

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
รายงานการสอบทาน และ ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล
สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566

รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้สอบทานงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันเดียวกันและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบกระแสเงินสดรวมสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมระหว่างกาลแบบย่อของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) และได้สอบทานข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน (รวมเรียกว่า “ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล”) ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลเหล่านี้ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินระหว่างกालดังกล่าวจากผลการสอบทานของข้าพเจ้า

ขอบเขตการสอบทาน

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานสอบทานตามมาตรฐานงานสอบทาน รหัส 2410 เรื่อง การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกิจการ การสอบทานดังกล่าวประกอบด้วย การใช้วิธีการสอบถาม บุคลากร ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้รับผิดชอบด้านการเงินและบัญชี และการวิเคราะห์เปรียบเทียบและวิธีการสอบทานอื่น การสอบทานนี้มีขอบเขตจำกัดกว่าการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถได้ความเชื่อมั่นว่าจะพบเรื่องที่มึนัยสำคัญทั้งหมดซึ่งอาจพบได้จากการตรวจสอบ ดังนั้นข้าพเจ้าจึงไม่ได้แสดงความเห็นต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลที่สอบทาน

ข้อสรุป

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า



ชยพล สุขเศรษฐนนท์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3972

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 15 สิงหาคม 2566

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566

(หน่วย: พันบาท)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		30 มิถุนายน 2566	31 ธันวาคม 2565	30 มิถุนายน 2566	31 ธันวาคม 2565
		(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	(ตรวจสอบแล้ว)	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	(ตรวจสอบแล้ว)
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด		241,251	278,527	237,736	268,550
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น		31,469	23,319	-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	3	8,803	7,579	11,833	11,738
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ	4	2,586,047	2,597,958	2,590,019	2,601,867
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง		30,449	27,406	30,449	27,406
ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	8	38,508	54,353	38,508	54,353
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		13,727	10,838	12,229	9,606
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		2,950,254	2,999,980	2,920,774	2,973,520
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า		17,648	19,725	17,648	19,725
เงินลงทุนในบริษัทย่อย		-	-	505,374	505,374
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	5	1,441,512	1,454,093	1,477,873	1,490,961
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	6	432,541	421,415	270,741	260,980
สินทรัพย์สิทธิการใช้	9	29,479	26,093	29,479	26,093
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน		4,336	5,553	4,311	5,518
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		37,098	35,497	35,130	33,682
ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา	7	1,357,622	1,387,206	1,212,004	1,241,588
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		63,109	60,414	58,555	55,872
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		3,383,345	3,409,996	3,611,115	3,639,793
รวมสินทรัพย์		6,333,599	6,409,976	6,531,889	6,613,313

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566

(หน่วย: พันบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 มิถุนายน 2566 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2565 (ตรวจสอบแล้ว)	30 มิถุนายน 2566 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2565 (ตรวจสอบแล้ว)
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	84,550	52,349	83,233	50,809
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	10 23,951	107,516	23,951	107,516
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	9 6,752	5,534	6,752	5,534
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	96,162	129,684	94,252	127,679
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	116,162	118,454	114,638	117,446
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	-	8,933	-	8,933
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	56,395	68,550	55,531	67,154
รวมหนี้สินหมุนเวียน	383,972	491,020	378,357	485,071
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	10 884,000	854,000	884,000	854,000
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	9 23,302	21,726	23,302	21,726
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	43,046	39,354	32,249	29,314
เงินประกันงานก่อสร้าง	16,356	20,344	16,356	20,344
เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน	2,495	2,109	2,495	2,109
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	11,700	15,366	11,700	15,366
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	33,671	30,845	33,665	30,837
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	1,014,570	983,744	1,003,767	973,696
รวมหนี้สิน	1,398,542	1,474,764	1,382,124	1,458,767

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 มิถุนายน 2566	31 ธันวาคม 2565	30 มิถุนายน 2566	31 ธันวาคม 2565
	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	(ตรวจสอบแล้ว)	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	(ตรวจสอบแล้ว)
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 5,172,246,185 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	5,172,246	5,172,246	5,172,246	5,172,246
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว				
หุ้นสามัญ 5,022,246,185 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	5,022,246	5,022,246	5,022,246	5,022,246
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	(429,265)	(429,265)	(429,265)	(429,265)
ส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	979	979	979	979
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	84,204	84,204	84,204	84,204
ยังไม่ได้จัดสรร	70,279	71,208	471,601	476,382
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	74,131	74,131	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	4,822,574	4,823,503	5,149,765	5,154,546
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	112,483	111,709	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	4,935,057	4,935,212	5,149,765	5,154,546
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	6,333,599	6,409,976	6,531,889	6,613,313
	-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

.....

กรรมการ

.....

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียวล เอสเตท จำกัด(มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566

		(หน่วย: พันบาท)			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
หมายเหตุ		2566	2565	2566	2565
กำไรขาดทุน:					
รายได้					
	รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	325,934	461,029	325,934	461,029
	รายได้จากค่าบริการ	13,436	10,774	2,149	1,262
	รายได้ค่าเช่า	7,244	9,435	7,250	9,460
	รายได้อื่น	9,598	5,806	10,713	6,727
	รวมรายได้	356,212	487,044	346,046	478,478
ค่าใช้จ่าย					
	ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	231,797	333,104	231,797	333,104
	ต้นทุนค่าบริการ	7,876	6,792	924	793
	ต้นทุนค่าเช่า	6,234	7,532	6,489	7,786
	ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	43,964	48,900	43,557	48,963
	ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	64,732	55,419	60,284	51,627
	รวมค่าใช้จ่าย	354,603	451,747	343,051	442,273
	กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	1,609	35,297	2,995	36,205
	ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(728)	(3,794)	(728)	(3,795)
	กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	881	31,503	2,267	32,410
	ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(918)	(8,893)	(993)	(8,962)
11	กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	(37)	22,610	1,274	23,448
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:					
	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-
	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	(37)	22,610	1,274	23,448

