

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
วันที่ 31 ธันวาคม 2568
และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นของ บริษัท เสนาคีเวลลอปमेंท์ จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของบริษัท เสนาคีเวลลอปमेंท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วย งบฐานะการเงินรวมและงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและ งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น เฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบ งบการเงินรวมและหมายเหตุประกอบงบการเงินเฉพาะกิจการ รวมถึงข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้ แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ของบริษัท เสนาคีเวลลอปमेंท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และผลการดำเนินงานรวมและ ผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

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

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบ งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบ งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็น แยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบ มีดังต่อไปนี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
<p>มูลค่าของโครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย</p> <p>อ้างอิงถึงหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทข้อ 9 อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย</p> <p>โครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายของกลุ่มบริษัท วัตถุประสงค์ด้วยราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า การประมาณมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของโครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายนั้นขึ้นอยู่กับประมาณการของราคาขายในอนาคตและการประมาณการต้นทุนที่คาดว่าจะก่อสร้างจนแล้วเสร็จของกลุ่มบริษัท การประมาณการดังกล่าว เกี่ยวข้องกับการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร และปัจจัยหลายๆ ด้าน</p> <p>แนวโน้มในอนาคตของตลาดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อาจแตกต่างจากประสบการณ์ในอดีต ทำให้เกิดความเสี่ยงที่มูลค่าสุทธิที่จะได้รับอาจจะต่ำกว่าราคาทุนเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงในราคาขาย อีกทั้งต้นทุนการก่อสร้างในอนาคตอาจเกิดการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยต่างๆ ซึ่งรวมถึงสภาพตลาดของวัสดุก่อสร้าง ต้นทุนจ่ายผู้รับเหมาและการก่อสร้างที่เกี่ยวข้อง</p> <p>เนื่องจาก โครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายมีข้อสงสัยที่มีสาระสำคัญและมีการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารในการประมาณการข้างต้น ข้าพเจ้าจึงพิจารณาเรื่องดังกล่าวเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ทำความเข้าใจและประเมินกระบวนการเกี่ยวกับการประมาณมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย และทดสอบการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท โดยการสุ่มตรวจสอบการอนุมัติการกำหนดราคาขายและประมาณการต้นทุน รวมถึงการพิจารณาและปรับปรุงข้อมูลให้เป็นปัจจุบัน การกำหนดงบประมาณ การอนุมัติโดยผู้มีอำนาจ และการบันทึกต้นทุน • ประเมินความเหมาะสมของการประมาณการราคาขายของกลุ่มบริษัท โดยวิธีการเปรียบเทียบประมาณการราคาขายที่ได้รับอนุมัติโดยฝ่ายบริหารกับราคาที่ยขายได้จริง และแนวโน้มราคาขายของอสังหาริมทรัพย์ • ประเมินความสมเหตุสมผลของการประมาณการงบประมาณของต้นทุนการก่อสร้างของกลุ่มบริษัท โดยวิธีการเปรียบเทียบต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงกับประมาณการต้นทุนและคำอธิบายของผู้บริหารเพื่อสนับสนุนประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้าง • ทดสอบการคำนวณและสุ่มทดสอบมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับกับเอกสารราคาขายตลอดจนค่าใช้จ่ายในการขายที่เกี่ยวข้อง • ประเมินความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานประจำปีนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังจากวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการหรือความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเพื่อให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทและบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผล คือความเชื่อมั่นในระดับสูง แต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี จะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกต และสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้นและได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิดการปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบเพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชี และการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้น โดยผู้บริหาร
- สรุปลักษณะความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัท ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า โดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตามเหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูล โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลแล้ว ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ และการดำเนินการเพื่อจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่อง que สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบ งบการเงินรวม และงบการเงินเฉพาะกิจการ ในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

ผู้สอบบัญชีที่รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้คือ นายเจษฎา หังสพฤกษ์



นายเจษฎา หังสพฤกษ์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3759

บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2569

(หน่วย : บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	
	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2567	
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6	724,615,644	787,747,432	130,964,599	122,542,646
เงินฝากธนาคารที่มีชื่อจำกัดในการใช้		15,379,227	14,359,683	5,312,860	6,319,055
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	7	674,100,910	638,042,679	769,714,395	852,702,516
สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาหมุนเวียน		-	979,400	-	-
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา		45,889,152	50,548,240	68,609	115,025
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าทางการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	8	3,532,794	3,160,098	-	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเงินให้กู้ยืมเงินที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		1,472,665	1,549,619	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	5.1	-	21,607,605	2,069,296,263	1,574,131,020
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย					
อสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาแล้ว	9	6,140,866,167	11,673,619,072	796,464,332	1,249,004,838
อสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	9	21,100,142,053	18,755,446,761	3,672,822,192	3,532,776,842
สินค้าคงเหลือ	10	86,877,651	57,498,047	-	-
สินทรัพย์ภายในได้ของงวดปัจจุบัน		55,008,415	25,245,377	37,829,284	13,524,224
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	11	6,520,655	6,688,327	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	12	-	48,027,919	-	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		28,854,405,333	32,084,520,259	7,482,472,534	7,351,116,166
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	13	853,927,991	727,592,691	364,725,720	250,489,800
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	14	-	-	11,898,110,946	11,669,013,071
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน		148,463,245	223,211,613	68,949,139	57,449,296
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น		110,865,280	112,932,424	10,110,894	11,044,760
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าทางการเงิน	8	108,753,714	97,135,992	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	15	3,516,329,850	2,269,630,673	750,235,970	480,742,171
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	16	1,596,000,128	1,541,170,209	101,982,226	124,494,635
สินทรัพย์สิทธิการให้	17	197,777,323	247,607,546	98,862,542	198,317,079
ค่าความนิยม		5,514,746	6,940,919	-	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	18	125,905,532	93,012,399	95,990,256	49,525,349
สินทรัพย์ภายในได้รอการตัดบัญชี	20	233,958,523	259,809,703	110,415,276	73,507,392
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	19	6,072,734,335	3,330,472,252	1,571,711,078	1,492,101,060
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		12,970,230,667	8,909,516,421	15,071,094,047	14,406,684,613
รวมสินทรัพย์		41,824,636,000	40,994,036,680	22,553,566,581	21,757,800,779

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย : บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	
	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2567	
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	21	3,720,072,749	3,611,249,606	2,458,546,467	1,885,686,815
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	22	1,086,383,001	871,805,286	442,248,772	319,252,704
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา - หมุนเวียน		244,642,354	218,737,526	9,227,115	6,606,610
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	23	5,894,613,186	5,873,477,554	4,747,827,807	3,461,889,930
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	24	139,477,311	52,984,000	119,210,121	38,341,077
เงินกู้ยืมระยะสั้น	5.1	-	-	66,067,206	104,495,790
เงินกู้ยืมระยะสั้น (Shareholder loan)	5.1	1,148,687,628	501,862,143	-	-
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		43,035,788	96,587,148	-	-
ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์ของพนักงาน	27	8,116,940	-	8,116,940	-
ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนอื่น	26	313,705,499	229,714,016	1,255,178	11,395,887
หนี้สินทางการเงินหมุนเวียนอื่น	25	30,237	14,472,206	30,237	14,472,206
รวมหนี้สินหมุนเวียน		12,598,764,693	11,470,889,485	7,852,529,843	5,842,141,019
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาว	23	11,380,452,986	11,742,454,117	5,616,235,355	7,003,100,031
หนี้สินตามสัญญาเช่า	24	204,216,007	326,902,813	124,734,263	291,449,081
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น		154,854,679	193,735,050	26,827,405	53,372,386
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	20	53,612,782	65,174,788	-	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์ของพนักงาน	27	110,644,475	140,605,833	71,395,509	60,997,413
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		38,816,276	41,547,853	-	-
หนี้สินทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	25	-	4,683,206	-	4,683,206
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		11,942,597,205	12,515,103,660	5,839,192,532	7,413,602,117
รวมหนี้สิน		24,541,361,898	23,985,993,145	13,691,722,375	13,255,743,136

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย : บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2567
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 1,826,483,120 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	28.1	1,826,483,120	1,826,483,120	1,826,483,120
หุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว				
หุ้นสามัญ 1,442,272,937 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	28.1	1,442,272,937	1,442,272,937	1,442,272,937
ผลกระทบจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน		68,058,989	72,013,979	-
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น		608,380,498	608,380,498	608,380,498
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว				
สำรองตามกฎหมาย	31	182,648,313	182,648,313	182,648,313
สำรองหุ้นซื้อคืน	29	27,357,077	-	23,904,197
การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	29	39,268,116	28,785,277	32,369,025
ยังไม่ได้จัดสรร		6,383,777,750	6,231,297,927	6,596,173,433
หัก หุ้นซื้อคืน	29	(27,357,077)	(24,218,537)	(23,904,197)
องค์ประกอบอื่นส่วนของผู้ถือหุ้น				
เปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย		(331,460,592)	(331,460,592)	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่		8,392,946,011	8,209,719,802	8,861,844,206
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		8,890,328,091	8,798,323,733	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		17,283,274,102	17,008,043,535	8,861,844,206
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		41,824,636,000	40,994,036,680	22,553,566,581

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย : บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
รายได้จากการขาย	4,075,133,332	1,662,241,092	775,617,336	951,566,592
รายได้จากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	224,452,482	123,998,792	77,982,784	73,482,033
รายได้จากการให้บริการ	338,305,235	1,325,959,637	686,623,334	-
รายได้จากธุรกิจโฮลดิ้ง	51,031,271	28,835,983	-	-
รายได้จากธุรกิจจำหน่ายรถยนต์	463,430,633	188,491,989	-	-
รวมรายได้	5,152,352,953	3,329,527,493	1,540,223,454	1,025,048,625
ต้นทุนขาย	(2,744,168,071)	(1,152,981,009)	(489,039,732)	(631,187,372)
ต้นทุนจากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	(87,095,690)	(53,124,747)	(37,341,651)	(36,178,138)
ต้นทุนจากการให้บริการ	(195,377,739)	(810,743,766)	(577,174,550)	-
ต้นทุนธุรกิจโฮลดิ้ง	(29,877,534)	(19,657,261)	-	-
ต้นทุนธุรกิจจำหน่ายรถยนต์	(434,510,316)	(168,653,035)	-	-
รวมต้นทุนขาย	(3,491,029,350)	(2,205,159,818)	(1,103,555,933)	(667,365,510)
กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น	1,661,323,603	1,124,367,675	436,667,521	357,683,115
กำไรที่เกิดจากการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย	10,988,831	194,481	-	-
กำไรจากการต่อรองราคาซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	4,728,149	-	-
เงินปันผลรับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	415,783,176	599,267,318
รายได้อื่น	267,472,658	270,225,010	218,915,115	392,619,540
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่าย	1,939,785,092	1,399,515,315	1,071,365,812	1,349,569,973
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(431,719,772)	(196,851,687)	(77,386,035)	(97,416,871)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(543,707,983)	(691,713,913)	(222,275,134)	(503,582,714)
ค่าใช้จ่ายอื่น	(24,425,912)	(23,551,188)	(24,425,912)	(23,551,188)
รวมค่าใช้จ่าย	(999,853,667)	(912,116,788)	(324,087,081)	(624,550,773)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนรายได้ (ต้นทุน) ทางการเงินและส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน)				
จากบริษัทร่วมและการร่วมค้า	939,931,425	487,398,527	747,278,731	725,019,200
กำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่ายุติธรรมของตราสาร	19,125,174	49,475,559	19,125,174	42,052,559
รายได้ทางการเงิน	2,794,425	40,127,989	99,018,085	78,911,079
ต้นทุนทางการเงิน	(429,325,942)	(391,897,210)	(407,785,439)	(402,842,363)
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากบริษัทร่วมและการร่วมค้า	13	91,581,172	320,566,585	-
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	624,106,254	505,671,450	457,636,551	443,140,475
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	33	(123,848,488)	2,914,874	41,009,266
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี	500,257,766	508,586,324	498,645,817	487,596,355

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เสนาคีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย : บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น				
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง :				
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	33,192,559	(15,859,617)	16,405,531	(16,242,626)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี	33,192,559	(15,859,617)	16,405,531	(16,242,626)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	533,450,325	492,726,707	515,051,348	471,353,729
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	323,613,766	399,608,147	498,645,817	487,596,355
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	176,644,000	108,978,177	-	-
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี	500,257,766	508,586,324	498,645,817	487,596,355
การแบ่งกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	353,113,766	385,023,009	515,051,348	471,353,729
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	180,336,559	107,703,698	-	-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	533,450,325	492,726,707	515,051,348	471,353,729
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน				
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานต่อเนื่อง	0.2244	0.2771	0.3457	0.3381
จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)	1,442,272,937	1,442,272,812	1,442,272,937	1,442,272,812
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลด				
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานต่อเนื่อง	34 0.2244	0.2771	0.3457	0.3381
จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)	1,442,272,937	1,442,272,812	1,442,272,937	1,442,272,812

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบการเงินแบบเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม
 ดำเนินชีวิตเมื่อวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หมายเหตุ	งบการเงินรวม												(หน่วย : บาท)
	ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่						ส่วนของผู้ถือหุ้น						
	ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ของบริษัทย่อย ณ วันที่ซื้อหุ้น	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้นสามัญ บริษัทผู้ถือหุ้น	จัดสรรแล้วสำรอง ตามกฎหมาย	หุ้นกู้ซื้อคืน	สำรองหุ้นเป็นเกณฑ์ ซึ่งไม่ถือตรา	หุ้น ซื้อคืน	ส่วนเกิน จากการเปลี่ยน ผลประโยชน์พนักงาน	ส่วนเกิน จากกำไร (ขาดทุน) สุทธิ	ส่วนเกิน การถือหุ้นในบริษัทย่อย	ส่วนเกิน การถือหุ้นในบริษัทย่อย	ส่วนของผู้ ถือหุ้น	
	1,442,272,937	72,013,979	608,376,342	182,648,313	-	18,460,134	6,201,488,346	(19,345,025)	(331,460,592)	8,174,555,895	2,092,517,960	10,267,073,855	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567													
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้น													
ในลำดับเหตุการณ์ที่จะซื้อหุ้น	539	-	2,156	-	-	2,855,428	-	-	-	2,838,123	-	2,838,123	
โครงการสะสมหุ้นสำหรับพนักงาน เงินปันผลจ่าย	-	-	-	-	-	7,489,715	(4,973,512)	-	-	2,516,203	-	2,516,203	
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	-	(355,463,819)	(15,859,617)	-	-	(355,463,819)	-	(355,463,819)	
โอนกำไร (ขาดทุน) สะสม ที่สิ้น (กลาง) จากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนเงินลงทุน	-	-	-	-	-	(14,585,138)	15,859,617	-	-	383,748,530	108,978,177	492,726,707	
โอนกำไร (ขาดทุน) สะสม ที่สิ้น (กลาง) จากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนเงินลงทุน	-	-	-	-	-	250,391	-	-	-	1,274,479	(1,274,479)	-	
รวมการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น	539	-	2,156	-	-	10,325,143	29,809,581	(4,973,512)	-	35,163,907	6,705,805,773	6,740,969,680	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	1,442,272,937	72,013,979	608,380,498	182,648,313	-	28,785,277	6,231,297,927	(34,318,537)	(331,460,592)	8,209,719,802	8,798,323,733	17,008,043,535	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	1,442,272,937	72,013,979	608,380,498	182,648,313	-	28,785,277	6,231,297,927	(34,318,537)	(331,460,592)	8,209,719,802	8,798,323,733	17,008,043,535	
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้น													
ในลำดับเหตุการณ์ที่จะซื้อหุ้น	-	-	-	-	-	2,012,001	-	-	-	2,012,001	-	2,012,001	
โครงการสะสมหุ้นสำหรับพนักงาน เงินปันผลจ่าย	-	-	-	-	-	8,470,838	(27,357,077)	(3,138,540)	-	5,332,298	-	5,332,298	
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	-	(173,059,930)	(33,192,559)	-	-	(173,059,930)	(258,666,331)	(431,726,261)	
โอนกำไร (ขาดทุน) สะสม ที่สิ้น (กลาง) จากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนเงินลงทุน	-	-	-	-	-	333,613,766	29,499,980	-	-	356,806,325	176,644,000	533,450,325	
โอนกำไร (ขาดทุน) สะสม ที่สิ้น (กลาง) จากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนเงินลงทุน	-	-	-	-	-	-	(3,954,990)	-	-	(3,692,579)	(7,935,608)	(11,880,598)	
รวมการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น	-	-	-	-	-	10,482,839	152,479,823	(3,138,540)	-	(216,916)	178,259,718	178,042,802	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	1,442,272,937	68,058,989	608,380,498	182,648,313	-	39,268,116	6,383,777,750	(27,357,077)	(331,460,592)	8,392,946,011	8,980,328,091	17,283,274,102	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	624,106,254	505,671,450	457,636,551	443,140,475
ปรับรายการที่กระทบกำไร (ขาดทุน) เป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
การปรับปรุงต้นทุนทางการเงิน	429,325,942	391,897,210	407,785,439	402,842,363
การปรับปรุงด้วยรายได้ทางการเงิน	(2,794,425)	(40,127,989)	(99,018,085)	(78,911,079)
การปรับปรุงเงินปันผลรับ	-	-	(415,783,176)	(599,267,318)
การปรับปรุงด้วยเงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้ (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(17,059)	(11,234,552)	1,006,195	(3,504,814)
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	52,610,550	46,134,689	(11,499,843)	(7,925,049)
การปรับปรุงด้วยลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(41,254,045)	212,492,726	369,195,785	(197,287,605)
การปรับปรุงด้วยลูกหนี้ตามสัญญาเช่าทางการเงิน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(7,553,817)	(52,353,575)	-	-
การปรับปรุงด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา (เพิ่มขึ้น) ลดลง	11,579,641	142,902	46,416	(68,609)
การปรับปรุงด้วยสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาหมุนเวียน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	979,400	(467,710)	-	-
การปรับปรุงด้วยสินค้างหนี้ (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(342,977,414)	(299,924,310)	321,547,195	177,653,576
การปรับปรุงด้วยสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(29,259,758)	(14,364,869)	-	(605,517,749)
การปรับปรุงด้วยเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	138,192,260	(429,488,190)	53,045,931	(2,379,758)
การปรับปรุงด้วยหนี้สินที่เกิดจากสัญญาหมุนเวียนเพิ่มขึ้น (ลดลง)	25,904,828	1,840,752	2,620,505	(3,304,308)
การปรับปรุงด้วยค่าเสื่อมราคา ค่าสูญสิ้นและค่าตัดจำหน่าย	205,882,408	130,272,532	112,975,697	79,379,485
การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน (กลับรายการ)	28,101,742	24,835,061	16,396,932	6,453,264
การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สิน	81,259,928	-	(10,140,709)	(13,101,758)
การปรับปรุงด้วยขาดทุน (กำไร) จากการปรับมูลค่ายุติธรรม	(19,125,174)	(42,052,559)	(19,125,174)	(42,052,559)
การปรับปรุงด้วยขาดทุน (กำไร) จากการจำหน่ายและเลิกใช้ทรัพย์สิน	(101,584,556)	4,797,771	(91,244,609)	(51,883)
การปรับปรุงด้วยส่วนแบ่ง (กำไร) ขาดทุนจากบริษัทร่วมค้า	(91,581,172)	(320,566,585)	-	-
การปรับปรุงด้วย (กลับรายการค่าเผื่อ) ผลขาดทุนจากการปรับมูลค่าสินค้างหนี้	(3,537,595)	(107,023,979)	-	-
การปรับปรุงด้วยขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(1,666,500)	-	-	-
การปรับปรุงด้วย (กำไร) ขาดทุนจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(10,988,831)	(4,672,068)	(853,526)	-
การปรับปรุงด้วยขาดทุน (กำไร) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการปรับมูลค่าเงินลงทุน	(1,707)	(47,530)	-	-
การปรับปรุงด้วยการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	10,482,839	7,530,658	7,136,508	5,162,644
การปรับปรุงด้วยการตัดจำหน่ายภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	14,190,922	11,290,140	-	-
การปรับปรุงด้วยขาดทุน (กำไร) จากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้น	-	(1,142,766)	-	-
การปรับปรุงกลับรายการด้วยค่าความนิยม	986,484	9,704,562	-	-
การปรับปรุงกำไร (ขาดทุน) ที่เกิดขึ้นจริงจากการขายสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	(21,340)	-	-
การปรับปรุง (โอนกลับ) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	(7,000,000)	-	-
รวมการปรับปรุงจากการระดมยอด้กำไร (ขาดทุน)	347,154,891	(489,549,019)	644,091,481	(881,881,157)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) การดำเนินงาน	971,261,145	16,122,431	1,101,728,032	(438,740,682)
เงินสดจ่ายการระดมทุนผลประโยชน์พนักงาน	(5,056,609)	(1,440,000)	(3,750,368)	-
เงินสดจ่ายสุทธิเพื่อชำระหุ้นทุนซื้อคืน	(3,138,540)	(4,973,512)	(2,548,992)	(8,429,111)
ภาษีเงินได้รับคืน (จ่ายออก)	(219,844,291)	(151,736,677)	(37,829,284)	(13,524,224)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมการดำเนินงาน	743,221,705	(142,027,758)	1,057,599,388	(460,694,017)

บริษัท เสนาคีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อหรือเพิ่มทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	(41,815,920)	(246,161,480)	(41,815,920)	(246,161,480)
เงินสดจ่ายซื้อหรือเพิ่มทุนในบริษัทย่อย	-	(460,110,501)	(762,762,519)	(471,474,898)
เงินสดรับจากการลดทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมค้า	-	3,239,534	137,394,000	15,500,198
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	83,033,526	-	83,033,526	490,000
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	2,715,692	-	-	-
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	(2,546,313)	-	-	-
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	37,419,188	-	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(7,105,146)	(37,560,054)	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(66,713,452)	(519,694,219)	(13,259,891)	(17,557,778)
เงินสดรับจากการขายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	9,717,501	564,014	-	40,000
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(37,381,368)	(26,120,403)	(48,731,844)	(14,101,171)
เงินสดรับชำระคืนจากเงินให้กู้ยืม				
- เงินให้กู้ยืมกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	20,538,562	1,055,250	560,138,439	972,438,000
- เงินสดรับลูกหนี้ตามสัญญาให้กู้ยืมเงิน	157,123	7,513,823	-	-
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืม				
- เงินให้กู้ยืมกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	(273,290)	(1,090,920,000)	(1,146,741,564)
- เงินสดจ่ายลูกหนี้ตามสัญญาให้กู้ยืมเงิน	(67,041)	(9,983,047)	-	-
เงินสดรับจากเงินปันผล	78,384,035	309,260,692	375,785,764	402,159,162
ดอกเบี้ยรับ	3,850,342	25,336,351	134,634,403	38,775,558
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	80,186,729	(952,933,330)	(666,504,042)	(466,633,973)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสดรับจากผู้ออกหุ้นส่วนน้อยในการเพิ่มทุนของบริษัทย่อย	310,253,412	-	-	-
เงินสดจ่ายให้ผู้ออกหุ้นส่วนน้อยในการลดทุนในบริษัทย่อย	(132,006,000)	-	-	-
เงินสดรับจากการรับชำระคืนทุนของบริษัทย่อย	-	3,348,000	-	-
เงินสดรับจากการเพิ่มทุนจากการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิ	-	113,256	-	2,695
เงินสดรับจากเงินกู้ยืม				
- เงินกู้ยืมกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	962,740,000	536,813,424	211,100,000	247,401,510
- เงินกู้ยืมอื่น	12,853,656,558	11,315,043,824	8,218,893,132	10,649,214,932
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืม				
- เงินกู้ยืมกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(322,796,000)	(279,053,182)	(219,710,000)	(500,000)
- เงินกู้ยืมอื่น	(12,883,502,932)	(11,404,877,108)	(7,736,106,672)	(10,708,566,648)
เงินสดจ่ายชำระเงินต้นหนี้สินตามสัญญาเช่า	(29,617,148)	(22,131,759)	(16,708,551)	(11,962,528)
เงินสดจ่ายปันผล	(431,726,262)	(355,463,819)	(160,432,932)	(337,798,005)
ดอกเบี้ยจ่าย	(1,207,896,523)	(813,790,019)	(679,708,370)	(692,465,854)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(880,894,895)	(1,019,997,383)	(382,673,393)	(854,673,898)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) - สุทธิ	(57,486,461)	(2,114,958,471)	8,421,953	(1,782,001,888)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	787,747,432	2,449,544,858	122,542,646	1,904,544,534
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงเงินลงทุน	(5,645,327)	453,161,045	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	724,615,644	787,747,432	130,964,599	122,542,646

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดเพิ่มเติม :				
1) บริษัทบันทึกต้นทุนการกู้ยืมเป็นต้นทุนของสินค้าคงเหลือ	785,454,188	396,943,490	302,540,227	281,918,940
2) บริษัทบันทึกต้นทุนการกู้ยืมเป็นต้นทุนของสินทรัพย์	22,605,709	-	1,895,641	-
3) การเปลี่ยนแปลงเงินลงทุนมีรายละเอียดสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันที่เปลี่ยนแปลงอำนาจการควบคุมสรุปได้ดังนี้				
สินทรัพย์รวม	178,087,831	(25,868,829,641)	-	-
หนี้สินรวม	(179,884,156)	12,799,589,062	-	-
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	(3,849,002)	13,522,401,624	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงเงินลงทุน	(5,645,327)	453,161,045	-	-
4) โอนเงินลงทุนในบริษัทย่อยไปเป็นเงินลงทุนในบริษัทร่วม	72,420,000	-	72,420,000	-
5) การได้มาซึ่งสิทธิการใช้สินทรัพย์ภายใต้หนี้สินตามสัญญาเช่า	235,105,787	-	148,148,453	-
6) บริษัทซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เป็นเงินเชื่อ	2,661,089	-	206,898	-
7) รับเงินปันผลโดยการหักกลบลบหนี้กับเงินกู้ยืมระยะสั้นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	30,000,000	136,577,922
8) เงินปันผลค้างรับ	-	-	9,997,412	31,896,015
9) โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นสินค้าคงเหลือ	299,094,736	-	26,160,119	-
10) หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ยกเลิกระหว่างงวด	341,033,597	-	316,940,295	-
11) จัดประเภทสินทรัพย์ภายใต้ของงวดปัจจุบันเป็นลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	23,548,708	-	13,524,224	-
12) การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนภายใต้หนี้สินตามสัญญาเช่า	99,654,621	-	99,654,621	-
13) ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นเงินเชื่อ	688,203	-	-	-
14) ซื้อสินค้าคงเหลือโดยหักกลบลบหนี้กับเงินปันผลรับ	-	-	-	28,634,219
15) ซื้อสินค้าคงเหลือโดยการหักกลบลบหนี้กับรับคืนจากการลดทุน	-	-	-	22,263,480
16) โอนสินค้าคงเหลือเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,785,694,832	-	250,113,092	-
17) ประมวลการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานเพิ่มขึ้นจากการรับโอนพนักงานจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	26,375,385	-
18) โอนสินค้าคงเหลือเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	2,874,430,254	614,547,803	79,610,018	614,547,803
19) รับคืนทุนจากการลงทุนในบริษัทย่อยโดยการหักกลบลบหนี้กับเงินกู้ยืมระยะสั้นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	6,299,070
20) เงินรับคืนทุนค้างรับจากการลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	242,251,275	237,073,322

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

1. เรื่องทั่วไป

1.1 ภูมิฐานะและสถานะทางกฎหมายของบริษัท

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) บริษัทที่จดทะเบียนในประเทศไทย เมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2548 ทะเบียนเลขที่ 0107548000684 มีที่อยู่ตามที่จดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 448 ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร บริษัทได้เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 29 กรกฎาคม 2552

1.2 ลักษณะการดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขายและให้เช่า

2. หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ บริษัทได้จัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปภายใต้พระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543 ซึ่งหมายถึงมาตรฐานการบัญชีที่ออกภายใต้พระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการจัดทำและนำเสนอรายงานทางการเงินภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

เพื่อความสะดวกของผู้อ่านงบการเงิน บริษัทได้จัดทำงบการเงินฉบับภาษาอังกฤษขึ้นจากงบการเงินฉบับภาษาไทย ซึ่งได้นำเสนอเพื่อวัตถุประสงค์ของการรายงานทางการเงินเพื่อใช้ในประเทศ

2.1 หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

การรวมธุรกิจ

กลุ่มบริษัทบันทึกบัญชีสำหรับการรวมธุรกิจตามวิธีซื้อ เมื่อการควบคุม (ตามที่กล่าวไว้ในส่วนของบริษัทย่อย) ถูกโอนไปยังกลุ่มบริษัท ยกเว้นในกรณีที่เป็นการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน

วันที่ซื้อกิจการคือวันที่อำนาจในการควบคุมนั้น ได้ถูกโอนไปยังผู้ซื้อ

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

สิ่งตอบแทนที่โอนให้ต้องวัดด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่โอนไปหนี้สินที่กลุ่มบริษัทก่อขึ้นเพื่อจ่ายชำระให้แก่เจ้าของเดิม และส่วนได้เสียในส่วนของเจ้าของที่ออกโดยกลุ่มบริษัท ทั้งนี้สิ่งตอบแทนที่โอนให้ยังรวมถึงมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

สิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันซื้อธุรกิจ และวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ ทุกวันที่รายงาน การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นของบริษัทที่ถูกซื้อที่รับมาจากการรวมธุรกิจ รับรู้เป็นหนี้สินหากมีภาระผูกพันในปัจจุบันซึ่งเกิดขึ้นจากเหตุการณ์ในอดีต และสามารถวัดมูลค่ายุติธรรมได้อย่างน่าเชื่อถือ

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการซื้อของกลุ่มบริษัทที่เกิดขึ้นซึ่งเป็นผลมาจากการรวมธุรกิจ เช่น ค่าที่ปรึกษากฎหมาย และ ค่าธรรมเนียมวิชาชีพและค่าที่ปรึกษาอื่น ๆ ถือเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น

หากการบันทึกบัญชีเมื่อเริ่มแรกสำหรับการรวมธุรกิจไม่เสร็จสมบูรณ์ภายในวันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่การรวมธุรกิจเกิดขึ้น กลุ่มบริษัทประมาณการมูลค่าของรายการซึ่งข้อมูลทางบัญชียังไม่สมบูรณ์เพื่อรายงาน มูลค่าประมาณการดังกล่าวจะถูกปรับปรุง 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 การควบคุมเกิดขึ้นเมื่อกฎบริษัทเปิดรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับกิจการนั้นและมีความสามารถในการใช้อำนาจเหนือกิจการนั้นทำให้เกิดผลกระทบต่อจำนวนเงินผลตอบแทนของกลุ่มบริษัท งบการเงินของบริษัทย่อยได้รวมอยู่ในงบการเงินรวมนับแต่วันที่มีการควบคุมจนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุดลง

ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

ณ วันที่ซื้อธุรกิจ กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมตามอัตราส่วนได้เสียในสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาจากผู้ถูกซื้อ การเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัทที่ไม่ทำให้กลุ่มบริษัทสูญเสียอำนาจการควบคุมจะบันทึกบัญชีโดยถือเป็นรายการในส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัท เสนาคีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

