

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

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นของ บริษัท เสนาคีเวลลอปमेंท์ จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

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

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้ แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ของบริษัท เสนาคีเวลลอปमेंท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และผลการดำเนินงานรวมและ ผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้อง ตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบ ของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระ จากกลุ่มบริษัทและบริษัทตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ตามประมวล จรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็น เกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบ งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบ งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็น แยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้



เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบ มีดังต่อไปนี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
<p>การรวมธุรกิจของกลุ่มกิจการ</p> <p>อ้างอิงถึงหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทซื้อ 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"> • ข้าพเจ้าได้พิจารณาการประเมินรายการซื้อธุรกิจที่จัดทำโดยผู้บริหารของกลุ่มกิจการว่ารายการดังกล่าวนั้นถือเป็นการรวมธุรกิจและมีการบันทึกอย่างเหมาะสมตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 เรื่องการรวมธุรกิจ • ข้าพเจ้าได้อ่านสัญญาซื้อขายของกลุ่มบริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) รวมถึงรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทและการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องกับการอนุมัติให้บริษัทเข้าทำรายการซื้อธุรกิจ • ข้าพเจ้าได้พิจารณาคุณสมบัติ ความรู้ความสามารถ และความเป็นอิสระของผู้เชี่ยวชาญอิสระ เพื่อประเมินความน่าเชื่อถือของรายงานการปันส่วนราคาซื้อที่จัดทำโดยผู้เชี่ยวชาญอิสระดังกล่าว • ข้าพเจ้าได้ประเมินความเหมาะสมของมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ ณ วันซื้อธุรกิจ โดยการสอบถามผู้บริหารของบริษัทและผู้เชี่ยวชาญอิสระในเชิงทดสอบเกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ และประเมินความเหมาะสมของสมมติฐานที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ • ข้าพเจ้าได้ทดสอบการคำนวณกำไรจากการซื้อในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม ซึ่งเป็นผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนที่โอนให้สุทธิและมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ • ข้าพเจ้าได้ประเมินความเพียงพอของการเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงิน



เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
<p>มูลค่าของโครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย</p> <p>อ้างอิงถึงหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทข้อ 8 สิ้นค้าคงเหลือ</p> <p>โครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายของกลุ่มบริษัท วัตถุประสงค์ด้วยราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า การประมาณมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของโครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนานั้นขึ้นอยู่กับประมาณการของราคาขายในอนาคตและการประมาณการต้นทุนที่คาดว่าจะก่อสร้างจนแล้วเสร็จของกลุ่มบริษัท การประมาณการดังกล่าว เกี่ยวข้องกับการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร และปัจจัยหลายๆ ด้าน</p> <p>แนวโน้มในอนาคตของตลาดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อาจแตกต่างจากประสบการณ์ในอดีต ทำให้เกิดความเสี่ยงที่มูลค่าสุทธิที่จะได้รับอาจจะต่ำกว่าราคาทุนเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงในราคาขาย อีกทั้งต้นทุนการก่อสร้างในอนาคตอาจเกิดการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยต่างๆ ซึ่งรวมถึงสภาพตลาดของวัสดุก่อสร้าง ต้นทุนจ่ายผู้รับเหมาและการก่อสร้างที่เกี่ยวข้อง</p> <p>เนื่องจากโครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายมีอคคงเหลือที่มีสาระสำคัญและมีการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารในการประมาณการข้างต้น ข้าพเจ้าจึงพิจารณาเรื่องดังกล่าวเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ทำความเข้าใจและประเมินกระบวนการเกี่ยวกับการประมาณมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย และทดสอบการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท โดยการสุ่มตรวจสอบการอนุมัติการกำหนดราคาขายและประมาณการต้นทุน รวมถึงการพิจารณาและปรับปรุงข้อมูลให้เป็นปัจจุบัน การกำหนดงบประมาณ การอนุมัติโดยผู้มีอำนาจ และการบันทึกต้นทุน • ประเมินความเหมาะสมของการประมาณการราคาขายของกลุ่มบริษัท โดยวิธีการเปรียบเทียบประมาณการราคาขายที่ได้รับอนุมัติโดยฝ่ายบริหารกับราคาที่ขายได้จริง และแนวโน้มราคาขายของอสังหาริมทรัพย์ • ประเมินความสมเหตุสมผลของการประมาณการงบประมาณของต้นทุนการก่อสร้างของกลุ่มบริษัท โดยการเปรียบเทียบต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงกับประมาณการต้นทุนและคำอธิบายของผู้บริหารเพื่อสนับสนุนประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้าง • ทดสอบการคำนวณและสุ่มทดสอบมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับกับเอกสารราคาขายตลอดจนค่าใช้จ่ายในการขายที่เกี่ยวข้อง • ประเมินความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

