนร่วมกับ ฮันคิว ตามสัดส่วนการถือหุ้น 51:49
3. เมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2565 บริษัท เจริญนครแลนด์ จำกัด มีมติให้เรียกชำระค่าหุ้นเป็นเงิน 141.96 ล้านบาท โดยบริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนตามสัญญาร่วมทุน (Joint Venture Agreement) แล้วจำนวน 72.40 ล้านบาท เมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2565

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 27 จำกัด

1. บริษัทจะจำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญของ บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์เอช 27 จำกัด จำนวน 4,900 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 100 บาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์เอช 27 จำกัด ให้แก่ ฮันคิว ในราคาซื้อขายหุ้นทั้งหมด จำนวน 0.49 ล้านบาท
2. ภายหลังการร่วมทุน บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์เอช 27 จำกัด จะเพิ่มทุนจดทะเบียนอีก 499.00 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 1.00 ล้านบาท เป็น 500.00 ล้านบาท โดยออกหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 4,990,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท และบริษัทฯ จะจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนร่วมกับ ฮันคิว ตามสัดส่วนการถือหุ้น 51:49
3. เมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2565 บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์เอช 27 จำกัด มีมติให้เรียกชำระค่าหุ้นเป็นเงิน 129.74 ล้านบาท โดยบริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนตามสัญญาร่วมทุน (Joint Venture Agreement) แล้วจำนวน 66.17 ล้านบาท เมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2565

#### การเปลี่ยนสถานะจากบริษัทย่อยเป็นบริษัทร่วมและการร่วมค้าของบริษัทย่อยทางตรง

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร ครั้งที่ 26/2565 เมื่อวันที่ 19 สิงหาคม 2565 มีมติอนุมัติการเข้าร่วมลงทุน และลงนามในสัญญาร่วมทุน (Joint Venture Agreement) รวมถึงสัญญาซื้อขายหุ้น (Share Purchase Agreement) และ/หรือ สัญญาจองซื้อหุ้น (Share Subscription Agreement) กับ บริษัท ฮันคิว ฮันชิน พร็อพเพอร์ตี้ส์ คอร์ป (“ฮันคิว”) ซึ่งไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของ บริษัท เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมร่วมกันโดยการร่วมทุนใน บริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ 1 จำกัด และบริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ 4 จำกัด ในสัดส่วนการร่วมทุน ร้อยละ 51 : 49 ดังนั้นบริษัทขอแจ้งการร่วมลงทุนโดยมีรายละเอียดของรายการดังต่อไปนี้

บริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ 1 จำกัด

1. บริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ 1 จำกัด จะเพิ่มทุนจดทะเบียนขึ้นอีก 249.00 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 1.00 ล้านบาท เป็น 250.00 ล้านบาท โดยออกหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 2,490,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
2. บริษัทจะซื้อหุ้นเพิ่มทุนในบริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ 1 จำกัด จำนวน 1,265,001 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 51 ของจำนวนหุ้นเพิ่มทุนทั้งหมด ในราคาหุ้นละ 100 บาท รวมเป็นเงินค่าหุ้นเพิ่มทุน 126.50 ล้านบาท
3. บริษัทจะสละสิทธิการซื้อหุ้นเพิ่มทุนในบริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ 1 จำกัด ตามที่ได้รับจัดสรรตามสัดส่วนการถือหุ้นจำนวน 1,224,999 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 49.00 ของจำนวนหุ้นเพิ่มทุน ในราคาหุ้นละ 100 บาท รวมเป็นมูลค่า 122.50 ล้านบาท เพื่อให้ฮันคิวสามารถได้รับจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนจากบริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ 1 จำกัด ในจำนวนรวมทั้งสิ้น 1,224,999 หุ้น (ฮันคิวมีสิทธิจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน จำนวน 249 หุ้น และมีหุ้นซึ่งผู้ถือหุ้นรายอื่นสละสิทธิการซื้อหุ้นเพิ่มทุนอีกจำนวน 249 หุ้น) ซึ่งภายหลังจากการเพิ่มทุนฮันคิวจะถือหุ้นในบริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ 1 จำกัด จำนวนรวม 1,225,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.00 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของบริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ 1 จำกัด

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

4. เมื่อวันที่ 25 สิงหาคม 2565 บริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด มีมติให้เรียกชำระค่าหุ้นเป็นเงิน 87.15 ล้านบาท โดยบริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนตามสัญญาร่วมทุน (Joint Venture Agreement) แล้วจำนวน 44.28 ล้านบาท เมื่อวันที่ 27 สิงหาคม 2565

**บริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ 4 จำกัด**

1. บริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ 4 จำกัด จะเพิ่มทุนจดทะเบียนขึ้นอีก 149.00 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 1.00 ล้านบาท เป็น 150.00 ล้านบาท โดยออกหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 1,490,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
2. บริษัทจะซื้อหุ้นเพิ่มทุนในบริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ 4 จำกัด จำนวน 755,001 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 51 ของจำนวนหุ้นเพิ่มทุนทั้งหมด ในราคาหุ้นละ 100 บาท รวมเป็นเงินค่าหุ้นเพิ่มทุน 75.50 ล้านบาท
3. บริษัทจะสละสิทธิการซื้อหุ้นเพิ่มทุนในบริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ 4 จำกัด ตามที่ได้รับจัดสรรตามสัดส่วนการถือหุ้นจำนวน 734,999 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 49.00 ของจำนวนหุ้นเพิ่มทุน ในราคาหุ้นละ 100 บาท รวมเป็นมูลค่า 73.50 ล้านบาท เพื่อให้หุ้นสามารถได้รับจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนจากบริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ 4 จำกัด ในจำนวนรวมทั้งสิ้น 734,999 หุ้น (อันควมมีสิทธิของซื้อหุ้นเพิ่มทุน จำนวน 149 หุ้น และมีหุ้นซึ่งผู้ถือหุ้นรายอื่นสละสิทธิการซื้อหุ้นเพิ่มทุนอีกจำนวน 149 หุ้น) ซึ่งภายหลังจากการเพิ่มทุนอันนี้จะถือหุ้นในบริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ 4 จำกัด จำนวนรวม 735,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.00 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของบริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ 4 จำกัด
4. เมื่อวันที่ 25 สิงหาคม 2565 บริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ 4 จำกัด มีมติให้เรียกชำระค่าหุ้นเป็นเงิน 59.60 ล้านบาท โดยบริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนตามสัญญาร่วมทุน (Joint Venture Agreement) แล้วจำนวน 30.20 ล้านบาท เมื่อวันที่ 27 สิงหาคม 2565

**การเปลี่ยนสถานะจากบริษัทร่วมและการร่วมค้าเป็นบริษัทย่อย**

**บริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (ชื่อเดิม บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน))**

ตามมติที่ประชุมวิสามัญ ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัท ลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (ชื่อเดิม บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)) ("JSP") จำนวน 470,000,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 11.19 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ JSP ในราคาหุ้นละ 0.50 บาทต่อหุ้น เป็นจำนวนเงิน 235.00 ล้านบาท รวมกับจำนวนหุ้นเดิมที่บริษัทถือเป็นจำนวน 1,484,600,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 35.35 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดส่งผลให้บริษัทมีอำนาจการควบคุมใน JSP บริษัทจึงโอนออกมูลค่าเงินลงทุนในบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสีย จำนวน 978.39 ล้านบาท

**การจ่ายชำระค่าหุ้น**

**บริษัท เสนา เอชเอชพี 6 จำกัด**

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร ของ บริษัท เสนา เอชเอชพี 6 จำกัด ครั้งที่ 13/2564 เมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2564 มีมติให้เรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มทุน จำนวน 59.99 ล้านบาท และบริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้นแล้ว เมื่อวันที่ 17 มกราคม 2565

**บริษัท เสนา เอชเอชพี 7 จำกัด**

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร ของ บริษัท เสนา เอชเอชพี 7 จำกัด ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 21 มกราคม 2565 มีมติให้เรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มทุน จำนวน 47.88 ล้านบาท และบริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้นแล้ว เมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2565



วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร ของ บริษัท เสนาเอชเอชพี 17 จำกัด ครั้งที่ 8/2565 เมื่อวันที่ 19 สิงหาคม 2565 มีมติให้เรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มทุน จำนวน 13.72 ล้านบาทและบริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้นแล้ว เมื่อวันที่ 14 กันยายน 2565

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร ของ บริษัท เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ เอช 15 จำกัด ครั้งที่ 7/2565 เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2565  
มีมติให้เรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 5.33 ล้านบาท และบริษัท ได้จ่ายชำระค่าหุ้นแล้วเมื่อวันที่ 16 ธันวาคม 2565

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

**บริษัท เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ เอช 27 จำกัด**

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร ของ บริษัท เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ เอช 27 จำกัด ครั้งที่ 2/2565 เมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2565 มีมติให้เรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 20.36 ล้านบาท และบริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้นแล้วเมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2565

**บริษัท เสนา ฮันคิว 3 จำกัด**

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร ของ บริษัท เสนา ฮันคิว 3 จำกัด ครั้งที่ 7/2565 เมื่อวันที่ 21 กรกฎาคม 2565 มีมติให้เรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มทุน จำนวน 5.50 ล้านบาท และบริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้นแล้ว เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2565

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร ของ บริษัท เสนา ฮันคิว 3 จำกัด ครั้งที่ 11/2565 เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2565 มีมติให้เรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 5.69 ล้านบาท และบริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้นแล้ว เมื่อวันที่ 16 ธันวาคม 2565

**บริษัท ปิติ แอนด์ จำกัด**

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร ของ บริษัท ปิติ แอนด์ จำกัด ครั้งที่ 3/2565 เมื่อวันที่ 22 กรกฎาคม 2565 มีมติให้เรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มทุน จำนวน 22.25 ล้านบาท และบริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้นแล้ว เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2565

**บริษัท ปรากฏ แอสเสท จำกัด**

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร ของ บริษัท ปรากฏ แอสเสท จำกัด ครั้งที่ 3/2565 เมื่อวันที่ 22 กรกฎาคม 2565 มีมติให้เรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มทุน จำนวน 23.26 ล้านบาท และบริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้นแล้ว เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2565

**บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 25 จำกัด**

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร ของ บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 25 จำกัด ครั้งที่ 6/2565 เมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2565 มีมติให้เรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 31.31 ล้านบาท และบริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้นแล้วเมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2565

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร ของ บริษัท เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ เอช 25 จำกัด ครั้งที่ 8/2565 เมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2565 มีมติให้เรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 12.73 ล้านบาท และบริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้นแล้วเมื่อวันที่ 20 มกราคม 2566

**การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์**

ในระหว่างปีบริษัทได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญให้กับพนักงานของกลุ่มบริษัท โดยในงบการเงินรวมตามวิธีส่วนได้เสียจะบันทึกใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวเสมือนเป็นการเพิ่มขึ้นของส่วนได้เสีย และงบการเงินเฉพาะกิจการจะบันทึกเสมือนเป็นการเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
วันที่ 31 ธันวาคม 2565

# 11. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

รายละเอียดเงินลงทุนในบริษัทย่อย ประกอบด้วย

งบการเงินเฉพาะกิจการ							
	ทุนชำระแล้ว (บาท)		สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)		ราคาทุน (บาท)		เงินปันผลรับสำหรับปี(บาท) สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	
	ธันวาคม 2565	ธันวาคม 2564	ธันวาคม 2565	ธันวาคม 2564	ธันวาคม 2565	ธันวาคม 2564	
ชื่อบริษัท							
บริษัท เอส.เอ็น.แอสเซท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	122,000,000	122,000,000	99.65	99.65	121,573,000	121,573,000	22,919,500
บริษัท เอส แอนด์ พี เอสเตส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	14,000,000	14,000,000	90.00	90.00	12,600,000	12,600,000	-
บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เกทเวย์ จำกัด	553,400,000	553,400,000	99.99	99.99	553,538,882	553,463,500	9,499,828
บริษัท อีสเทิร์น เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	665,000,000	665,000,000	99.99	99.99	590,000,000	590,000,000	-
บริษัท เสนา โซลาร์ เอนเนอจี้ จำกัด	426,000,000	426,000,000	99.99	99.99	426,233,333	426,074,267	35,999,831
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ 1 จำกัด	345,800,000	345,800,000	99.99	99.99	345,799,700	345,799,700	-
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ 2 จำกัด	378,105,000	377,157,500	99.99	99.99	378,104,700	377,157,200	-
บริษัท เสนา แมนเจม้นท์ จำกัด	2,000,000	2,000,000	99.97	99.97	2,997,326	2,495,133	149,955,000
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ 8 จำกัด	240,000,000	240,000,000	99.99	99.99	239,998,000	239,998,000	-
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ 9 จำกัด	238,207,500	238,207,500	99.99	99.99	238,207,200	238,207,200	-
บริษัท แอควิวท์ เรียลตี้ จำกัด	10,500,000	10,500,000	76.00	76.00	-	14,000,000	-
บริษัท เสนา วนิช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	-	-	-	-	9,312,936
บริษัท ทีเค นวกิจ จำกัด	20,000,000	20,000,000	99.99	99.99	20,112,246	20,039,900	6,998,950

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 วันที่ 31 ธันวาคม 2565

งบการเงินเฉพาะกิจการ									
ชื่อบริษัท	ทุนชำระแล้ว (บาท)		สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)		ราคาทุน (บาท)		เงินปันผลรับสำหรับปี(บาท)		
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	ธันวาคม 2565	ธันวาคม 2564	ธันวาคม 2565	ธันวาคม 2564	ธันวาคม 2565	ธันวาคม 2564	2565	2564	2564
บริษัท วิคตอรี แมนเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด	12,063,000	193,000,000	99.98	99.99	-	192,997,000	-	-	-
บริษัท เสนา วณิช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	150,040,000	149,900,000	99.99	99.99	150,039,700	149,899,700	-	-	-
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 15 จำกัด	-	1,000,000	-	99.97	-	999,700	-	-	-
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 17 จำกัด	1,000,000	1,000,000	99.97	99.97	999,700	999,700	-	-	-
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 20 จำกัด	-	380,000,000	-	99.99	-	379,999,700	-	-	-
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 23 จำกัด	1,000,000	1,000,000	99.97	99.97	999,700	999,700	-	-	-
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 24 จำกัด	-	1,000,000	-	99.97	-	999,700	-	-	-
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 25 จำกัด	-	1,000,000	-	99.97	-	999,700	-	-	-
บริษัท เสนา คลาวด์ จำกัด	1,000,000	1,000,000	99.97	99.97	999,700	999,700	-	-	-
บริษัท เสนา ไอดีบี จำกัด	11,000,000	1,000,000	99.99	99.97	10,999,700	999,700	-	-	-
บริษัท เอสเค แอสเซ็ท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	130,000,000	1,000,000	99.99	99.97	129,999,700	999,700	-	-	-
บริษัท พาวเวอร์ แคช จำกัด	60,000,000	50,000,000	98.99	98.99	59,440,375	49,499,700	-	-	-
บริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	2,100,000,004	-	49.72	-	1,640,225,000	-	-	-	-
บริษัท บริหารสินทรัพย์ ที แอนด์ ที จำกัด	28,000,000	-	99.97	-	27,991,600	-	-	-	-
บริษัท เสนา แมนเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด	70,625,000	-	99.99	-	1,660,483	-	380,035,695	-	-
บริษัท เดอะ เซอร์วิส เรสซิเดนซ์ จำกัด	192,200,000	-	99.99	-	192,172,000	-	-	-	-