การสูญเสียการควบคุม

เมื่อกลุ่มบริษัทสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย กลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์และหนี้สินของบริษัทย่อยนั้นออก รวมถึงส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมและส่วนประกอบอื่น ในส่วนของเจ้าของที่เกี่ยวข้องกับบริษัทย่อยนั้น

กำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ส่วนได้เสียในบริษัทย่อยเดิมที่ยังคงเหลืออยู่ในงวดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่สูญเสียการควบคุม

ส่วนได้เสียในเงินลงทุนที่บันทึกโดยใช้วิธีส่วนได้เสีย

ส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในเงินลงทุนที่บันทึกโดยใช้วิธีส่วนได้เสีย ประกอบด้วยส่วนได้เสียในการร่วมค้า

การร่วมค้าเป็นการร่วมการทำงานที่กลุ่มบริษัทมีการควบคุมร่วมในการทำงานนั้น โดยมีสิทธิในสินทรัพย์สุทธิของการร่วมการทำงานนั้น มากกว่าการมีสิทธิในสินทรัพย์และภาระผูกพันในหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับการร่วมการทำงานนั้น

ส่วนได้เสียในการร่วมค้าบันทึกบัญชีตามวิธีส่วนได้เสีย โดยรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนซึ่งรวมถึงต้นทุนการทำรายการภายหลังการรับรู้รายการเริ่มแรก ส่วนแบ่งกำไรหรือขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของเงินลงทุนที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัท จะถูกบันทึกในงบการเงินรวมจนถึงวันที่กลุ่มบริษัทสูญเสียการควบคุมร่วม

2.2 เกณฑ์การวัดมูลค่า

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยถือหลักเกณฑ์การบันทึกตามราคาทุนเดิม (เว้นแต่ที่ได้เปิดเผยไว้แล้วในนโยบายบัญชี)

2.3 สกูลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและนำเสนองบการเงิน

งบการเงินแสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัท ยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

2.4 เกณฑ์ในการนำเสนองบการเงินรวม

งบการเงินรวมได้รวมงบการเงินของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า ซึ่งบริษัทมีอำนาจควบคุมหรือมีอิทธิพลอย่างเป็นทางการในบริษัทนั้น โดยในระหว่างงวดมีรายการเปลี่ยนแปลง ดังนี้

ลักษณะธุรกิจ	ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว (ล้านบาท)		อัตราร้อยละของการถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อม		
		2568	2567	2568	2567	
บริษัทย่อยทางตรง						
บริษัท เอส.เอ็น.แอสเซท ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	กรุงเทพฯ	122.00	122.00	99.65	99.65
บริษัท เอส แอนด์ พี เอสเตท ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	-	14.00	-	90.00
บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เกทเวย์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	248.00	4.36	99.99	99.77
บริษัท อีสเทิร์น เสนาคีเวลลอปเมนท์ จำกัด	ให้บริการใช้สนามกอล์ฟ	กรุงเทพฯ	665.00	665.00	99.99	99.99

บริษัท เสนาคีเวลลอปमेंท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ลักษณะธุรกิจ	ที่ตั้ง สำนักงาน ใหญ่	ทุนที่ออกและ เรียกชำระแล้ว		อัตราร้อยละของ การ ถือหุ้นทั้งทางตรง และทางอ้อม		
		(ล้านบาท)		2568	2567	
		2568	2567	2568	2567	
บริษัท เสนา กรีน เอนเนอร์ยี จำกัด	ผลิตและจำหน่าย พลังงานจากแสงอาทิตย์	กรุงเทพฯ	426.00	426.00	99.99	99.99
บริษัท ทีเค นวกิจ จำกัด	รับเหมาก่อสร้างที่พักอาศัย	กรุงเทพฯ	5.00	5.00	99.94	99.94
บริษัท เสนา วณิช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	151.72	151.72	99.99	99.99
บริษัท เอสทีเค เวอร์แดนท์ แอสเซท จำกัด	รับจัดทำสื่อโฆษณาทุกชนิด ทุกประเภท รับเป็นที่ปรึกษา เกี่ยวกับงานบริหารการโฆษณา ทุกชนิด ทุกประเภท	กรุงเทพฯ	11.00	11.00	99.99	99.99
บริษัท เมโทรบ็อกซ์ จำกัด	ซื้อ ขาย และให้เช่า อสังหาริมทรัพย์	กรุงเทพฯ	138.00	138.00	99.99	99.99
บริษัท เงินสดใจดี จำกัด	ให้บริการรับเป็นที่ปรึกษาและ ปล่อยสินเชื่อเงินกู้	กรุงเทพฯ	60.00	60.00	98.99	98.99
บริษัท เสนาคีเวลลอปमेंท์ เอ 1 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	345.80	345.80	99.99	99.99
บริษัท เสนาคีเวลลอปमेंท์ เอ 2 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	378.86	378.86	99.99	99.99
บริษัท เสนาคีเวลลอปमेंท์ เอ 8 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	240.00	240.00	99.99	99.99
บริษัท เสนาคีเวลลอปमेंท์ เอ 9 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	240.00	240.00	99.99	99.99
บริษัท เสนาคีเวลลอปमेंท์ เอช 23 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	400.00	400.00	99.99	99.99
บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	2,100.04	2,100.04	49.72	49.72
บริษัท เสนา แมเนจमेंท์ เซอร์วิส จำกัด	บริการบริหาร โครงการ	กรุงเทพฯ	4.42	4.42	99.99	99.99
บริษัท เดอะ เซอร์วิส เรสซิเดนซ์ จำกัด	ให้เช่าและบริการอพาร์ทเมนท์	กรุงเทพฯ	135.20	135.20	99.98	99.98
บริษัท เสนา เอ็มแอลซี 1 จำกัด	ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	กรุงเทพฯ	-	137.00	-	99.99
บริษัท เสนา ฮันคิว 1 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	46.25	185.00	51.00	51.00
บริษัท เสนา ฮันคิว 2 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	49.25	49.25	51.00	51.00
บริษัท เสนา ฮันคิว 3 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	2,000.00	1,487.33	51.00	51.00
บริษัท เสนา เอชเอชที 4 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	199.00	380.00	51.00	51.00
บริษัท เสนา เอชเอชที 5 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	32.80	32.80	51.00	51.00
บริษัท เสนา เอชเอชที 6 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	387.43	327.58	51.00	51.00
บริษัท เสนา เอชเอชที 7 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	1,150.00	1,150.00	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	619.05	619.05	51.00	51.00

บริษัท เสนาคีเวลลอปमेंท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

	ลักษณะธุรกิจ	ที่ตั้ง สำนักงาน ใหญ่	ทุนที่ออกและ เรียกชำระแล้ว (ล้านบาท)		อัตราร้อยละของ การ ถือหุ้นทั้งทางตรง และทางอ้อม	
			2568	2567	2568	2567
			บริษัท เสนา เอชเอชที 10 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	262.50
บริษัท เสนา เอชเอชที 11 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	772.91	772.91	51.00	51.00
บริษัท เสนา เอชเอชที 12 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	436.00	390.94	51.00	51.00
บริษัท เสนา เอชเอชที 13 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	2.28	2.28	99.99	99.99
บริษัท เสนา เอชเอชที 14 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	460.33	417.91	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	321.45	321.45	51.00	51.00
บริษัท เสนา เอชเอชที 17 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	299.96	370.26	51.00	51.00
บริษัท เสนา เอชเอชที 18 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	11.22	174.53	51.00	51.00
บริษัท เสนา เอชเอชที 19 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	143.88	164.56	51.00	51.00
บริษัท เสนา เอชเอชที 20 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	190.00	190.00	51.00	51.00
บริษัท เสนา เอชเอชที 21 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	143.35	143.35	51.00	51.00
บริษัท เสนา เอชเอชที 22 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	510.00	600.00	51.00	51.00
บริษัท เสนา เอชเอชที 23 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	165.82	246.18	51.00	51.00
บริษัท เสนา เอชเอชที 24 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	294.16	294.16	51.00	51.00
บริษัท เสนา เอชเอชที 25 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	230.00	200.23	51.00	51.00
บริษัท เสนา เอชเอชที 26 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	260.48	260.48	51.00	51.00
บริษัท เสนา เอชเอชที 27 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	200.00	200.00	51.00	51.00
บริษัท เสนา เอชเอชที 28 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	222.27	190.86	51.00	51.00
บริษัท เสนา เอชเอชที 29 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	800.00	745.40	51.00	51.00
บริษัท เสนา เอชเอชที 32 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	173.26	173.26	51.00	51.00
บริษัท เสนา เอชเอชที 33 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	325.35	325.35	51.00	51.00
บริษัท เสนา เอชเอชที 34 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	296.47	221.43	51.00	51.00
บริษัท เสนา เอชเอชที 35 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	200.00	150.25	51.00	51.00
บริษัท เสนา เอชเอชที 36 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	210.00	210.00	51.00	51.00
บริษัท เสนา เอชเอชที 37 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	140.00	84.40	51.00	51.00
บริษัท เสนา เอชเอชที จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	318.86	266.23	51.00	51.00

บริษัท เสนาคีเวลลอปमेंท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ลักษณะธุรกิจ	ที่ตั้ง สำนักงาน ใหญ่	ทุนที่ออกและ เรียกชำระแล้ว		อัตราร้อยละของ การ ถือหุ้นทั้งทางตรง และทางอ้อม		
		(ล้านบาท)		2568	2567	
		2568	2567	2568	2567	
บริษัทย่อยทางอ้อม						
บริษัท เสนา โซลาร์ เอนเนอร์ยี จำกัด	จำหน่ายเหล็กสำเร็จรูปชนิดต่าง ๆ รวมถึงวัสดุก่อสร้าง อุปกรณ์และเครื่องมือเครื่องใช้ในการก่อสร้าง และรวมทั้งจำหน่ายแผงโซลาร์เซลล์ เพื่อใช้เป็นอุปกรณ์ในการเปลี่ยนแปลงพลังงานแสงอาทิตย์ เป็นกระแสไฟฟ้า	กรุงเทพฯ	10.00	10.00	51.00	51.00
บริษัท เสนา กรีน เอนเนอร์ยี 1 จำกัด	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า	กรุงเทพฯ	11.00	11.00	93.63	93.63
บริษัท เสนา กรีน เอนเนอร์ยี 2 จำกัด	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า	กรุงเทพฯ	13.75	13.75	99.64	99.64
บริษัท เสนา กรีน ออโตโมทีฟ จำกัด	จำหน่ายรถยนต์ไฟฟ้าตลอดจนซ่อมแซมและจำหน่ายอะไหล่และอุปกรณ์เล็กที่คล้ายกัน	กรุงเทพฯ	40.00	10.00	40.00	40.00
บริษัท เสนา กรีน เอนเนอร์ยี 17 จำกัด	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า	กรุงเทพฯ	31.00	31.00	99.99	99.99
บริษัท เสนา กรีน เอนเนอร์ยี 18 จำกัด	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า	กรุงเทพฯ	8.00	8.00	99.99	99.99
บริษัท เสนา กรีน เอนเนอร์ยี 19 จำกัด	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า	กรุงเทพฯ	53.75	53.75	99.99	99.99
บริษัท เสนา ฟอว์เรสต์ทรี จำกัด	ประกอบกิจการปลูกป่า	กรุงเทพฯ	1.00	1.00	99.97	99.97
บริษัท เสนา รีฟอเรสต์เทชัน จำกัด	ปลูกและดูแลฟื้นฟูป่า	กรุงเทพฯ	1.00	1.00	99.97	99.97
บริษัท เสนา กรีน เอนเนอร์ยี 22 จำกัด	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า	กรุงเทพฯ	-	1.00	-	99.97
บริษัท เสนา กรีน เอนเนอร์ยี 23 จำกัด	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า	กรุงเทพฯ	-	1.00	-	99.97
บริษัท เสนา กรีน เอนเนอร์ยี 24 จำกัด	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า	กรุงเทพฯ	-	1.00	-	99.97
บริษัท เสนาเทคโนโลยี โซลูชัน จำกัด	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า	กรุงเทพฯ	26.37	18.00	60.00	60.00
บริษัท เสนา ซิเซ็น โซลาร์ เอนเนอร์ยี จำกัด	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า	กรุงเทพฯ	-	0.25	-	59.98
บริษัท แม็กซ์ โซลาร์ จำกัด	ให้บริการทางด้านวิศวกรรมการจัดซื้อจัดจ้างและการก่อสร้างที่เกี่ยวกับพลังงานแสงอาทิตย์	กรุงเทพฯ	-	2.00	-	99.99
บริษัท สมาร์ทติฟาย โสม จำกัด	บริหารงานนิติบุคคล และ /หรือ การให้บริการ บริหารจัดการโครงการ	กรุงเทพฯ	1.00	1.00	99.70	99.70

บริษัท เสนาคีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

	ลักษณะธุรกิจ	ที่ตั้ง สำนักงาน ใหญ่	ทุนที่ออกและ เรียกชำระแล้ว (ล้านบาท)		อัตราร้อยละของ การ ถือหุ้นทั้งทางตรง และทางอ้อม	
			2568	2567	2568	2567
			บริษัท เซ็น เอกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริหารงานนิติบุคคล และ /หรือ การให้บริการ บริหารจัดการ โครงการ	กรุงเทพฯ	12.06
บริษัท แอควิวท์ เรียลตี้ จำกัด	ตัวแทนและนายหน้าให้บริการซื้อ ขายอสังหาริมทรัพย์	กรุงเทพฯ	7.35	10.50	65.71	76.00
บริษัท สีนบ้านมงคล จำกัด	ให้บริการรับเป็นที่ปรึกษาและ ปล่อยสินเชื่อบ้าน	กรุงเทพฯ	5.00	5.00	99.99	99.99
บริษัท สำเพ็ง 2 พลาซ่า จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	110.00	110.00	99.98	99.98
บริษัท บ้านร่มเกล้า 2015 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	100.00	100.00	99.99	99.99
บริษัท บ้านพุทธชาติ 2015 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	100.00	100.00	99.99	99.99
บริษัท บ้านพุทธรักษา 2015 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	150.00	150.00	99.99	99.99
บริษัท เจ.เอส.พี. แอสพลัส จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	1,050.00	449.75	99.99	99.99
บริษัท เซ็น เอกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด	ธุรกิจรับเป็นที่ปรึกษาด้านการ บริหารงาน การผลิต การตลาด และการจัดจำหน่าย	กรุงเทพฯ	6.25	6.25	99.99	99.99
บริษัท เสนา เจ พร็อพเพอร์ตี้ 2 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	1.00	1.00	99.97	99.97
บริษัท เอซีอาร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริหารงานนิติบุคคล และ /หรือ การให้บริการ บริหารจัดการ โครงการ	กรุงเทพฯ	1.00	3.00	43.00	81.00
บริษัท เอสเอ็น กรุ๊ป มาร์เก็ตติ้ง จำกัด	ขายวัสดุสิ้นเปลืองสำนักงานและ ให้เข้าบริการอสังหาริมทรัพย์	กรุงเทพฯ	2.00	2.00	99.97	99.97
บริษัท เซ็น เอกซ์ ดิจิทัล จำกัด	พัฒนาระบบแอปพลิเคชัน ระบบ ดิจิทัลคอมพิวเตอร์และโปรแกรม คอมพิวเตอร์	กรุงเทพฯ	5.00	20.00	99.99	99.99
บริษัท เสนา เจ เอชเอสพี 30 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	205.43	155.38	51.00	51.00
บริษัท เสนา เจ เอชเอสพี 31 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	กรุงเทพฯ	77.74	67.31	51.00	51.00
กิจการร่วมค้า						
บริษัท แอสไพร์ซัน วัน จำกัด	การซื้อขายและพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า	กรุงเทพฯ	1,000.00	1,000.00	25.00	25.00
บริษัท เสนา เอ็มแอลซี 1 จำกัด	ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	กรุงเทพฯ	223.99	-	51.00	-
บริษัท ทีเอสเอ ดีไซน์ จำกัด	ออกแบบ เขียนแบบ เป็นที่ปรึกษา และให้คำแนะนำ ด้านสถาปัตยกรรม	กรุงเทพฯ	1.00	1.00	49.00	49.00

บริษัท เสนาคีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ลักษณะธุรกิจ	ที่ตั้ง สำนักงาน ใหญ่	ทุนที่ออกและ เรียกชำระแล้ว		อัตราร้อยละของ การ ถือหุ้นทั้งทางตรง และทางอ้อม		
		(ล้านบาท)		2568	2567	
		2568	2567	2568	2567	
<u>กิจการร่วมค้าที่ถือหุ้นทางอ้อมโดยบริษัทย่อย</u>						
บริษัท บี.กริม เสนา โชลาร์ เพาเวอร์ จำกัด	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า	กรุงเทพฯ	835.00	835.00	51.00	51.00
<u>บริษัทย่อยของกิจการร่วมค้า</u>						
บริษัท โชลาร์ว่า จำกัด	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า	กรุงเทพฯ	2.00	2.00	99.98	99.98
บริษัท ทีทีเอส คอมเมอร์เชียล จำกัด	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า	กรุงเทพฯ	2.00	2.00	99.90	99.90

ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัท รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว

งบการเงินรวมจัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีเดียวกันสำหรับรายการบัญชีที่เหมือนกันหรือเหตุการณ์ทางบัญชีที่คล้ายคลึงกัน

3. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

3.1 มาตรฐานการบัญชีที่มีการปรับปรุง และมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง

ก. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงจำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาทำเทียบกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบต่อความเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

ข. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2569

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2569 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาทำเทียบกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่ผลกระทบต่อความเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

3.2 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

ก. รายได้จากโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยรับรู้เป็นรายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อแล้ว

ข. รายได้จากการขายสินค้า

รายได้จากการขายรับรู้เมื่อบริษัทได้โอนการควบคุมสินค้าให้กับผู้ซื้อแล้ว รายได้จากการขายแสดงมูลค่าตามราคาในใบกำกับสินค้าโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม สำหรับสินค้าที่ได้ส่งมอบหลังจากหักส่วนลดแล้ว

ค. รายได้จากการบริการ

รายได้จากการบริการจะรับรู้เป็นรายได้เมื่อได้ให้บริการแล้ว

ง. รายได้ตามขั้นความสำเร็จของงาน

รายได้ตามขั้นความสำเร็จของงานคำนวณตามอัตราส่วนต้นทุนงานที่ให้บริการทั้งสิ้นที่เกิดขึ้นจริงกับต้นทุนทั้งหมดที่ประมาณในการให้บริการตามสัญญาซึ่งได้พิจารณาและปรับปรุงรายการที่มีผลกระทบต่อประมาณการต้นทุนงานให้บริการเท่าที่จะสามารถพิจารณาได้ประกอบกับการพิจารณาผลงานที่ประเมินโดยวิศวกร

จ. รายได้ค่าเช่า

รายได้ค่าเช่า รับรู้ตามเกณฑ์คงค้างไปตลอดอายุสัญญาเช่า

ฉ. รายได้ทางการเงิน

รายได้ทางการเงินรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างและอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ช. เงินปันผลรับ

เงินปันผลรับ รับรู้เมื่อบริษัทมีสิทธิในการรับเงินปันผล

ซ. รายได้อื่น

รายได้อื่น รับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

ณ. ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา

ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา ได้แก่ ค่านายหน้าที่ยจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า บริษัทบันทึกเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้

ญ. ค่าใช้จ่ายอื่น

ค่าใช้จ่ายอื่นรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

3.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

3.4 ลูกหนี้การค้าและผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

ลูกหนี้การค้าแสดงถึงจำนวนเงินที่ลูกค้านำมาชำระสำหรับการขายสินค้าและการให้บริการตามปกติของธุรกิจ บริษัทและบริษัทย่อยรับรู้ลูกหนี้การค้าเมื่อเริ่มแรกด้วยจำนวนเงินของสิ่งตอบแทนที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับชำระ ในกรณีที่มีส่วนประกอบด้านการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญจะรับรู้ด้วยมูลค่าปัจจุบันของสิ่งตอบแทน

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

3.5 อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย

อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์เพื่อขายแสดงในราคาทุน หรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่าราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการ

3.6 ที่ดินรอการพัฒนา

ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน แสดงในราคาทุน ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดินและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรง

3.7 เครื่องมือทางการเงิน

บริษัทและบริษัทย่อยรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และบวกด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะในกรณีที่เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้การค้าที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ บริษัทและบริษัทย่อยจะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยราคาของรายการ

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

บริษัทและบริษัทย่อยจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยพิจารณาจากแผนธุรกิจของกิจการ ในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

บริษัทและบริษัทย่อยวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อบริษัทและบริษัทย่อยถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และเงื่อนไขตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่เป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้น ในวันที่ระบุไว้เท่านั้น

สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าววัดมูลค่าในภายหลังโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและประเมินการด้อยค่า ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการ การเปลี่ยนแปลง หรือการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน จะแสดงในงบฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยรับรู้การเปลี่ยนแปลงสุทธิของมูลค่ายุติธรรมในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ทั้งนี้ สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว หมายรวมถึง เงินลงทุน ในหลักทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อค้า เงินลงทุนในตราสารทุนซึ่งบริษัทและบริษัทย่อยไม่ได้เลือกจัดประเภทให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่มีกระแสเงินสดที่ไม่ได้รับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ย

เงินปันผลรับจากเงินลงทุนในตราสารทุนถือเป็นรายได้อื่นในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน

บริษัทและบริษัทย่อยรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินและการตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น แม้ว่าจะไม่มีการโอนหรือไม่ได้คงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น

บริษัทและบริษัทย่อยตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมา หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นสาระสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

บริษัทและบริษัทย่อยใช้วิธีการอย่างง่ายในการคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา ดังนั้น ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัทและบริษัทย่อยจึงไม่มีการติดตามการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงทางด้านเครดิต แต่จะรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนจากผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา โดยอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้และสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกิจการคาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป

การหักกลบของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลบกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบแสดงฐานะการเงิน ก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้ และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

3.8 เงินลงทุนในบริษัทร่วม

บริษัทร่วมเป็นกิจการที่บริษัทและบริษัทย่อยมีอิทธิพลอย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญแต่ไม่ถึงกับมีอำนาจควบคุมหรือมีการควบคุมร่วมเงินลงทุนในบริษัทร่วมรับรู้โดยใช้วิธีส่วนได้เสียในการแสดงในงบการเงินรวมและบันทึกด้วยวิธีราคาทุนในงบการเงินเฉพาะกิจการ

3.9 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยบันทึกในราคาทุนหักด้วยค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างจำนวนเงินสุทธิที่ได้รับและมูลค่าตามบัญชี จะบันทึกเป็นกำไรขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุน

3.10 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน (หรือกลุ่มสินทรัพย์ที่ยกเลิกซึ่งประกอบด้วยสินทรัพย์และหนี้สิน) ที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ในระดับสูงมากที่มูลค่าที่จะได้รับคืนส่วนใหญ่มาจากการขายมากกว่ามาจากการใช้สินทรัพย์นั้นต่อไป สินทรัพย์ (หรือส่วนประกอบของกลุ่มสินทรัพย์ที่ยกเลิก) วัดมูลค่าด้วยจำนวนที่ต่ำกว่าระหว่างมูลค่าตามบัญชีกับมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสำหรับกลุ่มสินทรัพย์ที่ยกเลิกนำไปเป็นส่วนให้กับค่าความนิยมเป็นลำดับแรก แล้วจึงปันส่วนให้กับยอดคงเหลือของสินทรัพย์และหนี้สินตามสัดส่วนผลขาดทุนจากการด้อยค่าสำหรับการจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายหรือถือไว้เพื่อขายให้แก่ผู้เป็นเจ้าของในครั้งแรกและผลกำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่าในภายหลังรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

3.11 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ที่ดินแสดงไว้ในราคาทุน

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง และเครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน แสดงในราคาทุนหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสม
ค่าเสื่อมราคาคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งาน โดยประมาณของสินทรัพย์ดังนี้

อายุการใช้งาน

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง 5 - 50 ปี

เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน 5 - 10 ปี

อาคารระหว่างก่อสร้าง แสดงที่ราคาทุน และจะเริ่มคิดค่าเสื่อมราคาเมื่อสินทรัพย์ดังกล่าวพร้อมใช้งาน

3.12 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ที่ดินแสดงในราคาทุน

อาคารและอุปกรณ์แสดงในราคาทุน หลังหักค่าเสื่อมราคาสะสม และขาดทุนจากการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งาน โดยประมาณของสินทรัพย์ 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

อาคารระหว่างก่อสร้าง แสดงที่ราคาทุน และจะเริ่มคิดค่าเสื่อมราคาเมื่อสินทรัพย์ดังกล่าวพร้อมใช้งาน

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

3.13 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

โปรแกรมคอมพิวเตอร์หลังหักค่าตัดจำหน่าย และขาดทุนจากการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าตัดจำหน่ายคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณของสินทรัพย์ ดังนี้

อายุการใช้งาน

โปรแกรมคอมพิวเตอร์

3 - 10 ปี

โปรแกรมระหว่างพัฒนาแสดงที่ราคาทุน และจะเริ่มคิดค่าตัดจำหน่ายเมื่อสินทรัพย์ดังกล่าวพร้อมใช้งาน

3.14 ค่าความนิยม

ค่าความนิยมคือสิ่งตอบแทนที่โอนให้ที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของส่วนแบ่งของกลุ่มบริษัท ในสินทรัพย์และหนี้สินที่ระบุได้ และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นของบริษัทย่อย ณ วันที่ได้มาซึ่งบริษัทย่อยนั้น ค่าความนิยมที่เกิดจากการได้มาซึ่งบริษัทย่อยจะแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบฐานะการเงินรวม

ค่าความนิยมที่รับรู้จะต้องถูกทดสอบการด้อยค่าทุกปี และแสดงด้วยราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม ค่าเผื่อการด้อยค่าของค่าความนิยมที่รับรู้แล้วจะไม่มีกรกลับรายการ ทั้งนี้มูลค่าคงเหลือตามบัญชีของค่าความนิยมจะถูกรวมคำนวณในกำไรหรือขาดทุนเมื่อมีการขายกิจการ

ในการทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยม ค่าความนิยมจะถูกป็นส่วนไปยังหน่วยที่ก่อให้เกิดกระแสเงินสด โดยที่หน่วยนั้นอาจจะเป็นหน่วยเดียวหรือหลายหน่วยรวมกันซึ่งคาดว่าจะได้รับประโยชน์จากการรวมธุรกิจ 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 2568

3.16 ผลประโยชน์พนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

บริษัทและบริษัทย่อยรับรู้ เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน

โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน

บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งบริษัทและบริษัทย่อยถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็น โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

บริษัทและบริษัทย่อยคำนวณหนี้สินตาม โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระ ได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย (Actuarial gains and losses) สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุน

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

โครงการเงินสมทบ

โครงการเงินสมทบบริษัทจะจ่ายเงินสมทบให้กองทุนในจำนวนเงินที่คงที่ บริษัทไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายหรือภาระผูกพันจากการอนุমানที่จะต้องจ่ายเงินเพิ่มเมื่อได้จ่ายเงินสมทบไปแล้ว ถึงแม้กองทุนไม่มีสินทรัพย์เพียงพอที่จะจ่ายให้พนักงานทั้งหมดสำหรับการให้บริการจากพนักงานทั้งในอดีตและปัจจุบัน บริษัทจะจ่ายสมทบให้กับกองทุนสำรองเลี้ยงชีพซึ่งบริหาร โดยผู้จัดการกองทุนภายนอกตามเกณฑ์และข้อกำหนดของ พระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 เงินสมทบจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานเมื่อถึงกำหนดชำระ

ในระหว่างปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยได้จ่ายเงินสมทบเข้ากองทุนเป็นจำนวนประมาณ 6.56 ล้านบาท และ 9.83 ล้านบาทตามลำดับ

3.17 การใช้ประมาณการทางบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป บริษัทต้องใช้ในการประมาณและตั้งข้อสมมติฐานหลายประการซึ่งมีผลกระทบต่อจำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับรายได้ ค่าใช้จ่าย สินทรัพย์ และหนี้สินและการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ซึ่งผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากที่ประมาณไว้

3.18 ต้นทุนทางการเงินที่ถือเป็นต้นทุนของสินทรัพย์

ต้นทุนการกู้ยืมจะตั้งเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ เมื่อบริษัทมีต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดขึ้นจริงเกี่ยวกับสินทรัพย์ที่จะต้องอาศัยระยะเวลาช่วงหนึ่ง ก่อนที่สินทรัพย์นั้นพร้อมที่จะใช้งาน การตั้งต้นทุนการกู้ยืมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จะหยุดเมื่อสินทรัพย์นั้น พร้อมที่จะใช้ตามวัตถุประสงค์

3.19 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า บริษัทและบริษัทย่อยจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ถ้าสัญญานั้นมีการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้ สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

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 - 3 ปี 2 เดือน
ยานพาหนะ	3 - 5 ปี

หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าประกอบด้วยค่าเช่าคงที่หักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่า จำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ รวมถึงราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อซึ่งมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่บริษัทและบริษัทย่อยจะใช้สิทธินั้น และการจ่ายค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดของสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่าบริษัทและบริษัทย่อยจะใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่า บริษัทและบริษัทย่อยบันทึกค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เหตุการณ์หรือเงื่อนไขซึ่งเกี่ยวข้องกับการจ่ายชำระหนี้ได้เกิดขึ้น

บริษัทและบริษัทย่อยคิดลดมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าโดยใช้อัตราดอกเบี้ย การกู้ยืมส่วนเพิ่มเติม วันที่สัญญาเช่ามีผล หากอัตราดอกเบี้ยตามนัยของหนี้สินสัญญาเช่านั้นไม่สามารถกำหนดได้ ทั้งนี้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลปรับด้วยค่าความเสี่ยงที่เหมาะสมตามระยะเวลาของสัญญาเช่านั้น หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่า และลดลงจากการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกจัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

บริษัทและบริษัทย่อยในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าเงินทุน

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าเงินทุน ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล บริษัทและบริษัทย่อยบันทึกสินทรัพย์ภายใต้สัญญาเช่าเงินทุนเป็นลูกหนี้ด้วยจำนวนที่เท่ากับเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่จะได้รับตามสัญญาเช่าและมูลค่าคงเหลือที่ไม่ได้รับการประกัน หลังจากนั้นจะรับรู้รายได้ทางการเงินตลอดอายุสัญญาเช่าในรูปแบบที่สะท้อนถึงอัตราผลตอบแทนรายปีคงที่ของเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่า

สัญญาเช่าดำเนินงาน

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน บริษัทและบริษัทย่อยบันทึกจำนวนเงินที่ได้รับตามสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานรวมในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิงและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า

3.20 ภาษีเงินได้นิติบุคคล

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเว้นแต่ในส่วนที่เกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องในการรวมธุรกิจ หรือ รายการที่รับรู้โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้นหรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ภาษีเงินได้ปัจจุบันได้แก่ภาษีที่คาดว่าจะจ่ายชำระหรือได้รับชำระ โดยคำนวณจากกำไรหรือขาดทุนประจำปีที่ต้องเสียภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน ตลอดจนการปรับปรุงทางภาษีที่เกี่ยวกับรายการในปีก่อนๆ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบันทึกโดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินและจำนวนที่ใช้เพื่อความมุ่งหมายทางภาษี ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะไม่ถูกรับรู้เมื่อเกิดจากผลแตกต่างชั่วคราวต่อไปนี้ การรับรู้ค่าความนิยมในครั้งแรก การรับรู้สินทรัพย์หรือหนี้สินในครั้งแรก ซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจและรายการนั้น ไม่มีผลกระทบต่อกำไรขาดทุนทางบัญชีหรือทางภาษีและผลแตกต่างที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในบริษัทย่อยและกิจการร่วมค้า หากเป็นไปได้ว่าจะไม่มีการกลับรายการในอนาคตอันใกล้