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 และรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานประจำปีนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังจากวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเพื่อให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทและบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผล คือความเชื่อมั่นในระดับสูง แต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี จะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกต และสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิดการปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบเพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชี และการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้น โดยผู้บริหาร
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัท ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า โดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตามเหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูล โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่อง que สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบ งบการเงินรวม และงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

ผู้สอบบัญชีที่รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้คือ นางสาวกชมน ชุ่นห้วน



(นางสาวกชมน ชุ่นห้วน)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 11536

บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด

กรุงเทพมหานคร

27 กุมภาพันธ์ 2566

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

(หน่วย : บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	
	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
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	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
สินทรัพย์ภายใต้เงินได้ของงวดปัจจุบัน		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
เงินฝากธนาคารที่คิดการระงับประกัน		148,899,582	85,055,467	61,255,246	81,773,918
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น		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
สินทรัพย์ภายใต้เงินได้รอการตัดบัญชี	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)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	
	ธันวาคม 2565	ธันวาคม 2564	ธันวาคม 2565	ธันวาคม 2564	
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	17	3,569,770,337	1,374,640,000	3,562,891,306	1,007,640,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	18	548,158,589	346,702,121	242,419,213	236,932,263
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา - หมุนเวียน		45,287,781	189,351,550	15,785,420	10,152,031
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	19	2,613,070,627	2,618,620,701	2,324,798,190	2,613,683,724
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	20	17,581,585	10,927,519	7,805,504	8,885,436
เงินกู้ยืมระยะสั้น	4.1	5,432,677	-	286,001,050	170,000,000
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		39,671,964	6,737,705	-	2,795,698
ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์ของพนักงาน	22	99,355	-	-	-
ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนอื่น		3,379,525	8,540,443	1,591,000	6,685,343
รวมหนี้สินหมุนเวียน		6,842,452,440	4,555,520,039	6,441,291,683	4,056,774,495
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาว	19	5,904,437,513	5,810,419,739	5,330,911,256	5,784,677,337
หนี้สินตามสัญญาเช่า	20	332,695,233	304,472,245	304,570,407	301,128,219
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น		80,206,455	69,179,309	50,169,583	63,729,423
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	28	75,522,289	16,150,255	-	5,884,005
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์ของพนักงาน	22	73,599,450	61,710,185	29,083,607	38,149,749
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	6,193,568,733
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
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
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
หุ้นสามัญ 1,442,030,968 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		1,442,030,968	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	145,969,795	181,754,841
การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์		10,553,216	11,806,319	10,553,216
ยังไม่ได้จัดสรร		5,909,420,317	5,510,117,021	5,692,540,882
องค์ประกอบอื่นส่วนของผู้ถือหุ้น				
เปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย		(326,518,987)	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่		7,896,855,264	7,765,284,559	7,934,480,837
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		2,055,905,528	37,036,681	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		9,952,760,792	7,802,321,240	7,628,334,016
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		23,363,335,189	18,620,018,078	20,148,914,760

บริษัท เสนาคีเวลลอปमेंท์ 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
รายได้จากธุรกิจโฮลดิ้ง	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)
ต้นทุนธุรกิจโฮลดิ้ง	(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	-	-
กำไรจากการต่อรองราคาซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	2.6	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) จากการวัดมูลค่าผู้ถือหุ้นของตราสาร	(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)
ส่วนแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) จากบริษัทร่วมและการร่วมค้า	10	320,222,618	335,014,578	-
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากบริษัทร่วม				
(กำไรจากการต่อรองราคาซื้อเงินลงทุนในบริษัทร่วม)	2.6	-	489,371,965	-
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	873,083,314	1,361,031,478	746,736,798	893,997,014
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	28	(59,868,047)	(112,262,706)	(49,949,776)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี	813,215,267	1,248,768,772	759,112,746	844,047,238

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เสนาคีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย : บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	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
จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)		1,439,685,852	1,431,579,552	1,431,579,552
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลด				
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานต่อเนื่อง	30	0.6259	0.8721	0.5262
จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)		1,442,525,804	1,433,744,953	1,433,744,953

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้