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 วันที่ 31 ธันวาคม 2565

งบการเงินเฉพาะกิจการ					
ชื่อบริษัท	ทุนชำระแล้ว (บาท)		สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)		เงินปันผลรับสำหรับปี(บาท) สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	
	ธันวาคม 2565	ธันวาคม 2564	ธันวาคม 2565	ธันวาคม 2564	
บริษัท สันปามงคล จำกัด	5,000,000	-	99.99	-	-
รวมเงินลงทุนในบริษัทย่อย	5,776,940,504	3,794,965,000		5,149,691,745	615,505,774
				3,721,801,600	263,514,491

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

รายการเคลื่อนไหวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

	(หน่วย : บาท)
	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	(วิธีราคาทุน)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	3,721,801,600
ลงทุนเพิ่ม	1,516,076,200
การขายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	1,510,145
ขายเงินลงทุน	(369,587,500)
โอนเข้า (ออก) เนื่องจากเปลี่ยนสัดส่วนการลงทุน (หมายเหตุ 10)	305,951,300
โอนออกเป็นสินทรัพย์รอการขาย	(26,060,000)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	5,149,691,745

การเปลี่ยนแปลงเงินลงทุนในบริษัทย่อย สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

การจัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ที่ถือหุ้นโดยบริษัท

บริษัทย่อย	วันที่จดทะเบียน จัดตั้งบริษัท	ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท)	ทุนเรียกชำระแล้ว (ล้านบาท)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 26 จำกัด	2 มีนาคม 2565	1.00	1.00	99.97
บริษัท บริหารสินทรัพย์ ที แอนด์ ที จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท ที แอนด์ ที แอสเซ็ท แมเนจเม้นท์ จำกัด)	7 เมษายน 2565	100.00	25.00	99.97
บริษัท สืบบ้านมงคล จำกัด	7 ตุลาคม 2565	5.00	5.00	99.99
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 27 จำกัด*	7 ตุลาคม 2565	1.00	1.00	99.97

\* ในระหว่างปีบริษัทมีการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการลงทุน ส่งผลให้บริษัทดังกล่าวถูกจัดประเภทเป็นเงินลงทุนในบริษัทร่วม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

#### การเพิ่มทุนของบริษัทย่อย

บริษัท เอสเค แอสเซ็ท แมเนจเม้นท์ จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท เสนา ชัวร์ จำกัด)

ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2565 ของ บริษัท เสนา ชัวร์ จำกัด มีมติอนุมัติรายการดังนี้

1. มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนบริษัทอีก 99.00 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่ จำนวน 990,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท และบริษัทได้ชำระค่าหุ้นเพิ่มทุน จำนวน 24.75 ล้านบาทแล้ว เมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2565
2. มีมติอนุมัติให้เปลี่ยนชื่อบริษัท จาก “บริษัท เสนา ชัวร์ จำกัด” เป็น “บริษัท เอสเค แอสเซ็ท แมเนจเม้นท์ จำกัด” และได้ดำเนินการจดทะเบียนต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้าแล้ว เมื่อวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2565

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร ครั้งที่ 13/2565 เมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2565 ของบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มีมติอนุมัติให้ชำระค่าหุ้นเพิ่มทุน จำนวนเงิน 74.25 ล้านบาท และบริษัทได้ชำระแล้ว เมื่อวันที่ 2 มิถุนายน 2565

## บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2565 ของบริษัท เอสเค แอสเซต แมเนจเม้นท์ จำกัด มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนบริษัท จำนวน 30.00 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่ จำนวน 300,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท และบริษัทได้ชำระค่าหุ้นเพิ่มทุน จำนวน 30.00 ล้านบาทแล้ว เมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2565

#### บริษัท พาวเวอร์ แคช จำกัด

ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2565 ของ บริษัท พาวเวอร์ แคช จำกัด มีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทอีก 10.00 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่ จำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท และบริษัทได้ชำระค่าหุ้นเพิ่มทุน จำนวน 9.90 ล้านบาทแล้ว เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2565

#### บริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (ชื่อเดิม บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน))

ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2565 ของบริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2565 มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทขึ้นอีก 525.00 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 2,100.00 ล้านบาท เป็น 2,625.00 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่ จำนวน 1,050,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท เพื่รองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทที่ออกให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นครั้งที่ 1 (ใบสำคัญแสดงสิทธิฯ SENAJ-W1)

เมื่อวันที่ 2 พฤษภาคม 2565 บริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้ากระทรวงพาณิชย์เสร็จสิ้นเรียบร้อยแล้ว

ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2565 ของบริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2565 มีมติอนุมัติให้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนไม่เกิน 1,050,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท เพื่รองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทที่ออกให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นครั้งที่ 1 (ใบสำคัญแสดงสิทธิฯ SENAJ-W1)

#### บริษัท เสนา ไอเดีย จำกัด

ตามมติการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2565 ได้มีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียน ของบริษัท อีก 10.00 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่ จำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท และบริษัทได้ชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 10.00 ล้านบาทแล้ว เมื่อวันที่ 17 พฤศจิกายน 2565

### การลดทุนจดทะเบียน

#### บริษัท วิคตอรี แมเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด

ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2565 ของบริษัท วิคตอรี แมเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด เมื่อวันที่ 16 กันยายน 2565 มีมติอนุมัติให้ลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จากเดิม 193.00 ล้านบาท ( จำนวน 193,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1,000 บาท ) คงเหลือ 48.25 ล้านบาท ได้จดทะเบียนการลดทุนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้ากระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2565 และบริษัทได้รับชำระค่าหุ้นคืนทุน จำนวน 144.75 ล้านบาท

ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2565 ของบริษัท วิคตอรี แมเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด เมื่อวันที่ 23 พฤศจิกายน 2565 มีมติอนุมัติให้ลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จากเดิม 48.25 ล้านบาท (จำนวน 48,250 หุ้น หุ้นละ 1,000 บาท) คงเหลือ 12.06 ล้านบาท ได้จดทะเบียนการลดทุนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้ากระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2565 และบริษัทได้รับชำระค่าหุ้นคืนทุน จำนวน 36.19 ล้านบาท



บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

#### การซื้อเงินลงทุน

บริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (ชื่อเดิม บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน))

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 7 มกราคม 2565 มีมติอนุมัติให้บริษัทเข้าซื้อหุ้นสามัญของ บริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เพิ่มเติม จำนวน 470,000,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 11.19 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ บริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ในราคา 0.50 บาทต่อหุ้น คิดเป็นมูลค่ารวม 235.00 ล้านบาทและบริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้นแล้ว เมื่อวันที่ 3 มีนาคม 2565

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2565 เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2565 มีมติอนุมัติให้บริษัทเข้าซื้อหุ้นสามัญของ บริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) จากผู้ถือหุ้น 1 ราย จำนวน 420,000,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 10 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ บริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ในราคา 1.618 บาทต่อหุ้น คิดเป็นมูลค่ารวม 679.56 ล้านบาท และบริษัทได้ชำระค่าหุ้นจำนวน 485.40 ล้านบาทและจำนวน 194.16 ล้านบาท เมื่อวันที่ 16 พฤศจิกายน 2565 และวันที่ 8 ธันวาคม 2565 ตามลำดับ

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร ครั้งที่ 31/2565 เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2565 มีมติอนุมัติให้บริษัทเข้าซื้อหุ้นสามัญของ บริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เพิ่มเติม จำนวน 183,500,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 4.37 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ บริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ในราคา 1.19 บาทต่อหุ้น คิดเป็นมูลค่ารวม 218.37 ล้านบาท และบริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้นแล้วเมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2565

และผู้บริหารพิจารณาให้ส่วนเกินจากส่วนได้เสียของบริษัทในสินทรัพย์และหนี้สินสุทธิที่ระบุได้ของกิจการที่ซื้อมาต่ำกว่ามูลค่าหุ้น เป็นส่วนต่ำจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนได้เสียของบริษัทย่อยซึ่งส่วนได้เสียที่อำนาจควบคุมไม่เปลี่ยนแปลงจำนวน 317.21 ล้านบาท รับรู้ในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

#### **บริษัท ปรากฏ แอสเสท จำกัด**

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร ครั้งที่ 4/2565 เมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2565 มีมติอนุมัติการเข้าลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท ปรากฏ แอสเสท จำกัด จำนวน 9,998 หุ้น หรือ คิดเป็นร้อยละ 99.98 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ บริษัท ปรากฏ แอสเสท จำกัด ในราคา 100 บาทต่อหุ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อขยายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท รวมทั้งต่อยอดและสนับสนุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ทั้งนี้ บริษัท ปรากฏ แอสเสท จำกัด ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

บริษัท เสนา แมเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท เจ.เอส.พี. มาร์เก็ต จำกัด)

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร ครั้งที่ 14/2565 เมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2565 มีมติอนุมัติเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ บริษัท เสนา แมเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด จำนวน 706,248 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.98 ของทุนจดทะเบียนทั้งหมด และทุนชำระแล้วในราคา 1.00 ล้านบาท จากบริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งมีสถานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ส่งผลให้บริษัท เสนา แมเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด เปลี่ยนสถานะจากบริษัทย่อยทางอ้อมเป็นบริษัทย่อยทางตรงของบริษัท และบริษัทได้ชำระค่าหุ้นแล้ว เมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2565 และผู้บริหารพิจารณาให้ส่วนเกินจากส่วนได้เสียของบริษัทในสินทรัพย์และหนี้สินสุทธิที่ระบุได้ของกิจการที่ซื้อมาต่ำกว่ามูลค่าหุ้น เป็นส่วนต่ำจากการเปลี่ยนแปลง

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

สัดส่วนได้เสียของบริษัทย่อยซึ่งส่วนได้เสียที่อำนาจควบคุมไม่เปลี่ยนแปลงจำนวน 9.31 ล้านบาท รับรู้ในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

**บริษัท เดอะ เซอร์วิส เรสซิเดนซ์ จำกัด**

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร ครั้งที่ 21/2565 เมื่อวันที่ 16 กันยายน 2565 มีมติอนุมัติเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เดอะ เซอร์วิส เรสซิเดนซ์ จำกัด จำนวน 192,172 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของหุ้นทั้งหมดของบริษัท เดอะ เซอร์วิส เรสซิเดนซ์ จำกัด ในมูลค่าหุ้นละ 1,000 บาท รวมเป็นเงิน 192.17 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้การบริหารจัดการภายในมีความคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากขึ้น

**บริษัท เจริญนครแลนด์ จำกัด**

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร ครั้งที่ 22/2565 เมื่อวันที่ 22 กันยายน 2565 มีมติอนุมัติการเข้าลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท เจริญนครแลนด์ จำกัด จำนวน 39,998 หุ้น หรือ คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ บริษัท เจริญนครแลนด์ จำกัด ในราคา 100 บาทต่อหุ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อขยายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท รวมทั้งต่อ ยอดและสนับสนุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ทั้งนี้ บริษัท เจริญนครแลนด์ จำกัด ประกอบธุรกิจพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

**การจ่ายชำระค่าหุ้น**

**บริษัท บริหารสินทรัพย์ ที แอนด์ ที จำกัด**

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ของบริษัท บริหารสินทรัพย์ ที แอนด์ ที จำกัด ครั้งที่ 2/2565 เมื่อวันที่ 6 กันยายน 2565 มีมติให้ เรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มทุน จำนวน 2.99 ล้านบาท และบริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้นแล้ว เมื่อวันที่ 8 กันยายน 2565

**บริษัท เสนา วณิช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด**

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร ของ บริษัท เสนา วณิช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 26 กันยายน 2565 มีมติให้ เรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 0.14 ล้านบาท และบริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้นแล้วเมื่อวันที่ 3 ตุลาคม 2565

**บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ 2 จำกัด**

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร ของ บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ 2 จำกัด ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 26 กันยายน 2565 มีมติให้ เรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 0.95 ล้านบาท และบริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้นแล้วเมื่อวันที่ 3 ตุลาคม 2565

**บริษัท เอสเค แอสเซ็ท แมนเนจเม้นท์ จำกัด**

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร ของ บริษัท เอสเค แอสเซ็ท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 18 ตุลาคม 2565 มีมติ ทำการลงทุนใน บริษัท ลีโอเอสเค จำกัด โดยเข้าถือหุ้นจำนวน 49,997 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท และบริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้นจำนวน 4.99 ล้านบาทแล้วเมื่อวันที่ 7 พฤศจิกายน 2565

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2566 เมื่อวันที่ 30 มกราคม 2566 มีมติอนุมัติยกเลิกการลงทุนและสันสภาพการเป็นบริษัทย่อยบริษัท วิคตอรี แมเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด และบริษัท แอควิวท์ เรียลตี้ จำกัด โดยบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท วิคตอรี แมเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด และบริษัท แอควิวท์ เรียลตี้ จำกัด ได้พิจารณาร่วมกันและสรุปข้อตกลงให้บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ขายหุ้นให้กับบริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ในสัดส่วนร้อยละ 100 บริษัท ได้ซื้อขายเสร็จสิ้นแล้วเมื่อวันที่ 30 มกราคม 2566 จัดประเภทไว้เป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายไว้ในงบการเงินแล้ว

การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์

ในระหว่างปีบริษัทได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญให้กับพนักงานของกลุ่มบริษัท ในงบการเงินเฉพาะกิจการจะบันทึกเสมือนเป็นการเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในบริษัทย่อย



บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย : บาท)

งบการเงินรวม									
ราคาทุน			ค่าเสื่อมราคาสะสม				มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	เพิ่มขึ้น	โอนเข้า (ลดลง)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	โอนเข้า (โอนออก)	ลดลง	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	
ที่ดิน	211,773,338	-	32,966,008	244,739,346	-	211,773,338	244,739,346		
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	647,767,726	327,118	-	648,094,844	-	475,816,821	459,308,633		
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์									
สำนักงาน	13,891,251	-	-	13,891,251	-	281,812	181,244		
รวม	873,432,315	327,118	32,966,008	906,725,441	-	687,871,971	704,229,223		
บวก สิทธิการเช่า						155,344,296	155,344,296		
(หัก) สิทธิการเช่าจัดจำหน่ายสะสม						(42,592,867)	(42,592,867)		
รายการปรับปรุงจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินปีที่ 16 มาถือปฏิบัติ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563						60,745,621	60,745,621		
(หัก) ลดลงจากการขายเงินลงทุน - สุทธิ						(19,622,353)	(19,622,353)		
โอนเข้า (โอนออก) สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น						-	(832,000)		
(หัก) สินทรัพย์สิทธิการใช้จัดจำหน่ายสะสม						(13,780,205)	(27,115,867)		
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ						827,966,463	830,156,053		





บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ประกอบด้วย

- 1) อพาร์ทเม้นท์ จำนวน 3 หลัง ที่ดินแสดงตามราคาทุน อาคารและสิ่งปลูกสร้างแสดงด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมไม่เกินกว่าราคาประเมิน โดยผู้ประเมินอิสระ ตามรายงานลงวันที่ 22 กรกฎาคม 2562 , วันที่ 15 กันยายน 2559 และวันที่ 10 ตุลาคม 2559 มูลค่าทรัพย์สินจำนวน 89.78 ล้านบาท 19.71 ล้านบาท และ 44.80 ล้านบาท ตามลำดับ
- 2) โกดังให้เช่าที่สุขุมวิท 50 แสดงตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมไม่เกินกว่าราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ ตามรายงานลงวันที่ 29 มีนาคม 2560 มูลค่าทรัพย์สินจำนวน 328.80 ล้านบาท
- 3) โครงการห้างสรรพสินค้าแสดงตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและสิทธิการเช่าที่ดินแสดงราคาทุนตัดเป็นค่าใช้จ่ายไม่เกินกว่าราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ ตามรายงานลงวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2559 มูลค่าทรัพย์สินจำนวน 570.70 ล้านบาท
- 4) ต่อมาเมื่อวันที่ 25 สิงหาคม 2563 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาให้เช่าที่ดินเพื่อการเกษตร จำนวน 9 ไร่ โดยสัญญาเช่ามีระยะเวลาการเช่า 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2563 และสิ้นสุดในวันที่ 31 สิงหาคม 2564 ในอัตราค่าเช่า 9,000 บาทต่อปี และมีการต่อสัญญาเช่าอีก 1 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2565 บริษัทจึงได้ทำการจัดประเภทที่ดินดังกล่าวจากสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมูลค่าที่ดิน 7.36 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่นำไปจดจำนองค้ำประกันเงินกู้ตามหมายเหตุ 17 และ 19 ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)			
งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
ธันวาคม 2565	ธันวาคม 2564	ธันวาคม 2565	ธันวาคม 2564
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	537.42	397.39	-



บริษัท เสนาทีเวลอปปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

### 13. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

รายการเคลื่อนไหวของบัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังนี้

งบการเงินรวม											(หน่วย : บาท)
	ราคาทุน			ค่าเสื่อมราคาสะสม				มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	โอนเข้า (ออก)	เพิ่มขึ้น(ลดลง)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ลดลง	ออก	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
ที่ดิน	398,997,559	-	-	-	-	398,997,559	-	-	398,997,559	398,997,559	
ค่าพัฒนามนาก่อผล	124,264,000	-	-	-	-	124,264,000	(2,669,308)	-	94,901,614	92,232,306	
ส่วนปรับปรุงสมบทก่อสร้าง	37,163,883	-	-	-	-	37,163,883	(3,588,848)	-	10,332,784	6,743,936	
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	475,985,123	305,853	-	8,401,536	-	484,692,512	(22,092,725)	134,716	283,475,891	270,225,271	
เครื่องใช้สำนักงาน	174,056,087	15,927,550	(11,988,715)	98,000	64,034,265	242,127,187	(20,454,924)	(134,716)	52,816,481	54,271,953	
อุปกรณ์ติดตั้ง โครงสร้าง	35,609,950	-	-	-	-	35,609,950	(1,591,719)	-	22,964,934	21,373,215	
ระบบผลิตไฟฟ้าระหว่างทำ	-	1,030,697	-	(1,030,697)	-	-	-	-	-	-	
ยานพาหนะ	59,932,641	7,416,733	(9,197,187)	-	25,265,442	83,417,629	(6,353,244)	6,272,677	6,676,066	19,089,224	
งานระหว่างทำ	4,688,107	23,288,949	-	(15,277,974)	(1,981,913)	10,717,169	-	-	4,688,107	10,717,169	
รวม	1,310,697,350	47,969,782	(21,185,902)	(7,809,135)	87,317,794	1,416,989,889	(56,750,768)	16,436,967	874,853,436	873,650,633	
(หัก) สิทธิการเช่าที่ดินนายยะตม											-
รายการปรับปรุงจากมาตรฐานการรายงานการเงินฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563											-
(หัก) ค่าเผื่อการต่อค่า											(3,864,368)
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ											869,786,265





บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 วันที่ 31 ธันวาคม 2565

งบการเงินเฉพาะกิจการ										(หน่วย : บาท)
ราคาทุน		ค่าเสื่อมราคาสะสม						มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ		
		โอนเข้า (ออก)		เพิ่มขึ้น (ลดลง)		วันที่ 31 ธันวาคม 2563		วันที่ 31 ธันวาคม 2564		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
ที่ดิน	25,946,736	-	-	-	-	-	-	-	-	25,946,736
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	240,743,081	566,185	7,083,015	1,131,700	235,357,951	(121,790,748)	(15,840,454)	3,315,761	(134,315,441)	118,952,333
เครื่องใช้สำนักงาน	86,620,039	5,460,707	(1,987,529)	-	90,093,217	(62,656,829)	(10,814,741)	1,983,738	(71,487,832)	23,963,210
ยานพาหนะ	50,676,547	1,059,200	(5,092,000)	-	46,643,747	(39,571,383)	(4,022,243)	3,300,281	(40,293,345)	11,105,164
อาคารระหว่างก่อสร้าง	2,380,678	2,469,611	-	(1,131,700)	3,718,589	-	-	-	-	2,380,678
รวม	406,367,081	9,555,703	(14,162,544)	-	401,760,240	(224,018,960)	(30,677,438)	8,599,780	246,096,618	182,348,121
บวก สิทธิการเช่า										41,706,029
(หัก) สิทธิการเช่าจัดจำหน่ายสะสม										(12,070,101)
รายการปรับปรุงจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563										(29,635,928)
(หัก) ค่าเผื่อการด้อยค่า										(3,864,368)
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ										178,483,753
										151,799,254

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2559 บริษัททำสัญญาเช่าอาคารสำนักงานและอาคารจอดรถกับบริษัทแห่งหนึ่ง ระยะเวลาเช่าตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2569 ค่าเช่าทั้งสิ้นจำนวน 126.00 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นส่วน 2 ส่วนดังนี้ ส่วนที่ 1 ค่าสิทธิการเช่าจ่ายล่วงหน้า จำนวน 120.00 ล้านบาท โดยจำนวน 10.00 ล้านบาท จ่ายในวันทำสัญญา และจำนวน 110.00 ล้านบาท จ่ายในวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่า ภายในวันที่ 31 มกราคม 2560 ส่วนที่ 2 ค่าเช่ารายเดือน จำนวน 50,000 บาท ต่อเดือน โดยเริ่มชำระค่าเช่ารายเดือนตั้งแต่เดือนมกราคม 2560 เป็นต้นไป ต่อมาเมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2560 มีบันทึกต่อท้ายสัญญาเช่า ขยายเวลาการจดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และต่อมาเมื่อวันที่ 25 พฤศจิกายน 2560 มีบันทึกต่อท้ายสัญญาเช่า ขยายเวลาการจดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นวันที่ 31 มีนาคม 2561 บริษัทได้จดทะเบียนสิทธิการเช่าแล้วเมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2561

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทมีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่นำไปจดจำนองค้ำประกันเงินกู้ตาม หมายเหตุ 17 และ 19 ดังนี้

		(หน่วย : ล้านบาท)	
งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
ธันวาคม 2565	ธันวาคม 2564	ธันวาคม 2565	ธันวาคม 2564
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	59.83	59.83	25.00

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

14. สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายการเคลื่อนไหวของบัญชีสินทรัพย์สิทธิการใช้ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม													
	ราคาทุน						ค่าเสื่อมราคาสะสม						มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	
	เพิ่มขึ้น (ลดลง)						(เพิ่มขึ้น)							
	ณ วันที่ 31			จากการ	ลดลงจากการ	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	บวกตัด	ลดลงจากการ	ลดลงจากการ	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	
	ธันวาคม 2564	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ขายเงินลงทุน	ยกเลิกสัญญา	ธันวาคม 2565	ธันวาคม 2564	(เพิ่มขึ้น)	จำหน่าย	ขายเงินลงทุน	ยกเลิกสัญญา	ธันวาคม 2565	ธันวาคม 2564	ธันวาคม 2565
ที่ดิน และ														
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	8,350,982	8,859,842	(4,443,170)	(1,931,294)	-	10,836,360	(5,109,823)	(4,108,205)	4,443,170	72,424	-	(4,702,434)	3,241,159	6,133,926
อาคาร และ														
ส่วนปรับปรุงอาคาร	262,152,795	34,394,270	(1,984,102)	69,197,850	(66,801,669)	296,959,144	(14,195,109)	(28,651,489)	1,984,102	(11,612,462)	13,360,334	(39,114,624)	247,957,686	257,844,520
ยานพาหนะ	19,877,400	640,392	(1,596,181)	-	-	18,921,611	(9,898,973)	(5,006,356)	1,596,181	-	-	(13,309,148)	9,978,427	5,612,463
รวม	290,381,177	43,894,504	(8,023,453)	67,266,556	(66,801,669)	326,717,115	(29,203,905)	(37,766,050)	8,023,453	(11,540,038)	13,360,334	(57,126,206)	261,177,272	269,590,909



บริษัท เสนาคีเวิลด์ออปชั่นส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 วันที่ 31 ธันวาคม 2565

งบการเงินเฉพาะกิจการ											(หน่วย : บาท)
ราคาทุน		ค่าเสื่อมราคาสะสม						มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	เพิ่มขึ้น	ลดลง	โอนเข้า (ออก)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	(เพิ่มขึ้น)	ลดลง	(โอนเข้า) ออก	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	
ที่ดิน และ											
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	2,733,921	1,177,869	-	3,911,790	(1,062,416)	(1,531,853)	-	(2,594,269)	1,671,505	1,317,521	
อาคาร และ											
ส่วนปรับปรุงอาคาร	260,132,746	1,988,151	(1,984,102)	260,136,795	(13,970,659)	(21,184,755)	1,984,102	(33,171,312)	246,162,087	226,965,483	
ยานพาหนะ	16,160,131	640,392	(1,596,181)	15,204,342	(8,635,163)	(4,176,322)	1,596,181	(11,215,304)	7,524,968	3,989,038	
รวม	279,026,798	3,806,412	(3,580,283)	279,252,927	(23,668,238)	(26,892,930)	3,580,283	(46,980,885)	255,358,560	232,272,042	





บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

# 15. สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น

รายการเคลื่อนไหวของบัญชีสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังนี้

(หน่วย : บาท)									
งบการเงินรวม									
ราคาทุน			ค่าเสื่อมราคาสะสม				มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	เพิ่ม	โอนเข้า (ออก) (ลดลง)	โอนเข้า (ออก) (ลดลง)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	เพิ่ม	โอนเข้า (ออก) (ลดลง)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
24,781,309	7,376,691	(5,424,574)	1,135,346	27,478,677	55,347,449	(19,857,361)	(4,614,494)	5,394,545	(25,417,750)
23,257,930	2,024,667	-	(1,135,346)	366,582	24,513,833	-	-	-	-
48,039,239	9,401,358	(5,424,574)	-	27,845,259	79,861,282	(19,857,361)	(4,614,494)	5,394,545	(25,417,750)
โปรแกรมคอมพิวเตอร์									
ระหว่างติดตั้ง									
รวม									
(หน่วย : บาท)									

งบการเงินรวม									
งบการเงินรวม									
ราคาทุน			ค่าเสื่อมราคาสะสม				มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	เพิ่ม	โอนเข้า (ออก) (ลดลง)	โอนเข้า (ออก) (ลดลง)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	เพิ่ม	โอนเข้า (ออก) (ลดลง)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
34,192,751	457,830	(4,698,852)	-	(5,170,420)	24,781,309	(22,715,228)	(3,411,866)	4,698,737	(19,857,361)
16,410,229	6,847,701	-	-	-	23,257,930	-	-	-	-
50,602,980	7,305,531	(4,698,852)	-	(5,170,420)	48,039,239	(22,715,228)	(3,411,866)	4,698,737	(19,857,361)
โปรแกรมคอมพิวเตอร์									
ระหว่างติดตั้ง									
รวม									
(หน่วย : บาท)									

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย : บาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ									
	ราคาทุน			ค่าเสื่อมราคาสะสม				มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	โอนเข้า (ออก)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	(โอนเข้า) ออก	ลดลง	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	22,548,449	5,159,201	(1,721,138)	-	25,986,512	(3,184,529)	1,721,126	3,875,722	5,850,382
โปรแกรมคอมพิวเตอร์ระหว่างติดตั้ง	22,122,583	1,921,574	-	-	24,044,157	-	-	22,122,583	24,044,157
รวม	44,671,032	7,080,775	(1,721,138)	-	50,030,669	(3,184,529)	1,721,126	25,998,305	29,894,539

(หน่วย : บาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ									
	ราคาทุน			ค่าเสื่อมราคาสะสม				มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	โอนเข้า (ออก)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	(โอนเข้า) ออก	ลดลง	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	26,932,301	315,000	(4,698,852)	-	22,548,449	(3,111,691)	4,698,737	6,672,528	3,875,722
โปรแกรมคอมพิวเตอร์ระหว่างติดตั้ง	16,410,228	5,712,355	-	-	22,122,583	-	-	16,410,228	22,122,583
รวม	43,342,529	6,027,355	(4,698,852)	-	44,671,032	(3,111,691)	4,698,737	23,082,756	25,998,305

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

#### 16. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นของบริษัทและบริษัทย่อย ประกอบด้วย ที่ดินรอการพัฒนา  
รายการเคลื่อนไหวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังนี้

	(หน่วย : บาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	1,928,744,932	651,653,514
บวก เพิ่มขึ้น	12,323,552	12,016,543
(หัก) โอนออก	(29,288,088)	(6,775,000)
บวก เพิ่มขึ้นจากการซื้อเงินลงทุน	563,870,000	-
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	2,475,650,396	656,895,057

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีที่ดินที่นำไปจดจำนองค้ำประกันเงินกู้ตามหมายเหตุ 17 และ 19 ดังนี้  
(หน่วย : ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
ที่ดิน	1,410.98	1,398.67	558.53	546.52

#### 17. เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ประกอบด้วย

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
ตัวสัญญาใช้เงิน	2,061,193,322	1,374,640,000	2,054,314,291	1,007,640,000
ตัวแลกเงิน	1,520,000,000	-	1,520,000,000	-
(หัก) ดอกเบี้ยคิดลดของตัวแลกเงิน	(11,422,985)	-	(11,422,985)	-
รวมเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น จากสถาบันการเงิน	3,569,770,337	1,374,640,000	3,562,891,306	1,007,640,000

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 31 ธันวาคม 2564 เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินของกลุ่มบริษัท มีรายละเอียด ดังนี้

	งบการเงินรวม			
	ตัวสัญญาใช้เงิน		ตัวแลกเงิน	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2565	ธันวาคม 2564	ธันวาคม 2565	ธันวาคม 2564
จำนวนฉบับ	13	8	23	-
อัตราดอกเบี้ยร้อยละ	3.15 - 4.525	2.00 - 4.00	2.76 - 2.98	-
ครบกำหนดชำระ	มกราคม 2566 ถึง พฤศจิกายน 2566	มกราคม 2565 ถึง ธันวาคม 2565	มีนาคม 2566 ถึง มิถุนายน 2566	-
จำนวนเงิน (ล้านบาท)	2,061.19	1,374.64	1,508.58	-
ค้ำประกันโดย	- ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ของกลุ่มบริษัท	- ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ของกลุ่มบริษัท	-	-
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ตัวสัญญาใช้เงิน		ตัวแลกเงิน	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2565	ธันวาคม 2564	ธันวาคม 2565	ธันวาคม 2564
จำนวนฉบับ	12	5	23	-
อัตราดอกเบี้ยร้อยละ	3.15 - 4.525	2.00 - 4.00	2.76 - 2.98	-
ครบกำหนดชำระ	มกราคม 2566 ถึง พฤศจิกายน 2566	มีนาคม 2565 ถึง ธันวาคม 2565	มีนาคม 2566 ถึง มิถุนายน 2566	-
จำนวนเงิน (ล้านบาท)	2,054.31	1,007.64	1,508.58	-
ค้ำประกันโดย	- ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ของกลุ่มบริษัท - จำนำใบหุ้นของบริษัท ย่อย	- ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ของกลุ่มบริษัท - จำนำใบหุ้นของบริษัท ย่อย	-	-