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีวัดมูลค่าโดยใช้อัตราภาษีที่คาดว่าจะใช้กับผลแตกต่างชั่วคราวเมื่อมีการกลับรายการ โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน

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

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสามารถหักกลบได้เมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของปีปัจจุบันมาหักกลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของปีปัจจุบันและภาษีเงินได้นี้ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกันสำหรับหน่วยภาษีเดียวกันหรือหน่วยภาษีต่างกัน สำหรับหน่วยภาษีต่างกันนั้น กิจการมีความตั้งใจจะจ่ายชำระหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของปีปัจจุบันด้วยยอดสุทธิหรือตั้งใจจะรับคืนสินทรัพย์และจ่ายชำระหนี้สินในเวลาเดียวกัน สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะบันทึกต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตจะมีจำนวนเพียงพอกับการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าว สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานและจะถูกปรับลดลงเท่าที่ประโยชน์ทางภาษีจะมีโอกาสถูกใช้จริง

3.21 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทถูกควบคุม โดยบริษัท ไม่ว่าจะเป็
นทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท รวมถึงบริษัทที่ทำหน้าที่ถือหุ้นบริษัทย่อยและกิจการที่
เป็นบริษัทย่อยในเครือเดียวกัน นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลซึ่งถือหุ้นที่มี
สิทธิออกเสียง ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อมและมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญกับบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือ
พนักงานของบริษัทตลอดทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าวและกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้น

3.22 การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์

บริษัทดำเนินโครงการผลตอบแทนพนักงาน โดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ที่ชำระด้วยตราสารทุน โดยที่บริษัทได้รับบริการจาก
พนักงาน เป็นสิ่งตอบแทนสำหรับตราสารทุน (สิทธิซื้อหุ้น) ที่บริษัทออกให้ มูลค่ายุติธรรมของบริการของพนักงานเพื่อ
แลกเปลี่ยนกับการให้สิทธิซื้อหุ้นจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่าย จำนวนรวมทั้งบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายจะอ้างอิงจากมูลค่าของยุติธรรมของ
สิทธิซื้อหุ้นที่ออกให้โดยค่าใช้จ่ายทั้งหมดจะรับรู้ตลอดระยะเวลาที่ได้รับสิทธิ ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขการได้รับสิทธิที่กำหนด
ไว้ บริษัทจะทบทวนการประเมินจำนวนของสิทธิซื้อหุ้นที่คาดว่าจะได้รับสิทธิ ซึ่งขึ้นกับเงื่อนไขการได้รับสิทธิที่ไม่ใช่
เงื่อนไขการตลาด และจะรับรู้ผลกระทบของการปรับปรุงประมาณการเริ่มแรกในกำไรหรือขาดทุนพร้อมกับการปรับปรุง
รายการไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่สิ้นรอบระยะเวลาการรายงาน

เมื่อมีการใช้สิทธิบริษัทจะออกหุ้นใหม่โดยสิ่งตอบแทนที่ได้รับสุทธิด้วยต้นทุนในการทำรายการทางตรงจะบันทึกไปยัง
ทุนเรือนหุ้น (มูลค่าตามบัญชี) และส่วนเกินมูลค่าหุ้น

กรณีที่บริษัทให้สิทธิซื้อตราสารทุนแก่พนักงานของบริษัทย่อยในกลุ่มกิจการ จะปฏิบัติเหมือนเป็นเงินอุดหนุนจากบริษัท
ใหญ่ กลุ่มบริษัทต้องวัดมูลค่ายุติธรรมของบริการของพนักงาน โดยอ้างอิงกับมูลค่ายุติธรรมของตราสารทุนที่ออกให้ มูลค่า
ของ ตราสารทุนเหล่านั้นต้องวัด ณ วันที่ให้สิทธิ ซึ่งจะรับรู้ตลอดระยะเวลาที่ได้รับสิทธิ ในงบการเงินเฉพาะกิจการจะ
บันทึกเสมือนกับเป็นการเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและเพิ่มส่วนของผู้ถือหุ้น

4. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มี
ความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อ
ข้อมูลที่แสดง ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและ
การประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา

ในการประมาณค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้
ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต
อายุของหนี้ที่ค้างค้างและสถานะเศรษฐกิจที่คาดการณ์ไว้ของกลุ่มลูกค้าที่มีความเสี่ยงด้านเครดิตที่คล้ายคลึงกันเป็นต้น ทั้งนี้ ข้อมูลผล
ขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตและการคาดการณ์สถานะเศรษฐกิจของบริษัทและบริษัทย่อยอาจไม่ได้บ่งบอกถึงการผิด
สัญญาของลูกค้าที่เกิดขึ้นจริงในอนาคต

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน

บริษัทและบริษัทย่อยพิจารณาค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน เมื่อพบว่ามูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวลดลงอย่างมีสาระสำคัญ และเป็นระยะเวลานาน ซึ่งความมีสาระสำคัญ และระยะเวลานั้นขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินที่รับรู้ในงบฐานะการเงิน ที่ไม่มีการซื้อขายในตลาดและไม่สามารถหาราคาได้ในตลาดซื้อขายคล่อง ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว โดยใช้เทคนิคและแบบจำลองการประเมินมูลค่า ซึ่งตัวแปรที่ใช้ในแบบจำลองได้มาจากการเทียบเคียงกับตัวแปรที่มีอยู่ในตลาด โดยคำนึงถึงความเสี่ยงทางด้านเครดิต สภาพคล่อง ข้อมูลความสัมพันธ์ และการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าของเครื่องมือทางการเงินในระยะยาว ทั้งนี้การเปลี่ยนแปลงของสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับตัวแปรที่ใช้ในการคำนวณ อาจมีผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมที่แสดงอยู่ในงบฐานะการเงิน และการเปิดเผยลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ประมาณการมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินค้าคงเหลือ

บริษัทและบริษัทย่อยพิจารณาการปรับลดต้นทุนสินค้าคงเหลือ เมื่อพบว่ามูลค่ายุติธรรมของสินค้าคงเหลือดังกล่าวลดลงอย่างมีสาระสำคัญฝ่ายบริหารพิจารณาปรับลดมูลค่าของต้นทุนสินค้าคงเหลือ เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับ อย่างไรก็ตาม ความมีสาระสำคัญ และการปรับลดมูลค่าดังกล่าวขึ้นกับดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

ค่าเผื่อการด้อยค่าของที่ดินรอการพัฒนา

บริษัทและบริษัทย่อยพิจารณาการปรับลดต้นทุนที่ดินรอการพัฒนา เมื่อพบว่ามูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวลดลง ฝ่ายบริหารพิจารณาปรับลดมูลค่าของที่ดินรอการพัฒนาเท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน อย่างไรก็ตาม ความมีสาระสำคัญ และการปรับลดมูลค่าดังกล่าวขึ้นกับดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน อาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์สิทธิการใช้ และค่าตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน อาคารและอุปกรณ์ตลอดจนสินทรัพย์สิทธิการใช้ และค่าตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งาน (ถ้ามี) และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจะต้องพิจารณาการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน อาคารและอุปกรณ์ สินทรัพย์สิทธิการใช้ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนหากมีข้อบ่งชี้ และบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น

ข้อบ่งชี้ดังกล่าวรวมถึงการลดลงอย่างมีนัยสำคัญของมูลค่าตลาดหรือมูลค่าที่ได้รับจากการใช้ประโยชน์ในอนาคตของสินทรัพย์ การเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญของกลยุทธ์ทางธุรกิจของกิจการที่มีผลกระทบต่อการใช้สินทรัพย์นั้น ในอนาคต แนวโน้มในทางลบของภาวะอุตสาหกรรมและสภาพเศรษฐกิจที่เกี่ยวข้องการสูญเสียส่วนแบ่งตลาดที่สำคัญของกิจการ รวมถึงกฎระเบียบข้อบังคับที่สำคัญหรือค่าตัดสินของศาลที่มีผลกระทบต่อธุรกิจ เป็นต้น

บริษัท เสนาคีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

การทดสอบการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน อาคารและอุปกรณ์ สิ้นทรัพย์สิทธิการใช้ และสิ้นทรัพย์ไม่มีตัวตนฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากสิ้นทรัพย์หรือหน่วยสิ้นทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด รวมทั้งการเลือกอัตราคิดลดที่เหมาะสมในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดนั้น ๆ ทั้งนี้ กระแสเงินสดประมาณการบนพื้นฐานของข้อมูลการดำเนินงานที่มีอยู่ ณ ปัจจุบัน ซึ่งฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับข้อสมมติฐานเกี่ยวกับสถานะตลาดในอนาคต รวมถึงรายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวข้องกับสิ้นทรัพย์หรือหน่วยสิ้นทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดนั้น โดยประมาณการกระแสเงินสดดังกล่าวอาจเปลี่ยนแปลงได้เนื่องจาก ภาวะการแข่งขัน แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงของรายได้ โครงสร้างต้นทุน การเปลี่ยนแปลงของอัตราคิดลด ภาวะอุตสาหกรรมและภาวะตลาดที่เกี่ยวข้อง

การกำหนดอายุสัญญาเช่าที่มีสิทธิการเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า - บริษัทในฐานะผู้เช่า

ในการกำหนดอายุสัญญาเช่า ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่าบริษัทมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลหรือไม่ที่จะใช้สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า โดยคำนึงถึงข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจในทางเศรษฐกิจสำหรับบริษัทในการใช้สิทธิเลือกนั้น ภายหลังจากวันที่สัญญาเช่ามีผล บริษัทจะประเมินอายุสัญญาเช่าใหม่หากมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีนัยสำคัญซึ่งอยู่ภายใต้การควบคุมและส่งผลกระทบต่อความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิเลือก

สิ้นทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัทรับรู้สิ้นทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีซึ่งคำนวณขึ้นจากผลแตกต่างชั่วคราว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานระหว่างฐานภาษีของสิ้นทรัพย์หรือหนี้สินกับราคาตามบัญชีของสิ้นทรัพย์หรือหนี้สินนั้น เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทจะมีกำไรทางภาษีจากการดำเนินงานในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากสิ้นทรัพย์ภาษีเงินได้นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่าบริษัทควรรับรู้จำนวนสิ้นทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใดโดยพิจารณาถึงกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

ประมาณการต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณต้นทุนขายบ้านและอาคารชุดพักอาศัย บริษัทต้องประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วย ต้นทุนที่ดินและการปรับปรุงที่ดิน ต้นทุนค่าออกแบบและก่อสร้าง ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจ โดยจะมีการทบทวนการประมาณการดังกล่าวเป็นระยะๆ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

ประมาณการค่าซ่อมแซมบ้านและอาคารชุด

ในการประมาณการค่าซ่อมแซมบ้านและอาคารชุด ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมอาคารชุดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น โดยคำนึงถึงประสบการณ์ในการซ่อมแซมอาคารชุดให้แก่ลูกค้าในอดีต

การจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะยาว

ในการจัดประเภทส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการการไถ่ถอนหลักประกันและการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมตามเงื่อนไขและข้อกำหนดที่ระบุในสัญญาเงินกู้ยืมนั้นๆ

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่าง ๆ ในการประมาณการ เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราภาระและอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น ข้อพิพาททางการค้า คดีฟ้องร้อง การปฏิบัติตามกฎระเบียบและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องและความไม่แน่นอนในการตีความภาษีอากร ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของรายการต่างๆที่เกี่ยวข้องกับข้อพิพาททางการค้า คดีฟ้องร้อง การปฏิบัติตามกฎระเบียบและข้อบังคับ ซึ่งรวมถึงการประเมินระดับของความน่าจะเป็นที่จะเกิดผลเสียหายและความสามารถในการประมาณการผลเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นได้อย่างเหมาะสม การเปลี่ยนแปลงในปัจจัยต่างๆที่ใช้ประกอบการประเมินของผู้บริหารและสถานการณ์ต่าง ๆ ที่ไม่คาดว่าจะเกิดขึ้นอาจส่งผลให้ผลที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างไปจากที่ได้มีการประมาณการไว้ อย่างไรก็ตามในกรณีที่ฝ่ายบริหารเชื่อมั่นว่าจะไม่มีความเสียหายที่มีนัยสำคัญเกิดขึ้น บริษัทจะไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

5. รายการระหว่างบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทมีรายการบัญชีกับบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน สิ้นทรัพย์ หนี้สิน รายได้ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายส่วนหนึ่งของบริษัทเกิดขึ้นจากรายการกับบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว บริษัทเหล่านี้เกี่ยวข้องกันโดยการมีผู้ถือหุ้นบางส่วนและหรือกรรมการร่วมกันผลของรายการดังกล่าวซึ่งเป็นรายการปกติธุรกิจได้รวมไว้ในงบการเงินตามมูลฐานที่ตกลงกัน โดยบริษัทและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

ชื่อบริษัท / บุคคล	ประเภทธุรกิจ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท บ้านร่วมทางฝัน จำกัด	พัฒนาเพื่อขายอสังหาริมทรัพย์	ผู้ถือหุ้นและกรรมการร่วมกัน
บริษัท ไอโซร่า ไลน์ จำกัด	พัฒนาเพื่อขายอสังหาริมทรัพย์	ผู้ถือหุ้นและกรรมการร่วมกัน
บริษัท สิ้นทรัพย์ธัญญา จำกัด	พัฒนาเพื่อขายอสังหาริมทรัพย์	เครือญาติกรรมการ
บริษัท เจริญโรจน์แลนด์ จำกัด	พัฒนาเพื่อขายอสังหาริมทรัพย์	เครือญาติกรรมการ
บริษัท บึงน้ำรักษ์ธานี จำกัด	พัฒนาเพื่อขายอสังหาริมทรัพย์	เครือญาติกรรมการ
บริษัท จูดีรัตน์วิศวกรรม จำกัด	พัฒนาเพื่อขายอสังหาริมทรัพย์	เครือญาติกรรมการ
บริษัท บ้านสายรุ้ง จำกัด	ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	เครือญาติกรรมการ
บริษัท พัทยา คันทรี คลับ จำกัด	สนามกอล์ฟและรีสอร์ท	ผู้ถือหุ้นร่วมกัน
บริษัท รัตนพล จำกัด	ค้าวัสดุและอุปกรณ์ก่อสร้าง	เครือญาติกรรมการ
บริษัท ทุนเจริญ จำกัด	ธุรกิจการลงทุน (โฮลดิ้ง)	เครือญาติกรรมการ
บริษัท บี.วี.แอสเซท จำกัด	ให้บริการอพาร์ทเมนท์	เครือญาติกรรมการ
บริษัท เอ็น.ซี.อาร์ รับเบอร์ อินดัสตรี จำกัด	ผลิตและจำหน่ายสินค้าประเภทยางและ อื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง	เครือญาติกรรมการของบริษัทย่อย ทางอ้อม
บริษัท อีโนเว เอ็นจิเนียริง อินดัสตรี จำกัด	ขายส่งเครื่องจักรและอุปกรณ์อื่นๆ	เครือญาติกรรมการของบริษัทย่อย ทางอ้อม

บริษัท เสนาคีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ชื่อบริษัท / บุคคล	ประเภทธุรกิจ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท เอ็นซีอาร์ - ทีอาร์บี อินดัสตรี จำกัด	ผลิตท่อพลาสติกสำเร็จรูป	กรรมการบริษัทย่อยทางอ้อมร่วมกัน
บริษัท เอ็น ซี บี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	การซื้อขายและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า	กรรมการบริษัทย่อยทางอ้อมร่วมกัน
บริษัท วัฒนาดุข อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	การขายส่งสินค้าในครัวเรือน	กรรมการบริษัทย่อยทางอ้อมร่วมกัน
บริษัท มีสุข โซโซตี้ จำกัด	การซื้อขายและขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเองที่ไม่ใช่เพื่อเป็นที่พักอาศัย	กรรมการบริษัทย่อยทางอ้อมร่วมกัน
บริษัท ทอร์ช กิงเกอ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	การซื้อขายและขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเอง เพื่อการพักอาศัย	ผู้ถือหุ้นและกรรมการร่วมกัน
บริษัท คาลัน โซ แอสไพร์ จำกัด	การซื้อขายและขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเอง เพื่อการพักอาศัย	ผู้ถือหุ้นและกรรมการร่วมกัน
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	กรรมการและเครือญาติกรรมการ

5.1 ยอดคงเหลือที่สำคัญระหว่างกลุ่มบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่สำคัญ ซึ่งได้รวมไว้ในงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2567
<u>ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น</u>				
บริษัทย่อย	-	-	639,211,337	721,687,839
บริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า	-	646,740	-	-
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	907,112	-	310,616	214,120
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	907,112	646,740	639,521,953	721,901,959

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
	ณ วันที่ 31	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	
	ธันวาคม 2567			
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น				
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน				
คณะกรรมการบริษัทย่อย				
เงินสด	20,538,561	-	(20,538,561)	-
ดอกเบี้ยค้างรับ	1,069,044	172,235	(1,241,279)	-
รวม	21,607,605	172,235	(21,779,840)	-
รวมเงินให้กู้ยืมระยะสั้น	21,607,605	172,235	(21,779,840)	-

บุคคลที่เกี่ยวข้องกันตกลงคิดดอกเบี้ยระหว่างกันในอัตราร้อยละ 1.30 ต่อปี เงินให้กู้ยืมดังกล่าว เป็นการให้กู้ยืมเพื่อใช้ในการดำเนินงานปกติ โดยไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน ครอบคลุมชำระเมื่อทวงถาม

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
	ณ วันที่ 31	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	
	ธันวาคม 2567			
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น				
บริษัทย่อย				
เงินสด	1,490,208,427	1,090,920,000	(560,138,439)	2,020,989,988
ดอกเบี้ยค้างรับ	83,922,593	97,987,121	(133,603,439)	48,306,275
รวม	1,574,131,020	1,188,907,121	(693,741,878)	2,069,296,263
รวมเงินให้กู้ยืมระยะสั้น	1,574,131,020	1,188,907,121	(693,741,878)	2,069,296,263

บริษัทตกลงคิดดอกเบี้ยระหว่างกันในอัตราร้อย 2.00 ถึง 6.50 ต่อปี และ MLR ถัวเฉลี่ย ลบด้วยอัตราร้อยละ 0.50 ถึง 3.50 เงินให้กู้ยืมดังกล่าว เป็นการให้กู้ยืมเพื่อใช้ในการดำเนินงานปกติ โดยไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน ครอบคลุมชำระเมื่อทวงถาม

บริษัท เสนาคีเวลดอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

หนี้สินตามสัญญาเช่า

รายการเคลื่อนไหวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

	(หน่วย : บาท)	
	งบการเงินรวม	
	2568	2567
ณ วันที่ 1 มกราคม	3,294,761	3,613,896
จ่ายชำระ	(329,914)	(319,135)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2,964,847	3,294,761
(หัก) ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(341,058)	(329,914)
รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า	2,623,789	2,964,847

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

	(หน่วย : บาท)					
	งบการเงินรวม					
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567		
	หนี้สินตามสัญญาเช่า	ดอกเบี้ยรอดค้างจ่าย	สุทธิ	หนี้สินตามสัญญาเช่า	ดอกเบี้ยรอดค้างจ่าย	สุทธิ
<u>หนี้สินตามสัญญาเช่า</u>						
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	434,520	(93,462)	341,058	434,520	(104,606)	329,914
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระหลังหนึ่งปี						
แต่ไม่เกินห้าปี - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	2,933,010	(309,221)	2,623,789	3,367,530	(402,683)	2,964,847
รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า	3,367,530	(402,683)	2,964,847	3,802,050	(507,289)	3,294,761

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
<u>เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น</u>				
บริษัทย่อย	-	-	237,725,237	117,773,701
บริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า	-	3,210	-	-
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	235,315,399	2,255,599	51,089	103,828
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	2,400	135	-	-
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	235,317,799	2,258,944	237,776,326	117,877,529

บริษัท เสนาคีเวลลอปमेंท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31			ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2567	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	ธันวาคม 2568
<u>เงินกู้ยืมระยะสั้น (Shareholder loan)</u>				
<u>ผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย*</u>				
เงินต้น	478,926,000	894,740,000	(289,296,000)	1,084,370,000
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	2,004,957	43,770,199	(37,199,878)	8,575,278
รวม	480,930,957	938,510,199	(326,495,878)	1,092,945,278
<u>คณะกรรมการบริษัทย่อย**</u>				
เงินต้น	20,390,000	68,000,000	(33,500,000)	54,890,000
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	541,186	1,336,339	(1,025,175)	852,350
รวม	20,931,186	69,336,339	(34,525,175)	55,742,350
รวมเงินกู้ยืมระยะสั้น	501,862,143	1,007,846,538	(361,021,053)	1,148,687,628

*เงินกู้ยืมระยะสั้นจากผู้ถือหุ้น (Shareholder Loan) เป็นการกู้ยืมในรูปแบบของตัวสัญญาใช้เงินที่ไม่มีหลักประกัน คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 1.5 ถึง 6.37, MLR -0.50 ถึง -3.50, BIBOR +1.60 ถึง 2.50 และ THOR +2.75 ต่อปี ครอบคลุมชำระคืนภายใน 12 เดือนนั้น อย่างไรก็ตาม สำหรับช่วงที่ผู้กู้ยืมอยู่ระหว่างขออนุมัติสินเชื่อหรืออยู่ระหว่างรอเบิกสินเชื่อจากสถาบันการเงินตามเงื่อนไขในสัญญาเป็นสัญญาใช้เงิน โดยอายุตัวไม่เกิน 1 ปี ต่อการออกตัว 1 ครั้ง ตามเงื่อนไขที่ผู้ร่วมทุนตกลงกัน แต่ไม่ได้กำหนดจำนวนครั้งที่ต่ออายุ ที่ผ่านมามีบริษัทสามารถต่ออายุตัวได้ จนกว่าจะสามารถเบิกสินเชื่อจากสถาบันการเงินได้

**คณะกรรมการบริษัทย่อยตกลงคิดดอกเบี้ยระหว่างกันให้อัตราร้อยละ 5.48 ต่อปี เงินกู้ยืมดังกล่าวเป็นการกู้ยืมเพื่อใช้ในการดำเนินงานปกติ โดยไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน ครอบคลุมชำระเมื่อทวงถาม

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31			ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2567	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	ธันวาคม 2568
<u>เงินกู้ยืมระยะสั้น</u>				
<u>บริษัทย่อย</u>				
เงินต้น	104,024,518	211,100,000	(249,710,000)	65,414,518
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	471,272	5,208,882	(5,027,466)	652,688
รวม	104,495,790	216,308,882	(254,737,466)	66,067,206
รวมเงินกู้ยืมระยะสั้น	104,495,790	216,308,882	(254,737,466)	66,067,206

บริษัทตกลงคิดดอกเบี้ยระหว่างกันให้อัตราร้อยละ 3.800 ถึง 5.438 ต่อปี เงินกู้ยืมดังกล่าว เป็นการกู้ยืมเพื่อใช้ในการดำเนินงานปกติ โดยไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน ครอบคลุมชำระเมื่อทวงถาม

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2567
<u>ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน</u>				
กรรมการและผู้บริหาร	53,453,298	54,285,396	54,540,435	47,748,831

กลุ่มบริษัทมีรายการระหว่างบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ดังนี้

(หน่วย : บาท)

	นโยบายการ กำหนดราคา	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2568	2567	2568	2567
<u>รายได้บริหารงานโครงการ</u>					
บริษัทย่อย	ตามสัญญา	-	-	686,623,334	-
บริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า	ตามสัญญา	-	814,042,518	-	-
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ตามสัญญา	4,000,007	4,000,000	-	-
รวมรายได้บริหารงานโครงการ		4,000,007	818,042,518	686,623,334	-
<u>รายได้จากการขาย</u>					
บริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า	ราคาตลาด	-	18,688,431	951,105	483,187
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ตามสัญญา	1,026,320	1,168,123	-	-
รวมรายได้จากการขาย		1,026,320	19,856,554	951,105	483,187
<u>รายได้ค่านายหน้า</u>					
บริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า	ตามสัญญา	-	3,401,229	-	-
<u>รายได้จากค่าเช่าและบริการ</u>					
บริษัทย่อย	ตามสัญญา	-	-	25,655,494	46,829,726
บริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า	ตามสัญญา	524,127	14,850,815	120,000	-
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ตามสัญญา	477,523	1,426,132	316,664	395,158
รวมรายได้จากค่าเช่าและบริการ		1,001,650	16,276,947	26,092,158	47,224,884
<u>รายได้บริหารจัดการ</u>					
บริษัทย่อย	ตกลงร่วมกัน	-	-	53,649,580	306,438,949
บริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า	ตกลงร่วมกัน	-	121,189,109	-	-
รวมรายได้บริหารจัดการ		-	121,189,109	53,649,580	306,438,949

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

	นโยบายการ กำหนดราคา	(หน่วย : บาท)			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2568	2567	2568	2567
<u>รายได้ค่าบริหารการขยาย</u>					
บริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า	ตามสัญญา	-	13,912,450	-	-
<u>รายได้บริหารงานนิติบุคคล</u>					
บริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า	ตามสัญญา	-	16,426,786	-	-
<u>รายได้ทางการเงิน</u>					
บริษัทย่อย	ร้อยละ				
	2.00-6.50 ต่อปี				
	และ				
	MLR ถัวเฉลี่ย สบ				
	ด้วย 0.50 - 3.50	-	-	97,987,121	70,424,823
บริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า	ร้อยละ				
	4.40 - 5.62 ต่อปี				
	และ MLR ถัวเฉลี่ย				
	สบด้วย 1.25 - 3.50	-	22,486,936	-	-
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ร้อยละ 4.50 ต่อปี	-	58,877	-	-
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ร้อยละ 1.30 ต่อปี	172,235	273,290	-	-
รวมรายได้ทางการเงิน		172,235	22,819,103	97,987,121	70,424,823
<u>ค่าจ้างเหมาและค่าวัสดุก่อสร้าง</u>					
บริษัทย่อย	ราคาตลาด	-	-	4,984,183	10,705,893
บริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า	ตามสัญญา	113,517	254,465	-	-
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ราคาตลาด	92,281	976,692	369,455	662,681
รวมค่าจ้างเหมาและค่าวัสดุก่อสร้าง		205,798	1,231,157	5,353,638	11,368,574
<u>ค่านายหน้า</u>					
บริษัทย่อย	ตามสัญญา	-	-	2,316,021	356,374
<u>ค่าการตลาด</u>					
บริษัทย่อย	ตามสัญญา	10,384	-	25,525	12,650,049
<u>ค่าเช่าและค่าบริการ</u>					
บริษัทย่อย	ตามสัญญา	-	390,000	3,700,668	3,470,042
บริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า	ตามสัญญา	-	522,467	-	-
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ตามสัญญา	347,085	-	-	-
รวมค่าเช่าและค่าบริการ		347,085	912,467	3,700,668	3,470,042

บริษัท เสนาคีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย : บาท)

	นโยบายการ กำหนดราคา	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2568	2567	2568	2567
<u>ค่าบริหารงานนิติบุคคลและบริหารงาน โครงการ</u>					
บริษัทย่อย	ตามสัญญา	100,820	-	27,005,931	67,158,398
<u>ต้นทุนทางการเงิน</u>					
บริษัทย่อย	ร้อยละ 3.800 ถึง 5.438 ต่อปี	-	-	5,208,882	1,994,104
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ร้อยละ 1.5 ถึง 6.37, MLR -0.50 ถึง -3.50, BIBOR +1.60 ถึง 2.50 และ THOR +2.75 ต่อปี	43,770,199	73,202,887	-	-
คณะกรรมการบริษัทย่อย	ร้อยละ 5.48 ต่อปี	1,336,339	588,865	-	-
รวมต้นทุนทางการเงิน		45,106,538	73,791,752	5,208,882	1,994,104
<u>ค่าใช้จ่ายของกรรมการและผู้บริหาร</u>					
ค่าใช้จ่ายโครงการผลประโยชน์พนักงาน		4,764,041	4,391,510	4,294,725	4,224,102
ค่าตอบแทนอื่น ๆ		33,184,022	32,065,334	20,131,187	19,327,086
รวมค่าใช้จ่ายของกรรมการและผู้บริหาร		37,948,063	36,456,844	24,425,912	23,551,188

การจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทได้ลงนามในบันทึกข้อตกลงกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันเพื่อเพิ่มความโปร่งใสในการบริหารจัดการของบริษัท และสอดคล้องกับแนวปฏิบัติภายใต้กฎหมายของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 เกี่ยวกับการคุ้มครองผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายย่อยเพิ่มเติม โดยมีข้อตกลงที่สำคัญดังนี้

1. เมื่อวันที่ 3 และ วันที่ 10 เมษายน 2549 บริษัทได้ลงนามในบันทึกข้อตกลง 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 ศิริินทิพย์การเคหะ จำกัด ประสงค์จะให้มีการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินของบริษัท ศิริินทิพย์การเคหะ จำกัด จะต้องเสนอให้บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้พัฒนาโครงการดังกล่าวเท่านั้น ทั้งนี้หาก บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ปฏิเสธข้อเสนอดังกล่าว บริษัท ศิริินทิพย์การเคหะ จำกัด ไม่มีสิทธิที่จะดำเนินการพัฒนาที่ดินดังกล่าวได้ ไม่ว่าโดยตนเองหรือโดยการเข้าร่วมโครงการความร่วมมือหรือร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการอื่น ในกรณีที่บริษัท ศิริินทิพย์การเคหะ จำกัด มีสิทธิเพียงประการเดียวคือการขายที่ดินดังกล่าว
- 1.1.3 บริษัท ศิริินทิพย์การเคหะ จำกัด จะต้องเสนอขายที่ดินดังกล่าวต่อบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นรายแรกในราคาที่ไม่สูงกว่าราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งได้ประเมินไว้ไม่เกินระยะเวลา 6 เดือน ก่อนที่บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) จะซื้อที่ดินดังกล่าว อย่างไรก็ตามหากบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ไม่ประสงค์จะซื้อที่ดินดังกล่าว บริษัท ศิริินทิพย์การเคหะ จำกัด จึงจะมีสิทธิที่จะขายที่ดินดังกล่าวให้แก่บุคคลภายนอกได้ โดยขายในราคาที่ไม่ต่ำกว่าราคาที่เสนอขายให้แก่บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
- 1.1.4 คู่สัญญาตกลงว่า ในการดำเนินการใด ๆ ภายใต้อสัญญา คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อบังคับ ประกาศ รวมตลอดถึงข้อบังคับและประกาศที่ออกจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศของตลาดหลักทรัพย์หรือข้อกำหนดอื่นดังกล่าวอย่างเคร่งครัด โดยเฉพาะประกาศเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ หรือประกาศอื่นใดเพื่อคุ้มครองผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายย่อย
- 1.1.5 เมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2560 บริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมกับ บริษัท โกเดินวิทเทิลเอสเอ็น จำกัด และบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันรายหนึ่ง อันสืบเนื่องมาจากการปรับโครงสร้างการถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินใหม่ เพื่อเข้าผูกพันและรับรองสิทธิของบริษัทที่มีอยู่ตามบันทึกข้อตกลงระหว่างบริษัทกับ บริษัท ศิริินทิพย์การเคหะ จำกัด
- 1.2 ระหว่างบริษัทกับบริษัท เจริญโรจน์แลนด์ จำกัด
บริษัท เจริญโรจน์แลนด์ จำกัด ตกลงและรับรองต่อบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ว่าบริษัท เจริญโรจน์แลนด์ จำกัด จะไม่ซื้อที่ดินเพิ่มเติม ดำเนินการพัฒนาที่ดิน ก่อสร้างบ้านเพื่อขาย เพื่อให้เช่า หรือดำเนินธุรกิจใด ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าจะดำเนินการ โดยบริษัท เจริญโรจน์แลนด์ จำกัด เองหรือ โดยโครงการความร่วมมือหรือร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการอื่นนอกเหนือจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัท เจริญโรจน์แลนด์ จำกัด ได้ดำเนินอยู่แล้วในปัจจุบัน
- 1.3 ระหว่างบริษัทกับบริษัท บึงน้ารักษ์ธานี จำกัด
บริษัท บึงน้ารักษ์ธานี จำกัด ตกลงและรับรองต่อบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ว่าบริษัท บึงน้ารักษ์ธานี จำกัด จะไม่ซื้อที่ดินเพิ่มเติม ดำเนินการพัฒนาที่ดิน ก่อสร้างบ้านเพื่อขาย เพื่อให้เช่า หรือดำเนินธุรกิจใดๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าจะดำเนินการ โดยบริษัท บึงน้ารักษ์ธานี จำกัด เองหรือ โดยโครงการความร่วมมือหรือร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการอื่นนอกเหนือจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัท บึงน้ารักษ์ธานี จำกัด ได้ดำเนินอยู่แล้วในปัจจุบัน