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

รายการเคลื่อนไหวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังนี้

	(หน่วย : บาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	1,374,640,000	1,007,640,000
บวก กู้เพิ่ม	4,830,202,908	4,789,255,000
(หัก) จ่ายชำระ	(2,266,649,586)	(2,222,580,709)
บวก เพิ่มขึ้นจากการซื้อเงินลงทุน	125,300,000	-
(หัก) ลดลงจากการขายเงินลงทุน	(482,300,000)	-
รวม	3,581,193,323	3,574,314,291
(หัก) ดอกเบี้ยคิดลดของตัวแลกเงิน	(11,422,985)	(11,422,985)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	3,569,770,337	3,562,891,306

18. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ประกอบด้วย

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
<u>เจ้าหนี้การค้า</u>				
เจ้าหนี้การค้า	124,346,310	97,830,995	72,576,286	75,743,987
เช็คจ่ายการค้า	42,299,624	14,728,044	14,747,037	10,003,066
รวมเจ้าหนี้การค้า	166,645,934	112,559,039	87,323,323	85,747,053
<u>เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น</u>				
รายได้รับล่วงหน้า	4,435,709	2,040,180	-	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	157,331,948	136,311,032	84,491,628	82,401,742
เงินทดรองจ่ายสาธารณูปโภค	79,875,436	17,857,425	15,609,799	13,155,968
เงินประกันผลงาน	86,718,907	33,067,124	16,727,750	22,359,171
เจ้าหนี้สรรพากร	22,962,653	15,219,248	7,202,702	5,407,656
อื่น ๆ	15,983,524	27,949,159	4,571,333	17,904,680
รวมเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	367,308,177	232,444,168	128,603,212	141,229,217
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้อง				
กัน (หมายเหตุ 4.1)	14,204,478	1,698,914	26,492,678	9,955,993
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	548,158,589	346,702,121	242,419,213	236,932,263

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

#### 19. เงินกู้ยืมระยะยาว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ประกอบด้วย

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2565	ธันวาคม 2564	ธันวาคม 2565	ธันวาคม 2564
เงินกู้ยืมระยะยาว				
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	1,655,758,623	941,316,853	793,959,930	910,637,474
หุ้นกู้	6,882,400,000	7,505,100,000	6,882,400,000	7,505,100,000
รวมเงินกู้ยืมระยะยาว	8,538,158,623	8,446,416,853	7,676,359,930	8,415,737,474
(หัก) ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	(813,070,627)	(557,920,701)	(524,798,190)	(552,983,724)
หุ้นกู้	(1,800,000,000)	(2,060,700,000)	(1,800,000,000)	(2,060,700,000)
รวมส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(2,613,070,627)	(2,618,620,701)	(2,324,798,190)	(2,613,683,724)
(หัก) ค่าธรรมเนียมเงินกู้รอดัดจ่าย	(20,650,483)	(17,376,413)	(20,650,484)	(17,376,413)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ	5,904,437,513	5,810,419,739	5,330,911,256	5,784,677,337

#### เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

รายการเคลื่อนไหวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังนี้

	(หน่วย : บาท)	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	941,316,853	910,637,474
บวก เพิ่มขึ้นจากการซื้อเงินลงทุน	1,022,607,056	-
บวก กู้เพิ่ม	684,012,370	295,430,839
(หัก) จ่ายชำระ	(992,177,656)	(412,108,383)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	1,655,758,623	793,959,930

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เงินกู้ยืมสถาบันการเงินค้ำประกันโดยสินค้าคงเหลือ (หมายเหตุ 8) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (หมายเหตุ 12) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (หมายเหตุ 13) สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น (หมายเหตุ 16)

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

หุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 บริษัทมีรายละเอียดของหุ้นกู้ ดังนี้

						(หน่วย : ล้านบาท)	
						งบการเงินรวม /	
						งบการเงินเฉพาะกิจการ	
หุ้นกู้	อายุ	วันที่ออกหุ้นกู้	ครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	กำหนดชำระ ดอกเบี้ย	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
						ธันวาคม 2565	ธันวาคม 2564
						มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	
2/2561	3 ปี 2 เดือน	14 ธันวาคม 2561	14 กุมภาพันธ์ 2565	4.60	ทุก 3 เดือน	-	745
1/2562	3 ปี 7 เดือน	25 กรกฎาคม 2562	25 กุมภาพันธ์ 2566	4.40	ทุก 3 เดือน	1,800	1,800
1/2563	2 ปี 8 เดือน	6 กุมภาพันธ์ 2563	6 ตุลาคม 2565	3.95	ทุก 3 เดือน	-	966
1/2563	4 ปี	6 กุมภาพันธ์ 2563	6 กุมภาพันธ์ 2567	4.50	ทุก 3 เดือน	734	734
2/2563	3 ปี 4 เดือน	6 ตุลาคม 2563	6 กุมภาพันธ์ 2567	4.50	ทุก 3 เดือน	1,110	1,110
1/2564	1 ปี	30 มิถุนายน 2564	30 มิถุนายน 2565	3.50	ทุก 6 เดือน	-	50
1/2564	3 ปี 6 เดือน	30 มิถุนายน 2564	30 ธันวาคม 2567	4.45	ทุก 6 เดือน	-	100
1/2564	4 ปี	30 มิถุนายน 2564	30 มิถุนายน 2568	4.60	ทุก 6 เดือน	-	500
2/2564	1 ปี 2 เดือน 25 วัน	8 กรกฎาคม 2564	3 ตุลาคม 2565	3.50	ทุก 6 เดือน	-	300
3/2564	3 ปี 6 เดือน	23 กันยายน 2564	23 มีนาคม 2568	4.40	ทุก 3 เดือน	1,200	1,200
1/2565	2 ปี	12 พฤษภาคม 2565	12 พฤษภาคม 2567	3.50	ทุก 6 เดือน	38	-
2/2565	3 ปี	15 กันยายน 2565	15 กันยายน 2568	4.70	ทุก 3 เดือน	1,530	-
2/2565	2 ปี	15 กันยายน 2565	15 กันยายน 2567	4.00	ทุก 3 เดือน	470	-
รวมหุ้นกู้						6,882	7,505
(หัก) หุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						(1,800)	(2,061)
หุ้นกู้ - สุทธิ						5,082	5,444

ยอดคงค้างแต่ละขณะของหุ้นกู้ต้องไม่เกิน 12,000 ล้านบาท

ทั้งนี้ ภายใต้ข้อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นกู้ บริษัทต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่บางประการซึ่งรวมถึงการดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio) ของงบการเงินรวมไม่เกิน 2.50 : 1 ตลอดอายุของหุ้นกู้ ทั้งนี้ หนี้สินให้หมายถึงหนี้สินของผู้ถือหุ้นกู้ตามที่ปรากฏในงบการเงินรวมของผู้ถือหุ้นกู้ รวมถึงภาระผูกพันทางการเงิน และส่วนของหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ผู้ถือหุ้นกู้เข้าค้ำประกันอสังหาริมทรัพย์หรือภาระผูกพันอื่นในลักษณะเดียวกันให้แก่บุคคลใด ๆ ที่มีไว้ของบริษัทย่อยของผู้ถือหุ้นกู้



บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

รายการเคลื่อนไหวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังนี้

	(หน่วย : บาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	7,505,100,000	7,505,100,000
เพิ่มขึ้นจากการซื้อเงินลงทุน	848,630,000	-
เพิ่มขึ้นจากการออกหุ้นกู้	2,038,000,000	2,038,000,000
(หัก) จ่ายคืนหุ้นกู้	(3,509,330,000)	(2,660,700,000)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	6,882,400,000	6,882,400,000

## 20. หนี้สินตามสัญญาเช่า

รายการเคลื่อนไหวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังนี้

	(หน่วย : บาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	315,399,764	310,013,655
บวก เพิ่มขึ้นในปี	43,894,504	3,806,412
บวก เพิ่มขึ้นจากการซื้อเงินลงทุน	72,300,615	-
(หัก) จ่ายชำระ	(18,693,590)	(1,444,156)
(หัก) ลดลงจากการเปลี่ยนสัดส่วนการลงทุน	(3,614,120)	-
(หัก) ลดลงจากการยกเลิกสัญญาเช่า	(59,010,355)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	350,276,818	312,375,911
(หัก) ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(17,581,585)	(7,805,504)
รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า	332,695,233	304,570,407

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม					
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564		
	หนี้สินตามสัญญาเช่า	ดอกเบี้ยรอตัดจ่าย	สุทธิ	หนี้สินตามสัญญาเช่า	ดอกเบี้ยรอตัดจ่าย	สุทธิ
	หนี้สินตาม	ดอกเบี้ย		หนี้สินตาม	ดอกเบี้ย	
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21,851,364	(4,269,779)	17,581,585	14,266,918	(3,339,399)	10,927,519
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระหลังหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	113,887,998	(57,092,115)	56,795,883	62,715,526	(7,205,808)	55,509,718
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินห้าปี	330,398,881	(54,499,531)	275,899,350	364,059,678	(115,097,151)	248,962,527
รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า	<u>466,138,243</u>	<u>(115,861,425)</u>	<u>350,276,818</u>	<u>441,042,122</u>	<u>(125,642,358)</u>	<u>315,399,764</u>
(หน่วย : บาท)						
	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564		
	หนี้สินตามสัญญาเช่า	ดอกเบี้ยรอตัดจ่าย	สุทธิ	หนี้สินตามสัญญาเช่า	ดอกเบี้ยรอตัดจ่าย	สุทธิ
	หนี้สินตาม	ดอกเบี้ย		หนี้สินตาม	ดอกเบี้ย	
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	10,540,813	(2,735,309)	7,805,504	12,033,778	(3,148,342)	8,885,436
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระหลังหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	83,543,051	(54,871,993)	28,671,058	59,229,956	(7,064,264)	52,165,692
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินห้าปี	330,398,880	(54,499,531)	275,899,349	364,059,678	(115,097,151)	248,962,527
รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า	<u>424,482,744</u>	<u>(112,106,833)</u>	<u>312,375,911</u>	<u>435,323,412</u>	<u>(125,309,757)</u>	<u>310,013,655</u>

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในรายการต่อไปนี้ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้	37,471,080	16,435,409	26,005,106	15,277,175
ดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า	16,542,457	6,356,068	13,312,450	6,134,881
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าระยะสั้น	921,117	2,123,525	921,117	1,400,660
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ	54,613	600,407	31,055	578,569

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

## 21. หนี้สินทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ประกอบด้วย

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2565	ธันวาคม 2564	ธันวาคม 2565	ธันวาคม 2564
หนี้สินตราสารอนุพันธ์				
สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย	58,407,387	-	58,407,387	-
รวมหนี้สินทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	58,407,387	-	58,407,387	-

บริษัทใช้สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยเพื่อบริหารความเสี่ยงในการทำธุรกรรมบางส่วน โดยเข้าทำสัญญาดังกล่าวในช่วงเวลาที่สอดคล้องกับความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของรายการอ้างอิงซึ่งมีอายุสัญญาโดยทั่วไปตั้งแต่ 3 เดือนถึง 4 ปี

### สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย

บริษัททำสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยล่วงหน้าเพื่อลดความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้ โดยรายละเอียดของสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

			(หน่วย : ล้านบาท)
			งบการเงินรวม /
			งบการเงินเฉพาะกิจการ
			จำนวนเงินต้น
เลขที่สัญญา	อัตราดอกเบี้ยรับ ตามสัญญาแลกเปลี่ยน (ร้อยละต่อปี)	อัตราดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาแลกเปลี่ยน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
IRS134725TR	4.50%	อัตราดอกเบี้ยลอยตัว THB-THOR-COMPOUND บวกร้อยละ 3.91 ต่อปี	1,800.00
IRS144084TR	4.50%	อัตราดอกเบี้ยลอยตัว THB-THOR-COMPOUND บวกร้อยละ 3.91 ต่อปี	1,800.00
IRS104996342	4.40%	อัตราดอกเบี้ยลอยตัว THB-THOR-COMPOUND 3 เดือน บวกร้อยละ 3.49 ต่อปี	600.00
3580635	4.40%	อัตราดอกเบี้ยลอยตัว THB-THOR-COMPOUND 3 เดือน บวกร้อยละ 3.54 ต่อปี	600.00
IRS106996106	4.45%	อัตราดอกเบี้ยลอยตัว THB-THOR-COMPOUND 6 เดือน บวกร้อยละ 3.55 ต่อปี	100.00
IRS137748TR	4.60%	อัตราดอกเบี้ยลอยตัว THB-THOR-COMPOUND บวกร้อยละ 3.68 ต่อปี	500.00
IRS143364TR	4.50%	อัตราดอกเบี้ยลอยตัว THB-THOR-COMPOUND บวกร้อยละ 3.39 ต่อปี	500.00

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

## 22. ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน

ผู้เชี่ยวชาญอิสระรายหนึ่งได้ทำการประเมินภาระหนี้สินที่ต้องจ่ายสำหรับผลประโยชน์ระยะยาวอื่น ๆ ของพนักงาน โดยใช้วิธีการ Projected unit credit ซึ่งบริษัทได้ตั้งสำรองผลประโยชน์ระยะยาวอื่น ๆ ของพนักงาน มีดังนี้

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ผลประโยชน์พนักงานต้นปี	61,710,185	58,117,914	38,149,749	37,510,667
บวก จำนวนที่รับรู้ในปี	33,881,586	10,647,914	7,314,149	5,844,960
การวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่ กำหนดไว้(กลับรายการ) :				
เพิ่ม (ลดลง) จากการซื้อขายเงินลงทุน (กำไร) ขาดทุนจากการประมาณตามหลัก คณิตศาสตร์ประกันภัยที่รับรู้ในกำไร ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	30,953,782	(1,063,108)	-	-
(หัก) ผลประโยชน์พนักงานที่ใช้ไป	(21,787,867)	(5,205,878)	(2,575,260)	(5,205,878)
ผลประโยชน์พนักงานปลายปี	73,698,805	61,710,185	29,083,607	38,149,749
มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันที่ไม่ได้จัดให้มี กองทุน	73,698,805	61,710,185	29,083,607	38,149,749
จำนวนที่ควรรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนตาม รายงานของนักคณิตศาสตร์ประกันภัยมีดังนี้				
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	31,893,112	9,487,094	6,401,898	5,179,373
ดอกเบี้ยของภาระผูกพัน	1,988,474	1,160,820	912,251	665,587
จำนวนที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน	33,881,586	10,647,914	7,314,149	5,844,960

ข้อสมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ใช้ในการคำนวณประมาณการหนี้สินผลประโยชน์ของพนักงานมีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
อัตราคิดลด (ร้อยละต่อปี)	1.90 - 3.46	1.90 - 3.46	3.33	1.90
อัตราการขึ้นเงินเดือนโดยเฉลี่ย (ร้อยละต่อปี)	3.00 - 6.00	3.00 - 6.00	6.00	6.00
อัตราการลาออก	ตามช่วงอายุของ พนักงาน	ตามช่วงอายุของ พนักงาน	ตามช่วงอายุของ พนักงาน	ตามช่วงอายุของ พนักงาน
เกษียณอายุ	60 ปี	60 ปี	60 ปี	60 ปี

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 วันที่ 31 ธันวาคม 2565

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติฐานหลักในการคำนวณตามหลักคณิตศาสตร์ประกอบกันซึ่งมีผลกระทบเพิ่มขึ้น (ลดลง) ต่อการผูกพันผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังนี้