- 1.4 ระหว่างบริษัทกับบริษัท จูติรัตน์วิศวกรรม จำกัด
- บริษัท จูติรัตน์วิศวกรรม จำกัด ตกลงและรับรองต่อบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ว่า บริษัท จูติรัตน์-วิศวกรรม จำกัด จะไม่ซื้อที่ดินเพิ่มเติม ดำเนินการพัฒนาที่ดิน ก่อสร้างบ้านเพื่อขาย เพื่อให้เช่า หรือดำเนินธุรกิจใด ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าจะดำเนินการ โดย บริษัท จูติรัตน์วิศวกรรม จำกัด เองหรือ โดยโครงการความร่วมมือหรือร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการอื่นนอกเหนือจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัท จูติรัตน์วิศวกรรม จำกัด ได้ดำเนินการอยู่แล้วในปัจจุบัน
2. เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2551 บริษัทได้ลงนามในบันทึกข้อตกลงกับบริษัท บ้านสายรุ้ง จำกัด ดังนี้
- บริษัท บ้านสายรุ้ง จำกัด ตกลงและรับรองต่อบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ว่า บริษัท บ้านสายรุ้ง จำกัด จะไม่ซื้อที่ดินเพิ่มเติม ดำเนินการพัฒนาที่ดิน ก่อสร้างบ้านเพื่อขาย เพื่อให้เช่า หรือดำเนินธุรกิจใดๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าจะดำเนินการ โดยบริษัท บ้านสายรุ้ง จำกัด เองหรือ โดยโครงการความร่วมมือหรือร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการอื่นนอกเหนือจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัท บ้านสายรุ้ง จำกัด ได้ดำเนินการอยู่แล้วในปัจจุบัน
3. เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2556 บริษัทได้ลงนามบันทึกข้อตกลง ดังนี้
- 3.1 ระหว่างบริษัทกับบริษัท พัทธา คันทรี คลับ จำกัด
- 3.1.1 บริษัท พัทธา คันทรี คลับ จำกัด ตกลงจะไม่ซื้อที่ดินเพิ่มเติมหรือดำเนินการพัฒนาที่ดิน ก่อสร้างบ้านเพื่อขาย เพื่อให้เช่า หรือดำเนินธุรกิจใด ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าจะกระทำ โดย บริษัท พัทธา คันทรี คลับ จำกัด เองหรือในโครงการความร่วมมือหรือร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการอื่นนอกเหนือจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัท พัทธา คันทรี คลับ จำกัด ได้ดำเนินการอยู่ ณ วันที่ทำสัญญานี้
- 3.1.2 บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มีสิทธิในการขอซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ บริษัท พัทธา คันทรี คลับ จำกัด ที่ตั้งอยู่บริเวณรอบนอกของสนามกอล์ฟพัทธาคันทรีคลับ โดยบริษัท พัทธา คันทรี คลับ จำกัด ไม่มีสิทธิปฏิเสธ โดยทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกันว่าราคาที่ซื้อขายจะถูกกำหนดโดยบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และจะไม่สูงกว่าราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ และในกรณีที่มีการทำรายการซื้อขาย หลังจาก 1 ปี นับจากวันที่ลงนามในสัญญานี้ 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 ไม่มีสิทธิปฏิเสธ 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 วันนับแต่วันที่ได้รับความเสนอขายดังกล่าว แต่หากปฏิเสธคำเสนอขาย บริษัท พัทธา คันทรี คลับ จำกัด จึงจะมีสิทธิซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวและขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้นให้แก่บุคคลภายนอกได้

3.2 ระหว่างบริษัทกับบริษัท บ้านร่วมทางฝัน จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท กรุงเทพมหานครพัฒนาที่ดิน จำกัด)

3.2.1 บริษัท บ้านร่วมทางฝัน จำกัด ตกลงและรับรองต่อบริษัท เสนาคีเวลลอปमेंท์ จำกัด (มหาชน) ว่าบริษัท บ้านร่วมทางฝัน จำกัด จะไม่ซื้อที่ดินเพิ่มเติม ดำเนินการพัฒนาที่ดิน ก่อสร้างบ้านเพื่อขาย เพื่อให้เช่า หรือดำเนินธุรกิจใด ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าจะดำเนินการ โดยบริษัท บ้านร่วมทางฝัน จำกัด เองหรือโดยโครงการความร่วมมือหรือร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการอื่นนอกเหนือจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัท บ้านร่วมทางฝัน จำกัด ได้ดำเนินอยู่แล้วในปัจจุบัน

3.2.2 ตราบเท่าที่บริษัท บ้านร่วมทางฝัน จำกัด ได้นำกำไรทั้งหมดที่ได้รับจากการดำเนินกิจการหลังหักค่าใช้จ่ายและชำระภาษีตามกฎหมายแล้วไปบริจาคให้แก่องค์กรสาธารณกุศลต่าง ๆ ที่เป็นที่ยอมรับโดยทั่วไป หรือเพื่อการกุศลอื่น (ไม่ว่าการบริจาค่นั้นจะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีหรือไม่ก็ตาม) บริษัท เสนาคีเวลลอปमेंท์ จำกัด (มหาชน) ตกลงและยินยอมให้บริษัทที่เกี่ยวข้องกันประกอบธุรกิจที่อาจมีลักษณะเป็นการแข่งขันกับบริษัท เสนาคีเวลลอปमेंท์ จำกัด (มหาชน) โดยไม่ถือว่าการประกอบธุรกิจดังกล่าวเป็นการฝ่าฝืนบันทึกข้อตกลงดังกล่าว

3.2.3 คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดไม่สามารถนำทรัพยากรบุคคล ตลอดจนทรัพย์สินใดๆ ของคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ไปใช้เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของตน โดยเด็ดขาด เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้

3.2.3.1 ทรัพยากรบุคคล

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

3.2.3.2 เรียกทรัพย์สิน

คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดอาจใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินใดๆ โดยเสียค่าตอบแทนให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตามที่ได้ตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้า บริษัทสามารถให้บริษัท บ้านร่วมทางฝัน จำกัด ใช้ทรัพย์สินที่บริษัทไม่สามารถ (หรือไม่มีนโยบาย) จำหน่ายจ่ายโอนให้บุคคลที่สามเพื่อหารายได้ได้ และการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวไม่ทำให้บริษัท เสนาคีเวลลอปमेंท์ จำกัด (มหาชน) มีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น ซึ่งบริษัท เสนาคีเวลลอปमेंท์ จำกัด (มหาชน) อาจเรียกเก็บค่าตอบแทนแบบราคาเหมาจ่ายในอัตราที่ตกลงกันได้

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

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

6. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
เงินสด	6,547,899	3,544,169	1,909,484	1,946,579
เงินฝากธนาคาร - ออมทรัพย์	543,908,295	607,018,593	101,811,458	108,468,426
เงินฝากธนาคาร - กระแสรายวัน	112,945,433	110,139,010	3,006,416	6,883,494
เงินฝากธนาคาร - ฝากประจำ	979,514	45,213,420	978,481	5,212,397
เช็คที่ถึงกำหนดชำระแต่ยังไม่นำฝาก	60,234,503	21,832,240	23,258,760	31,750
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	724,615,644	787,747,432	130,964,599	122,542,646

เงินฝากออมทรัพย์มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามที่ธนาคารกำหนด

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

7. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
ลูกหนี้การค้า - กิจการอื่น				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	86,844,413	25,671,915	2,007,208	2,486,253
<u>ค้างชำระ</u>				
ไม่เกิน 3 เดือน	11,912,584	9,275,508	910,043	1,188,819
3 - 6 เดือน	3,811,282	3,079,680	202,876	108,881
6 - 12 เดือน	9,155,399	1,259,003	676,156	274,269
มากกว่า 12 เดือน	5,641,913	3,339,313	-	-
(หัก) ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(1,641,541)	(1,242,044)	-	-
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการอื่น	115,724,050	41,383,375	3,796,283	4,058,222
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการอื่น				
เงินทดรองจ่าย	132,267,701	129,172,030	29,356,995	25,673,483
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	62,242,871	93,664,149	14,323,538	30,760,819
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	78,986,757	134,064,307	-	-
เงินมัดจำ	48,994,438	51,207,408	30,000,000	30,000,000
ลูกหนี้กรมสรรพากร	107,096,736	108,246,071	49,771,865	36,671,723
อื่น ๆ	135,007,942	88,851,293	2,943,761	3,636,310
(หัก) ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(7,126,697)	(9,192,694)	-	-
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการอื่น	557,469,748	596,012,564	126,396,159	126,742,335
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	-	372,643	-	-
<u>ค้างชำระ</u>				
ไม่เกิน 3 เดือน	-	-	-	-
3 - 6 เดือน	-	-	-	-
6 - 12 เดือน	62,643	-	-	-
มากกว่า 12 เดือน	177,186	-	-	-
(หัก) ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	-	-
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	239,829	372,643	-	-
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	667,283	274,097	639,521,953	721,901,959
(หัก) ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	-	-
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
- กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 5.1)	907,112	646,740	639,521,953	721,901,959
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	674,100,910	638,042,679	769,714,395	852,702,516

บริษัท เสนาคีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี ดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือต้นงวด	10,434,738	-
เพิ่มขึ้น (ลดลง)	-	-
(หัก) กลับรายการด้อยค่า	(1,666,500)	-
ยอดคงเหลือปลายงวด	8,768,238	-

8. ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม					
	ส่วนที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี		ส่วนที่ถึงกำหนดชำระ เกินกว่าหนึ่งปี		รวม	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
	ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าทางการเงิน	16,672,359	16,682,439	234,042,848	231,044,932	250,715,207
(หัก) ดอกเบี้ยที่ยังไม่ถึงเป็นรายได้	(13,139,565)	(13,522,341)	(125,289,134)	(133,908,940)	(138,428,699)	(147,431,281)
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าทางการเงิน - สุทธิ	3,532,794	3,160,098	108,753,714	97,135,992	112,286,508	100,296,090

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	
	ผลรวมของลูกหนี้ และผลตอบแทนตาม สัญญาเช่าทางการเงิน		ผลรวมของลูกหนี้ และผลตอบแทนตาม สัญญาเช่าทางการเงิน	
	และผลตอบแทนตาม สัญญาเช่าทางการเงิน	ลูกหนี้ตามสัญญา เช่าทางการเงิน - สุทธิ	และผลตอบแทนตาม สัญญาเช่าทางการเงิน	ลูกหนี้ตามสัญญา เช่าทางการเงิน - สุทธิ
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	16,672,359	3,532,794	16,682,439	3,160,098
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่า หนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	69,089,912	18,853,965	66,317,729	16,276,173
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าห้าปี	164,952,936	89,899,749	164,727,203	80,859,819
(หัก) ดอกเบี้ยที่ยังไม่ถึงเป็นรายได้	(138,428,699)	-	(147,431,281)	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าทางการเงิน - สุทธิ	112,286,508	112,286,508	100,296,090	100,296,090

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

9. อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2567
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์				
ที่ดิน	24,208,260,436	24,155,040,656	4,800,830,805	4,867,522,936
ค่าพัฒนาที่ดิน	451,506,763	219,173,343	44,948,731	46,957,513
ที่ดินและอาคารสโมส	167,905,982	142,042,098	48,752,930	38,721,499
ค่าสาธารณูปโภค	2,555,329,938	2,113,911,485	565,379,461	539,729,217
ค่าก่อสร้าง	26,889,011,114	25,881,220,055	5,610,065,472	5,617,080,429
ค่าบริหารงาน	5,631,344,321	4,922,586,062	62,703,844	65,426,979
ต้นทุนการกู้ยืม	4,570,536,857	3,860,214,257	1,329,697,599	1,053,999,777
ค่าใช้จ่ายอื่น	841,440,765	1,028,551,103	177,030,009	190,189,269
รวม	65,315,336,176	62,322,739,059	12,639,408,851	12,419,627,619
(หัก) โอนออกเป็นสินค้าสำเร็จรูปและ				
ต้นทุนขาย	(39,319,980,208)	(42,887,553,444)	(8,488,751,037)	(8,712,578,145)
(หัก) โอนออกเป็นสินค้าเพื่อให้เช่า	(1,958,425,024)	(502,588,038)	(257,656,104)	(33,703,132)
(หัก) โอนออกเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(2,936,788,891)	(173,609,500)	(220,179,518)	(140,569,500)
(หัก) ค่าเผื่อการลดมูลค่า	-	(3,541,316)	-	-
อสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	21,100,142,053	18,755,446,761	3,672,822,192	3,532,776,842
บวก อสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาแล้ว	6,140,866,167	11,673,619,072	796,464,332	1,249,004,838
รวมอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	27,241,008,220	30,429,065,833	4,469,286,524	4,781,781,680

ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการปรับลดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี ดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือต้นงวด	3,541,316	-
เพิ่มขึ้น (ลดลง)	(3,541,316)	-
ยอดคงเหลือปลายงวด	-	-

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

กลุ่มบริษัทที่มีข้อมูลเกี่ยวกับ โครงการดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2567
จำนวนโครงการที่ดำเนินการอยู่สิ้นงวด	111	110	36	35
จำนวนโครงการที่ปิดแล้ว/โอนออก	(5)	(4)	(1)	-
จำนวนโครงการที่เปิดใหม่	5	3	2	1
โอนเข้า (ออก) จากการเปลี่ยนสัดส่วนการลงทุน	-	2	-	-
จำนวนโครงการที่ดำเนินการอยู่สิ้นงวด	111	111	37	36
มูลค่าซื้อขายที่ได้ทำสัญญาแล้วทั้งสิ้น (ล้านบาท)	54,600	52,412	14,400	13,615
คิดเป็นร้อยละของยอดขายรวมของโครงการ ที่เปิดดำเนินการอยู่ (ร้อยละ)	61	55	62	65

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายที่นำไปจดจำนองค้ำประกันเงินกู้ตามหมายเหตุ 21 และ 23 ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2567
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	25,274.14	30,124.70	4,240.94	4,048.26
รวม	25,274.14	30,124.70	4,240.94	4,048.26

รายการเคลื่อนไหวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทบันทึกต้นทุนทางการเงินเข้าเป็น ส่วนหนึ่งของ ต้นทุนอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
	ต้นทุนทางการเงิน	785.45	726.66	302.54

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

10. สินค้ำคงเหลือ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
สินค้าสำเร็จรูป	88,029,384	58,646,058	-	-
(หัก) ค่าเผื่อการลดมูลค่า	(1,151,733)	(1,148,011)	-	-
สุทธิ	86,877,651	57,498,047	-	-

ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการปรับลดมูลค่าสินค้ำคงเหลือมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี ดังนี้

	(หน่วย : บาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือต้นงวด	1,148,011	-
เพิ่มขึ้น (ลดลง)	3,722	-
ยอดคงเหลือปลายงวด	1,151,733	-

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

11. สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2567
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น				
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน				
<u>ใบสำคัญแสดงสิทธิ</u>				
เงินลงทุนในใบสำคัญแสดงสิทธิ - ราคาทุน	-	-	-	37,115,000
บวก กำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินสะสม	-	-	-	(37,115,000)
เงินลงทุนในใบสำคัญแสดงสิทธิ - สุทธิ	-	-	-	-
<u>หน่วยลงทุนในกองทุนเปิด</u>				
หน่วยลงทุนในกองทุนเปิด - ราคาทุน	3,029,869	3,025,761	-	-
(หัก) ขายเงินลงทุนระหว่างปี	(2,715,692)	-	-	-
บวก กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการปรับมูลค่าเงินลงทุน	1,707	4,108	-	-
หน่วยลงทุนในกองทุนเปิด - สุทธิ	315,884	3,029,869	-	-
เงินฝากประจำ	6,204,771	3,658,458	-	-
รวมสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	6,520,655	6,688,327	-	-

หน่วยลงทุนในกองทุนเปิด

รายการเคลื่อนไหวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
	ณ วันที่ 1 มกราคม	3,029,869	2,965,021	-
บวก ซื้อเงินลงทุนระหว่างปี	-	-	-	-
(หัก) ขายเงินลงทุนระหว่างปี	(2,715,692)	-	-	-
บวก กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการปรับมูลค่าเงินลงทุน	1,707	64,848	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	315,884	3,029,869	-	-

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

เงินฝากประจำ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีเงินฝากประจำที่มีอายุเกิน 3 เดือน แต่ไม่เกิน 1 ปี กลุ่มบริษัทถือครองไว้เพื่อวัตถุประสงค์เป็นเงินลงทุนทั่วไป

12. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย

รายการเคลื่อนไหวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม	48,027,919	-	-	-
โอนเข้า (โอนออก)	2,007,763	48,027,919	-	-
(หัก) ขายระหว่างปี	(50,035,682)	-	-	-
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม	-	48,027,919	-	-

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทมีการจำหน่ายสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย กลุ่มบริษัทรับรู้กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายในงบกำไรขาดทุนรวม โดยแสดงเป็นกำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายจำนวน 23.97 ล้านบาท

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 วันที่ 31 ธันวาคม 2568

13. เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

รายละเอียดเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า ประกอบด้วย

	สัดส่วน	เงินลงทุน (ร้อยละ)	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		เงินปันผลรับ	
			วิธีส่วนได้เสีย		วิธีราคาทุน		สำหรับปี	
			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
บริษัท แอสไพร์ชั่น วัน จำกัด	25	1,000,000,000	266,377,766	258,496,630	250,000,000	20,000,000	-	
บริษัท บี.กริม เสนา โซลาร์ เพาเวอร์ จำกัด	51	835,000,000	474,536,451	469,096,061	-	58,384,035	60,470,551	
บริษัท ทีเอสเอ ดีไซน์ จำกัด*	49	1,000,000	-	-	489,800	-	1,615,158	
บริษัท เสนา เอ็มแอลซี 1 จำกัด	51	223,992,000	113,013,774	-	114,235,920	-	-	
รวมเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า			853,927,991	727,592,691	364,725,720	78,384,035	62,085,709	

* บริษัทไม่ได้รับส่วนแบ่งขาดทุนของเงินลงทุนที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสียบางแห่งสำหรับส่วนแบ่งในผลขาดทุนที่เกิดขึ้นกว่ามูลค่าเงินลงทุนของบริษัทในการร่วมค้าเหล่านี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทยังมีส่วนแบ่งขาดทุน จำนวน 5.15 ล้านบาท และบริษัทไม่มีภาระหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับผลขาดทุนเหล่านี้

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

รายการเคลื่อนไหวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม (วิธีส่วนได้เสีย)		งบการเงินเฉพาะกิจการ (วิธีราคาทุน)	
	2568	2567	2568	2567
ณ วันที่ 1 มกราคม	727,592,691	6,786,968,374	250,489,800	6,628,297,552
ลงทุนเพิ่ม	41,815,920	246,161,480	41,815,920	246,161,480
การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	-	348,789	-	348,789
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากบริษัทร่วมและการร่วมค้า	91,581,172	320,566,585	-	-
โอนเข้า (ออก) จากการเปลี่ยนสัดส่วนการลงทุน (หมายเหตุ 14)	72,420,000	(6,317,191,993)	72,420,000	(6,624,318,021)
เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากเปลี่ยนเงินลงทุนจากบริษัทย่อยเป็นบริษัทร่วม	(1,097,757)	-	-	-
เงินปันผลรับ	(78,384,035)	(309,260,544)	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	853,927,991	727,592,691	364,725,720	250,489,800

การเปลี่ยนแปลงเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีดังนี้

การเปลี่ยนสถานะจากบริษัทย่อยเป็นบริษัทร่วมค้าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

บริษัท เสนา เอ็มแอลซี 1 จำกัด

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร ครั้งที่ 12/2568 เมื่อวันที่ 20 พฤษภาคม 2568 มีมติอนุมัติการเข้าร่วมลงทุน และลงนามในสัญญาร่วมทุน (Joint Venture Agreement) รวมถึงสัญญาซื้อขายหุ้น (Share Purchase Agreement) และ/หรือ สัญญาจองซื้อหุ้น (Share Subscription Agreement) กับ มิซูบิชิ โลจิสติกส์ คอร์ปอเรชั่น (“เอ็มแอล”) เพื่อพัฒนาและดำเนินการคลังสินค้าโลจิสติกส์ร่วมกันโดยการร่วมทุนในบริษัท เสนา เอ็มแอลซี 1 จำกัด ในสัดส่วนการร่วมทุนร้อยละ 51 : 49

บริษัท จำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญของ บริษัท เสนา เอ็มแอลซี 1 จำกัด จำนวน 882,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 100 บาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ บริษัท เสนา เอ็มแอลซี 1 จำกัด ให้แก่ มิซูบิชิ โลจิสติกส์ คอร์ปอเรชั่น (“เอ็มแอล”) ในราคาซื้อขายหุ้นทั้งหมด จำนวน 70.43 ล้านบาท โดย มิซูบิชิ โลจิสติกส์ คอร์ปอเรชั่น (“เอ็มแอล”) ดำเนินการโอนชำระค่าหุ้นสามัญดังกล่าวในวันที่ 23 พฤษภาคม 2568

ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทได้กลับรายการค่าความนิยม จำนวน 0.40 ล้านบาท และรับรู้กำไรจากการขายเงินลงทุน ในงบกำไรขาดทุนรวมและงบกำไรขาดทุนเฉพาะกิจการแล้ว จำนวน 1.91 ล้านบาท และ จำนวน 0.85 ล้านบาท ตามลำดับ

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

การเพิ่มทุนจดทะเบียน

บริษัท เสนา เอ็มแอลซี 1 จำกัด

ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2568 ของบริษัท เสนา เอ็มแอลซี 1 จำกัด เมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2568 ได้มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากเดิม 180.00 ล้านบาท (จำนวน 1.8 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 100.00 บาท) เป็น 273.60 ล้านบาท (จำนวน 2.73 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 100.00 บาท) โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 0.93 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 100.00 บาท และบริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้นเพิ่มทุน จำนวน 22.43 ล้านบาทแล้ว เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2568

การจ่ายชำระค่าหุ้น

บริษัท เสนา เอ็มแอลซี 1 จำกัด

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2568 บริษัท เสนา เอ็มแอลซี 1 จำกัด เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2568 ได้มีมติให้เรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 2.00 ล้านบาท และบริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้น จำนวน 1.02 ล้านบาทแล้ว เมื่อวันที่ 24 กรกฎาคม 2568

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2568 บริษัท เสนา เอ็มแอลซี 1 จำกัด เมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม 2568 ได้มีมติให้เรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 3.00 ล้านบาท และบริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้น จำนวน 1.53 ล้านบาทแล้ว เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2568

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2568 บริษัท เสนา เอ็มแอลซี 1 จำกัด เมื่อวันที่ 3 กันยายน 2568 ได้มีมติให้เรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 6.00 ล้านบาท และบริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้น จำนวน 3.06 ล้านบาทแล้ว เมื่อวันที่ 22 กันยายน 2568

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร ครั้งที่ 7/2568 ของบริษัท เสนา เอ็มแอลซี 1 จำกัด เมื่อวันที่ 2 ตุลาคม 2568 มีมติให้เรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มทุน จำนวน 18.00 ล้านบาท และบริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้น จำนวน 9.18 ล้านบาทแล้ว เมื่อวันที่ 15 ตุลาคม 2568

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร ครั้งที่ 8/2568 ของบริษัท เสนา เอ็มแอลซี 1 จำกัด เมื่อวันที่ 7 พฤศจิกายน 2568 มีมติให้เรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มทุน จำนวน 9.00 ล้านบาท และบริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้น จำนวน 4.59 ล้านบาทแล้ว เมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2568

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 วันที่ 31 ธันวาคม 2568

14. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

รายละเอียดเงินลงทุนในบริษัทย่อย ประกอบด้วย

	งบการเงินเฉพาะกิจการ								เงินปันผลรับ			
	ทุนชำระแล้ว (บาท)				สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)				ราคาทุน (บาท)		สำหรับปี (บาท)	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	2568	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567		
บริษัท เอส.เอ็น.แอตเชิท์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	122,000,000	122,000,000	99.65	99.65	121,606,866	121,587,514	59,790,000	24,015,650	-	-		
บริษัท เอส แอนด์ พี เอสเตส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	14,000,000	-	90.00	-	12,600,000	2,812,081	-	-	-		
บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เกาเวย์ จำกัด	248,000,000	4,363,000	99.99	99.77	248,138,882	4,501,882	-	28,634,219	-	-		
บริษัท อีสเทิร์น เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	665,000,000	665,000,000	99.99	99.99	590,000,000	590,000,000	-	-	-	-		
บริษัท เสนา กรีน เอนเนอร์ยี จำกัด	426,000,000	426,000,000	99.99	99.99	426,579,255	426,500,783	65,252,598	110,738,180	-	-		
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	378,863,000	378,863,000	99.99	99.99	378,862,700	378,862,700	-	-	-	-		
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	240,000,000	240,000,000	99.99	99.99	239,999,700	239,999,700	-	-	-	-		
บริษัท ทีเค นวกิจ จำกัด	5,000,000	5,000,000	99.94	99.94	5,190,670	5,190,670	3,997,600	-	-	-		
บริษัท เสนา วณิช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	151,720,000	151,720,000	99.99	99.99	151,719,700	151,719,700	-	-	-	-		
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอช 23 จำกัด	400,000,000	400,000,000	99.99	99.99	399,999,700	399,999,700	-	-	-	-		
บริษัท เอสทีเค เวอร์แคมนท์ แอสเซท จำกัด	11,000,000	11,000,000	99.99	99.99	10,999,700	10,999,700	8,099,779	8,999,754	-	-		
บริษัท เม โทรบีออกซ์ จำกัด	138,000,000	138,000,000	99.99	99.99	138,005,553	138,005,553	-	-	-	-		
บริษัท เงินสดใจดี จำกัด	60,000,000	60,000,000	98.99	98.99	59,555,620	59,555,620	-	-	-	-		

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

		งบการเงินเฉพาะกิจการ														
		ทุนชำระแล้ว (บาท)					สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)					ราคาทุน (บาท)		เงินปันผลรับ		
		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
ชื่อบริษัท																
บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน)		2,100,037,576	2,100,037,576	49.72	49.72	1,640,387,217	1,640,327,130	11,964,813	11,964,813	17,310,349						
บริษัท เสนา แมนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด		4,420,000	4,420,000	99.99	99.99	6,981,869	6,981,869	-	-	159,992,760						
บริษัท เดอะ เซอร์วิส เรสซิเดนซ์ จำกัด		135,200,000	135,200,000	99.98	99.98	135,207,120	135,172,000	-	-	-						
บริษัท เสนา เอพอซท์ จำกัด		318,855,000	266,230,100	51.00	51.00	162,809,850	135,777,300	-	-	-						
บริษัท เสนา เอ็มแอลซี 1 จำกัด		-	137,000,000	-	99.99	-	136,999,700	-	-	-						
บริษัท เสนา เอพอซท์ 13 จำกัด		2,282,690	2,282,690	99.99	99.99	3,849,378	3,849,378	-	-	786,412						
บริษัท เสนา เอพอซท์ 32 จำกัด		173,260,000	173,260,000	51.00	51.00	88,362,500	88,362,500	-	-	-						
บริษัท เสนา สันคิว 1 จำกัด		46,250,000	185,000,000	51.00	51.00	23,847,144	94,609,644	1,868,128	1,868,128	16,209,313						
บริษัท เสนา สันคิว 2 จำกัด		49,250,000	49,250,000	51.00	51.00	25,117,400	25,117,400	-	-	11,267,666						
บริษัท เสนา สันคิว 3 จำกัด		2,000,000,000	1,487,333,800	51.00	51.00	1,019,999,900	758,625,282	-	-	-						
บริษัท เสนา เอพอซท์ 4 จำกัด		199,000,000	380,000,000	51.00	51.00	101,489,900	193,799,900	25,659,107	25,659,107	14,806,312						
บริษัท เสนา เอพอซท์ 5 จำกัด		32,796,000	32,796,000	51.00	51.00	16,725,000	16,725,000	-	-	8,509,346						
บริษัท เสนา เอพอซท์ 6 จำกัด		387,431,500	327,581,500	51.00	51.00	197,605,397	167,155,382	-	-	-						
บริษัท เสนา เอพอซท์ 7 จำกัด		1,150,000,000	1,150,000,000	51.00	51.00	586,499,900	586,499,900	32,843,994	32,843,994	-						
บริษัท เสนา เอพอซท์ 8 จำกัด		1,043,000,000	1,043,000,000	51.00	51.00	531,929,900	531,929,900	-	-	-						
บริษัท เสนา เอพอซท์ 9 จำกัด		619,050,000	619,050,000	51.00	51.00	315,739,895	315,739,895	-	-	-						
บริษัท เสนา เอพอซท์ 10 จำกัด		262,500,000	262,500,000	51.00	51.00	133,874,900	133,874,900	-	-	-						
บริษัท เสนา เอพอซท์ 11 จำกัด		772,905,700	772,905,700	51.00	51.00	394,425,857	394,425,857	-	-	-						