การเปลี่ยนแปลงมูลค่าปัจจุบันของการผูกพันผลประโยชน์พนักงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)							(หน่วย : บาท)
งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	กรณีอัตราเพิ่มขึ้น	กรณีอัตราลดลง	กรณีอัตราเพิ่มขึ้น	กรณีอัตราลดลง	กรณีอัตราเพิ่มขึ้น	กรณีอัตราลดลง	
อัตราคิดลด (ร้อยละ 1.00)	2565	2564	2565	2564	2565	2564	
	(7,605,774)	(8,240,150)	8,976,195	9,435,858	(2,631,859)	(4,290,170)	
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต (ร้อยละ 1.00)	8,692,634	10,880,461	(7,512,855)	(8,190,274)	2,957,866	5,654,141	
	(6,214,009)	(8,859,548)	7,334,456	10,106,085	(2,395,879)	(4,973,329)	
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน (ร้อยละ 20.00)							
การวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้นอาจไม่ได้แสดงถึงการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นจริงในการผูกพันผลประโยชน์พนักงาน เนื่องจากเป็นการยากที่การเปลี่ยนแปลงข้อสมมติฐานต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นแตกต่างกันจากข้อสมมติฐานอื่นซึ่งอาจมีความสัมพันธ์กัน							
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31		
		ธันวาคม 2565	ธันวาคม 2564	ธันวาคม 2565	ธันวาคม 2564		
ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์ของพนักงาน		99,355	-	-	-	-	
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์ของพนักงาน		73,599,450	61,710,185	29,083,607		38,149,749	
รวมประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน		73,698,805	61,710,185	29,083,607		38,149,749	

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

## 23. ทุนเรือนหุ้นและเงินปันผลจ่าย

### 23.1 ทุนเรือนหุ้น

รายการเคลื่อนไหวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

	(หน่วย : บาท)		
	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	จำนวนหุ้น	ราคาตามมูลค่า	ทุนจดทะเบียน
<u>ทุนจดทะเบียน</u>			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	1,459,697,943	1.00	1,459,697,943
เพิ่ม ทุนจดทะเบียน	359,430,462	1.00	359,430,462
(ลด) ทุนจดทะเบียน	(1,580,000)	1.00	(1,580,000)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	1,817,548,405		1,817,548,405
<u>ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว</u>			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	1,435,945,103	1.00	1,435,945,103
เพิ่ม ทุนจดทะเบียน (หมายเหตุ 24 (ข) )	6,085,865	1.00	6,085,865
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	1,442,030,968		1,442,030,968

เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2565 ของบริษัท มีมติที่สำคัญ ดังนี้

#### การเพิ่มทุนจดทะเบียน

อนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 359.43 ล้านบาท และบริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์เสร็จสิ้นแล้วเมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2565 ตามรายละเอียดดังนี้

1. จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 359,425,138 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทที่ออกให้แก่ผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1 (SENA-WI)
2. จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 5,324 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทที่ออกให้แก่พนักงานของบริษัท และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 9 (SENA-WI)

#### การลดทุนจดทะเบียน

อนุมัติให้ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทลงจำนวน 1.58 ล้านบาท โดยวิธีการตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนที่บริษัทยังมิได้นำออกจำหน่ายซึ่งเหลือจากการเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของกลุ่มบริษัท ครั้งที่ 10 (SENA-WJ) จำนวน 1,580,000 หุ้น และบริษัทได้จดทะเบียนลดทุนกับกระทรวงพาณิชย์เสร็จสิ้นแล้วเมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2565

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

23.2 เงินปันผลจ่าย

เงินปันผลจ่ายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังนี้

งบการเงินรวม							
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565							
ชื่อบริษัท	มติที่ประชุม	เมื่อวันที่	จ่ายจาก	อัตรา (บาทต่อหุ้น)	จำนวนหุ้น	จำนวนเงิน (บาท)	วันที่จ่าย
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	สามัญ	26 เมษายน	กำไรของบริษัทที่ได้รับ				25 พฤษภาคม
	ประจำปี 2565	2565	การส่งเสริมการลงทุน	0.020728	1,437,695,450	29,800,552	2565
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	สามัญ	26 เมษายน	กำไรของบริษัทที่ไม่ได้รับ				25 พฤษภาคม
	ประจำปี 2565	2565	การส่งเสริมการลงทุน	0.190749	1,437,695,450	274,238,972	2565
บริษัท เสนา แมเนจเม้นท์ จำกัด	วิสามัญ	27 พฤษภาคม	กำไรสะสม ณ 31				31 พฤษภาคม
	1/2565	2565	มีนาคม 2565	8,005.000000	6	48,030	2565
บริษัท เสนา โซลาร์ เอนเนอร์ยี จำกัด	สามัญ	31 พฤษภาคม	กำไรสะสม ณ 30				17 มิถุนายน
	ประจำปี 2565	2565	เมษายน 2565	84.510000	2	169	2565
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	คณะกรรมการ	11 สิงหาคม	กำไรของบริษัทที่ได้รับ				9 กันยายน
	บริษัท 6/2565	2565	การส่งเสริมการลงทุน	0.006340	1,441,630,768	9,139,938	2565
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	คณะกรรมการ	11 สิงหาคม	กำไรของบริษัทที่ไม่ได้รับ				9 กันยายน
	บริษัท 6/2565	2565	การส่งเสริมการลงทุน	0.120580	1,441,630,768	173,831,838	2565
บริษัท พร็อพเพอร์ตี้เกิฟเวย์ จำกัด	วิสามัญ 1/2565	28 กันยายน	กำไรสะสม ณ 31				29 กันยายน
		2565	สิงหาคม 2565	17.166610	10	171	2565
บริษัท เสนา แมเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด	วิสามัญ 1/2565	29 กันยายน	กำไรสะสม ณ 30				29 กันยายน
		2565	มิถุนายน 2565	1,585.950000	2	3,172	2565
บริษัท เอส.เอ็น.แอสเซ็ท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	วิสามัญ 1/2565	28 กันยายน	กำไรสะสม ณ 30				29 กันยายน
		2565	มิถุนายน 2565	188.525000	427	80,500	2565
บริษัท ทีเค นวกิจ จำกัด	วิสามัญ 1/2565	21 ธันวาคม	กำไรสะสม ณ 30				23 ธันวาคม
		2565	กันยายน 2565	350.000000	3	1,050	2565
บริษัท เสนา แมเนจเม้นท์ จำกัด	วิสามัญ 2/2565	23 ธันวาคม	กำไรสะสม ณ 31				23 ธันวาคม
		2565	ตุลาคม 2565	566.480000	2	1,133	2565
รวม						487,145,525	

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

งบการเงินรวม							
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564							
ชื่อบริษัท	มติที่ประชุม ครั้งที่	เมื่อวันที่	จ่ายจาก	อัตรา (บาทต่อหุ้น)	จำนวนหุ้น	จำนวนเงิน (บาท)	วันที่จ่าย
บริษัท เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	วิสามัญ1/2564	4 มกราคม 2564	กำไรสะสมประจำปี 2563	47.758647	270,000	12,894,835	14 มกราคม 2564
บริษัท พร็อพเพอร์ตี้เคเพเวย์ จำกัด	วิสามัญ1/2564	15 มีนาคม 2564	กำไรสะสมประจำปี 2563	46.982291	10	470	31 มีนาคม 2564
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	สามัญประจำปี 2564	23 เมษายน 2564	กำไรของบริษัทที่ได้รับ การส่งเสริมการลงทุน	0.008679	1,427,085,140	12,385,671	21 พฤษภาคม 2564
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	สามัญประจำปี 2564	23 เมษายน 2564	กำไรของบริษัทที่ไม่ได้รับ การส่งเสริมการลงทุน	0.176356	1,427,085,140	251,675,033	21 พฤษภาคม 2564
บริษัท พร็อพเพอร์ตี้เคเพเวย์ จำกัด	วิสามัญ2/2564	23 กันยายน 2564	กำไรสะสม ไตรมาส 2 ปี 2564	24.033200	10	240	28 กันยายน 2564
บริษัท เอส.เอ็น.แอสเซ็ท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	วิสามัญ1/2564	23 กันยายน 2564	กำไรสะสม ไตรมาส 2 ปี 2564	122.951000	427	52,500	29 กันยายน 2564
บริษัท เสนา แมนเนจเม้นท์ จำกัด	วิสามัญ 1/2564	24 กันยายน 2564	กำไรสะสม ไตรมาส 2 ปี 2564	7,500.000000	6	45,000	6 ตุลาคม 2564
บริษัท เสนา โซลาร์ เอนเนอร์ยี จำกัด	วิสามัญ 1/2564	1 พฤศจิกายน 2564	กำไรสะสม ไตรมาส 3 ปี 2564	117.370000	2	235	1 ธันวาคม 2564
						รวม	277,053,984

งบการเงินเฉพาะกิจการ							
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565							
ชื่อบริษัท	มติที่ประชุม ครั้งที่	เมื่อวันที่	จ่ายจาก	อัตรา (บาทต่อหุ้น)	จำนวนหุ้น	จำนวนเงิน (บาท)	วันที่จ่าย
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	สามัญประจำปี 2565	26 เมษายน 2565	กำไรของบริษัทที่ได้รับ การส่งเสริมการลงทุน	0.020728	1,437,695,450	29,800,552	25 พฤษภาคม 2565
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	สามัญประจำปี 2565	26 เมษายน 2565	กำไรของบริษัทที่ไม่ได้รับ การส่งเสริมการลงทุน	0.190749	1,437,695,450	274,238,972	25 พฤษภาคม 2565
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	คณะกรรมการ บริษัท 6/2565	11 สิงหาคม 2565	กำไรของบริษัทที่ได้รับ การส่งเสริมการลงทุน	0.006340	1,441,630,768	9,139,938	9 กันยายน 2565
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	คณะกรรมการ บริษัท 6/2565	11 สิงหาคม 2565	กำไรของบริษัทที่ไม่ได้รับ การส่งเสริมการลงทุน	0.120580	1,441,630,768	173,831,838	9 กันยายน 2565
						รวม	487,011,300



บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

งบการเงินเฉพาะกิจการ							
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564							
ชื่อบริษัท	มติที่ประชุม		จ่ายจาก	อัตรา		จำนวนเงิน	
	ครั้งที่	เมื่อวันที่		(บาทต่อหุ้น)	จำนวนหุ้น	(บาท)	วันที่จ่าย
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	ประจำปี 2564	23 เมษายน	กำไรของบริษัทที่ได้รับ				21 พฤษภาคม
		2564	การส่งเสริมการลงทุน	0.008679	1,427,085,140	12,385,671	2564
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	ประจำปี 2564	23 เมษายน	กำไรของบริษัทที่ไม่ได้รับ				21 พฤษภาคม
		2564	การส่งเสริมการลงทุน	0.176356	1,427,085,140	251,675,033	2564
รวม						264,060,704	

#### การงดจ่ายเงินปันผล

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2564 เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2564 มีมติงดการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากการดำเนินงานวันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2564

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

#### 24. ใบสำคัญแสดงสิทธิ

(ก) ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (SENA-W1) และการใช้สิทธิของ (SENA-W1)

ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565 มีมติอนุมัติให้บริษัทออก และจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1 (SENA-W1) ลักษณะสำคัญของ SENA-W1 สามารถสรุปได้ดังนี้

จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกและเสนอขาย	ไม่เกิน 359,425,138 หน่วย
วิธีการเสนอขาย	4 หุ้น : 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ
ราคาเสนอขายต่อหน่วย	0.00 บาทต่อหน่วย
อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ	2 ปี นับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ (ตั้งแต่วันที่ 21 มีนาคม 2565 ถึงวันที่ 20 มีนาคม 2567)
วันที่ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ	21 มีนาคม 2565
อัตราการใช้สิทธิ	ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย : 1 หุ้นสามัญ (เว้นแต่จะมีการปรับสิทธิตามเงื่อนไขการปรับสิทธิ)
ราคาการใช้สิทธิ	5.00 บาทต่อหุ้น (เว้นแต่จะมีการปรับสิทธิตามเงื่อนไขการปรับสิทธิ)
ระยะเวลาและกำหนดการใช้สิทธิ	วันทำการสุดท้ายของเดือนมิถุนายน และธันวาคม ของแต่ละปี ตลอดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ สำหรับการใช้สิทธิครั้งสุดท้ายคือ วันครบกำหนดอายุใบสำคัญแสดงสิทธิ ซึ่งหากวันกำหนดการ ใช้สิทธิตรงกับวันหยุดทำการของบริษัทให้เลื่อนเป็นวันทำการ สุดท้ายก่อนวันใช้สิทธิในแต่ละครั้ง
วันที่สิ้นสุดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ	20 มีนาคม 2567
วันกำหนดรายชื่ผู้ถือหุ้นที่จะได้รับสิทธิ	8 มีนาคม 2565

เมื่อวันที่ 23 มีนาคม 2565 บริษัทได้แจ้งแบบรายงานผลการขายใบสำคัญแสดงสิทธิ (F53-5) ผ่านเว็บไซต์ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่จัดสรร 359,422,552 หน่วย และมีจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิคงเหลือ 2,586 หน่วย ทั้งนี้บริษัทจะดำเนินการยกเลิกใบสำคัญแสดงสิทธิส่วนที่เหลือนี้ทั้งจำนวน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกให้แก่ผู้ถือหุ้นคงเหลือ 359,422,552 หน่วย

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

(จ) ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ มีรายละเอียด ดังนี้

โครงการ	อายุสัญญา (ปี)	วันที่ให้สิทธิ	วันที่หมดอายุ	จำนวนสิทธิ ที่ออก (หน่วย)	อัตราการใช้สิทธิ		ปริมาณหน่วย คงเหลือ
					ต่อ 1 หน่วย ใบสำคัญแสดงสิทธิ	ราคาใช้สิทธิ (บาทต่อหุ้น)	
SENA-WF	3 ปี	26 มิถุนายน 2560	25 มิถุนายน 2563	3,000,000	1 สิทธิต่อ 1.000 หุ้น	1	1,655,000
SENA-WH	2 ปี	7 พฤษภาคม 2561	6 พฤษภาคม 2563	1,100,000	1 สิทธิต่อ 1.000 หุ้น	1	1,000,000
SENA-WJ	3 ปี	7 พฤษภาคม 2561	6 พฤษภาคม 2564	4,150,000	1 สิทธิต่อ 1.000 หุ้น	1	1,580,000
SENA-WE	5 ปี	26 เมษายน 2560	25 เมษายน 2565	10,300,000	1 สิทธิต่อ 1.171 หุ้น	1	875,000
SENA-WG	4 ปี	7 พฤษภาคม 2561	6 พฤษภาคม 2565	2,500,000	1 สิทธิต่อ 1.002 หุ้น	1	800,000
SENA-WI	5 ปี	7 พฤษภาคม 2561	6 พฤษภาคม 2566	3,200,000	1 สิทธิต่อ 1.002 หุ้น	1	1,270,000
SENA-WK	3 ปี	24 มิถุนายน 2562	23 มิถุนายน 2565	3,050,000	1 สิทธิต่อ 1.002 หุ้น	1	350,000
SENA-WL	3 ปี	1 มิถุนายน 2564	31 พฤษภาคม 2567	7,000,000	1 สิทธิต่อ 1.000 หุ้น	1	6,215,000
SENA-WM	5 ปี	1 มิถุนายน 2564	31 พฤษภาคม 2569	7,800,000	1 สิทธิต่อ 1.000 หุ้น	1	6,390,000
รวม							20,135,000

รายการเคลื่อนไหวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังนี้

	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หน่วย	บาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	26,001,006	11,806,319
บวก ใบสำคัญแสดงสิทธิระหว่างปี	-	3,495,300
(หัก) ใบสำคัญแสดงสิทธิใช้ไป	(5,866,006)	(4,748,403)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	20,135,000	10,553,216

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ใบสำคัญแสดงสิทธิใช้ไป

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญมาใช้สิทธิ ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ						
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565						
ใบสำคัญ แสดงสิทธิ	วันที่ใช้สิทธิ	ใช้สิทธิ (หน่วย)	อัตรา การแปลงหุ้น	หุ้นสามัญ (หุ้น)	หุ้นสามัญ (บาท)	วันที่ จดทะเบียน
SENA-WE	30 ธันวาคม 2564	686,206	1.171	803,547	803,547	11 มกราคม 2565
SENA-WG	30 ธันวาคม 2564	95,000	1.002	95,190	95,190	11 มกราคม 2565
SENA-WG	6 พฤษภาคม 2565	450,000	1.002	450,900	450,900	20 พฤษภาคม 2565
SENA-WI	30 ธันวาคม 2564	145,000	1.002	145,290	145,290	11 มกราคม 2565
SENA-WK	30 ธันวาคม 2564	710,000	1.002	711,420	711,420	11 มกราคม 2565
SENA-WK	23 มิถุนายน 2565	543,500	1.002	544,586	544,586	7 กรกฎาคม 2565
SENA-WE	24 มิถุนายน 2565	571,300	1.171	668,992	668,992	7 กรกฎาคม 2565
SENA-WI	30 มิถุนายน 2565	470,000	1.002	470,940	470,940	7 กรกฎาคม 2565
SENA-WL	30 มิถุนายน 2565	755,000	1.000	755,000	755,000	7 กรกฎาคม 2565
SENA-WM	30 มิถุนายน 2565	1,045,000	1.000	1,045,000	1,045,000	7 กรกฎาคม 2565
SENA-WL	30 พฤศจิกายน 2565	30,000	1.000	30,000	30,000	14 ธันวาคม 2565
SENA-WM	30 พฤศจิกายน 2565	365,000	1.000	365,000	365,000	14 ธันวาคม 2565
	รวม	5,866,006		รวม	6,085,865	

(ค) มูลค่ายุติธรรมของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ วัดมูลค่าโดยวิธี Binomial Model ภายใต้อสมมติฐานทางการเงินดังนี้

	SENA-WE	SENA-WG	SENA-WI	SENA-WK	SENA-WL	SENA-WM
ราคาหุ้น ณ วันที่ให้ใบสำคัญแสดงสิทธิ	3.337	3.780	3.780	3.540	3.500	3.500
ราคาใช้สิทธิ	2.732	3.194	3.394	3.294	3.400	3.400
ค่าความผันผวนของราคาหุ้นที่คาดหวัง	21.3655%	21.3655%	21.4300%	21.3655%	21.7107%	21.7342%
ช่วงเวลาที่เราคาดว่าจะมีผู้มาใช้ใบสำคัญแสดงสิทธิครบ	0.75	0.75	1.75	0.75	2.75	4.75
อัตราเงินปันผลที่คาดหวัง	21.5699%	21.5699%	21.5699%	21.5699%	21.5699%	21.5699%
อัตราดอกเบี้ยปลอดความเสี่ยง	0.5052%	0.5052%	0.5631%	0.5052%	0.7097%	1.0266%

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

## 25. ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

ข้อมูลเกี่ยวกับบริษัทย่อยที่กลุ่มบริษัท ไม่ได้ถือหุ้นทั้งหมดซึ่งมีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญต่อกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

บริษัท	สัดส่วนที่ถือโดย		ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจ		กำไรหรือขาดทุนที่แบ่งให้		กำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	
	ส่วนได้เสีย		ควบคุมในบริษัทย่อยสะสม		กับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจ		ที่แบ่งให้กับส่วนได้ที่ไม่มี	
	ที่ไม่มีอำนาจควบคุม		ควบคุมในบริษัทย่อยสะสม		อำนาจควบคุมในบริษัท		อำนาจควบคุมในบริษัท	
	2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564
	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)						
กลุ่มบริษัท แอควิวท์								
เรียลตี้ จำกัด	24.00	24.00	1,036,376	739,185	158,172	(213,960)	139,020	-
กลุ่มบริษัท เสนา เจ								
พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด								
(มหาชน) จำกัด	49.72	-	1,852,859,479	-	(85,588,144)	-	5,224,487	-

เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2565 บริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) มีมติอนุมัติให้บริษัทออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 1 (SENAJ-W1) โดยมีจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกและเสนอขายจำนวน 1,050,000,000 หน่วย ราคาเสนอขายต่อหน่วยเท่ากับ 0.10 บาท (ราคาใช้สิทธิ 1.50 บาทต่อหุ้น) มูลค่ารวมที่เสนอขายเท่ากับ 105,000,000 บาท

ณ วันที่มีมติอนุมัติ บริษัทมีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจการควบคุมจากการจองใบสำคัญแสดงสิทธิตามมูลค่าที่เสนอขายจำนวน 67,885,000 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 64.65

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปก่อนตัดรายการระหว่างกันของบริษัทย่อยที่กลุ่มบริษัท ไม่ได้ถือหุ้นทั้งหมดซึ่งมีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม			
	กลุ่มบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) จำกัด		กลุ่มบริษัท แอควิวท์ เรียลตี้ จำกัด	
	2565	2564	2565	2564
<b>งบแสดงฐานะการเงินแบบย่อ ณ วันที่ 31 ธันวาคม</b>				
สินทรัพย์หมุนเวียน	4,599,585,454	-	10,377,629	9,595,781
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	1,238,156,465	-	4,484,611	4,119,634
หนี้สินหมุนเวียน	(1,608,949,421)	-	(6,781,839)	(6,286,207)
หนี้สินไม่หมุนเวียน	(543,710,002)	-	(3,762,165)	(4,349,271)
<b>งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นแบบย่อสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม</b>				
รายได้รวม	642,747,623	-	30,542,793	31,793,113
ค่าใช้จ่ายรวม	496,836,808	-	29,883,745	(11,430,056)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี	(145,910,815)	-	659,048	(891,502)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น	10,390,786	-	579,249	-
<b>งบกระแสเงินสดแบบย่อ</b>				
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	358,557,911	-	224,959	3,274,061
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	352,418,154	-	21,416	(30,035)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	45,363,650	-	(970,944)	(2,438,387)
กระแสเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	756,339,715	-	(724,569)	805,639

\*รายการข้างต้นเกิดจากบริษัทยกเลิกการลงทุนและสิ้นสภาพการเป็นบริษัทย่อยตามที่ ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 11

26. อ้างอิงตามกฎหมาย

ตามพระราชบัญญัติมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทต้องจัดสรรทุนสำรองอย่างน้อยร้อยละ 5 ของกำไรประจำปีหลังจากหักขาดทุนสะสมต้นปี (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองดังกล่าวมีจำนวนเท่ากับร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน ทุนสำรองนี้จะนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลไม่ได้

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

## 27. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายตามลักษณะที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ได้แก่

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
การเปลี่ยนแปลงในสินค้าสำเร็จรูปและงานระหว่างทำ	(606,738,986)	112,750,810	107,735,153	196,558,147
ต้นทุนที่ดิน ค่าก่อสร้างและพัฒนาสาธารณูปโภค	17,034,053,167	1,098,051,988	900,119,862	968,824,050
เงินเดือน ค่าแรงและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	662,196,451	421,433,074	285,619,788	270,134,220
ค่าเสื่อมราคา	192,881,233	108,271,937	83,783,578	75,610,038
ค่าโฆษณาส่งเสริมการขาย	185,164,006	89,751,309	81,292,331	63,903,638
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอน	117,226,470	86,545,370	65,988,227	79,437,170

## 28. ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	91,069,169	91,811,411	7,406,898	51,763,412
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	(31,201,122)	20,451,295	(19,782,846)	(1,813,636)
ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	59,868,047	112,262,706	(12,375,948)	49,949,776

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

รายการกระทบยอดระหว่างกำไรทางบัญชีกับค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	873,083,314	1,361,031,478	746,736,795	893,997,014
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	0 - 20%	0 - 20%	0 - 20%	0 - 20%
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคูณอัตราภาษี	174,616,663	272,206,296	149,347,359	178,799,403
ผลกระทบทางภาษีสำหรับปี :				
การส่งเสริมการลงทุน	(14,264,028)	(18,814,815)	(14,264,027)	(18,814,815)
รายได้ที่ถือเป็นรายได้ตามประมวลรัษฎากร	139,213	424,736	-	-
รายจ่ายที่ไม่ได้ถือเป็นรายจ่ายตามประมวลรัษฎากร	75,537,859	13,086,046	30,142,827	10,553,926
รายได้ที่ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้	(171,997,258)	(124,263,991)	(154,735,183)	(117,126,745)
รายจ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น	(14,819,771)	(1,729,777)	(3,084,078)	(1,591,609)
ขาดทุนสุทธิที่มีสิทธินำมาหักตามกฎหมาย	(109,317,536)	(16,148,280)	-	-
ผลขาดทุนในปีปัจจุบันที่ไม่รับรู้เป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	28,440,570	-	-	-
อื่น ๆ	122,733,457	(32,948,804)	-	(56,748)
รวม	91,069,169	91,811,411	7,406,898	51,763,412
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราว				
และการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	(31,201,122)	20,451,295	(19,782,846)	(1,813,636)
ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	59,868,047	112,262,706	(12,375,948)	49,949,776

รายละเอียดของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2565	ธันวาคม 2564	ธันวาคม 2565	ธันวาคม 2564
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
เงินประกัน	143,967	124,825	-	-
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	81,085	10,919	-	-
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	1,772,354	-	-	-
ค่าเผื่อการลดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์	21,542,533	-	-	-
ขาดทุนสุทธิที่มีสิทธินำมาหักตามกฎหมาย	17,063,425	-	-	-



บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2565	ธันวาคม 2564	ธันวาคม 2565	ธันวาคม 2564
ค่าเสื่อมราคา	1,813,398	1,933,532	-	-
สินทรัพย์สิทธิการใช้	9,462	-	-	-
ค่าใช้จ่ายประมาณการ	10,047,236	-	3,900,801	-
หนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	10,149,761	11,168,590	5,816,721	7,629,950
หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน	57,808,287	57,769,577	56,913,496	56,785,771
หนี้สินทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	11,681,477	-	11,681,477	-
อื่น ๆ	21,992,336	917,493	-	-
รวมสินทรัพย์ภายในเงินได้รอการตัดบัญชี	154,105,321	71,924,936	78,312,495	64,415,721
หนี้สินภายในเงินได้รอการตัดบัญชี				
เงินลงทุนในใบสำคัญแสดงสิทธิ	(742,300)	-	(742,300)	-
การตีราคาสินค้าเพิ่มขึ้นจากการซื้อกิจการ	(65,145,795)	(1,184,520)	-	-
ค่าเสื่อมราคา	(27,543,746)	(25,270,835)	(16,281,519)	(15,150,927)
สิทธิการใช้สินทรัพย์	(52,421,100)	(54,928,774)	(50,150,840)	(54,963,022)
อื่น ๆ	(87,934)	(163,881)	-	(185,777)
รวมหนี้สินภายในเงินได้รอการตัดบัญชี	(145,940,875)	(81,548,010)	(67,174,659)	(70,299,726)
สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภายในเงินได้รอการตัดบัญชี	8,164,446	(9,623,074)	11,137,836	(5,884,005)

งบแสดงฐานะการเงินแสดงยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
สินทรัพย์ภายในเงินได้รอการตัดบัญชี	83,686,735	6,527,181	11,137,836	-
หนี้สินภายในเงินได้รอการตัดบัญชี	(75,522,289)	(16,150,255)	-	(5,884,005)
ภายในเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	8,164,446	(9,623,074)	11,137,836	(5,884,005)

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

## 29. กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับปี คำนวณจากกำไร (ขาดทุน) สำหรับปีที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่ และจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วระหว่างปี ในแต่ละปีโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักแสดงการคำนวณดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี (บาท)	902,832,048	1,250,415,396	759,112,746	844,047,238
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)	1,439,685,852	1,431,579,552	1,439,685,852	1,431,579,552
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)	0.6271	0.8735	0.5273	0.5896

## 30. กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลด

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลดสำหรับปี คำนวณจากกำไร (ขาดทุน) สำหรับปีที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่และจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วระหว่างปีในแต่ละปี โดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักหลังจากที่ได้ปรับปรุงผลกระทบของหุ้นปรับลด ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี (บาท)	902,832,048	1,250,415,396	759,112,746	844,047,238
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)	1,442,525,804	1,433,744,953	1,442,525,804	1,433,744,953
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลด (บาทต่อหุ้น)	0.6259	0.8721	0.5262	0.5887

## 31. สิทธิประโยชน์จากการส่งเสริมการลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทได้รับการส่งเสริมการลงทุนตามพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 ดังนี้

ชื่อบริษัท	การประกอบกิจการ	จำนวนยกเว้น	
		จำนวน (บัตร)	ภาษีเงินได้ * (ปี)
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือ รายได้ปานกลาง **	6	3
บริษัท เสนา กรีน เอนเนอร์ยี 1 จำกัด	ผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ ที่ติดบนหลังคา	3	8
บริษัท เสนาเทคโนโลยีฐาน จำกัด	ผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ ที่ติดบนหลังคา	1	8

\* เริ่มนับสิทธิตั้งแต่วันที่เริ่มมีรายได้จากการประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน

\*\* พื้นที่ใช้สอยต่อหน่วยของที่อยู่อาศัยจะต้องมีขนาดไม่ต่ำกว่า 24 ตารางเมตร และมูลค่าซื้อขายตามสัญญาไม่เกิน 1.20 ล้านบาท

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

งบกำไร (ขาดทุน) แยกตามประเภทกิจการที่ได้รับส่งเสริมการลงทุนและกิจการที่ไม่ได้รับส่งเสริมการลงทุน

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565		
	กิจการที่ได้รับ ส่งเสริมการลงทุน	กิจการที่ไม่ได้รับ ส่งเสริมการลงทุน	รวม
รายได้จากการขาย	320,968,773	3,355,383,783	3,676,352,556
ต้นทุนขาย	(207,996,123)	(1,950,679,049)	(2,158,675,172)
กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น	112,972,650	1,404,704,734	1,517,677,384
รายได้อื่น	413,386	498,124,087	498,537,473
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่าย	113,386,036	1,902,828,821	2,016,214,857
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(18,851,212)	(265,301,194)	(284,152,406)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(16,314,578)	(823,155,338)	(839,469,916)
รวมค่าใช้จ่าย	(35,165,790)	(1,088,456,532)	(1,123,622,322)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	78,220,246	814,372,289	892,592,535
รายได้ทางการเงิน	-	25,550,351	25,550,351
ต้นทุนทางการเงิน	(4,311,444)	(302,563,359)	(306,874,803)
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	320,222,618	320,222,618
กำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่ายุติธรรมของตราสาร	-	(58,407,387)	(58,407,387)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	73,908,802	799,174,512	873,083,314
ภาษีเงินได้	-	(59,868,047)	(59,868,047)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี	73,908,802	739,306,465	813,215,267

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565		
	กิจการที่ได้รับ	กิจการที่ไม่ได้รับ	
	ส่งเสริมการลงทุน	ส่งเสริมการลงทุน	รวม
รายได้จากการขาย	315,946,222	1,412,219,644	1,728,165,866
ต้นทุนขาย	(206,837,876)	(922,198,614)	(1,129,036,490)
กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น	109,108,346	490,021,030	599,129,376
รายได้อื่น	413,386	1,004,629,197	1,005,042,583
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่าย	109,521,732	1,494,650,227	1,604,171,959
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(18,851,212)	(149,822,938)	(168,674,150)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(16,272,543)	(399,098,011)	(415,370,554)
รวมค่าใช้จ่าย	(35,123,755)	(548,920,949)	(584,044,704)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	74,397,977	945,729,278	1,020,127,255
รายได้ทางการเงิน	-	86,921,277	86,921,277
ต้นทุนทางการเงิน	(3,720,233)	(301,895,614)	(305,615,847)
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	(54,695,887)	(54,695,887)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	70,677,744	676,059,054	746,736,798
ภาษีเงินได้	-	12,375,948	12,375,948
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี	70,677,744	688,435,002	759,112,746



บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 วันที่ 31 ธันวาคม 2565

		งบการเงินเฉพาะกิจการ					(หน่วย : ล้านบาท)
		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
		ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์					
		ธุรกิจอาคารสูง		ธุรกิจแนวราบ		ธุรกิจเช่าและบริการ	รวม
		2565	2564	2565	2564		
รายได้จากการขายและบริการ		744.78	1,359.15	912.85	638.97	2565	2564
	ต้นทุนขายและบริการ	(505.76)	(895.00)	(588.59)	(428.66)	70.54	2,056.07
						(1,129.04)	(1,354.08)
กำไรขั้นต้น		239.02	464.15	324.26	210.31	35.85	701.99
	กำไรสุทธิ					27.53	701.99
						759.11	844.05
การรับรู้รายได้							
ณ จุดเวลาใดเวลาหนึ่ง		744.78	1,359.15	912.85	638.97	-	1,998.12
	ตลอดช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง	-	-	-	-	-	57.95
						70.54	70.54
รวมรายได้		744.78	1,359.15	912.85	638.97	70.54	2,056.07
						57.95	57.95
						1,728.17	2,056.07

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

### 33. การเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน

#### 33.1 ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยอันเนื่องมาจากเงินฝากธนาคาร ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า สินทรัพย์ทางการเงินอื่น เงินกู้ยืมระยะสั้น เงินกู้ยืมระยะยาว หนี้กู้ หนี้สินตามสัญญาเช่าและหนี้สินทางการเงินอื่น สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินของกลุ่มบริษัทส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดหรืออัตราดอกเบี้ยคงที่ที่ใกล้เคียงกับอัตราตลาด

#### 33.2 ความเสี่ยงด้านเครดิต

ความเสี่ยงด้านเครดิตเป็นความเสี่ยงจากการสูญเสียทางการเงินของกลุ่มบริษัท หากลูกค้าหรือคู่สัญญาตามเครื่องมือทางการเงินไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญา ซึ่งโดยส่วนใหญ่เกิดจากลูกหนี้ที่เป็นลูกหนี้การค้า ลูกหนี้อื่นและเงินให้กู้ยืมของกลุ่มบริษัท โดยจำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือ วันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย : บาท)

รายการ	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565					
	หมายเหตุ	อัตราดอกเบี้ย		ไม่มี	รวม	อัตราดอกเบี้ย
		ปรับขึ้นลง	คงที่			
สินทรัพย์ทางการเงิน		ตามราคาตลาด		อัตราดอกเบี้ย		
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5	1,917,098,842	60,019,577	112,918,282	2,090,036,701	0.10 %- 0.45%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	6	-	-	302,119,544	302,119,544	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าทางการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	7	-	1,463,781	-	1,463,781	0.012% - 1.21%
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	4.1	-	515,134,779	-	515,134,779	1.30% - 5.58%
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	9	2,980,208	36,324,684	-	39,304,892	0.60% - 1.40%
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน		148,899,582	-	-	148,899,582	0.60% - 1.40%
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าทางการเงิน	7	-	31,733,024	-	31,733,024	0.012% - 1.21%
หนี้สินทางการเงิน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น						
จากสถาบันการเงิน	17	1,753,095,000	1,816,675,337	-	3,569,770,337	3.15% - 4.53%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	18	-	-	548,158,589	548,158,589	-
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	19	-	2,613,070,627	-	2,613,070,627	2.00% - 6.63%
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	20	-	17,581,585	-	17,581,585	3.90% - 7.00%
เงินกู้ยืมระยะสั้น	4.1	-	5,432,677	-	5,432,677	4.25%
เงินกู้ยืมระยะยาว	19	-	5,904,437,513	-	5,904,437,513	3.50% - 4.70%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	20	-	332,695,233	-	332,695,233	3.90% - 7.00%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น		-	-	80,206,455	80,206,455	-



บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย : บาท)

งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564						
รายการ	หมายเหตุ	อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย	ไม่มี	รวม	อัตราดอกเบี้ย
		ปรับขึ้นลง	คงที่	อัตราดอกเบี้ย		
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5	1,592,848,988	14,454,810	15,037,828	1,622,341,626	0.125% - 2.00%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	6	-	-	293,652,184	293,652,184	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าทางการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	7	-	1,185,812	-	1,185,812	0.012% - 1.21%
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	4.1	-	539,664,727	-	539,664,727	1.30% - 5.58%
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	9	36,672,764	12,827,762	-	49,500,526	0.125% - 0.20%
เงินฝากธนาคารที่คิดดอกเบี้ยประกัน		85,055,467	-	-	85,055,467	0.125% - 0.20%
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าทางการเงิน	7	-	28,548,989	-	28,548,989	0.012% - 1.21%
หนี้สินทางการเงิน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น						
จากสถาบันการเงิน	17	1,044,640,000	330,000,000	-	1,374,640,000	2.00% - 4.00%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	18	-	-	346,702,121	346,702,121	-
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	19	-	2,618,620,701	-	2,618,620,701	3.50% - 4.60%
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	20	-	10,927,519	-	10,927,519	3.91% - 4.50%
เงินกู้ยืมระยะยาว	19	-	5,810,419,739	-	5,810,419,739	3.50% - 4.60%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	20	-	304,472,245	-	304,472,245	3.91% - 4.50%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น		-	-	69,179,309	69,179,309	-

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย : บาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565						
รายการ	หมายเหตุ	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง ตามราคาดลาด	อัตราดอกเบี้ย คงที่	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5	716,564,747	9,886,566	7,000,867	733,452,180	0.10% - 0.45%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	6	-	-	133,011,486	133,011,486	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	4.1	-	2,548,777,673	-	2,548,777,673	2.00% - 5.58%
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	9	40,826,500	-	-	40,826,500	-
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน		61,255,246	-	-	61,255,246	0.60% - 1.30%
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>						
<b>เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น</b>						
จากสถาบันการเงิน	17	1,753,095,000	1,809,796,306	-	3,562,891,306	3.15% - 4.53%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	18	-	-	242,419,213	242,419,213	-
<b>ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนด</b>						
ชำระภายในหนึ่งปี	19	-	2,324,798,190	-	2,324,798,190	3.50% - 4.50%
<b>หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนด</b>						
ชำระภายในหนึ่งปี	20	-	7,805,504	-	7,805,504	3.90% - 4.25%
เงินกู้ยืมระยะสั้น	4.1	-	286,001,050	-	286,001,050	2.80% - 4.40%
เงินกู้ยืมระยะยาว	19	-	5,330,911,256	-	5,330,911,256	3.50% - 4.70%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	20	-	304,570,407	-	304,570,407	3.90% - 4.25%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น		-	-	50,169,583	50,169,583	-

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย : บาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564						
รายการ	หมายเหตุ	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	อัตราดอกเบี้ย คงที่	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5	1,086,698,429	14,454,810	9,594,396	1,110,747,635	0.125% - 2.00%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	6	-	-	213,995,334	213,995,334	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	4.1	-	1,587,495,227	-	1,587,495,227	2.00% - 5.58%
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน		81,773,918	-	-	81,773,918	1.00%
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>						
<b>เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น</b>						
จากสถาบันการเงิน	17	687,640,000	320,000,000	-	1,007,640,000	2.00% - 4.00%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	18	-	-	236,932,263	236,932,263	-
<b>ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ตั้งกำหนด</b>						
ชำระภายในหนึ่งปี	19	-	2,613,683,724	-	2,613,683,724	3.50% - 4.60%
<b>หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ตั้งกำหนด</b>						
ชำระภายในหนึ่งปี	20	-	8,885,436	-	8,885,436	3.91% - 4.50%
เงินกู้ยืมระยะยาว	19	-	5,784,677,337	-	5,784,677,337	3.50% - 4.60%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	20	-	301,128,219	-	301,128,219	3.91% - 4.50%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น		-	-	63,729,423	63,729,423	-

### 33.3 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทมีการติดตามความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องโดยการใช้เงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมธนาคารและสัญญาเช่า ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินประมาณร้อยละ 46.00 และ 38.00 ตามลำดับที่จะครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเมื่อเทียบกับมูลค่าตามบัญชีทั้งหมดของหนี้สินดังกล่าวที่แสดงอยู่ในงบการเงิน (เฉพาะกิจการ: ปี 2565 ร้อยละ 48.00 และ ปี 2564 ร้อยละ 35.64) กลุ่มบริษัทได้ประเมินการกระจุกตัวของความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินเพื่อนำไปชำระหนี้สินเดิมและได้ข้อสรุปว่าความเสี่ยงดังกล่าวอยู่ในระดับต่ำ กลุ่มบริษัทมีความสามารถในการเข้าถึงแหล่งของเงินทุนที่หลากหลายอย่างเพียงพอ

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน สามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย : บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565				
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
<b>รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์</b>					
<b>เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก</b>					
สถาบันการเงิน	17	-	3,569,770,337	-	3,569,770,337
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	18	548,158,589	-	-	548,158,589
<b>ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนด</b>					
ชำระภายในหนึ่งปี	19	-	2,613,070,627	-	2,613,070,627
เงินกู้ยืมระยะยาว	19	-	5,904,437,513	-	5,904,437,513
หนี้สินตามสัญญาเช่า	20	-	17,581,585	275,899,350	350,276,818
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น		80,206,455	-	-	80,206,455
<b>รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์</b>		<b>628,365,044</b>	<b>5,961,233,396</b>	<b>275,899,350</b>	<b>13,065,920,339</b>

(หน่วย : บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564				
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
<b>รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์</b>					
<b>เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก</b>					
สถาบันการเงิน	17	-	1,374,640,000	-	1,374,640,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	18	346,702,121	-	-	346,702,121
<b>ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนด</b>					
ชำระภายในหนึ่งปี	19	-	2,618,620,701	-	2,618,620,701
เงินกู้ยืมระยะยาว	19	-	5,810,419,739	-	5,810,419,739
หนี้สินตามสัญญาเช่า	20	-	10,927,519	248,962,527	315,399,764
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น		69,179,309	-	-	69,179,309
<b>รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์</b>		<b>415,881,430</b>	<b>5,865,929,457</b>	<b>248,962,527</b>	<b>10,534,961,634</b>

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย : บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565				
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น					
จากสถาบันการเงิน	17	-	3,562,891,306	-	3,562,891,306
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	18	242,419,213	-	-	242,419,213
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนด					
ชำระภายในหนึ่งปี	19	-	2,324,798,190	-	2,324,798,190
เงินกู้ยืมระยะสั้น	4.1	286,001,050	-	-	286,001,050
เงินกู้ยืมระยะยาว	19	-	5,330,911,256	-	5,330,911,256
หนี้สินตามสัญญาเช่า	20	-	7,805,504	28,671,058	312,375,911
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น		50,169,583	-	-	50,169,583
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์		578,589,846	5,895,495,000	5,359,582,314	12,109,566,509

(หน่วย : บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564				
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น					
จากสถาบันการเงิน	17	-	1,007,640,000	-	1,007,640,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	18	236,932,263	-	-	236,932,263
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนด					
ชำระภายในหนึ่งปี	19	-	2,613,683,724	-	2,613,683,724
เงินกู้ยืมระยะสั้น	4.1	170,000,000	-	-	170,000,000
เงินกู้ยืมระยะยาว	19	-	5,784,677,337	-	5,784,677,337
หนี้สินตามสัญญาเช่า	20	-	8,885,436	52,165,692	310,013,655
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น		63,729,423	-	-	63,729,423
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์		470,661,686	3,630,209,160	5,836,843,029	10,186,676,402

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

#### 34. มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

##### มูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรม

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

ก) สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น ได้แก่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าทางการเงิน เงินให้กู้ยืมระยะสั้น สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น และเงินกู้ยืมระยะสั้น แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

ข) เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค่าประกัน หนี้สินตามสัญญาเช่า และเงินกู้ยืมระยะยาวมีดอกเบี้ยในอัตราใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

ทั้งนี้มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินข้างต้นวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายยกเว้นที่จะกล่าวดังต่อไปนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม แยกแสดงมูลค่าตามบัญชี และมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน รวมถึงลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย : บาท)

งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565						
มูลค่าตาม บัญชี	ราคาทุนตัด จำหน่าย	มูลค่ายุติธรรม				
		ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม	
<u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u>						
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย						
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน						
- สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น						
(หมายเหตุ 9)	2,980,208	-	-	2,980,208	-	2,980,208
รวมสินทรัพย์ทางการเงิน	2,980,208	-	-	2,980,208	-	2,980,208

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564					
	มูลค่าตาม	ราคาทุนตัด	มูลค่ายุติธรรม			
	บัญชี	จำหน่าย	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ทางการเงิน						
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย						
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน						
- สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น						
(หมายเหตุ 9)	36,672,764	-	-	36,672,764	-	36,672,764
รวมสินทรัพย์ทางการเงิน	36,672,764	-	-	36,672,764	-	36,672,764

(หน่วย : บาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565					
มูลค่าตาม บัญชี	ราคาทุนตัด จำหน่าย	มูลค่ายุติธรรม			
		ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ทางการเงิน					
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน					
- สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น (หมายเหตุ 9)					
40,826,500	-	40,826,500	-	-	40,826,500
รวมสินทรัพย์ทางการเงิน	-	40,826,500	-	-	40,826,500
หนี้สินทางการเงิน					
หนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน					
หนี้สินทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น (หมายเหตุ 21)					
58,407,387	-	-	58,407,387	-	58,407,387
58,407,387	-	-	58,407,387	-	58,407,387

กลุ่มบริษัทไม่มีรายการโอนระหว่างระดับ 1 ระดับ 2 และระดับ 3 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมในระหว่างปี

สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่นของกลุ่มบริษัทประกอบด้วย เงินลงทุนในกองทุนปิด และใบสำคัญแสดงสิทธิโดยวัดมูลค่าด้วยมูลค่าของสินทรัพย์สุทธิของหน่วยลงทุนและอ้างอิงตามราคาปิดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ณ วันที่รายงาน (มูลค่ายุติธรรมระดับ 1)

หนี้สินทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่นของกลุ่มบริษัทประกอบด้วยเงินลงทุนในตราสารอนุพันธ์ มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ตราสารอนุพันธ์คำนวณโดยใช้เทคนิคการคิดลดกระแสเงินสดในอนาคตและจำลองตามทฤษฎีในการประเมินมูลค่า ซึ่งข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่าส่วนใหญ่เป็นข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ในตลาดที่เกี่ยวข้อง เช่น อัตราผลตอบแทนของอัตราดอกเบี้ย เป็นต้น (มูลค่ายุติธรรมระดับ 2)

### 35. ลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

ในการนำเทคนิคการวัดมูลค่ายุติธรรม กิจการจะต้องพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 เรื่อง มูลค่ายุติธรรม กำหนดลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่น่ามาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ข้อมูลระดับ 1 ได้แก่ ราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันและกิจการสามารถเข้าถึง ณ วันที่วัดมูลค่า

ข้อมูลระดับ 2 ได้แก่ ข้อมูลอื่นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในระดับ 1 ที่สามารถสังเกตได้โดยตรงหรือโดยอ้อมสำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้น