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ชื่อบริษัท	งบการเงินเฉพาะกิจการ														
	ทุนชำระแล้ว (บาท)					สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)					ราคาทุน (บาท)		เงินปันผลรับ		
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
บริษัท เสนา เอชเอชพี 12 จำกัด	436,000,000	390,934,000	51.00	51.00	222,359,900	199,426,994	-	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท เสนา เอชเอชพี 14 จำกัด	460,329,500	417,914,500	51.00	51.00	234,806,892	213,216,884	-	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท เสนา เอชเอชพี 15 จำกัด	325,424,000	325,424,000	51.00	51.00	166,036,686	166,036,686	-	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท เสนา เอชเอชพี 16 จำกัด	321,451,000	321,451,000	51.00	51.00	164,102,067	164,102,067	-	-	-	-	-	-	-	-	26,256,331
บริษัท เสนา เอชเอชพี 17 จำกัด	299,960,000	370,260,000	51.00	51.00	153,706,080	189,365,280	26,643,342	37,262,887	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท เสนา เอชเอชพี 18 จำกัด	11,217,500	174,530,000	51.00	51.00	5,882,492	89,171,867	19,617,811	14,798,149	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท เสนา เอชเอชพี 19 จำกัด	143,880,000	164,560,000	51.00	51.00	73,408,094	83,954,894	43,656,545	21,408,498	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท เสนา เอชเอชพี 20 จำกัด	190,000,000	190,000,000	51.00	51.00	96,899,900	96,899,900	-	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท เสนา เอชเอชพี 21 จำกัด	143,350,000	143,350,000	51.00	51.00	73,279,865	73,279,865	-	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท เสนา เอชเอชพี 22 จำกัด	510,000,000	600,000,000	51.00	51.00	260,099,900	305,999,900	43,451,986	38,861,987	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท เสนา เอชเอชพี 23 จำกัด	165,820,000	246,180,000	51.00	51.00	84,656,282	125,639,882	24,625,417	57,794,346	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท เสนา เอชเอชพี 24 จำกัด	294,160,000	294,160,000	51.00	51.00	150,021,500	150,021,500	-	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท เสนา เอชเอชพี 25 จำกัด	230,000,000	200,230,000	51.00	51.00	117,299,900	102,180,887	-	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท เสนา เอชเอชพี 26 จำกัด	260,480,000	260,480,000	51.00	51.00	133,079,852	133,079,852	-	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท เสนา เอชเอชพี 27 จำกัด	200,000,000	200,000,000	51.00	51.00	101,999,900	101,999,900	25,499,975	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท เสนา เอชเอชพี 28 จำกัด	222,266,000	190,856,000	51.00	51.00	113,534,863	97,559,854	-	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท เสนา เอชเอชพี 29 จำกัด	800,000,000	745,400,000	51.00	51.00	407,999,900	380,153,900	-	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท เสนา เอชเอชพี 33 จำกัด	325,350,000	325,350,000	51.00	51.00	165,928,400	165,928,400	-	-	-	-	-	-	-	-	-

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ชื่อบริษัท	งบการเงินเฉพาะกิจการ						เงินปันผลรับ สำหรับปี (บาท) สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม
	ทุนชำระแล้ว (บาท)		สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)		ราคาทุน (บาท)		
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	
บริษัท เสนา เอชเอชพี 34 จำกัด	296,470,000	221,430,000	51.00	51.00	151,199,600	112,929,200	-
บริษัท เสนา เอชเอชพี 35 จำกัด	200,000,000	150,250,000	51.00	51.00	101,999,900	76,627,400	-
บริษัท เสนา เอชเอชพี 36 จำกัด	210,000,000	210,000,000	51.00	51.00	107,099,900	107,099,900	-
บริษัท เสนา เอชเอชพี 37 จำกัด	140,000,000	84,400,000	51.00	51.00	71,399,900	43,043,900	-
รวมเงินลงทุนในบริษัทย่อย					11,898,110,946	11,669,013,071	395,783,176
							597,652,159

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

รายการเคลื่อนไหวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

	(หน่วย : บาท)	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
ณ วันที่ 1 มกราคม	11,669,013,071	4,852,567,759
ลงทุนเพิ่ม	762,762,519	471,474,898
การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	580,631	2,278,463
(หัก) ลดทุนจดทะเบียน	(379,645,275)	(281,136,070)
(หัก) ขายเงินลงทุน	(82,180,000)	(490,000)
โอนเข้า (ออก) เนื่องจากเปลี่ยนสัดส่วนการลงทุน	(72,420,000)	6,624,318,021
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	11,898,110,946	11,669,013,071

การเปลี่ยนแปลงเงินลงทุนในบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีดังนี้

การจ่ายชำระค่าหุ้น

บริษัท เสนา เอ็มแอลซี 1 จำกัด

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2568 ของบริษัท เสนา เอ็มแอลซี 1 จำกัด เมื่อวันที่ 20 มกราคม 2568 ได้มีมติให้เรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 5.00 ล้านบาท และบริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้นแล้ว เมื่อวันที่ 23 มกราคม 2568

บริษัท เสนา ฮันคิว 3 จำกัด

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร ครั้งที่ 1/2568 ของบริษัท เสนา ฮันคิว 3 จำกัด เมื่อวันที่ 31 มกราคม 2568 ได้มีมติให้เรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 35.98 ล้านบาท และบริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้น จำนวน 18.34 ล้านบาทแล้ว เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2568

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร ครั้งที่ 9/2568 ของบริษัท เสนา ฮันคิว 3 จำกัด เมื่อวันที่ 26 กันยายน 2568 ได้มีมติให้เรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 276.69 ล้านบาท และบริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้นจำนวน 141.03 ล้านบาทแล้ว เมื่อวันที่ 20 ตุลาคม 2568

บริษัท เสนา เอชเอชพี 6 จำกัด

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร ครั้งที่ 9/2568 ของบริษัท เสนา เอชเอชพี 6 จำกัด เมื่อวันที่ 26 กันยายน 2568 มีมติให้เรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มทุน จำนวน 59.85 ล้านบาท และบริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้น จำนวน 30.45 ล้านบาทแล้ว เมื่อวันที่ 27 ตุลาคม 2568

บริษัท เสนา เอชเอชพี 12 จำกัด

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร ครั้งที่ 11/2568 ของบริษัท เสนา เอชเอชพี 12 จำกัด เมื่อวันที่ 27 พฤศจิกายน 2568 มีมติให้เรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มทุน จำนวน 45.07 ล้านบาท และบริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้น จำนวน 22.93 ล้านบาทแล้ว เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2568

บริษัท เสนา เอชเอชพี 14 จำกัด

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร ครั้งที่ 1/2568 ของบริษัท เสนา เอชเอชพี 14 จำกัด เมื่อวันที่ 31 มกราคม 2568 ได้มีมติให้เรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 42.42 ล้านบาท และบริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้น จำนวน 21.59 ล้านบาทแล้ว เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2568

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

การเพิ่มทุนจดทะเบียน

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เกทเวย์ จำกัด

ตามมติที่ประชุมวิสามัญครั้งที่ 1/2568 ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้เกทเวย์ จำกัด เมื่อวันที่ 9 มิถุนายน 2568 ได้มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจาก 4.36 ล้านบาท เป็น 248.00 ล้านบาท โดยออกหุ้นสามัญใหม่ (จำนวน 243,637 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1,000 บาท) บริษัทจดทะเบียนเพิ่มทุนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2568 และบริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้นจำนวน 60.91 ล้านบาทแล้ว เมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2568

บริษัท เสนา ฮันคิว 3 จำกัด

ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2568 ของบริษัท เสนา ฮันคิว 3 จำกัด เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2568 ได้มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากเดิม 1,800.00 ล้านบาท (จำนวน 18.00 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 100.00 บาท) เป็น 2,000.00 ล้านบาท (จำนวน 20.00 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 100.00 บาท) โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 2.00 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 100.00 บาท ซึ่งแบ่งชำระเป็นสองงวดงวดที่ 1 บริษัทจะเรียกชำระค่าหุ้นจำนวน 2.00 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 75.00 บาท เป็นจำนวนเงิน 150.00 ล้านบาท และบริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้น จำนวน 76.50 ล้านบาทแล้ว เมื่อวันที่ 20 ตุลาคม 2568 งวดที่ 2 บริษัทจะเรียกชำระค่าหุ้นจำนวน 2.00 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 25.00 บาท เป็นจำนวนเงิน 50.00 ล้านบาท และบริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้น จำนวน 25.50 ล้านบาทแล้ว เมื่อวันที่ 27 ตุลาคม 2568

การลดทุนจดทะเบียน

บริษัท เสนา ฮันคิว 1 จำกัด

ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 3/2568 ของบริษัท เสนา ฮันคิว 1 จำกัด เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2568 ได้มีมติอนุมัติให้ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจากเดิม 185.00 ล้านบาท (จำนวน 1,850,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1,000 บาท) คงเหลือ 46.25 ล้านบาท (จำนวน 462,500 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1,000 บาท) ได้จดทะเบียนลดทุนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้ากระทรวงพาณิชย์แล้ว เมื่อวันที่ 23 พฤษภาคม 2568 และบริษัทได้รับชำระค่าหุ้น จำนวน 70.76 ล้านบาทแล้วเมื่อวันที่ 20 มิถุนายน 2568

บริษัท เสนา เอชเอชพี 4 จำกัด

ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 4/2568 ของบริษัท เสนา เอชเอชพี 4 จำกัด เมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2568 ได้มีมติอนุมัติให้ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจากเดิม 380.00 ล้านบาท (จำนวน 3,800,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) คงเหลือ 199.00 ล้านบาท (จำนวน 1,990,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) ได้จดทะเบียนลดทุนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้ากระทรวงพาณิชย์แล้ว เมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2568

บริษัท เสนา เอชเอชพี 17 จำกัด

ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 3/2568 ของบริษัท เสนา เอชเอชพี 17 จำกัด เมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2568 ได้มีมติอนุมัติให้ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจากเดิม 500.00 ล้านบาท (จำนวน 5,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) คงเหลือ 405.00 ล้านบาท (จำนวน 4,050,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) ได้จดทะเบียนลดทุนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้ากระทรวงพาณิชย์แล้ว เมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2568

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

บริษัท เสนา เอชเอชพี 18 จำกัด

ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2568 ของบริษัท เสนา เอชเอชพี 18 จำกัด เมื่อวันที่ 29 กรกฎาคม 2568 ได้มีมติอนุมัติให้ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจากเดิม 260.00 ล้านบาท (จำนวน 260,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) คงเหลือ 65.00 ล้านบาท (จำนวน 650,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) ได้จดทะเบียนลดทุนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้ากระทรวงพาณิชย์แล้ว เมื่อวันที่ 3 กันยายน 2568 และบริษัทได้รับชำระค่าหุ้น จำนวน 66.63 ล้านบาท แล้วเมื่อวันที่ 16 กันยายน 2568

ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 3/2568 ของบริษัท เสนา เอชเอชพี 18 จำกัด เมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2568 ได้มีมติอนุมัติให้ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจากเดิม 65.00 ล้านบาท (จำนวน 650,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) คงเหลือ 16.25 ล้านบาท (จำนวน 162,500 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) ได้จดทะเบียนลดทุนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้ากระทรวงพาณิชย์แล้ว เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2568

บริษัท เสนา เอชเอชพี 19 จำกัด

ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 4/2568 ของ บริษัท เสนา เอชเอชพี 19 จำกัด เมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2568 ได้มีมติอนุมัติให้ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจากเดิม 175.00 ล้านบาท (จำนวน 1,750,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100.00 บาท) คงเหลือ 153.00 ล้านบาท (จำนวน 1,530,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100.00 บาท) บริษัทได้จดทะเบียนการลดทุนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์แล้ว เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2568

บริษัท เสนา เอชเอชพี 22 จำกัด

ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 4/2568 ของ บริษัท เสนา เอชเอชพี 22 จำกัด เมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2568 ได้มีมติอนุมัติให้ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจากเดิม 600.00 ล้านบาท (จำนวน 6,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100.00 บาท) คงเหลือ 510.00 ล้านบาท (จำนวน 5,100,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100.00 บาท) บริษัทได้จดทะเบียนการลดทุนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์แล้ว เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2568

บริษัท เสนา เอชเอชพี 23 จำกัด

ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 3/2568 ของ บริษัท เสนา เอชเอชพี 23 จำกัด เมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2568 ได้มีมติอนุมัติให้ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจากเดิม 300.00 ล้านบาท (จำนวน 3,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100.00 บาท) คงเหลือ 202.00 ล้านบาท (จำนวน 2,020,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100.00 บาท) บริษัทได้จดทะเบียนการลดทุนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์แล้ว เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2568

บริษัท เอส แอนด์ พี เอสเตส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2568 ของบริษัท เอส แอนด์ พี เอสเตส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2568 ได้มีมติอนุมัติให้ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจากเดิม 14.00 ล้านบาท (14,000.00 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1,000.00 บาท) คงเหลือ 3.50 ล้านบาท (จำนวน 3,500.00 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1,000.00 บาท) ได้จดทะเบียนลดทุนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้ากระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 4 พฤศจิกายน 2568 และบริษัทได้รับชำระค่าหุ้น จำนวน 10.50 ล้านบาท แล้วเมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2568

ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2568 ของบริษัท เอส แอนด์ พี เอสเตส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2568 มีมติอนุมัติให้ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจากเดิม 3.50 ล้านบาท (จำนวน 3,500.00 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1,000.00 บาท) คงเหลือ 0.88 ล้านบาท (จำนวน 875.00 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1,000.00 บาท) และบริษัทได้รับชำระค่าหุ้น จำนวน 2.10 ล้านบาท แล้วเมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2568

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์

ในระหว่างงวดบริษัทได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญให้กับพนักงานของกลุ่มบริษัท ในงบการเงินเฉพาะกิจการจะบันทึกเสมือนเป็นการเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

15. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

รายการเคลื่อนไหวของบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม						รวม
	ที่ดิน	อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง	เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์ สำนักงาน	ห้องชุด	เฟอร์นิเจอร์และ อุปกรณ์ตกแต่ง	งานระหว่างทำ	
ราคาทุน							
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	1,206,560,753	710,569,899	13,894,383	-	-	44,968,291	1,975,993,326
เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากการเปลี่ยนสัดส่วน	6,685,583	48,448,770	-	391,102,236	15,924,257	-	462,160,846
เพิ่มขึ้น	-	3,081,382	180,665	-	-	11,682,655	14,944,702
(ลดลง)	(7,000,000)	(6,871,615)	-	-	-	-	(13,871,615)
โอนเข้า (โอนออก)	(64,969,370)	(23,015,308)	-	100,769,278	3,198,680	-	15,983,280
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	1,141,276,966	732,213,128	14,075,048	491,871,514	19,122,937	56,650,946	2,455,210,539
เพิ่มขึ้น	-	242,119	2,149,567	-	688,203	4,713,459	7,793,348
(ลดลง)	(276,104,016)	-	-	-	(989,348)	(20,306,053)	(297,399,417)
โอนเข้า (โอนออก)	48,892,090	60,025,829	-	1,359,864,040	52,106,320	-	1,520,888,279
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	914,065,040	792,481,076	16,224,615	1,851,735,554	70,928,112	41,058,352	3,686,492,749
ค่าเสื่อมราคาสะสม							
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	-	(225,655,414)	(13,793,050)	-	-	-	(239,448,464)
(เพิ่มขึ้น) ลดลง จากการเปลี่ยนสัดส่วน	-	(7,613,893)	-	(4,963,139)	(1,160,800)	-	(13,737,832)
(เพิ่มขึ้น)	-	(18,907,082)	(64,882)	(1,096,545)	(181,063)	-	(20,249,572)
ลดลง	-	1,377,152	-	-	-	-	1,377,152
(โอนเข้า) โอนออก	-	509,002	3,059	88,707	15,581	-	616,349
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	-	(250,290,235)	(13,854,873)	(5,970,977)	(1,326,282)	-	(271,442,367)
(เพิ่มขึ้น)	-	(18,301,698)	(285,865)	(20,055,608)	(3,970,890)	-	(42,614,061)
ลดลง	-	-	-	-	94,680	-	94,680
(โอนเข้า) โอนออก	-	7,957	-	3,651,874	751,171	-	4,411,002
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	-	(268,583,976)	(14,140,738)	(22,374,711)	(4,451,321)	-	(309,550,746)
มูลค่าสุทธิทางบัญชี							
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	1,141,276,966	481,922,893	220,175	485,900,537	17,796,655	56,650,946	2,183,768,172
บวก สิทธิการเช่า							152,598,154
(หัก) สิทธิการเช่าตัดจำหน่ายสะสม							(43,424,523)
รายการปรับปรุงจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563							(23,311,130)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ							2,269,630,673
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	914,065,040	523,897,100	2,083,877	1,829,360,843	66,476,791	41,058,352	3,376,942,003
บวก สิทธิการเช่า							252,252,775
(หัก) สิทธิการเช่า-ลดลงจากการยกเลิกสัญญา							(51,600,163)
(หัก) สิทธิการเช่าตัดจำหน่ายสะสม							(44,701,647)
บวก สิทธิการเช่าตัดจำหน่ายสะสม-ลดลงจากการยกเลิกสัญญา							37,038,901
รายการปรับปรุงจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563							(53,602,019)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ							3,516,329,850
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี							
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567							(25,483,703)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568							(74,182,077)

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ										
	ที่ดิน	อาคาร	อุปกรณ์ ตกแต่ง ห้องเช่า	งานระบบ ลิฟท์	งานระบบ ไฟฟ้าและ ประปา	งานค่า สาธารณูปโภค	งานระบบ ระบาย - อัดอากาศ	งานภูมิทัศน์ และอื่น ๆ	ห้องชุด	เฟอร์นิเจอร์และ อุปกรณ์ตกแต่ง ห้องชุด	รวม
ราคาทุน											
ณ วันที่ 31 ธันวาคม											
2566	9,501,476	348,964,446	112,699	22,102,000	66,629,457	3,229,621	23,681,196	13,844,183	-	-	488,065,078
เพิ่มขึ้น	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(ลดลง)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
โอนเข้า (โอนออก)	-	-	-	-	-	-	-	-	33,703,131	1,307,783	35,010,914
ณ วันที่ 31 ธันวาคม											
2567	9,501,476	348,964,446	112,699	22,102,000	66,629,457	3,229,621	23,681,196	13,844,183	33,703,131	1,307,783	523,075,992
เพิ่มขึ้น	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(ลดลง)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(989,347)	(989,347)
โอนเข้า (โอนออก)	5,595,940	3,940,334	-	-	-	-	-	-	213,982,865	6,874,500	230,393,639
ณ วันที่ 31 ธันวาคม											
2568	15,097,416	352,904,780	112,699	22,102,000	66,629,457	3,229,621	23,681,196	13,844,183	247,685,996	7,192,936	752,480,284
ค่าเสื่อมราคาสะสม											
ณ วันที่ 31 ธันวาคม											
2566	-	(72,511,523)	(68,989)	(7,922,327)	(22,034,530)	(1,085,539)	(8,148,910)	(4,709,398)	-	-	(116,481,216)
(เพิ่มขึ้น)	-	(7,067,226)	(22,237)	(736,897)	(2,221,475)	(107,678)	(789,548)	(461,575)	(253,440)	(55,030)	(11,715,106)
ลดลง	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(โอนเข้า) โอนออก	-	(3,059)	3,059	-	-	-	-	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม											
2567	-	(79,581,808)	(88,167)	(8,659,224)	(24,256,005)	(1,193,217)	(8,938,458)	(5,170,973)	(253,440)	(55,030)	(128,196,322)
(เพิ่มขึ้น)	-	(7,062,119)	(8,049)	(736,286)	(2,219,610)	(107,588)	(788,891)	(461,191)	(2,222,628)	(357,991)	(13,964,353)
ลดลง	-	-	-	-	-	-	-	-	-	94,681	94,681
(โอนเข้า) โอนออก	-	-	-	-	-	-	-	-	433,834	-	433,834
ณ วันที่ 31 ธันวาคม											
2568	-	(86,643,927)	(96,216)	(9,395,510)	(26,475,615)	(1,300,805)	(9,727,349)	(5,632,164)	(2,042,234)	(318,340)	(141,632,160)
มูลค่าสุทธิทางบัญชี											
ณ วันที่ 31 ธันวาคม											
2567	9,501,476	269,382,638	24,532	13,442,776	42,373,452	2,036,404	14,742,738	8,673,210	33,449,691	1,252,753	394,879,670
บวก สิทธิการเช่า											152,598,154
(หัก) สิทธิการเช่าคิดจำหน่ายสะสม											(43,424,523)
(หัก) สินทรัพย์สิทธิการใช้คิดจำหน่ายสะสม											(23,311,130)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ											480,742,171
ณ วันที่ 31 ธันวาคม											
2568	15,097,416	266,260,853	16,483	12,706,490	40,153,842	1,928,816	13,953,847	8,212,019	245,643,762	6,874,596	610,848,124
บวก สิทธิการเช่า											252,252,775
(หัก) สิทธิการเช่า-ลดลงจากการยกเลิกสัญญา											(51,600,163)
(หัก) สิทธิการเช่าคิดจำหน่ายสะสม											(44,701,647)
สะสม											37,038,901
บวก สิทธิการเช่าคิดจำหน่ายสะสม - ลดลงจากการยกเลิกสัญญา											(53,602,020)
(หัก) สินทรัพย์สิทธิการใช้คิดจำหน่ายสะสม											750,235,970
สะสม											(16,949,237)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ											45,532,367
ค่าเสื่อมราคาส่วนรับปี											
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567											(16,949,237)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568											(45,532,367)

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอ้างอิงจากวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยการใช้การพิจารณาราคาขายของสินทรัพย์ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน ซึ่งประเมินโดยผู้บริหารของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่นำไปจดจำนองค้ำประกันเงินกู้ตามหมายเหตุ 21 และ 23 ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2567
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	3,427.06	1,552.18	927.12	625.18

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัท ได้แก่ ห้องชุดพักอาศัย และเฟอร์นิเจอร์ / ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง แสดงโดยวิธีราคาทุน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เช่า (มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอ้างอิงจากวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยการใช้การพิจารณาราคาขายของสินทรัพย์ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน ซึ่งประเมินโดยผู้บริหารของบริษัท) ซึ่งเป็นมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับ 2 และ 3 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

จำนวนที่ได้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	166,340,309	110,947,519	52,624,260	45,706,552
ค่าเสื่อมราคา	51,477,452	29,357,133	13,964,353	11,715,106
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทางตรง	38,574,580	36,060,105	21,592,656	22,890,103

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

16. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

รายการเคลื่อนไหวของบัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม									
	ที่ดิน	ค่าพัฒนา สนามกอล์ฟ	ส่วนปรับปรุง สนามกอล์ฟ	อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง	เครื่องใช้ สำนักงาน	เครื่องใช้ไฟฟ้า และอุปกรณ์ ตกแต่งห้องชุด	อุปกรณ์ติดตั้ง โซลาร์รูฟ	ยานพาหนะ	งานระหว่าง ทำ	รวม
ราคาทุน										
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	471,007,063	124,264,000	37,163,883	583,929,170	257,037,693	-	35,609,950	70,803,162	11,181,105	1,590,996,026
เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากการ										
เปลี่ยนสัดส่วน	26,436,396	-	-	158,857,745	59,304,213	-	-	7,965,650	32,147,846	284,711,850
เพิ่มขึ้น (ลดลง)	387,963,184	-	-	12,248,967	26,963,514	-	-	9,785,183	82,733,371	519,694,219
ไอออนเข้า (ไอออนออก)	22,604,911	-	-	1,640,767	390,991	-	-	(10,001)	(12,260,168)	12,366,500
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	908,011,554	124,264,000	37,163,883	756,676,649	336,634,059	-	35,609,950	84,817,244	40,634,174	2,323,811,513
เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากการ										
เปลี่ยนสัดส่วน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เพิ่มขึ้น (ลดลง)	-	-	-	19,019,360	16,091,859	11,449,566	4,181,924	11,359,624	27,964,399	90,066,732
ไอออนเข้า (ไอออนออก)	17,411,094	-	-	40,625,250	-	3,619,495	(4,181,924)	7,264,486	(15,746,395)	48,992,006
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	925,422,648	124,264,000	37,163,883	806,755,092	343,719,045	15,062,001	35,609,950	98,212,184	52,852,178	2,439,060,981
ค่าเสื่อมราคาสะสม										
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	-	(34,701,002)	(33,200,028)	(247,248,424)	(198,616,412)	-	(15,828,454)	(58,248,614)	-	(587,842,934)
เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากการ										
เปลี่ยนสัดส่วน (เพิ่มขึ้น)	-	-	-	(112,362,560)	(40,603,152)	-	-	(5,014,053)	-	(157,979,765)
ลดลง (ไอออนเข้า) ไอออนออก	-	(2,720,374)	(803,090)	(21,452,436)	(17,920,681)	-	(1,575,825)	(5,369,306)	-	(49,841,712)
ไอออนเข้า (ไอออนออก)	-	-	12,252	-	7,219,512	-	-	3,341,579	-	10,573,343
ไอออนเข้า (ไอออนออก)	-	-	-	(233,752)	2,683,516	-	-	-	-	2,449,764
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	-	(37,421,376)	(33,990,866)	(381,297,172)	(247,237,217)	-	(17,404,279)	(65,290,394)	-	(782,641,304)
เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากการ										
เปลี่ยนสัดส่วน (เพิ่มขึ้น)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เพิ่มขึ้น (ลดลง)	-	(2,669,308)	(608,985)	(39,705,988)	(24,010,026)	(1,310,142)	(1,344,868)	(6,846,460)	-	(76,495,777)
ลดลง (ไอออนเข้า) ไอออนออก	-	-	-	5,409,187	4,326,562	499	-	4,035,766	-	13,772,014
ไอออนเข้า (ไอออนออก)	-	-	-	2,390,790	-	28,737	(115,313)	-	-	2,304,214
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	-	(40,090,684)	(34,599,851)	(413,203,183)	(266,920,681)	(1,280,906)	(18,864,460)	(68,101,088)	-	(843,060,853)
มูลค่าสุทธิทางบัญชี										
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	908,011,554	86,842,624	3,173,017	375,379,477	89,396,842	-	18,205,671	19,526,850	40,634,174	1,541,170,209
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	925,422,648	84,173,316	2,564,032	393,551,909	76,798,364	13,781,095	16,745,490	30,111,096	52,852,178	1,596,000,128
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี										
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567										(49,841,712)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568										(76,495,777)

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					รวม
	ที่ดิน	อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	เครื่องใช้สำนักงาน	ยานพาหนะ	งานระหว่างทำ	
ราคาทุน						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	25,946,736	249,175,601	102,076,395	40,076,003	2,351,226	419,625,961
เพิ่มขึ้น	-	-	8,578,870	6,318,828	2,660,080	17,557,778
(ลดลง)	-	-	-	(1,410,000)	-	(1,410,000)
โอนเข้า (โอนออก)	-	-	(2,966,038)	-	-	(2,966,038)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	25,946,736	249,175,601	107,689,227	44,984,831	5,011,306	432,807,701
เพิ่มขึ้น	-	4,546,980	6,179,766	2,025,043	715,000	13,466,789
(ลดลง)	-	-	(699,239)	-	-	(699,239)
โอนเข้า (โอนออก)	(4,625,428)	(6,143,294)	-	-	(1,683,747)	(12,452,469)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	21,321,308	247,579,287	113,169,754	47,009,874	4,042,559	433,122,782
ค่าเสื่อมราคาสะสม						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	-	(166,218,236)	(86,590,409)	(34,383,368)	-	(287,192,013)
(เพิ่มขึ้น)	-	(16,376,351)	(6,233,835)	(2,604,381)	-	(25,214,567)
ลดลง	-	-	-	1,409,998	-	1,409,998
(โอนเข้า) โอนออก	-	-	2,683,516	-	-	2,683,516
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	-	(182,594,587)	(90,140,728)	(35,577,751)	-	(308,313,066)
(เพิ่มขึ้น)	-	(16,524,502)	(6,389,156)	(2,982,650)	-	(25,896,308)
ลดลง	-	-	678,028	-	-	678,028
(โอนเข้า) โอนออก	-	2,390,790	-	-	-	2,390,790
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	-	(196,728,299)	(95,851,856)	(38,560,401)	-	(331,140,556)
มูลค่าสุทธิทางบัญชี						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	25,946,736	66,581,014	17,548,499	9,407,080	5,011,306	124,494,635
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	21,321,308	50,850,988	17,317,898	8,449,473	4,042,559	101,982,226
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567						(25,214,567)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568						(25,896,308)

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่นำไปจดจำนองค้ำประกันเงินกู้ตาม หมายเหตุ 21 และ 23 ดังนี้

	(หน่วย : ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	441.04	405.02	170.18	161.71

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

17. สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายการเคลื่อนไหวของบัญชีสินทรัพย์สิทธิการใช้ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม			
	ที่ดิน และส่วน ปรับปรุงที่ดิน	อาคาร และส่วนปรับปรุง อาคาร	ยานพาหนะ	รวม
ราคาทุน				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	9,274,470	262,313,141	24,749,826	296,337,437
เพิ่มขึ้น	8,449,399	29,951,862	7,360,689	45,761,950
(ลดลง)	(7,919,541)	(8,114,666)	(7,216,215)	(23,250,422)
โอนเข้า (ออก)	-	-	-	-
เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากการเปลี่ยนสัดส่วนการลงทุน	35,463,248	2,735,612	-	38,198,860
(ลดลง) จากการยกเลิกสัญญา	(396,541)	-	-	(396,541)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	44,871,035	286,885,949	24,894,300	356,651,284
เพิ่มขึ้น	86,594,400	147,083,791	1,124,446	234,802,637
(ลดลง)	-	-	(560,265)	(560,265)
โอนเข้า (ออก)	-	-	-	-
(ลดลง) จากการยกเลิกสัญญา	(3,161,466)	(308,926,860)	(5,400,203)	(317,488,529)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	128,303,969	125,042,880	20,058,278	273,405,127
ค่าเสื่อมราคาสะสม				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	(4,446,427)	(53,827,934)	(12,053,054)	(70,327,415)
(เพิ่มขึ้น)	(3,421,455)	(25,576,247)	(4,828,659)	(33,826,361)
บวก ค่าจำหน่าย	5,984,015	7,790,842	7,216,215	20,991,072
โอน (เข้า) ออก	-	-	-	-
(เพิ่มขึ้น) ลดลง จากการเปลี่ยนสัดส่วนการลงทุน	(23,896,929)	(2,286,712)	-	(26,183,641)
ลดลงจาก การยกเลิกสัญญา	380,019	(77,412)	-	302,607
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	(25,400,777)	(73,977,463)	(9,665,498)	(109,043,738)
(เพิ่มขึ้น)	(9,986,991)	(33,660,299)	(5,243,391)	(48,890,681)
บวก ค่าจำหน่าย	-	-	560,265	560,265
โอน (เข้า) ออก	-	-	-	-
ลดลงจาก การยกเลิกสัญญา	3,024,545	74,521,885	4,199,920	81,746,350
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	(32,363,223)	(33,115,877)	(10,148,704)	(75,627,804)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	19,470,258	212,908,486	15,228,802	247,607,546
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	95,940,746	91,927,003	9,909,574	197,777,323
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567				(33,826,361)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568				(48,890,681)

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ที่ดิน และส่วน ปรับปรุงที่ดิน	อาคาร และส่วน ปรับปรุงอาคาร	ยานพาหนะ	รวม
ราคาทุน				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	3,523,789	260,133,811	11,619,447	275,277,047
เพิ่มขึ้น	1,674,298	1,979,746	6,753,804	10,407,848
(ลดลง)	(1,662,888)	(3,964,913)	(7,216,215)	(12,844,016)
โอนเข้า (ออก)	-	-	-	-
(ลดลง) จากการยกเลิกสัญญา	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	3,535,199	258,148,644	11,157,036	272,840,879
เพิ่มขึ้น	1,113,051	146,612,578	422,824	148,148,453
(ลดลง)	-	-	-	-
โอนเข้า (ออก)	-	-	-	-
(ลดลง) จากการยกเลิกสัญญา	(1,860,900)	(281,223,059)	(1,720,830)	(284,804,789)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	2,787,350	123,538,163	9,859,030	136,184,543
ค่าเสื่อมราคาสะสม				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	(1,091,863)	(52,457,929)	(8,259,669)	(61,809,461)
(เพิ่มขึ้น)	(1,888,992)	(21,147,980)	(2,183,268)	(25,220,240)
ลดลง	1,324,773	3,964,913	7,216,215	12,505,901
โอน(เข้า) ออก	-	-	-	-
ลดลงจาก การยกเลิกสัญญา	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	(1,656,082)	(69,640,996)	(3,226,722)	(74,523,800)
(เพิ่มขึ้น)	(1,912,501)	(33,277,615)	(2,194,328)	(37,384,444)
ลดลง	-	-	-	-
โอน(เข้า) ออก	-	-	-	-
ลดลงจาก การยกเลิกสัญญา	1,841,450	71,443,685	1,301,108	74,586,243
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	(1,727,133)	(31,474,926)	(4,119,942)	(37,322,001)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	1,879,117	188,507,648	7,930,314	198,317,079
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	1,060,217	92,063,237	5,739,088	98,862,542
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567				(25,220,240)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568				(37,384,444)

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในรายการต่อไปนี้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้	48,890,618	8,108,376	37,384,444	26,223,002
ดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า	12,948,899	838,502	11,068,954	13,003,617
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าระยะสั้น	4,321,189	1,055,383	4,064,655	1,005,134
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ	-	3,512,623	-	-

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

18. สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น

รายการเคลื่อนไหวของบัญชีสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม			
	โปรแกรมคอมพิวเตอร์	การปลูกป่า	โปรแกรมคอมพิวเตอร์ระหว่างติดตั้ง	รวม
ราคาทุน				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	55,842,386	1,784,369	59,792,596	117,419,351
เพิ่มขึ้น	5,380,133	-	20,740,270	26,120,403
(ลดลง)	-	-	-	-
เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากการเปลี่ยนสัดส่วน	1,096,531	-	-	1,096,531
โอนเข้า (โอนออก)	8,335,125	(1,784,369)	(1,209,100)	5,341,656
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	70,654,175	-	79,323,766	149,977,941
เพิ่มขึ้น	4,560,714	-	34,646,295	39,207,009
(ลดลง)	-	-	-	-
โอนเข้า (โอนออก)	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	75,214,889	-	113,970,061	189,184,950
ค่าตัดจำหน่ายสะสม				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	(48,702,914)	-	-	(48,702,914)
(เพิ่มขึ้น)	(5,425,360)	-	-	(5,425,360)
ลดลง	-	-	-	-
เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากการเปลี่ยนสัดส่วน	(186,254)	-	-	(186,254)
(โอนเข้า) โอนออก	(2,651,014)	-	-	(2,651,014)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	(56,965,542)	-	-	(56,965,542)
(เพิ่มขึ้น)	(6,313,876)	-	-	(6,313,876)
ลดลง	-	-	-	-
(โอนเข้า) โอนออก	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	(63,279,418)	-	-	(63,279,418)
มูลค่าสุทธิทางบัญชี				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	13,688,633	-	79,323,766	93,012,399
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	11,935,471	-	113,970,061	125,905,532
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567				(5,425,360)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568				(6,313,876)

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	โปรแกรมคอมพิวเตอร์	โปรแกรมคอมพิวเตอร์ ระหว่างติดตั้ง	รวม
ราคาทุน			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	27,255,162	29,968,253	57,223,415
เพิ่มขึ้น	3,996,626	10,104,545	14,101,171
(ลดลง)	-	-	-
โอนเข้า (โอนออก)	8,495,575	(1,209,100)	7,286,475
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	39,747,363	38,863,698	78,611,061
เพิ่มขึ้น	23,580,343	27,047,142	50,627,485
(ลดลง)	-	-	-
โอนเข้า (โอนออก)	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	63,327,706	65,910,840	129,238,546
ค่าตัดจำหน่ายสะสม			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	(22,508,286)	-	(22,508,286)
(เพิ่มขึ้น)	(3,893,909)	-	(3,893,909)
ลดลง	-	-	-
(โอนเข้า) โอนออก	(2,683,517)	-	(2,683,517)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	(29,085,712)	-	(29,085,712)
(เพิ่มขึ้น)	(4,162,578)	-	(4,162,578)
ลดลง	-	-	-
(โอนเข้า) โอนออก	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	(33,248,290)	-	(33,248,290)
มูลค่าสุทธิทางบัญชี			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	10,661,651	38,863,698	49,525,349
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	30,079,416	65,910,840	95,990,256
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567			(3,893,909)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568			(4,162,578)

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

19. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น				
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดการใช้	-	1,002,485	-	-
ต้นทุนการปลูกป่า	12,824,623	10,601,605	-	-
อื่น ๆ	2,500	17,410,980	-	-
ที่ดินรอการพัฒนา :				
- ที่ดินเปล่า	6,060,157,212	3,301,707,182	1,580,111,078	1,500,501,060
- ค่าเผื่อการด้อยค่าที่ดิน	(250,000)	(250,000)	(8,400,000)	(8,400,000)
รวม	6,072,734,335	3,330,472,252	1,571,711,078	1,492,101,060

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีที่ดินที่นำไปจดจำนองค้ำประกันเงินกู้ตามหมายเหตุ 21 และ 23 ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
ที่ดิน	6,621.05	2,907.48	1,509.18	1,235.73

20. ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	233,958,523	259,809,703	110,415,276	73,507,392
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(53,612,782)	(65,174,788)	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	180,345,741	194,634,915	110,415,276	73,507,392

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์/หนี้สินภายใต้การตัดบัญชีที่เกิดขึ้นระหว่างปีมีดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม				
	ณ วันที่	บันทึกเป็น(รายจ่าย) / รายได้		เพิ่มขึ้น (ลดลง)จาก	ณ วันที่
		ใน			
	1 มกราคม 2568	กำไร (ขาดทุน)	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	การเปลี่ยนแปลง สัดส่วน	31 ธันวาคม 2568
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี					
เงินประกัน	141,019	9,476	-	-	150,495
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	42,326,928	17,462,160	-	-	59,789,088
ผลขาดทุนด้านเครดิต	15,661,298	(14,027,951)	-	-	1,633,347
ค่าเผื่อการลดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์	-	(707,518)	-	-	(707,518)
ขาดทุนสุทธิที่มีสิทธินำมาหักตามกฎหมาย	159,003,567	(6,624,799)	-	-	152,378,768
ค่าใช้จ่ายประมาณการ	11,729,833	(2,461,821)	-	-	9,268,012
หนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	28,121,167	3,929,255	(8,298,140)	-	23,752,282
หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน	75,977,362	(7,238,698)	-	-	68,738,664
หนี้สินทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	3,831,082	(3,825,034)	-	-	6,048
เงินลงทุนในใบสำคัญแสดงสิทธิ	7,423,000	(7,423,000)	-	-	-
อื่น ๆ	320,777	(5,890,332)	-	-	(5,569,555)
รวมสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี	344,536,033	(26,798,262)	(8,298,140)	-	309,439,631
หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี					
การตีราคาสินค้าเพิ่มขึ้นจากการซื้อกิจการ	(60,377,786)	17,288,966	-	-	(43,088,820)
ค่าเสื่อมราคา	(36,029,434)	(7,135,840)	-	-	(43,165,274)
สิทธิการใช้สินทรัพย์	(49,521,510)	9,966,045	-	-	(39,555,465)
อื่น ๆ	(3,972,388)	688,057	-	-	(3,284,331)
รวมหนี้สินภายใต้การตัดบัญชี	(149,901,118)	20,807,228	-	-	(129,093,890)
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี - สุทธิ	194,634,915	(5,991,034)	(8,298,140)	-	180,345,741

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม				ณ วันที่	
	ณ วันที่	บันทึกเป็น(รายจ่าย) / รายได้		เพิ่มขึ้น (ลดลง)จาก		ณ วันที่
		ใน				
	1 มกราคม	กำไร	กำไรขาดทุน	การเปลี่ยนแปลง	31 ธันวาคม	
	2567	(ขาดทุน)	เบ็ดเสร็จอื่น	สัดส่วน	2567	
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี						
เงินประกัน	141,019	-	-	-	141,019	
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	139,148	30,927,544	-	11,260,236	42,326,928	
ผลขาดทุนด้านเครดิต	15,661,298	-	-	-	15,661,298	
ค่าเผื่อการลดมูลค่าสังหาริมทรัพย์	21,258,436	(21,258,436)	-	-	-	
ขาดทุนสุทธิที่มีสิทธินำมาหักตามกฎหมาย	17,063,425	82,175,278	-	59,764,864	159,003,567	
ค่าใช้จ่ายประมาณการ	4,079,360	648,398	-	7,002,075	11,729,833	
หนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	19,163,514	4,559,002	3,964,904	433,747	28,121,167	
หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน	58,937,029	16,426,411	-	613,922	75,977,362	
หนี้สินทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	19,443,066	(15,611,984)	-	-	3,831,082	
เงินลงทุนในใบสำคัญแสดงสิทธิ	5,938,400	1,484,600	-	-	7,423,000	
อื่น ๆ	320,777	-	-	-	320,777	
รวมสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี	162,145,472	99,350,813	3,964,904	79,074,844	344,536,033	
หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี						
การตีราคาสินค้าเพิ่มขึ้นจากการซื้อกิจการ	(60,377,786)	-	-	-	(60,377,786)	
ค่าเสื่อมราคา	(29,133,430)	(4,422,776)	-	(2,473,228)	(36,029,434)	
สิทธิการใช้สินทรัพย์	(47,701,307)	(1,255,801)	-	(564,402)	(49,521,510)	
อื่น ๆ	(97,217)	2,459,455	-	(6,334,626)	(3,972,388)	
รวมหนี้สินภายใต้การตัดบัญชี	(137,309,740)	(3,219,122)	-	(9,372,256)	(149,901,118)	
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี - สุทธิ	24,835,732	96,131,691	3,964,904	69,702,588	194,634,915	

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
	ณ วันที่	บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน		
	1 มกราคม 2568	กำไร (ขาดทุน)	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี				
ผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	49,684,312	10,824,246	-	60,508,558
หนี้สินตามสัญญาเช่า	59,958,032	(11,169,155)	-	48,788,877
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	12,199,482	7,804,391	(4,101,383)	15,902,490
หนี้สินทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	3,831,082	(3,825,035)	-	6,047
เงินลงทุนในใบสำคัญแสดงสิทธิ	7,423,000	(7,423,000)	-	-
ค่าใช้จ่ายประมาณการ	1,920,000	-	-	1,920,000
เงินรับล่วงหน้า	-	41,931,943	-	41,931,943
รวมสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี	135,015,908	38,143,390	(4,101,383)	169,057,915
หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี				
สินทรัพย์สิทธิการใช้	(42,958,742)	4,525,246	-	(38,433,496)
ค่าเสื่อมราคา	(18,526,769)	(1,668,652)	-	(20,195,421)
อื่นๆ	(23,005)	9,283	-	(13,722)
รวมหนี้สินภายใต้การตัดบัญชี	(61,508,516)	2,865,877	-	(58,642,639)
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี - สุทธิ	73,507,392	41,009,267	(4,101,383)	110,415,276

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
	ณ วันที่	บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน		
	1 มกราคม 2567	กำไร (ขาดทุน)	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	
สินทรัพย์ภายใต้รอการตัดบัญชี				
ผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	-	49,684,312	-	49,684,312
หนี้สินตามสัญญาเช่า	57,955,156	2,002,876	-	59,958,032
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	6,848,173	1,290,652	4,060,657	12,199,482
หนี้สินทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	13,726,194	(9,895,112)	-	3,831,082
เงินลงทุนในใบสำคัญแสดงสิทธิ	5,938,400	1,484,600	-	7,423,000
ค่าใช้จ่ายประมาณการ	4,079,360	(2,159,360)	-	1,920,000
รวมสินทรัพย์ภายใต้รอการตัดบัญชี	88,547,283	42,407,968	4,060,657	135,015,908
หนี้สินภายใต้รอการตัดบัญชี				
สินทรัพย์สิทธิการใช้	(46,189,396)	3,230,654	-	(42,958,742)
ค่าเสื่อมราคา	(17,357,749)	(1,169,020)	-	(18,526,769)
อื่นๆ	(9,283)	(13,722)	-	(23,005)
รวมหนี้สินภายใต้รอการตัดบัญชี	(63,556,428)	2,047,912	-	(61,508,516)
สินทรัพย์ภายใต้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	24,990,855	44,455,880	4,060,657	73,507,392

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

21. เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
เงินเบิกเกินบัญชี	-	10,502,647	-	-
ตัวสัญญาใช้เงิน	3,213,720,467	3,464,161,000	2,458,546,467	1,787,797,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	276,728,259	39,108,350	-	-
ตัวแลกเปลี่ยน	237,171,000	100,000,000	-	100,000,000
(หัก) ดอกเบี้ยคิดลดของตัวแลกเปลี่ยน	(7,546,977)	(2,522,391)	-	(2,110,185)
รวมเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น จากสถาบันการเงิน	<u>3,720,072,749</u>	<u>3,611,249,606</u>	<u>2,458,546,467</u>	<u>1,885,686,815</u>

เงินเบิกเกินบัญชี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 เงินเบิกเกินบัญชีของกลุ่มบริษัทที่มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.35 และ MOR 7.34 ถึง 7.59 ค่าประกันโดยอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย (หมายเหตุ 9) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (หมายเหตุ 16)

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินของกลุ่มบริษัทมีรายละเอียด ดังนี้

	งบการเงินรวม			
	ตัวสัญญาใช้เงิน		ตัวแลกเปลี่ยน	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
อัตราดอกเบี้ยร้อยละ	1.25 ถึง 5.00,	3.70 ถึง 4.75,		
	MLR -1.25 ถึง 4.75	MLR -1.25 ถึง 4.75	1.35	4.50
ค่าประกันโดย	-ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ของกลุ่มบริษัท		-ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ของกลุ่มบริษัท	
	- จำนวนใบหุ้นของ บริษัทย่อย		- จำนวนใบหุ้นของ บริษัทย่อย	
			-	-

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ตัวสัญญาใช้เงิน		ตัวแลกเงิน	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2567
อัตราดอกเบี้ยร้อยละ	3.70 ถึง 5.00, MLR -1.25 ถึง 4.75	3.70 ถึง 4.75, MLR-1.555 ถึง 4.75	-	4.50
ค้ำประกันโดย	- ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ของกลุ่มบริษัท - จำนำใบหุ้นของ บริษัทย่อย	- ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ของกลุ่มบริษัท - จำนำใบหุ้นของ บริษัทย่อย	-	-

รายการเคลื่อนไหวของเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้
(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ณ วันที่ 1 มกราคม	3,613,771,997	2,336,797,001	1,887,797,000	2,326,797,001
บวก กู้เพิ่ม	5,605,216,549	5,874,096,684	3,385,700,000	5,608,252,339
(หัก) จ่ายชำระ	(5,491,368,820)	(6,322,517,812)	(2,814,950,533)	(6,047,252,340)
เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากการได้อำนาจ ควบคุมบริษัทย่อย	-	1,725,396,124	-	-
รวม	3,727,619,726	3,613,771,997	2,458,546,467	1,887,797,000
(หัก) ดอกเบี้ยคิดลดของตัวแลกเงิน	(7,546,977)	(2,522,391)	-	(2,110,185)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	3,720,072,749	3,611,249,606	2,458,546,467	1,885,686,815

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย มีวงเงินกู้ยืมตัวสัญญาใช้เงินและตัวแลกเงินที่ยังไม่ได้เบิกใช้จำนวน 155.75 ล้านบาท และ 116.00 ล้านบาท ตามลำดับ

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

22. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
<u>เจ้าหนี้การค้า</u>				
เจ้าหนี้การค้า	300,247,282	310,505,350	29,181,721	31,888,901
เช็คจ่ายการค้า	22,584,724	35,131,043	10,504,172	10,112,230
รวมเจ้าหนี้การค้า	322,832,006	345,636,393	39,685,893	42,001,131
<u>เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น</u>				
รายได้รับล่วงหน้า	7,602,388	6,286,540	-	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	130,303,214	184,044,262	74,397,869	78,809,206
เงินรับค่าสาธารณูปโภค	58,520,916	57,612,344	20,832,689	22,220,823
เงินประกันผลงาน	157,965,749	111,346,069	28,270,790	18,919,109
เจ้าหนี้สรรพากร	40,951,922	50,433,307	11,412,927	6,468,936
อื่น ๆ	132,889,007	114,187,427	29,872,278	32,955,970
รวมเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	528,233,196	523,909,949	164,786,553	159,374,044
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 5.1)	235,317,799	2,258,944	237,776,326	117,877,529
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	1,086,383,001	871,805,286	442,248,772	319,252,704

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

23. เงินกู้ยืมระยะยาว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
เงินกู้ยืมระยะยาว				
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	10,426,505,249	11,027,088,459	3,491,858,412	3,879,821,419
หุ้นกู้	6,925,000,000	6,625,000,000	6,925,000,000	6,625,000,000
(หัก) ค่าธรรมเนียมเงินกู้หรือตัดจ่าย	(76,439,077)	(36,156,788)	(52,795,250)	(39,831,458)
รวมเงินกู้ยืมระยะยาว	17,275,066,172	17,615,931,671	10,364,063,162	10,464,989,961
(หัก) ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	(3,013,360,609)	(3,148,074,972)	(1,860,232,103)	(734,636,580)
หุ้นกู้	(2,895,000,000)	(2,730,000,000)	(2,895,000,000)	(2,730,000,000)
(หัก) ค่าธรรมเนียมเงินกู้หรือตัดจ่าย	13,747,423	4,597,418	7,404,296	2,746,650
รวมส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(5,894,613,186)	(5,873,477,554)	(4,747,827,807)	(3,461,889,930)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ	11,380,452,986	11,742,454,117	5,616,235,355	7,003,100,031

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

รายการเคลื่อนไหวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ณ วันที่ 1 มกราคม	11,027,088,459	3,352,279,641	3,879,821,419	2,042,773,134
บวก กู้เพิ่ม	4,218,440,009	3,545,947,140	1,803,193,132	3,145,962,593
(หัก) จ่ายชำระ	(4,662,134,112)	(1,729,959,296)	(2,191,156,139)	(1,308,914,308)
บวก การเปลี่ยนแปลงของค่าธรรมเนียมเงินกู้หรือตัดจ่าย	22,926,893	-	-	-
(หัก) ลดลงจากการเปลี่ยนสัดส่วนเงินลงทุน	(179,816,000)	5,858,820,974	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	10,426,505,249	11,027,088,459	3,491,858,412	3,879,821,419

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เงินกู้ยืมสถาบันการเงินของบริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.99 ถึง 5.20, MLR -0.50 ถึง 2.50, SPRL -1.80 ต่อปี และ 2.38 ถึง 6.60, MLR -0.50 ถึง 5.75, THOR 2.75, BIBOR 1.60 ถึง 1.65 และ SPRL -1.75 ต่อปี ตามลำดับ คำประกันโดยสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย (หมายเหตุ 9) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (หมายเหตุ 15) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (หมายเหตุ 16) สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น (หมายเหตุ 19)

บริษัทและบริษัทย่อยมีวงเงินกู้ยืมที่ยัง ไม่ได้เบิกใช้จำนวน 7,106.34 และ 10,082.02 ล้านบาท ตามลำดับ

หุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทมีรายละเอียดของหุ้นกู้ ดังนี้

หุ้นกู้	อายุ	วันที่ออกหุ้นกู้	ครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	กำหนดชำระ ดอกเบี้ย	(หน่วย : ล้านบาท)	
						งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ	
						ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
						มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	
3/2564	3 ปี 6 เดือน	23 กันยายน 2564	23 มีนาคม 2568	4.40	ทุก 3 เดือน	-	1,200
2/2565	3 ปี	15 กันยายน 2565	15 ธันวาคม 2568	4.70	ทุก 3 เดือน	-	1,530
1/2566	3 ปี	3 กุมภาพันธ์ 2566	3 กุมภาพันธ์ 2569	4.70	ทุก 3 เดือน	2,000	2,000
1/2567	2 ปี	31 มกราคม 2567	31 มกราคม 2569	5.00	ทุก 3 เดือน	895	895
2/2567	2 ปี 6 เดือน	2 ตุลาคม 2567	2 เมษายน 2570	5.70	ทุก 3 เดือน	1,000	1,000
1/2568	2 ปี 6 เดือน	19 มีนาคม 2568	19 กันยายน 2570	5.70	ทุก 3 เดือน	1,500	-
2/2568	2 ปี 6 เดือน	18 กันยายน 2568	18 มีนาคม 2571	5.80	ทุก 3 เดือน	1,530	-
รวมหุ้นกู้						6,925	6,625
(หัก) หุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						(2,895)	(2,730)
หุ้นกู้ - สุทธิ						4,030	3,895

ยอดคงค้างแต่ละขณะของหุ้นกู้ต้องไม่เกิน 12,000 ล้านบาท

ทั้งนี้ ภายใต้ข้อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้ บริษัทต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่บางประการซึ่งรวมถึงการดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity Ratio) ของงบการเงินรวมไม่เกิน 2.5 : 1 ตลอดอายุของหุ้นกู้ ทั้งนี้ หนี้สินให้หมายถึงหนี้สินของผู้ออกหุ้นกู้ตามที่ปรากฏในงบการเงินรวมของผู้ออกหุ้นกู้ รวมถึงภาระผูกพันทางการเงิน และส่วนของหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ผู้ออกหุ้นกู้เข้าค้ำประกันอสังหาริมทรัพย์หรือภาระผูกพันอื่นในลักษณะเดียวกันให้แก่บุคคลใด ๆ ที่มีใช้บริษัทย่อยของผู้ออกหุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ข้อมูลทางการเงินรวมแสดงอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเป็น 1.55 : 1

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ในระหว่างปี 2569 บริษัทได้ดำเนินการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยของหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอน จำนวน 2 รุ่น รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 2,895 ล้านบาท เสร็จสิ้นตามกำหนดเวลาเรียบร้อยแล้ว รายละเอียดดังต่อไปนี้

- รุ่น SENA261A มูลค่า 895 ล้านบาท ครบกำหนดและชำระคืนเมื่อวันที่ 31 มกราคม 2569
- รุ่น SENA262A มูลค่า 2,000 ล้านบาท ครบกำหนดและชำระคืนเมื่อวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2569

นอกจากนี้บริษัทได้เสนอขายหุ้นกู้ชุดใหม่ ครั้งที่ 1/2569 โดยสามารถปิดการขายได้เต็มจำนวนรวม 2,000 ล้านบาท รายละเอียดดังต่อไปนี้

- ชุดที่ 1 อายุ 1 ปี 2 เดือน อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 4.90 ต่อปี
- ชุดที่ 2 อายุ 2 ปี 6 เดือน อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 5.80 ต่อปี

รายการเคลื่อนไหวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

	(หน่วย : บาท)	
	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
ณ วันที่ 1 มกราคม	6,625,000,000	8,082,400,000
บวก เพิ่มขึ้นจากการออกหุ้นกู้	3,030,000,000	1,895,000,000
(หัก) จ่ายคืนหุ้นกู้	(2,730,000,000)	(3,352,400,000)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	6,925,000,000	6,625,000,000

24. หนี้สินตามสัญญาเช่า

รายการเคลื่อนไหวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ณ วันที่ 1 มกราคม	379,886,813	354,994,495	329,790,158	318,691,222
บวก เพิ่มขึ้นในปี	334,457,250	44,405,811	247,803,073	10,407,848
(หัก) จ่ายชำระ	(42,303,626)	(23,343,391)	(27,777,505)	(11,962,528)
บวก ดอกเบี้ยจ่ายรอตัดบัญชี	12,686,479	14,478,217	11,068,954	13,003,616
เพิ่มขึ้น (ลดลง) จากการเปลี่ยนสัดส่วนการลงทุน	-	13,921,143	-	-
(หัก) ลดลงจากการยกเลิกสัญญา	(341,033,598)	(24,569,462)	(316,940,296)	(350,000)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	343,693,318	379,886,813	243,944,384	329,790,158
(หัก) ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(139,477,311)	(52,984,000)	(119,210,121)	(38,341,077)
รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า	204,216,007	326,902,813	124,734,263	291,449,081

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม					
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567		
	หนี้สินตามสัญญาเช่า	ดอกเบี้ยรอดค้างจ่าย	สุทธิ	หนี้สินตามสัญญาเช่า	ดอกเบี้ยรอดค้างจ่าย	สุทธิ
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	152,359,772	(12,882,461)	139,477,311	56,514,719	(3,515,191)	52,999,528
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระหลังหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	188,943,047	(32,465,394)	156,477,653	146,765,432	(51,111,385)	95,654,047
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินห้าปี	54,884,790	(7,146,436)	47,738,354	269,054,371	(37,821,133)	231,233,238
รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า	<u>396,187,609</u>	<u>(52,494,291)</u>	<u>343,693,318</u>	<u>472,334,522</u>	<u>(92,447,709)</u>	<u>379,886,813</u>

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567		
	หนี้สินตามสัญญาเช่า	ดอกเบี้ยรอดค้างจ่าย	สุทธิ	หนี้สินตามสัญญาเช่า	ดอกเบี้ยรอดค้างจ่าย	สุทธิ
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	128,280,382	(9,070,261)	119,210,121	39,790,028	(1,448,951)	38,341,077
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระหลังหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	116,177,783	(7,278,219)	108,899,564	110,255,682	(48,332,557)	61,923,125
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินห้าปี	30,850,000	(15,015,301)	15,834,699	267,265,441	(37,739,485)	229,525,956
รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า	<u>275,308,165</u>	<u>(31,363,781)</u>	<u>243,944,384</u>	<u>417,311,151</u>	<u>(87,520,993)</u>	<u>329,790,158</u>

25. หนี้สินทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
	หนี้สินตราสารอนุพันธ์	
สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย (หัก) ส่วนของหนี้สินทางการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	30,237	19,155,412
รวมหนี้สินทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	(30,237)	(14,472,206)
	-	4,683,206

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

บริษัทใช้สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยเพื่อบริหารความเสี่ยงในการทำธุรกรรมบางส่วน โดยเข้าทำสัญญาดังกล่าวในช่วงเวลาที่สอดคล้องกับความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของรายการอ้างอิงซึ่งมีอายุสัญญา 4 ปี อัตราดอกเบี้ยลอยตัว THB-THOR-COMPOUND บวกร้อยละ 3.39 ต่อปี

สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย

บริษัททำสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยล่วงหน้าเพื่อลดความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้ โดยรายละเอียดของสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีดังนี้

เลขที่สัญญา	อัตราดอกเบี้ยรับ ตามสัญญาแลกเปลี่ยน (ร้อยละต่อปี)	อัตราดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาแลกเปลี่ยน	(หน่วย : ล้านบาท)	
			งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ	จำนวนเงินต้น
IRS143364TR	4.50	อัตราดอกเบี้ยลอยตัว THB-THOR-COMPOUND บวกร้อยละ 3.39 ต่อปี	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	500.00

26. ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ประมาณการต้นทุนโครงการค้างจ่าย	278,105,735	200,799,540	659,057	11,395,887
ประมาณการต้นทุนของแถม	-	2,583,674	-	-
ประมาณการสาธารณูปโภค	2,626,389	1,341,058	-	-
ประมาณการหนี้สินค้ำประกัน	25,465,043	24,989,744	-	-
ประมาณการซ่อมแซม	7,427,602	-	596,121	-
ประมาณการรื้อถอน	80,730	-	-	-
รวม	313,705,499	229,714,016	1,255,178	11,395,887

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

27. ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน

ผู้เกี่ยวข้องภายใต้สัญญาสิทธิประโยชน์หนึ่งได้ทำการประเมินภาระหนี้สินที่ต้องจ่ายสำหรับผลประโยชน์ระยะยาวอื่น ๆ ของพนักงาน โดยใช้วิธีการ Projected unit credit ซึ่งบริษัทได้ตั้งสำรองผลประโยชน์ระยะยาวอื่น ๆ ของพนักงาน มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ผลประโยชน์พนักงานต้นปี	140,605,833	95,817,565	60,997,413	34,240,866
บวก จำนวนที่รับรู้ในปี	28,101,742	24,835,062	16,396,932	6,453,264
เพิ่ม (ลดลง) จากการได้อำนาจควบคุมบริษัทย่อย (กำไร) ขาดทุนจากการประมาณตามหลัก คณิตศาสตร์ประกันภัยที่รับรู้ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	-	2,220,362	-	-
เพิ่ม (ลดลง) จากการรับโอนพนักงานจากบริษัทย่อย (หัก) ผลประโยชน์พนักงานที่ใช้ไป	(3,398,851)	-	26,375,385	-
ผลประโยชน์พนักงานปลายปี	118,761,415	140,605,833	79,512,449	60,997,413
มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันที่ไม่ได้จัดให้มี กองทุน	118,761,415	140,605,833	79,512,449	60,997,413
จำนวนที่ควรรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนตามรายงานของนักคณิตศาสตร์ประกันภัยมีดังนี้				
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	25,297,605	21,886,735	14,451,409	5,408,317
ดอกเบี้ยของภาระผูกพัน	2,804,137	2,948,327	1,945,523	1,044,947
จำนวนที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน	28,101,742	24,835,062	16,396,932	6,453,264

ข้อสมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ใช้ในการคำนวณประมาณการหนี้สินผลประโยชน์ของพนักงานมีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
อัตราคิดลด (ร้อยละต่อปี)	1.35 - 2.46	2.05 - 3.16	2.03	2.54
อัตราการขึ้นเงินเดือนโดยเฉลี่ย (ร้อยละต่อปี)	3.00 - 5.00	4.00 - 6.00	4.00	6.00
อัตราการลาออก	ตามช่วงอายุของ พนักงาน	ตามช่วงอายุของ พนักงาน	ตามช่วงอายุของ พนักงาน	ตามช่วงอายุ ของพนักงาน
เกษียณอายุ	60 ปี	60 ปี	60 ปี	60 ปี

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

28. ทุนเรือนหุ้นและเงินปันผลจ่าย

28.1 ทุนเรือนหุ้น

รายการเคลื่อนไหวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

	(หน่วย : บาท)		
	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2568		
	จำนวนหุ้น	ราคาตามมูลค่า	ทุนจดทะเบียน
<u>ทุนจดทะเบียน</u>			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	1,826,483,120	1.00	1,826,483,120
เพิ่ม ทุนจดทะเบียน	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	1,826,483,120	1.00	1,826,483,120
เพิ่ม ทุนจดทะเบียน	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	1,826,483,120	1.00	1,826,483,120
<u>ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว</u>			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	1,442,272,398	1.00	1,442,272,398
เพิ่ม ทุนจดทะเบียน	539	1.00	539
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	1,442,272,937	1.00	1,442,272,937
เพิ่ม ทุนจดทะเบียน	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	1,442,272,937	1.00	1,442,272,937