ข้อมูลระดับ 3 ได้แก่ ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ซึ่งนำมาใช้กับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทไม่มีสินทรัพย์และหนี้สินที่มีการวัดมูลค่าและแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมในงบแสดงฐานะการเงิน ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่นตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 9

### 36. หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นภายในและภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นภายในและภาระผูกพันกับสถาบันการเงิน ดังนี้

#### 36.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาว่าจ้างและภาระผูกพันอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาว่าจ้างและภาระผูกพันอื่น ดังนี้

36.1.1 บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายค่าจ้างผู้รับเหมาภายใต้สัญญาจ้างรวมเป็นจำนวนเงิน 114.58 ล้านบาท และ 599.44 ล้านบาท ตามลำดับ

36.1.2 บริษัทย่อยได้ทำบันทึกข้อตกลงกับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน 3 ราย โดยให้บริษัทย่อยเป็นผู้บริหารกิจการสนามโดร์ฟกอล์ฟและแบ่งกำไรให้แก่บริษัทในอัตราร้อยละ 20.00 ของรายได้หลังหักค่าใช้จ่าย ส่วนที่เหลือแบ่งตามสัดส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินสนามโดร์ฟกอล์ฟ

36.1.3 บริษัททำสัญญาจ้างบริหารงานโครงการพัฒนาคันทรีคลับแอนดริสอร์ทกับบริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีระยะเวลา 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2557 ถึงวันที่ 30 เมษายน 2560 ในอัตรา 200,000 บาทต่อเดือน ต่อมาเมื่อวันที่ 1 พฤษภาคม 2560 บริษัทได้ขยายระยะเวลาออกไปอีก 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2560 สิ้นสุดวันที่ 30 เมษายน 2563 ต่อมาเมื่อวันที่ 1 พฤษภาคม 2563 บริษัทได้ต่อสัญญาออกไปอีก 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2563 ถึงวันที่ 30 เมษายน 2566



บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

36.1.4 บริษัทตกลงทำสัญญาร่วมพัฒนาโครงการพัทยารีสอร์ทเฟส 1 เพื่อร่วมประกอบธุรกิจกับ บริษัท พัทยา คันทรี คลับ จำกัด ในการพัฒนาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการดังกล่าว จำนวน 84 ไร่ โดยสิ่งที่ตอบแทนที่บริษัท พัทยา คันทรีคลับ จำกัด จะได้รับไม่สูงกว่าราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

มีกำหนดระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2556 และสิ้นสุดเมื่อการดำเนินงานโครงการเสร็จสิ้น

เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2563 บริษัทตกลงทำสัญญาร่วมพัฒนาโครงการพัทยารีสอร์ทเฟส 1 เพิ่มเติมจากสัญญาฉบับลงวันที่ 1 ธันวาคม 2556 โดยให้ทางบริษัทดำเนินการพัฒนาที่ดินว่างเปล่าเพื่อนำออกขายเพิ่มเติมอีกจำนวน 17 แปลง

36.1.5 บริษัทย่อยและบริษัทย่อยทางอ้อม มีการทำสัญญาจ้างบริหารและจัดการอาคารชุด รวมทั้งทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุดกับบริษัทจำนวน 12 ฉบับ และ 1 ฉบับ ตามลำดับ โดยมีระยะเวลา 1 - 2 ปี

36.1.6 บริษัทมีการผูกพันตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินคงเหลือจำนวน 450.39 ล้านบาท

### 36.2 หนังสือค้ำประกันธนาคาร

บริษัทและบริษัทย่อยมีการผูกพันกับธนาคารพาณิชย์ในการออกหนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า สาธารณูปโภค และอื่นๆ เป็นจำนวนเงิน 318.76 ล้านบาท และ 915.72 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งค้ำประกันโดยบัญชีเงินฝากธนาคารกรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัทและที่ดินของโครงการ

### 36.3 การค้ำประกันวงเงินสินเชื่อ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีการค้ำประกันระหว่างกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

36.3.1 บริษัทได้ค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันได้รับจากธนาคารพาณิชย์ เป็นวงเงินรวม 370.00 ล้านบาท โดยนำที่ดินหรือโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทและบริษัทย่อยดังกล่าวเป็นหลักทรัพย์ประกัน โดยไม่มีการคิดค่าธรรมเนียมระหว่างกัน

36.3.2 บริษัทได้ค้ำประกันวงเงินสินเชื่อให้กับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อการซื้อขายสินค้าภายในประเทศและต่างประเทศกับทางสถาบันการเงินโดยมีวงเงินสินเชื่อ 100.00 ล้านบาท โดยไม่มีการคิดค่าธรรมเนียมระหว่างกัน

36.3.3 บริษัทได้ค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่กิจการร่วมค้าได้รับจากธนาคารพาณิชย์ เป็นวงเงินรวม 7,847.76 ล้านบาท

### 36.4 คดีความที่ถูกร้อง

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

เมื่อวันที่ 2 กันยายน 2551 บริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงรับโอนสิทธิการเช่าจากบริษัทไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง ในการเช่าที่ดินระยะยาวกับมูลนิธิแห่งหนึ่งเป็นระยะเวลา 32 ปี โดยบริษัทตกลงจ่ายเงินผลประโยชน์ตอบแทนในอัตราร้อยละ 20.00 ของกำไรสุทธิหลังจากหักค่าใช้จ่ายทั้งหมดของโครงการนี้ แล้วให้แก่ผู้โอนสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวข้างต้น

ตามที่บริษัทได้ทำสัญญาแบ่งผลประโยชน์ของโครงการข้างต้นกับบริษัทดังกล่าว ต่อมาได้มีการฟ้องร้องเป็นคดี โดยศาลชั้นต้นและศาลอุทธรณ์มีคำพิพากษาให้เลิกการเป็นหุ้นส่วนของโครงการดังกล่าว ซึ่งบริษัทอยู่ระหว่างการยื่นฎีกาต่อศาลฎีกา ผลเสียหาย (ถ้ามี) ยังไม่สามารถประมาณได้ในขณะนี้ นอกจากนี้ บริษัทดังกล่าวได้ฟ้องร้องต่อศาลขอให้

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

แต่งตั้งผู้ชำระบัญชีเลิกการเป็นหุ้นส่วนของโครงการ หมายความว่าบริษัทเห็นว่า คดีดังกล่าวข้างต้นยังไม่เป็นที่สิ้นสุด และไม่ได้เป็นหุ้นส่วนกัน จึงไม่อาจฟ้องเรื่องดังกล่าวนี้ได้

บริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกบริษัทอื่นและบุคคลธรรมดาฟ้องร้องในคดีต่างๆ จากการพิสดำญา และอื่นๆ โดยมีทุนทรัพย์ที่ฟ้องร้องและอาจเรียกได้เป็นจำนวนเงิน 46.89 ล้านบาทและ 45.77 ล้านบาท ตามลำดับ ขณะนี้คดีอยู่ในระหว่างการไต่สวนของศาล อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทได้บันทึกสำรองค่าเผื่อหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความดังกล่าวตามความเห็นของฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทรวมจำนวน 0.43 ล้านบาทและ 0.43 ล้านบาท ตามลำดับ ไว้ในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ตามลำดับ

ในระหว่างปี 2564 การร่วมค้าของบริษัทสองแห่งได้ถูกผู้ถือหุ้นรายหนึ่งฟ้องร้อง เพื่อเรียกร้องให้การร่วมค้าดังกล่าวชำระคืนเงินตามตัวสัญญาใช้เงินที่การร่วมค้าออกให้แก่ผู้ถือหุ้นดังกล่าวพร้อมดอกเบี้ยเป็นจำนวนเงินรวม 658.43 ล้านบาท

ในระหว่างปี 2565 การร่วมค้าของบริษัทสองแห่งได้ดำเนินการตามคำสั่งศาลแพ่ง โดยจ่ายชำระคืนเงินให้แก่ผู้ถือหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้นจำนวนรวม 479.95 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2565 บริษัทได้จ่ายชำระคืนเงินเรียบร้อยแล้ว

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้เกทเวย์ จำกัด

เมื่อเดือนธันวาคม 2563 บริษัท พร็อพเพอร์ตี้เกทเวย์ จำกัด มีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกบุคคลธรรมดาฟ้องร้องในคดีต่างๆ จากการพิสดำญา และเรียกร้องค่าเสียหายเป็นจำนวนเงิน 11.04 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2565 ศาลชั้นต้นพิพากษาให้บริษัทชำระเงินจำนวน 7.84 ล้านบาท บริษัทจึงยื่นอุทธรณ์ต่อศาลอุทธรณ์ โดยฝ่ายบริหารและที่ปรึกษาทางกฎหมายของบริษัทเชื่อว่าบริษัทไม่ได้ทำผิดสัญญาจึงไม่ต้องรับผิดชอบค่าเสียหายดังกล่าว ด้วยเหตุนี้บริษัทจึงไม่ได้ตั้งสำรองสำหรับหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นไว้ในบัญชี

### 37. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ของกลุ่มบริษัทในการบริหารทางการเงิน คือ การดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเป็น 1.35 : 1 และ 1.54 : 1 ตามลำดับ

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

### 38. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

#### การลดทุนจดทะเบียน

มีมติอนุมัติและให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2566 เพื่อพิจารณาอนุมัติให้ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ลงจำนวน 2,215,285 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 1,817,548,405 บาท ให้เหลือทุนจดทะเบียน 1,815,333,120 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,815,333,120 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยวิธีการตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนที่บริษัทฯ ยังมีได้นำออกจำหน่ายซึ่งเหลือจากการเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 5 (SENA-WE) จำนวน 1,073,234 หุ้น ครั้งที่ 7 (SENA-WG) จำนวน 797,450 หุ้น และครั้งที่ 11 (SENA-WK) จำนวน 344,601 หุ้น รวมทั้งสิ้น จำนวน 2,215,285 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ

#### การเพิ่มทุนจดทะเบียน

มีมติอนุมัติและให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2566 เพื่อพิจารณาให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ขึ้นอีก 11,150,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 1,815,333,120 บาท เป็น 1,826,483,120 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่ จำนวน 11,150,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับ การใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 14 (SENA-WN) และครั้งที่ 15 (SENA-WO) และแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียน

มีมติอนุมัติและให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2566 พิจารณาจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน จำนวนไม่เกิน 11,150,000 หุ้น เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 14 (SENA-WN) และ ครั้งที่ 15 (SENA-WO)

#### การจ่ายชำระค่าหุ้น

##### บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 15 จำกัด

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริหารของบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 15 จำกัด ครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 26 มกราคม 2566 มีมติให้เรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 3.91 ล้านบาท และบริษัทได้รับชำระค่าหุ้นแล้วเมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2566

##### บริษัท เสนา เอชเอชพี 9 จำกัด

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท เสนา เอชเอชพี 9 จำกัด ครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 10 มกราคม 2566 มีมติให้เรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มทุน จำนวน 24.99 ล้านบาท และบริษัทได้รับชำระค่าหุ้นแล้วเมื่อวันที่ 13 มกราคม 2566

##### บริษัท เสนา เอชเอชพี 16 จำกัด

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริหารของบริษัท เสนา เอชเอชพี 16 จำกัด ครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 26 มกราคม 2566 มีมติให้เรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มทุน จำนวน 26.82 ล้านบาท และบริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้นแล้วเมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2566

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

#### การจัดตั้งบริษัท

มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2566 เมื่อวันที่ 30 มกราคม 2566 อนุมัติให้จัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ โดยมีทุนจดทะเบียน 10,000 หุ้น หุ้นละ 100 บาท

ชื่อบริษัท	สัดส่วน		ประเภทธุรกิจ
	ที่บริษัทถือ	วันที่จ่ายชำระค่าหุ้น	
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 34 จำกัด	99.97%	30 มกราคม 2566	อสังหาริมทรัพย์ บริหารงานนิติบุคคล และ/หรือ การให้บริการบริหารจัดการโครงการ

#### ขายเงินลงทุน

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2566 เมื่อวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2566 มีมติอนุมัติให้บริษัททำการจำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัทย่อย 1 แห่ง ได้แก่ บริษัท สีนบ้านมงคล จำกัด จำนวน 49,997 หุ้น ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว มูลค่าเงินลงทุนรวม 5.00 ล้านบาท โดยตกลงชำระเงินให้แก่กันจำนวน 5.00 ล้านบาท และชำระภายในวันที่ 1 มีนาคม 2566 โดยผู้โอนยอมขาดจากการเป็นผู้ถือหุ้น และผู้รับโอนยอมเข้าเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทนี้ตั้งแต่วันที่ทำสัญญาเป็นต้นไป

#### การล้างผลขาดทุนสะสม

บริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

มีมติอนุมัติและให้เสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2566 เพื่อพิจารณาอนุมัติการโอนทุนสำรองตาม กฎหมายและส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญเพื่อชดเชยผลขาดทุนสะสมของบริษัท โดยจากงบการเงินเฉพาะ กิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีผลขาดทุนสะสม 158,606,198 บาท จึงเห็นควร เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติให้โอนทุนสำรองตามกฎหมาย จำนวน 8,925,000 บาท และ ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ จำนวน 1,938,851,382 บาท เพื่อชดเชยผลขาดทุนสะสมของบริษัท (โดยบริษัท ไม่มีทุนสำรองอื่น) ซึ่งภายหลังจากการโอนทุนสำรองตามกฎหมายและส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญเพื่อล้าง ขาดทุนสะสมดังกล่าวแล้ว บริษัทจะไม่มีผลขาดทุนสะสมในงบการเงินเฉพาะกิจการ เพื่อให้บริษัทสามารถ จ่ายเงินปันผลได้ในอนาคต เมื่อบริษัทมีกำไรสุทธิและกระแสเงินสดเพียงพอ การล้างขาดทุนสะสมในครั้งนี้จะไม่ส่งผลกระทบให้มีการเปลี่ยนแปลงต่อมูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นแต่อย่างใด เนื่องจากเป็นเพียงการหักลบด้วยตัวเลขทางบัญชีตามข้อมูลส่วนของผู้ถือหุ้น

#### การจ่ายเงินปันผล

มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 ให้จ่ายเงินปันผลสำหรับการดำเนินงานงวดวันที่ 1 มกราคม 2565 - 31 ธันวาคม 2565 จำนวนประมาณ 113.02 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราหุ้นละ 0.078368 บาท โดยเงินปันผลที่เสนอจ่ายดังกล่าวประกอบด้วยกำไรจากกิจการของบริษัทที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนจำนวนประมาณ 13.43 ล้านบาท และกำไรจากกิจการของบริษัทที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน จำนวนประมาณ 99.60 ล้านบาท ซึ่งบริษัทจะหักภาษีหัก ณ ที่จ่ายสำหรับเงินได้จากเงินปันผลในอัตราตามที่กฎหมายกำหนด โดยให้กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิรับเงินปันผลในวันที่ 12 พฤษภาคม 2566 ซึ่งเป็นวันให้สิทธิผู้ถือหุ้น (Record Date) และจ่ายเงินปันผลภายในวันที่ 25 พฤษภาคม 2566 ทั้งนี้ การให้สิทธิดังกล่าวยังมีความ ไม่แน่นอน เนื่องจากต้องนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 เพื่ออนุมัติต่อไป

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ใบสำคัญแสดงสิทธิ

มีมติอนุมัติและให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 เพื่อพิจารณาอนุมัติออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ครั้งที่ 14 (SENA-WN) จำนวนไม่เกิน 8,650,000 หน่วย และ ครั้งที่ 15 (SENA-WO) จำนวนไม่เกิน 2,500,000 หน่วย โดยไม่คิดมูลค่า

39. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2566