บริษัท เสนาคีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

28.2 เงินปันผลจ่าย

เงินปันผลจ่ายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

งบการเงินรวม									
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568									
ชื่อบริษัท	มติที่ประชุมวิสามัญครั้งที่	เมื่อวันที่	จ่ายจาก	อัตรา (บาทต่อหุ้น)	จำนวนหุ้น	จำนวนเงิน (บาท)	วันที่จ่าย		
บริษัท เสนาคีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	สามัญประจำปี 2568	25 เมษายน 2568	กำไรของบริษัทที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน	0.009545	1,442,249,337	13,766,270	23 พฤษภาคม 2568		
บริษัท เสนาคีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	สามัญประจำปี 2568	25 เมษายน 2568	กำไรของบริษัทที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน	0.101693	1,442,249,337	146,666,662	23 พฤษภาคม 2568		
บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน)	สามัญประจำปี 2568	23 เมษายน 2568	กำไรของบริษัทที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน	0.005730	2,111,975,152	12,101,618	22 พฤษภาคม 2568		
บริษัท เอสทีเค เวอร์เด็นท์ แอสเซท จำกัด	วิสามัญ 1/2568	24 มิถุนายน 2568	กำไรสะสม ณ 31 พฤษภาคม 2568	73.636000	3	221	27 มิถุนายน 2568		
บริษัท เอส.เอ็น.แอสเซท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	วิสามัญ 1/2568	2 มิถุนายน 2568	กำไรสะสม ณ 31 มีนาคม 2568	122.950000	427	52,500	27 มิถุนายน 2568		
บริษัท เสนา กรีน เอนเนอจี้ จำกัด	วิสามัญ 1/2568	30 พฤษภาคม 2568	กำไรสะสม ณ 31 พฤษภาคม 2568	59.280000	2	119	4 มิถุนายน 2568		
บริษัท เสนา สันคิวิ 1 จำกัด	วิสามัญ 1/2568	19 กุมภาพันธ์ 2568	กำไรสะสม ณ 31 ธันวาคม 2567	1.980000	906,501	1,794,872	24 กุมภาพันธ์ 2568		
บริษัท เสนา เอชเอชที 4 จำกัด	วิสามัญ 1/2568	19 กุมภาพันธ์ 2568	กำไรสะสม ณ 30 กันยายน 2567	2.640000	1,862,001	4,915,683	20 มีนาคม 2568		
บริษัท เสนา เอชเอชที 7 จำกัด	วิสามัญ 1/2568	19 กุมภาพันธ์ 2568	กำไรสะสม ณ 31 ธันวาคม 2567	5.600000	5,635,001	31,556,006	20 มีนาคม 2568		
บริษัท เสนา เอชเอชที 19 จำกัด	วิสามัญ 1/2568	25 กุมภาพันธ์ 2568	กำไรสะสม ณ 30 กันยายน 2567	28.000000	857,501	22,569,428	26 มีนาคม 2568		
บริษัท เสนา เอชเอชที 22 จำกัด	วิสามัญ 1/2568	25 กุมภาพันธ์ 2568	กำไรสะสม ณ 30 กันยายน 2567	5.000000	2,940,001	14,700,005	18 กุมภาพันธ์ 2568		
บริษัท เสนา เอชเอชที 27 จำกัด	วิสามัญ 1/2568	25 กุมภาพันธ์ 2568	กำไรสะสม ณ 30 กันยายน 2567	25.000000	980,001	24,500,075	26 มีนาคม 2568		
บริษัท เสนา เอชเอชที 18 จำกัด	วิสามัญ 2/2568	29 กรกฎาคม 2568	กำไรสะสม ณ 31 มีนาคม 2568	19.000000	1,274,001	16,218,045	18 กรกฎาคม 2568		
บริษัท เอส.เอ็น.แอสเซท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	วิสามัญ 2/2568	29 กันยายน 2568	กำไรสะสม ณ 31 สิงหาคม 2568	368.850000	427	157,500	29 ตุลาคม 2568		
บริษัท ทีเค นวกิจ จำกัด	สามัญประจำปี 2568	29 ธันวาคม 2568	กำไรของบริษัทที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน	800.000000	3	2,400	20 มกราคม 2569		
บริษัท เอส.เอ็น.แอสเซท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	วิสามัญ 3/2568	19 ธันวาคม 2568	กำไรสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	93.900000	2	188	30 ธันวาคม 2568		
บริษัท เอส.เอนด์ พี เอสเค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	วิสามัญ 1/2568	6 ตุลาคม 2568	กำไรสะสม	223.181000	1,400	312,453	7 ตุลาคม 2568		
บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน)	วิสามัญ 2/2568	17 พฤศจิกายน 2568	กำไรสุทธิ ณ วันที่ 30 กันยายน 2568	32.300000	759,502	24,531,895	9 ธันวาคม 2568		

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

งบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ชื่อบริษัท	วันที่ประชุมวิสามัญครั้งที่	เมื่อวันที่	จ่ายจาก	อัตรา (บาทต่อหุ้น)	จำนวนหุ้น	จำนวนเงิน (บาท)	วันที่จ่าย
บริษัท เสนา เอชเอชพี 4 จำกัด	วิสามัญ 3/2568	17 พฤศจิกายน 2568	กำไรสะสม ณ 30 กันยายน 2568	10.600000	1.862.001	19.737.211	16 ธันวาคม 2568
บริษัท เสนา เอชเอชพี 17 จำกัด	วิสามัญ 2/2568	17 พฤศจิกายน 2568	กำไรสะสม ณ วันที่ 30 กันยายน 2568	14.100000	2.450.001	25.563.318	16 ธันวาคม 2568
บริษัท เสนา เอชเอชพี 18 จำกัด	วิสามัญ 3/2568	21 พฤศจิกายน 2568	กำไรสะสม ณ วันที่ 30 กันยายน 2568	3.000000	1.274.001	2.560.744	16 ธันวาคม 2568
บริษัท เสนา เอชเอชพี 19 จำกัด	วิสามัญ 3/2568	17 พฤศจิกายน 2568	กำไรสะสม ณ วันที่ 30 กันยายน 2568	24.000000	857.501	19.345.225	9 ธันวาคม 2568
บริษัท เสนา เอชเอชพี 22 จำกัด	วิสามัญ 3/2568	17 พฤศจิกายน 2568	กำไรสะสม ณ วันที่ 30 กันยายน 2568	9.200000	2.940.001	27.048.009	9 ธันวาคม 2568
บริษัท เสนา เอชเอชพี 23 จำกัด	วิสามัญ 2/2568	17 พฤศจิกายน 2568	กำไรสะสม ณ วันที่ 30 กันยายน 2568	19.600000	2.410.800	23.625.864	16 ธันวาคม 2568
						<u>431.726.261</u>	

บริษัท เสนาคีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

งบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ชื่อบริษัท	มติที่ประชุมวิสามัญครั้งที่	เมื่อวันที่	จ่ายจาก	อัตรา (บาทต่อหุ้น)	จำนวนหุ้น	จำนวนเงิน (บาท)	วันที่จ่าย
บริษัท เสนา โอเดีย จำกัด	วิสามัญผู้ถือหุ้น 1/2567	29 มีนาคม 2567	กำไรสะสม	81.818000	3	245	29 มีนาคม 2567
บริษัท เอส.เอ็น.แอสเซท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	วิสามัญผู้ถือหุ้น 1/2567	15 มีนาคม 2567	กำไรสะสม	140.164000	427	59,850	18 มีนาคม 2567
บริษัท เอส.เอ็น.แอสเซท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ประชุมกรรมการบริษัท 1/2567	25 กรกฎาคม 2567	กำไรสะสม	57.377000	427	24,500	30 กรกฎาคม 2567
บริษัท เสนา เมเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด	วิสามัญ 1/2567	28 มีนาคม 2567	กำไรสำหรับงวด ณ 29 กุมภาพันธ์ 2567	791.855000	2	1,584	5 เมษายน 2567
บริษัท เสนา เมเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด	วิสามัญ 3/2567	7 พฤษภาคม 2567	กำไรสำหรับงวด ณ 31 มีนาคม 2567	452.490000	2	905	9 พฤษภาคม 2567
บริษัท เสนา เมเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด	ประชุมกรรมการบริษัท 4/2567	28 มิถุนายน 2567	กำไรสำหรับงวด ณ 31 พฤษภาคม 2567	678.730000	2	1,358	12 กรกฎาคม 2567
บริษัท เสนา เมเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด	ประชุมกรรมการ 1/2567	16 กันยายน 2567	กำไรสะสม ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2567	1,244.344000	2	2,489	16 ตุลาคม 2567
บริษัท เสนา เมเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด	ประชุมกรรมการบริษัท 4/2567	27 พฤศจิกายน 2567	กำไรสะสม ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2567	452.489000	2	905	27 ธันวาคม 2567
บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน)	สามัญ 1/2567	24 เมษายน 2567	กำไรสุทธิ ณ 31 ธันวาคม 2566	0.008300	2,111,900,007	17,507,650	21 พฤษภาคม 2567
บริษัท เสนา กรีน เอนเนอร์ยี จำกัด	ประชุมกรรมการบริษัท 1/2567	22 มีนาคม 2567	กำไรสะสม ณ 29 กุมภาพันธ์ 2567	118.000000	2	236	30 เมษายน 2567
บริษัท เสนา กรีน เอนเนอร์ยี จำกัด	ประชุมกรรมการบริษัท 2/2567	3 มิถุนายน 2567	กำไรสะสม ณ 31 มีนาคม 2567	67.080000	2	134	12 มิถุนายน 2567
บริษัท เสนา กรีน เอนเนอร์ยี จำกัด	ประชุมกรรมการบริษัท 3/2567	19 ธันวาคม 2567	กำไรสะสม ณ 30 พฤศจิกายน 2567	74.870000	2	150	30 ธันวาคม 2567
บริษัท เสนา โซลาร์ เอนเอยี จำกัด	ประชุมกรรมการบริษัท 1/2567	2 เมษายน 2567	กำไรสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	10.000000	2	20	2 เมษายน 2567
บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เทคเวย์ จำกัด	คณะกรรมการบริษัท 10/2567	31 กรกฎาคม 2567	กำไรสะสม ณ 31 กรกฎาคม 2567	6,578.000000	10	65,780	1 สิงหาคม 2567
บริษัท เสนา เอชเอฟพี 13 จำกัด	คณะกรรมการบริษัท 1/2567	21 พฤศจิกายน 2567	กำไรสะสม ณ 30 กันยายน 2567	7.650000	1	8	16 ตุลาคม 2567
บริษัท เสนาคีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	สามัญประจำปี 2567	26 เมษายน 2567	กำไรของบริษัทที่ได้รับงบส่งเสริมการลงทุน	0.005430	1,442,262,237	7,831,483	24 พฤษภาคม 2567
บริษัท เสนาคีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	สามัญประจำปี 2567	26 เมษายน 2567	กำไรของบริษัทที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน	0.228784	1,442,262,237	329,966,522	24 พฤษภาคม 2567
					รวม	355,463,819	

บริษัท เสนาคีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

งบการเงินเฉพาะกิจการ							
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568							
ชื่อบริษัท	มติที่ประชุมวิสามัญครั้งที่	เมื่อวันที่	จ่ายจาก	อัตรา (บาทต่อหุ้น)	จำนวนหุ้น	จำนวนเงิน (บาท)	วันที่จ่าย
บริษัท เสนาคีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	สามัญประจำปี 2568	25 เมษายน 2568	กำไรของบริษัทที่ได้รับจากการส่งเสริมการลงทุน	0.009545	1,442,249,337	13,766,270	23 พฤษภาคม 2568
บริษัท เสนาคีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	สามัญประจำปี 2568	25 เมษายน 2568	กำไรของบริษัทที่ไม่ได้รับจากการส่งเสริมการลงทุน	0.101693	1,442,249,337	146,666,662	23 พฤษภาคม 2568
					รวม	160,432,932	

งบการเงินเฉพาะกิจการ							
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567							
ชื่อบริษัท	มติที่ประชุมวิสามัญครั้งที่	เมื่อวันที่	จ่ายจาก	อัตรา (บาทต่อหุ้น)	จำนวนหุ้น	จำนวนเงิน (บาท)	วันที่จ่าย
บริษัท เสนาคีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	สามัญประจำปี 2567	26 เมษายน 2567	กำไรของบริษัทที่ได้รับจากการส่งเสริมการลงทุน	0.005430	1,442,262,237	7,831,483	24 พฤษภาคม 2567
บริษัท เสนาคีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	สามัญประจำปี 2567	26 เมษายน 2567	กำไรของบริษัทที่ไม่ได้รับจากการส่งเสริมการลงทุน	0.228784	1,442,262,237	329,966,522	24 พฤษภาคม 2567
					รวม	337,798,005	

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

29. การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์

การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ ประกอบด้วย

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31	ณ วันที่ 31
	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2567	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2567
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญที่ให้แก่พนักงานของบริษัท	18,779,396	16,767,395	18,779,396	16,767,395
โครงการสะสมหุ้นสำหรับพนักงาน	20,488,720	12,017,883	13,589,629	7,884,491
รวมการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	39,268,116	28,785,277	32,369,025	24,651,886

(ก) ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญที่ให้แก่พนักงานของบริษัทและบริษัทย่อยมีรายละเอียด ดังนี้

โครงการ	อายุสัญญา (ปี)	วันที่ให้สิทธิ	วันที่หมดอายุ	จำนวนสิทธิที่ออก (หน่วย)	อัตราการใช้สิทธิ		ปริมาณหน่วยคงเหลือ
					ต่อ 1 หน่วย	ราคาใช้สิทธิ (บาทต่อหุ้น)	
SENA-WF	3 ปี	26 มิถุนายน 2560	25 มิถุนายน 2563	3,000,000	1 สิทธิต่อ 1.000 หุ้น	2.65	1,655,000
SENA-WH	2 ปี	7 พฤษภาคม 2561	6 พฤษภาคม 2563	1,100,000	1 สิทธิต่อ 1.000 หุ้น	3.10	1,000,000
SENA-WJ	3 ปี	7 พฤษภาคม 2561	6 พฤษภาคม 2564	4,150,000	1 สิทธิต่อ 1.000 หุ้น	3.30	1,580,000
SENA-WE	5 ปี	26 เมษายน 2560	25 เมษายน 2565	10,300,000	1 สิทธิต่อ 1.171 หุ้น	2.74	875,000
SENA-WG	4 ปี	7 พฤษภาคม 2561	6 พฤษภาคม 2565	2,500,000	1 สิทธิต่อ 1.002 หุ้น	3.20	800,000
SENA-WI	5 ปี	7 พฤษภาคม 2561	6 พฤษภาคม 2566	3,200,000	1 สิทธิต่อ 1.000 หุ้น	3.50	1,061,400
SENA-WK	3 ปี	24 มิถุนายน 2562	23 มิถุนายน 2565	3,050,000	1 สิทธิต่อ 1.002 หุ้น	3.30	350,000
SENA-WL	3 ปี	1 มิถุนายน 2564	31 พฤษภาคม 2567	7,000,000	1 สิทธิต่อ 1.000 หุ้น	3.45	6,215,000
SENA-WM	5 ปี	1 มิถุนายน 2564	31 พฤษภาคม 2569	7,800,000	1 สิทธิต่อ 1.000 หุ้น	3.45	6,357,500
SENA-WN	5 ปี	30 มิถุนายน 2566	29 มิถุนายน 2571	8,650,000	1 สิทธิต่อ 1.000 หุ้น	3.50	8,650,000
SENA-WO	3 ปี	30 มิถุนายน 2566	29 มิถุนายน 2569	2,500,000	1 สิทธิต่อ 1.000 หุ้น	3.50	2,500,000
						รวม	31,043,900

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

รายการเคลื่อนไหวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	หน่วย		บาท	
	2568	2567	2568	2567
ณ วันที่ 1 มกราคม	31,043,900	31,043,900	16,767,395	13,931,966
บวก ไบสำคัญแสดงสิทธิระหว่างปี	-	-	2,012,001	2,835,429
(หัก) ไบสำคัญแสดงสิทธิใช้ไป	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	31,043,900	31,043,900	18,779,396	16,767,395

มูลค่ายุติธรรมของไบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ วัตถุประสงค์โดยวิธี Binomial Model ภายใต้อัสมมติฐานทางการเงิน ดังนี้

	SENA-WE	SENA-WG	SENA-WI	SENA-WK	SENA-WL	SENA-WM	SENA-WN	SENA-WO
ราคาหุ้น ณ วันที่ให้ไบสำคัญแสดงสิทธิ	3.337	3.780	3.780	3.540	3.500	3.500	2.980	2.980
ราคาใช้สิทธิ	2.732	3.194	3.394	3.294	3.400	3.400	3.500	3.500
ค่าความผันผวนของราคาหุ้นที่คาดหวัง	21.3655%	21.3655%	21.4300%	21.3655%	21.7107%	21.7342%	39.5400%	39.3300%
ช่วงเวลาที่คาดว่าจะมีผู้มาใช้ไบสำคัญแสดงสิทธิครบ	0.75	0.75	1.75	0.75	2.75	4.75	5.00	3.00
อัตราเงินปันผลที่คาดหวัง	21.5699%	21.5699%	21.5699%	21.5699%	21.5699%	21.5699%	6.8075%	6.8075%
อัตราดอกเบี้ยปลอดความเสี่ยง	0.5052%	0.5052%	0.5631%	0.5052%	0.7097%	1.0266%	2.2900%	2.1600%

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(จ) โครงการสะสมหุ้นสำหรับพนักงาน (Employee Joint Investment Program หรือ EJIP) มีรายละเอียด ดังนี้

บริษัทที่เข้าร่วมโครงการ	บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน), บริษัทย่อย
ระยะเวลาโครงการ	ระยะเวลา 5 ปี
พนักงานที่มีสิทธิเข้าร่วมโครงการ	ผู้บริหารระดับผู้จัดการฝ่ายหรือเทียบเท่าขึ้นไป ซึ่งผ่านทดลองงาน โดยเป็นไปตามความสมัครใจ ทั้งนี้ไม่รวมกรรมการบริษัท และที่ปรึกษาบริษัท
รูปแบบโครงการ	เงินส่วนที่พนักงานจ่ายเพื่อเข้าร่วมโครงการ: อัตราไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าที่บริษัทกำหนด
กำหนดการซื้อหุ้นเข้าโครงการ	เงินส่วนที่บริษัทจ่ายสมทบให้พนักงานที่เข้าร่วมโครงการ: ตามเงื่อนไขที่บริษัทกำหนด
เงื่อนไขการถือครองหลักทรัพย์	12 เดือนนับตั้งแต่เดือนที่ได้รับการอนุมัติโครงการ
	ปีที่ 1 - 3 ไม่สามารถขายได้ทั้งจำนวน
	ครบ 3 ปี สามารถขายหุ้นได้ 20% ของจำนวนหุ้นสะสมที่มีอยู่
	ครบ 5 ปี สามารถขายหุ้นได้ทั้งจำนวน
ตัวแทนดำเนินงาน	บริษัทหลักทรัพย์ โกลเบิ้ล จำกัด

รายการเคลื่อนไหวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ณ วันที่ 1 มกราคม	12,017,883	4,528,168	7,884,491	2,930,023
บวก โครงการสะสมหุ้นสำหรับพนักงานระหว่างปี	8,470,837	7,489,715	5,705,138	4,954,468
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	20,488,720	12,017,883	13,589,629	7,884,491

ในระหว่างปีกลุ่มบริษัทได้จ่ายเงินสมทบโครงการเป็นจำนวนเงิน 3.95 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ: 2.55 ล้านบาท)

(ค) หุ้นทุนซื้อคืน

ในระหว่างงวดบริษัทได้ดำเนินการซื้อหุ้นทุนคืนตามโครงการสะสมหุ้นสำหรับพนักงาน (Employee Joint Investment Program หรือ EJIP) โดยวิธีการซื้อในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเป็นจำนวน 9,047,100 หุ้น คิดเป็นจำนวนเงินรวม 23.90 ล้านบาท และของกลุ่มบริษัทเป็นจำนวน 14,286,900 หุ้น คิดเป็นจำนวนรวม 27.35 ล้านบาท ซึ่งแสดงเป็นรายการหักจากส่วนของผู้ถือหุ้น ทั้งนี้บริษัทและกลุ่มบริษัทได้กันกำไรสะสมไว้เป็นสำรองเพื่อหุ้นทุนซื้อคืนจำนวน 23.90 ล้านบาท และ 27.35 ล้านบาท ตามลำดับ

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

30. ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

ข้อมูลเกี่ยวกับบริษัทย่อยที่กลุ่มบริษัทไม่ได้ถือหุ้นทั้งหมดซึ่งมีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญต่อกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

บริษัท	สัดส่วนที่ถือโดย		ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจ		กำไรหรือขาดทุนที่แบ่งให้		กำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	
	ส่วนได้เสีย		ควบคุมในบริษัทย่อยสะสม		กับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจ		ที่แบ่งให้กับส่วนได้ที่ไม่มี	
	ที่ไม่มีอำนาจควบคุม		ควบคุมในบริษัทย่อยสะสม		อำนาจควบคุมในบริษัท		อำนาจควบคุมในบริษัท	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567
	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)						
กลุ่มบริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน)	50.28	50.28	2,035,375,546	1,958,188,275	33,260,398	82,607,177	3,249,933	(1,174,010)
กลุ่มเสนา เอชเอชที	49.00	49.00	6,535,017,762	6,483,112,404	131,938,726	12,319,853	-	-

ข้อมูลทางการเงิน โดยสรุปก่อนตัดรายการระหว่างกันของบริษัทย่อยที่กลุ่มบริษัทไม่ได้ถือหุ้นทั้งหมดซึ่งมีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม			
	บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน)		กลุ่มบริษัทย่อยร่วมลงทุน	
	2568	2567	2568	2567
งบฐานะการเงินแบบย่อ ณ วันที่ 31 ธันวาคม				
สินทรัพย์หมุนเวียน	4,338,221,851	5,045,912,265	22,737,051,025	24,943,866,218
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	1,556,485,303	1,259,378,567	4,070,452,201	774,251,131
หนี้สินหมุนเวียน	(954,897,124)	(1,091,156,086)	(8,432,904,882)	(8,889,505,837)
หนี้สินไม่หมุนเวียน	(891,728,196)	(1,226,672,148)	(5,037,827,401)	(3,547,900,334)
งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นแบบ				
ย่อสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				
รายได้รวม	1,027,803,146	973,804,494	2,843,619,644	142,007,214
ค่าใช้จ่ายรวม	(929,228,389)	806,822,488	(2,475,086,045)	107,219,696
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี	70,750,180	164,294,307	269,262,707	25,142,556
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น	6,463,669	(2,334,944)	-	-

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

31. สำรองตามกฎหมาย

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

32. ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติ

รายการค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ได้แก่

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
การเปลี่ยนแปลงในสินค้าสำเร็จรูปและงานระหว่างทำ	(725,863,680)	(1,082,210,439)	135,276,891	(278,559,914)
เงินเดือน ค่าแรงและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	876,214,152	929,643,845	534,493,488	253,607,804
ค่าเสื่อมราคา	206,458,333	130,272,532	112,975,697	79,379,485
ค่าโฆษณาส่งเสริมการขาย	215,291,982	279,430,631	45,871,297	58,089,299
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอน	219,450,398	83,077,145	28,658,520	35,526,686

33. ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	117,836,949	108,462,496	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราว				
และการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	6,011,539	(111,377,370)	(41,009,266)	(44,455,880)
ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	123,848,488	(2,914,874)	(41,009,266)	(44,455,880)

จำนวนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบแต่ละส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย : บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับผลขาดทุนจาก				
การประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	(8,298,140)	3,964,904	4,101,383	(4,060,657)

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

รายการกระทบยอดระหว่างกำไรทางบัญชีกับค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	624,106,254	505,671,450	457,636,551	443,140,475
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	0 - 20%	0 - 20%	0 - 20%	0 - 20%
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคูณอัตราภาษี	124,821,251	101,134,290	91,527,310	88,628,095
ผลกระทบทางภาษีสำหรับปี :				
การส่งเสริมการลงทุน	(11,208,458)	(3,483,026)	-	-
รายได้ที่ถือเป็นรายได้ตามประมวลรัษฎากร	5,707,075	35,508,605	-	-
รายจ่ายที่ไม่ได้ถือเป็นรายจ่ายตามประมวลรัษฎากร	2,540,573	24,612,001	(19,757,337)	3,632,891
รายได้ที่ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้	(102,958,558)	(184,583,113)	(82,594,219)	(119,853,463)
รายจ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น	(8,173,386)	(6,158,235)	-	-
ขาดทุนสุทธิที่มีสิทธินำมาหักตามกฎหมาย	(21,858,803)	-	-	-
ผลขาดทุนในปีปัจจุบันที่ไม่รับรู้เป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้ ได้รอดัดบัญชี	44,528,274	61,281,385	10,824,247	27,592,477
อื่น ๆ	85,092,913	80,150,589	-	-
รวม	118,490,881	108,462,496	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่าง				
ชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	5,357,607	(111,377,370)	(41,009,266)	(44,455,880)
ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	123,848,488	(2,914,874)	(41,009,266)	(44,455,880)

34. กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลด

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลดสำหรับงวด คำนวณจากกำไร (ขาดทุน) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่และจำนวนหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลด บริษัทไม่ได้คำนวณกำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลด เนื่องจากมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญมีราคาต่ำกว่าราคาใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญ

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

35. สิทธิประโยชน์จากการส่งเสริมการลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทได้รับการส่งเสริมการลงทุนตามพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 ดังนี้

ชื่อบริษัท	การประกอบกิจการ	จำนวน (บัตร)	จำนวนยกเว้น
			ภาษีเงินได้ * (ปี)
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย **	2	3
บริษัท เสนาเทคโนโลยี โซลูชั่น จำกัด	ผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ ที่ติดบนหลังคา	2	8
บริษัท เสนา เอชเอชพี 21 จำกัด	ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย **	1	3
บริษัท เสนา เอชเอชพี 26 จำกัด	ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย **	2	3
บริษัท เสนา เอชเอชพี 28 จำกัด	ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย **	1	3
บริษัท เสนา เอชเอชพี 29 จำกัด	ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย **	2	3
บริษัท เสนา เอชเอชพี 30 จำกัด	ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย **	1	3

* เริ่มนับสิทธิตั้งแต่วันที่เริ่มมีรายได้จากการประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน

** พื้นที่ใช้สอยต่อหน่วยของที่อยู่อาศัยจะต้องมีขนาดไม่ต่ำกว่า 24 ตารางเมตร และมูลค่าซื้อขายตามสัญญาไม่เกิน 1.50 ล้านบาท

รายได้ที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนและที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน สรุปได้ดังนี้

(หน่วย : บาท)

	2568			2567		
	กิจการที่ได้รับ การส่งเสริม	กิจการที่ไม่ได้ รับการส่งเสริม	รวม	กิจการที่ได้รับ การส่งเสริม	กิจการที่ไม่ได้ รับการส่งเสริม	รวม
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	508,767,962	3,566,365,370	4,075,133,332	277,243,703	1,384,997,389	1,662,241,092
รายได้จากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	-	224,452,482	224,452,482	-	123,998,792	123,998,792
รายได้จากการให้บริการ	-	338,305,235	338,305,235	-	1,325,959,637	1,325,959,637
รายได้จากการขายโซลาร์	9,155,979	41,875,292	51,031,271	9,036,805	19,799,178	28,835,983
รายได้จากธุรกิจจำหน่ายรถยนต์	-	463,430,633	463,430,633	-	188,491,989	188,491,989
รวมรายได้	517,923,941	4,634,429,012	5,152,352,953	286,280,508	3,043,246,985	3,329,527,493

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 วันที่ 31 ธันวาคม 2568

36. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

บริษัทดำเนินธุรกิจในส่วนภูมิศาสตร์เดียวคือในประเทศไทย และมีส่วนงานธุรกิจที่รายงานทั้งสิ้น 6 ส่วนงานดังนี้ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การให้บริการอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจสนามกอล์ฟ กลุ่มพลังงาน และธุรกิจจำหน่ายรถยนต์ อย่างไรก็ตาม ดังนั้นจึงไม่ได้นำเสนอข้อมูลทางการเงิน จำแนกตามส่วนงานดังกล่าวในข้อมูลทางการเงินนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	งบการเงินรวม														
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม														
	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		รายได้จากการให้เช่า		รายได้จากการให้บริการ		ธุรกิจจำหน่ายรถยนต์		รายการตัดบัญชีระหว่างส่วนงาน		รวม				
ธุรกิจอาคารสูง	2568	2567	ธุรกิจแนวราบ	2568	2567	อสังหาริมทรัพย์	2568	2567	อสังหาริมทรัพย์	2568	2567	รวม	2568	2567	
รายได้จากการขายและบริการ	2,899.57	927.45	1,175.56	794.09	231.27	130.21	1,146.61	1,502.41	465.67	188.49	63.81	47.53	(830.14)	(260.65)	5,152.35
ต้นทุนขายและบริการ	(1,889.63)	(594.74)	(842.31)	(547.48)	(87.10)	(55.87)	(844.19)	(947.60)	(436.66)	(168.65)	(39.26)	(34.90)	648.12	144.08	(3,491.03)
กำไรขั้นต้น	1,009.94	332.71	333.25	246.61	144.17	74.34	302.42	554.81	29.01	19.84	24.55	12.63	(182.02)	(116.57)	1,661.32
กำไรสุทธิ															500.26
การรับรู้รายได้															508.59
ณ จุดเวลาใดเวลาหนึ่ง	2,899.57	927.45	1,175.56	794.09	-	-	33.03	29.23	465.67	188.49	63.81	47.53	(47.70)	-	4,589.94
ตลอดช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง	-	-	-	-	231.27	130.21	1,113.58	1,473.18	-	-	-	-	(782.44)	(260.65)	562.41
รวมรายได้	2,899.57	927.45	1,175.56	794.09	231.27	130.21	1,146.61	1,502.41	465.67	188.49	63.81	47.53	(830.14)	(260.65)	5,152.35

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย : ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ						
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม						
	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์			ธุรกิจอื่น			
ธุรกิจอาคารสูง	ธุรกิจโรงแรม	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	ธุรกิจอื่น	รายได้จากการให้ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์	รายได้การบริหารโครงการ	รวม
2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567
รายได้จากการขายและบริการ	253.41	505.76	522.21	445.81	77.98	73.48	1,025.05
ต้นทุนขายและบริการ	(149.49)	(336.42)	(339.55)	(294.77)	(37.34)	(36.18)	(667.37)
กำไรขั้นต้น	103.92	169.34	182.66	151.04	40.64	37.30	357.68
กำไรสุทธิ							
การรับรู้รายได้							
ณ จุดเวลาใดเวลาหนึ่ง	253.41	505.76	522.21	445.81	-	-	951.57
ตลอดช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง	-	-	-	-	77.98	73.48	73.48
รวมรายได้	253.41	505.76	522.21	445.81	77.98	73.48	1,025.05

37. การเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน

37.1 ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยอันเกี่ยวเนื่องกับเงินฝากธนาคาร ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า สินทรัพย์ทางการเงินอื่น เงินกู้ยืมระยะสั้น เงินกู้ยืมระยะยาว หนี้สินตามสัญญาเช่าและหนี้สินทางการเงินอื่น สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินของกลุ่มบริษัทส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดหรืออัตราดอกเบี้ยคงที่ที่ใกล้เคียงกับอัตราตลาด ทั้งนี้ บริษัทมีการใช้อนุพันธ์เพื่อป้องกันความเสี่ยงบางประการที่จะเกิดขึ้น

37.2 ความเสี่ยงด้านเครดิต

ความเสี่ยงด้านเครดิตเป็นความเสี่ยงจากการสูญเสียทางการเงินของกลุ่มบริษัท หากลูกค้าหรือคู่สัญญาตามเครื่องมือทางการเงินไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญา ซึ่งโดยส่วนใหญ่เกิดจากลูกหนี้ที่เป็นลูกหนี้การค้า ลูกหนี้อื่นและเงินให้กู้ยืมของกลุ่มบริษัท โดยจำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือ วันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย : บาท)

รายการ	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568					
	หมายเหตุ	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	อัตราดอกเบี้ย คงที่	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6	543,908,295	979,514	179,727,835	724,615,644	0.125% - 0.70%
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้		11,896,659	-	3,482,568	15,379,227	0.25% - 3.00%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	7	-	-	67,410,910	67,410,910	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าทางการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	8	-	3,532,794	-	3,532,794	0.26% - 1.35%
ลูกหนี้ตามสัญญาเงินให้กู้ยืมเงินที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		-	1,472,665	-	1,472,665	4.50% - 15.00%
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	11	-	6,204,771	315,884	6,520,655	0.26% - 2.40%
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน		148,463,245	-	-	148,463,245	0.25% - 1.30%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น		-	-	110,865,280	110,865,280	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าทางการเงิน	8	-	108,753,714	-	108,753,714	0.26%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	19	-	-	6,072,734,335	6,072,734,335	-

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย : บาท)

รายการ	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568					
	หมายเหตุ	อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย	ไม่มี	รวม	อัตราดอกเบี้ย
		ปรับขึ้นลง		คงที่		
ตามราคาตลาด						
หนี้สินทางการเงิน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	21	2,372,523,282	1,347,549,467	-	3,720,072,749	1.25% ถึง 4.75%, MLR -1.25% ถึง 4.75%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	22	-	-	1,086,383,001	1,086,383,001	-
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	23	1,999,613,186	3,895,000,000	-	5,894,613,186	2.38% ถึง 6.60%, MLR -0.50% ถึง 5.75%, THOR +2.75%, BIBOR 1.60% ถึง 1.65%, SPRL -1.75% ถึง 1.80%
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	24	-	139,477,311	-	139,477,311	4.40% - 5.86%
เงินกู้ยืมระยะสั้น	5.1	1,092,945,278	55,742,350	-	1,148,687,628	1.5% - 6.37%, MLR -0.50% ถึง 3.50%, BIBOR +1.60% ถึง 2.50% และ THOR +2.75%
หนี้สินทางการเงินหมุนเวียนอื่น	25	30,237	-	-	30,237	THB-THOR-COMPOUND + 3.39%
เงินกู้ยืมระยะยาว	23	6,384,636,986	4,995,816,000	-	11,380,452,986	2.38% ถึง 6.60%, MLR -0.50% ถึง 5.75%, THOR +2.75%, BIBOR 1.60% ถึง 1.65%, SPRL -1.75% ถึง 1.80%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	24	-	204,216,007	-	204,216,007	4.40% - 5.86%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	-	154,854,679	154,854,679	-

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย : บาท)

รายการ	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567					
	หมายเหตุ	อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย	ไม่มี	รวม	อัตราดอกเบี้ย
		ปรับขึ้นลง	คงที่	อัตราดอกเบี้ย		
		ตามราคาตลาด				
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6	607,018,593	45,213,420	135,515,419	787,747,432	0.125% - 0.70%
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้		6,319,044	-	8,040,639	14,359,683	0.25% - 3.00%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	7	-	-	638,042,679	638,042,679	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าทางการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	8	-	3,160,098	-	3,160,098	0.26% - 1.35%
ลูกหนี้ตามสัญญาเงินให้กู้ยืมเงินที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		-	1,549,619	-	1,549,619	4.50% - 15.00%
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	5.1	-	21,607,605	-	21,607,605	1.30% - 7.00%
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	11	-	3,658,458	3,029,869	6,688,327	0.26% - 2.40%
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน		223,211,613	-	-	223,211,613	0.25% - 1.30%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น		-	-	112,932,424	112,932,424	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าทางการเงิน	8	-	97,135,992	-	97,135,992	0.26%
หนี้สินทางการเงิน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	21	2,058,251,441	1,552,998,165	-	3,611,249,606	1.25% - 7.50%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	22	-	-	871,805,286	871,805,286	-
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	23	-	5,873,477,554	-	5,873,477,554	0.50% - 7.65%
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	24	-	52,984,000	-	52,984,000	4.40% - 5.86%
เงินกู้ยืมระยะสั้น	5.1	-	501,862,143	-	501,862,143	2.10% - 6.85%
หนี้สินทางการเงินหมุนเวียน	25	14,472,206	-	-	14,472,206	THB-THOR-COMPOUND 3.39%-3.55%
เงินกู้ยืมระยะยาว	23	-	11,742,454,117	-	11,742,454,117	1.00% - 7.65%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	24	-	326,902,813	-	326,902,813	2.50% - 15.00%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น		-	-	193,735,050	193,735,050	-
หนี้สินทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	25	4,683,206	-	-	4,683,206	THB-THOR-COMPOUND 3.39%-3.55%

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย : บาท)

รายการ	งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568					
	หมายเหตุ	อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย	ไม่มี	รวม	อัตราดอกเบี้ย
		ปรับขึ้นลง				
ตามราคาตลาด						
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6	102,789,938	-	28,174,661	130,964,599	0.125% - 0.70%
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้		5,312,860	-	-	5,312,860	0.25%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	7	-	-	769,714,395	769,714,395	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	5.1	1,137,555,289	931,740,974	-	2,069,296,263	2.00% - 6.90%
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน		68,949,139	-	-	68,949,139	0.65 - 0.75%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น		-	-	10,110,894	10,110,894	-
หนี้สินทางการเงิน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	21	1,110,997,000	1,347,549,467	-	2,458,546,467	MLR-1.25 ถึง - 4.75
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	22	-	-	442,248,772	442,248,772	-
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	23	852,827,807	3,895,000,000	-	4,747,827,807	3.99 ถึง 5.20, MLR-0.50 ถึง - 2.50, SPRL-1.80
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	24	-	119,210,121	-	119,210,121	2.50% - 5.86%
เงินกู้ยืมระยะสั้น	5.1	-	66,067,206	-	66,067,206	3.80% - 5.44%
หนี้สินทางการเงินหมุนเวียนอื่น	25	30,237	-	-	30,237	THB-THOR-COMPOUND + 3.39%
เงินกู้ยืมระยะยาว	23	1,086,235,355	4,530,000,000	-	5,616,235,355	3.99 ถึง 5.80, MLR-0.50 ถึง - 2.50, SPRL-1.80
หนี้สินตามสัญญาเช่า	24	-	124,734,263	-	124,734,263	2.50% - 5.86%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น		-	-	26,827,405	26,827,405	-

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย : บาท)

รายการ	หมายเหตุ	งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567				
		อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง	อัตราดอกเบี้ย คงที่	ไม่มี	รวม	อัตราดอกเบี้ย
		ตามราคาตลาด		อัตราดอกเบี้ย		
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6	108,468,426	5,212,397	8,861,823	122,542,646	0.125% - 0.70%
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้		6,319,045	-	10	6,319,055	0.25%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	7	-	-	852,702,516	852,702,516	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	5.1	430,920,735	1,143,210,285	-	1,574,131,020	2.00% - 6.50%
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน		57,449,296	-	-	57,449,296	0.60% - 1.30%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น		-	-	11,044,760	11,044,760	-
หนี้สินทางการเงิน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	21	381,797,000	1,503,889,815	-	1,885,686,815	3.70 - 4.75%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	22	-	-	319,252,704	319,252,704	-
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	23	-	3,461,889,930	-	3,461,889,930	3.50% - 5.86%
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	24	-	38,341,077	-	38,341,077	2.50% - 5.86%
เงินกู้ยืมระยะสั้น	5.1	-	104,495,790	-	104,495,790	5.38% - 5.44%
หนี้สินทางการเงินหมุนเวียน	25	14,472,206	-	-	14,472,206	THB-THOR-COMPOUND 3.39%-3.55%
เงินกู้ยืมระยะยาว	23	-	7,003,100,031	-	7,003,100,031	3.50% - 5.70%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	24	-	291,449,081	-	291,449,081	2.50% - 5.86%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น		-	-	53,372,386	53,372,386	-
หนี้สินทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	25	4,683,206	-	-	4,683,206	THB-THOR-COMPOUND 3.39%-3.55%

37.3 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทมีการติดตามความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่อง โดยการใช้เงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมธนาคารและสัญญาเช่า ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินประมาณร้อยละ 46.00 และ 40.00 ตามลำดับที่จะครบกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปีเมื่อเทียบกับมูลค่าตามบัญชีทั้งหมดของหนี้สินดังกล่าวที่แสดงอยู่ในงบการเงิน (เฉพาะกิจการ: ปี 2568 ร้อยละ 54.00 และ ปี 2567 ร้อยละ 41.00) กลุ่มบริษัทได้ประเมินการกระจุกตัวของความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินเพื่อนำไป ชำระหนี้สินเดิมและได้ข้อสรุปว่าความเสี่ยงดังกล่าวอยู่ในระดับต่ำ กลุ่มบริษัทมีความสามารถในการเข้าถึงแหล่งของเงินทุน ที่หลากหลายอย่างเพียงพอ

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน สามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย : บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568					
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม	
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	21	-	3,720,072,749	-	-	3,720,072,749
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	22	1,086,383,001	-	-	-	1,086,383,001
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	23	-	5,894,613,186	-	-	5,894,613,186
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	24	-	139,477,311	-	-	139,477,311
เงินกู้ยืมระยะสั้น	5.1	55,742,350	1,092,945,278	-	-	1,148,687,628
เงินกู้ยืมระยะยาว	23	-	-	10,680,613,131	699,839,855	11,380,452,986
หนี้สินตามสัญญาเช่า	24	-	-	204,216,007	-	204,216,007
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น		154,854,679	-	-	-	154,854,679
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์		1,296,980,030	10,847,108,524	10,884,829,138	699,839,855	23,728,757,547

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย : บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567				
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก	21				
สถาบันการเงิน	-	3,611,249,606	-	-	3,611,249,606
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	22	871,805,286	-	-	871,805,286
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนด	23				
ชำระภายในหนึ่งปี	-	5,873,477,554	-	-	5,873,477,554
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนด	24				
ชำระภายในหนึ่งปี	-	52,984,000	-	-	52,984,000
เงินกู้ยืมระยะสั้น	5.1	20,931,186	480,930,957	-	501,862,143
เงินกู้ยืมระยะยาว	23	-	-	11,042,936,335	699,517,782
หนี้สินตามสัญญาเช่า	24	-	-	326,902,813	326,902,813
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น		193,735,050	-	-	193,735,050
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์		1,086,471,522	10,018,642,117	11,369,839,148	699,517,782

(หน่วย : บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568				
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น	21				
จากสถาบันการเงิน	-	2,458,546,467	-	-	2,458,546,467
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	22	442,248,772	-	-	442,248,772
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนด	23				
ชำระภายในหนึ่งปี	-	4,747,827,807	-	-	4,747,827,807
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนด	24				
ชำระภายในหนึ่งปี	-	119,210,121	-	-	119,210,121
เงินกู้ยืมระยะสั้น	5.1	66,067,206	-	-	66,067,206
เงินกู้ยืมระยะยาว	23	-	-	5,246,235,355	370,000,000
หนี้สินตามสัญญาเช่า	24	-	-	108,899,564	15,834,699
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น		26,827,405	-	-	26,827,405
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์		535,143,383	7,325,584,395	5,355,134,919	385,834,699

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย : บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567				
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น	21				
จากสถาบันการเงิน	-	1,885,686,815	-	-	1,885,686,815
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	22	319,252,704	-	-	319,252,704
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนด	23				
ชำระภายในหนึ่งปี	-	3,461,889,930	-	-	3,461,889,930
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนด	24				
ชำระภายในหนึ่งปี	-	38,341,077	-	-	38,341,077
เงินกู้ยืมระยะสั้น	5.1	104,495,790	-	-	104,495,790
เงินกู้ยืมระยะยาว	23	-	6,633,100,031	370,000,000	7,003,100,031
หนี้สินตามสัญญาเช่า	24	-	61,923,125	229,525,956	291,449,081
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น		53,372,386	-	-	53,372,386
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์		477,120,880	5,385,917,822	6,695,023,156	13,157,587,814

38. มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

มูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรม

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน

- ก) สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น ได้แก่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าทางการเงิน เงินให้กู้ยืมระยะสั้น สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น และเงินกู้ยืมระยะสั้น แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน
- ข) เงินฝากธนาคารที่คิดภาระค่าประกัน หนี้สินตามสัญญาเช่า และเงินกู้ยืมระยะยาวมีดอกเบี้ยในอัตราใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ทั้งนี้มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินข้างต้นวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายยกเว้นที่จะกล่าวดังต่อไปนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม แยกแสดงมูลค่าตามบัญชี และมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน รวมถึงลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568					
	มูลค่าตาม บัญชี	ราคาทุนตัด จำหน่าย	มูลค่ายุติธรรม			รวม
			ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	
สินทรัพย์ทางการเงิน						
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย						
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน						
- สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น						
(หมายเหตุ 11)						
	315,884	-	-	315,884	-	315,884
รวมสินทรัพย์ทางการเงิน	315,884	-	-	315,884	-	315,884
หนี้สินทางการเงิน						
หนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่า						
ยุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน						
- หนี้สินทางการเงิน (หมายเหตุ 25)						
	30,237	-	-	30,237	-	30,237
รวมหนี้สินทางการเงิน	30,237	-	-	30,237	-	30,237

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567					
	มูลค่าตาม บัญชี	ราคาทุนตัด จำหน่าย	มูลค่ายุติธรรม			รวม
			ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	
สินทรัพย์ทางการเงิน						
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย						
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน						
- สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น						
(หมายเหตุ 11)						
	3,029,869	-	-	3,029,869	-	3,029,869
รวมสินทรัพย์ทางการเงิน	3,029,869	-	-	3,029,869	-	3,029,869

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567					
	มูลค่าตาม บัญชี	ราคาทุนตัด จำหน่าย	มูลค่ายุติธรรม			รวม
			ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	
หนี้สินทางการเงิน						
หนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่า ยุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน						
- หนี้สินทางการเงิน (หมายเหตุ 25)	19,155,412	-	-	19,155,412	-	19,155,412
รวมหนี้สินทางการเงิน	19,155,412	-	-	19,155,412	-	19,155,412

(หน่วย : บาท)

	งบการเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568					
	มูลค่าตาม บัญชี	ราคาทุนตัด จำหน่าย	มูลค่ายุติธรรม			รวม
			ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	
หนี้สินทางการเงิน						
หนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่า ยุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน						
- หนี้สินทางการเงิน (หมายเหตุ 25)	30,237	-	-	30,237	-	30,237
รวมหนี้สินทางการเงิน	30,237	-	-	30,237	-	30,237

(หน่วย : บาท)

	งบการเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567					
	มูลค่าตาม บัญชี	ราคาทุนตัด จำหน่าย	มูลค่ายุติธรรม			รวม
			ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	
หนี้สินทางการเงิน						
หนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่า ยุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน						
- หนี้สินทางการเงิน (หมายเหตุ 25)	19,155,412	-	-	19,155,412	-	19,155,412
รวมหนี้สินทางการเงิน	19,155,412	-	-	19,155,412	-	19,155,412

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

กลุ่มบริษัทไม่มีรายการ โอนระหว่างระดับ 1 ระดับ 2 และระดับ 3 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมในระหว่างงวด

สินทรัพย์ทางการเงินของกลุ่มบริษัทประกอบด้วย เงินลงทุนในกองทุนปิด และใบสำคัญแสดงสิทธิโดยวัดมูลค่าด้วยมูลค่าของสินทรัพย์สุทธิของหน่วยลงทุน (มูลค่ายุติธรรมระดับ 2)

หนี้สินทางการเงินของกลุ่มบริษัทประกอบด้วยเงินลงทุนในตราสารอนุพันธ์ สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยโดยวัดมูลค่าด้วยมูลค่าของตราสาร ณ วันที่รายงาน (มูลค่ายุติธรรมระดับ 2)

39. ลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

ในการนำเทคนิคการวัดมูลค่ายุติธรรม กิจการจะต้องพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 เรื่อง มูลค่ายุติธรรม กำหนดลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ข้อมูลระดับ 1 ได้แก่ ราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน และกิจการสามารถเข้าถึง ณ วันที่วัดมูลค่า

ข้อมูลระดับ 2 ได้แก่ ข้อมูลอื่นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในระดับ 1 ที่สามารถสังเกตได้โดยตรงหรือโดยอ้อมสำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้น

ข้อมูลระดับ 3 ได้แก่ ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ซึ่งนำมาใช้กับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทไม่มีสินทรัพย์และหนี้สินที่มีการวัดมูลค่าและแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมในงบฐานะการเงิน ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่นตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 11

40. หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นภายนอกและภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นภายนอกและภาระผูกพันกับสถาบันการเงิน ดังนี้

40.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาว่าจ้างและภาระผูกพันอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาว่าจ้างและภาระผูกพันอื่น ดังนี้

40.1.1 บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายค่าจ้างผู้รับเหมาภายใต้สัญญาจ้างรวมเป็นจำนวนเงิน 261.09 ล้านบาท และ 2,456.06 ล้านบาท ตามลำดับ

40.2 หนังสือค้ำประกันธนาคาร

บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันกับธนาคารพาณิชย์ในการออกหนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า สาธารณูปโภค และอื่น ๆ เป็นจำนวนเงิน 278.19 ล้านบาท และ 766.52 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งค้ำประกันโดยบัญชีเงินฝากธนาคาร กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัทและที่ดินของโครงการ

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

40.3 การค้าประกันวงเงินสินเชื่อ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทและบริษัทย่อยมีการค้าประกันระหว่างกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

40.3.1 บริษัทได้ค้าประกันวงเงินสินเชื่อให้กับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันกับธนาคารพาณิชย์ เป็นวงเงินรวม 9,321.57 ล้านบาท โดยนำที่ดินหรือโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทและบริษัทย่อยดังกล่าวเป็นหลักประกัน

40.3.2 บริษัทได้ค้าประกันวงเงินสินเชื่อให้กับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อการซื้อขายสินค้าภายในประเทศและต่างประเทศ กับทางสถาบันการเงิน โดยมีวงเงินสินเชื่อ 50.00 ล้านบาท โดยไม่มีการคิดค่าธรรมเนียมระหว่างกัน

40.4 คดีความที่ถูกฟ้องร้อง

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

1) เมื่อวันที่ 2 กันยายน 2551 บริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงรับโอนสิทธิการเช่าจากบริษัทไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง ในการเช่าที่ดินระยะยาวกับมูลนิธิแห่งหนึ่งเป็นระยะเวลา 32 ปี โดยบริษัทตกลงจ่ายเงินผลประโยชน์ตอบแทน ในอัตราร้อยละ 20.00 ของกำไรสุทธิหลังจากหักค่าใช้จ่ายทั้งหมดของโครงการนี้ แล้วให้แก่ผู้โอนสิทธิการเช่า ที่ดินดังกล่าวข้างต้น

ตามที่บริษัทได้ทำสัญญาแบ่งผลประโยชน์ของโครงการข้างต้นกับบริษัทดังกล่าว ต่อมาได้มีการฟ้องร้องเป็นคดี โดยศาลชั้นต้นและศาลอุทธรณ์มีคำพิพากษาให้เลิกการเป็นหุ้นส่วนของโครงการดังกล่าว ซึ่งบริษัทอยู่ระหว่างการยื่นฎีกาต่อศาลฎีกา ผลเสียหาย (ถ้ามี) ยังไม่สามารถประมาณได้ในขณะนี้ นอกจากนี้บริษัทดังกล่าวได้ฟ้องร้อง ต่อศาลขอให้แต่งตั้งผู้ชำระบัญชีเลิกการเป็นหุ้นส่วนของโครงการ ทนายความของบริษัทเห็นว่า คดีดังกล่าวข้างต้น ยังไม่เป็นที่สิ้นสุด และไม่ได้เป็นหุ้นส่วนกันจึงไม่อาจฟ้องเรื่องดังกล่าวนี้ได้

2) วันที่ 30 เมษายน 2568 บริษัทถูกฟ้องเป็นจำเลยคดีแพ่ง ณ ศาลจังหวัดสมุทรปราการ โดยโจทก์ 58 ราย เรียกค่าเสียหาย รวม 203.07 ล้านบาท กรณีไม่เปิดเผยรายงาน EIA ของโครงการ “นิช โมโน สุขุมวิท-ปุเจ้า” ที่ระบุว่าโครงการตั้งอยู่ในพื้นที่โซนอุตสาหกรรม อาจไม่เหมาะสมต่อกลุ่มเสี่ยง คดีอยู่ระหว่างการพิจารณา ที่ปรึกษากฎหมายเห็นว่า มีโอกาสสูง ที่บริษัทจะชนะคดี และไม่สามารถประเมินภาระผูกพันได้อย่างน่าเชื่อถือ จึงไม่ได้ตั้งสำรองหนี้สินในงบการเงิน

3) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกบุคคลธรรมดาฟ้องร้องในคดี ต่าง ๆ จากการ นื้อฉล และเรียกร้องค่าเสียหายเป็นจำนวนเงิน 11.22 ล้านบาท ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างการพิจารณาคดีของศาล

บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

1) เมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม 2567 ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยบริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) ชำระเงินจำนวน 23.59 ล้านบาท แก่โจทก์บริษัท ลีกลีย์ โหล จำกัด พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี ในข้อหาผิดสัญญาจ้างทำของ และบริษัทได้บันทึกประมาณการหนี้สินทั้งจำนวนแล้วปัจจุบันอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์

2) เมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2567 ศาลชั้นต้นพิพากษาให้บริษัทชำระเงินจำนวน 20.25 ล้านบาท แก่โจทก์พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี ในข้อหาผิดสัญญาจ้างทำของเรียกเงินค่าจ้าง เงินประกันผลงานคืน แต่บริษัทไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินจำนวนดังกล่าวในงบการเงิน เนื่องจากฝ่ายบริหารมีความเห็นว่าบริษัทจะชนะคดี ขณะนี้อยู่ระหว่างขั้นตอนการยื่นอุทธรณ์

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

- 3) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกบริษัทอื่นและบุคคลธรรมดาฟ้องร้องในคดีต่างๆ จากการผิดสัญญาและอื่นๆ โดยมีทุนทรัพย์ที่ฟ้องร้องและอาจเรียกได้เป็นจำนวน 28.61 ล้านบาท และ 19.02 ล้านบาท ตามลำดับ ขณะนี้คดีอยู่ในระหว่างการไต่สวนของศาล อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทได้บันทึกสำรองค่าเผื่อหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น จากคดีความดังกล่าวแล้วเป็นจำนวนเงิน 6.80 ล้านบาท ในงบฐานะการเงินรวม

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้เกทเวย์ จำกัด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกบุคคลธรรมดาฟ้องร้องในคดี ต่างๆ จากการผิดสัญญา และเรียกร้องค่าเสียหายเป็นจำนวนเงิน 11.04 ล้านบาท ศาลชั้นต้น และศาลอุทธรณ์พิพากษาให้บริษัทชำระเงินจำนวน 7.84 ล้านบาท บริษัทจึงยื่นฎีกาต่อศาลฎีกา โดยฝ่ายบริหารและที่ปรึกษาทางกฎหมายของบริษัทเชื่อว่าบริษัทไม่ได้ทำผิดสัญญาจึงไม่ต้องรับผิดชอบค่าเสียหายดังกล่าว ด้วยเหตุนี้บริษัทจึงไม่ได้ตั้งสำรองสำหรับหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นไว้ในบัญชี

บริษัท เสนา ฮันคิว 3 จำกัด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีคดีความเป็นผู้ร้องสอดฝ่ายผู้ถูกฟ้อง จำนวน 2 คดี ดังนี้

- 1) เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2564 ผู้ฟ้องคดีกล่าวอ้างว่าได้รับความเดือดร้อนหรือผลกระทบสิ่งแวดล้อมจากการก่อสร้างอาคารชุด นิซ ไพรด์ เอกมัย จึงฟ้องคดีเพื่อขอให้ศาลมีคำสั่งเพิกถอนใบรับหนังสือแจ้งการก่อสร้างอาคารฯ เพิกถอนการอนุญาตก่อสร้างอาคารชุดดังกล่าว และขอเพิกถอนมติเห็นชอบของคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณาต่อรายงานวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม (EIA) และเมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2568 ศาลปกครองกลางมีคำพิพากษายกฟ้อง ปัจจุบันผู้ฟ้องคดีอยู่ระหว่างการยื่นอุทธรณ์
- 2) เมื่อวันที่ 11 มิถุนายน 2567 ผู้ฟ้องคดียื่นฟ้องให้เพิกถอนใบรับหนังสือแจ้งการก่อสร้างและคำสั่งขยายเวลาครั้งที่ 1 และ 2 โดยอ้างว่ากระบวนการอนุญาตไม่ชอบด้วยกฎหมาย และเรียกค่าเสียหายจากการชำระค่าของสิ่งอำนวยความสะดวกและการก่อสร้างเกินกำหนด ในอัตราวันละ 5,000 บาท ตั้งแต่ 11 ตุลาคม 2566 ถึงวันฟ้อง รวม 1.23 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี ต่อมาวันที่ 29 พฤศจิกายน 2567 ศาลมีคำสั่งให้บริษัท เข้าร่วมเป็นผู้ร้องสอดฝ่ายผู้ถูกฟ้อง

อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางกฎหมายของบริษัทเห็นว่าบริษัทในฐานะผู้ร้องสอดมีพยานหลักฐานเพียงพอในการโต้แย้งข้อกล่าวหา ปัจจุบันคดียังอยู่ในกระบวนการพิจารณาของศาล และยังไม่มีการนัดที่ชัดเจน บริษัทจึงยังไม่สามารถประมาณผลเสียหาย (ถ้ามี) จากคดีความดังกล่าวได้

บริษัท เสนา เอชเอชพี 12 จำกัด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีคดีความเป็นผู้ร้องสอด โดยโจทก์กล่าวอ้างว่าได้รับความเดือดร้อนหรือผลกระทบสิ่งแวดล้อมจากการก่อสร้างอาคารชุด นิซ โมโน บางโพ จึงฟ้องคดีเพื่อขอให้เพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารชุดดังกล่าว และขอเพิกถอนมติเห็นชอบของคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณาต่อรายงานวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม (EIA) ขณะนี้บริษัทได้ยื่นคำให้การแก้ฟ้องต่อศาลปกครองแล้วและโจทก์ยื่นคำคัดค้านแล้ว อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางกฎหมายของบริษัทให้ความเห็นว่า บริษัทได้ดำเนินการขออนุญาตก่อสร้างอาคารชุดถูกต้อง ตามกฎหมายแล้ว บริษัท

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

สามารถขณะคืออย่างแน่นอน ปัจจุบันคดียังอยู่ในกระบวนการพิจารณาของศาล และยังไม่มียุติที่ชัดเจน บริษัทจึงยังไม่สามารถประมาณผลเสียหาย (ถ้ามี) จากคดีความดังกล่าวได้

กลุ่มบริษัทย่อยอื่น ๆ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทย่อยร่วมลงทุนมีคดีที่ถูกฟ้องเป็นจำเลยจากการเรียกร้องค่าเสียหายจากลูกค้ารายย่อย จำนวนหลายราย มูลค่ารวมทั้งสิ้น 110.45 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทได้พิจารณาประมาณการมูลค่าหนี้สินบางส่วนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นและรับรู้รายการดังกล่าวในงบการเงินแล้ว ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างการพิจารณาคดีของศาล

41. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ของกลุ่มบริษัทในการบริหารทางการเงิน คือ การดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเป็น 1.42 : 1 และ 1.55 : 1 ตามลำดับ

42. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

การจ่ายเงินปันผล

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2569 เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2569 มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อ ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 ให้จ่ายเงินปันผลสำหรับการดำเนินงานประจำปี 2568 จำนวนประมาณ 199.46 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราหุ้นละ 0.138295 บาท โดยจะจ่ายเงินปันผลภายใน 25 พฤษภาคม 2569 ทั้งนี้ การให้สิทธิดังกล่าวยังมีความไม่แน่นอน เนื่องจากต้องนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 เพื่ออนุมัติต่อไป

บริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน)

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เซ็น เอกซ์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2569 เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2569 มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อ ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 ให้จ่ายเงินปันผลสำหรับการดำเนินงานประจำปี 2568 จำนวนประมาณ 19.74 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราหุ้นละ 0.0047 บาท โดยจะจ่ายเงินปันผลภายใน 22 พฤษภาคม 2569 ทั้งนี้ การให้สิทธิดังกล่าวยังมีความไม่แน่นอน เนื่องจากต้องนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 เพื่ออนุมัติต่อไป

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

การเรียกชำระค่าหุ้น

บริษัท เสนา เอชเอชพี จำกัด

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร ครั้งที่ 12/2568 ของบริษัท เสนา เอชเอชพี จำกัด เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2568 มีมติให้เรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มทุน จำนวน 27.36 ล้านบาท (จำนวน 4.21 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 6.50 บาท) โดยบริษัทได้รับชำระค่าหุ้นแล้ว เมื่อวันที่ 22 มกราคม 2569

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร ครั้งที่ 1/2569 ของบริษัท เสนา เอชเอชพี จำกัด เมื่อวันที่ 30 มกราคม 2569 มีมติให้เรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มทุน จำนวน 13.05 ล้านบาท (จำนวน 4.21 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 3.10 บาท) โดยบริษัทได้รับชำระค่าหุ้นแล้ว เมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2569

บริษัท เสนา เอชเอชพี 34 จำกัด

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร ครั้งที่ 1/2569 ของบริษัท เสนา เอชเอชพี 34 จำกัด เมื่อวันที่ 30 มกราคม 2569 มีมติให้เรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มทุน จำนวน 93.80 ล้านบาท (จำนวน 4.69 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 20.00 บาท) โดยบริษัทได้รับชำระค่าหุ้นแล้ว เมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2569

การเพิ่มทุนจดทะเบียน

บริษัท เสนา เอชเอชพี 35 จำกัด

ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2569 ของบริษัท เสนา เอชเอชพี 35 จำกัด เมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2569 ได้มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากเดิม 200.00 ล้านบาท (จำนวน 2.00 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 100.00 บาท) เป็น 380.00 ล้านบาท (จำนวน 3.80 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 100.00 บาท) โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 1.80 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 100.00 บาท โดยบริษัทได้รับชำระค่าหุ้นแล้ว เมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2569

การลดทุนจดทะเบียน

บริษัท เซ็น เอกซ์ ดิจิทัล จำกัด

ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท เซ็น เอกซ์ ดิจิทัล จำกัด ครั้งที่ 2/2568 เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2568 ได้มีมติให้ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจากเดิม 5.00 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 50,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) คงเหลือ 1.25 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 12,500 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) โดยจดทะเบียนลดทุนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้าและกระทรวงพาณิชย์แล้ว เมื่อวันที่ 26 มกราคม 2569

43. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2569