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียวล เอสเตท จำกัด(มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	257	22,817	1,274	23,448
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(294)	(207)	-	-
	(37)	22,610	1,274	23,448
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	257	22,817	1,274	23,448
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(294)	(207)	-	-
	(37)	22,610	1,274	23,448
				(หน่วย: บาท)
กำไรต่อหุ้น				
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน				
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	0.0001	0.0045	0.0003	0.0047

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรيل เอสเตท จำกัด(มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566

		(หน่วย: พันบาท)			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
หมายเหตุ		2566	2565	2566	2565
กำไรขาดทุน:					
รายได้					
	รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	572,012	718,024	572,012	718,024
	รายได้จากค่าบริการ	34,223	21,695	4,113	2,459
	รายได้ค่าเช่า	19,577	19,639	19,580	19,684
	รายได้อื่น	21,061	14,908	23,111	16,447
	รวมรายได้	646,873	774,266	618,816	756,614
ค่าใช้จ่าย					
	ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	406,126	522,983	406,126	522,983
	ต้นทุนค่าบริการ	16,968	13,416	1,880	1,510
	ต้นทุนค่าเช่า	14,263	15,027	14,770	15,534
	ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	81,358	76,345	80,704	76,440
	ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	127,329	111,121	118,982	103,559
	รวมค่าใช้จ่าย	646,044	738,892	622,462	720,026
	กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและรายได้(ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	829	35,374	(3,646)	36,588
	ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(1,818)	(7,061)	(1,818)	(7,136)
	กำไร (ขาดทุน) ก่อนรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(989)	28,313	(5,464)	29,452
	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	834	(8,806)	683	(8,944)
	กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	(155)	19,507	(4,781)	20,508
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:					
	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-
	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	(155)	19,507	(4,781)	20,508

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียวล เอสเตท จำกัด(มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)
สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(929)	19,786	(4,781)	20,508
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	774	(279)	-	-
	<u>(155)</u>	<u>19,507</u>	<u>(4,781)</u>	<u>20,508</u>
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(929)	19,786	(4,781)	20,508
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	774	(279)	-	-
	<u>(155)</u>	<u>19,507</u>	<u>(4,781)</u>	<u>20,508</u>
				(หน่วย: บาท)
กำไรต่อหุ้น				
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน				
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	<u>(0.0002)</u>	<u>0.0039</u>	<u>(0.0010)</u>	<u>0.0041</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินรวม

	ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ								
						องค์ประกอบอื่นของ ส่วนของผู้ถือหุ้น			
	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ ชำระเต็มมูลค่าแล้ว	ส่วนต่ำกว่า มูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนทุนจาก การจ่ายโดยใช้ หุ้นเป็นเกณฑ์	กำไรสะสม		การเปลี่ยนแปลง สัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัทย่อย	รวมส่วนของ ผู้ถือหุ้น ของบริษัทฯ	ส่วนของผู้มี ส่วนได้เสียที่ไม่มี อำนาจควบคุม ของบริษัทย่อย	รวม ส่วนของผู้ถือหุ้น
				สำรองตาม กฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร				
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	5,022,246	(429,265)	979	81,604	22,660	74,131	4,772,355	111,757	4,884,112
กำไรสำหรับงวด	-	-	-	-	19,786	-	19,786	(279)	19,507
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	-	19,786	-	19,786	(279)	19,507
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565	5,022,246	(429,265)	979	81,604	42,446	74,131	4,792,141	111,478	4,903,619
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	5,022,246	(429,265)	979	84,204	71,208	74,131	4,823,503	111,709	4,935,212
ขาดทุนสำหรับงวด	-	-	-	-	(929)	-	(929)	774	(155)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	-	(929)	-	(929)	774	(155)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566	5,022,246	(429,265)	979	84,204	70,279	74,131	4,822,574	112,483	4,935,057
	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)
สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ทุนเรือนหุ้นที่ออก		ส่วนทุนจากการ จ่ายโดยใช้ หุ้นเป็นเกณฑ์	กำไรสะสม		รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
	และชำระ เต็มมูลค่าแล้ว	ส่วนต่ำกว่า มูลค่าหุ้นสามัญ		สำรอง ตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	5,022,246	(429,265)	979	81,604	427,484	5,103,048
กำไรสำหรับงวด	-	-	-	-	20,508	20,508
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	-	20,508	20,508
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565	5,022,246	(429,265)	979	81,604	447,992	5,123,556
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	5,022,246	(429,265)	979	84,204	476,382	5,154,546
ขาดทุนสำหรับงวด	-	-	-	-	(4,781)	(4,781)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	-	(4,781)	(4,781)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566	5,022,246	(429,265)	979	84,204	471,601	5,149,765
	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร (ขาดทุน) ก่อนรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(989)	28,313	(5,464)	29,452
ปรับกระทบกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้เป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
จากกิจกรรมดำเนินงาน:				
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการโอนเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	406,126	523,165	406,126	523,165
โอนกลับขาดทุนจากการลดมูลค่าของโครงการ	-	(182)	-	(182)
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	31	5	31	5
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	26,843	23,945	24,963	22,222
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	3,692	3,347	2,935	2,658
รายได้รับล่วงหน้าที่ได้รับรู้เป็นรายได้	(4,922)	(2,008)	-	-
รับรู้รายได้ตามสัญญาเช่า	(733)	(686)	(733)	(686)
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ทางการเงิน	-	(7)	-	(7)
กำไรจากการปรับมูลค่าสุทธิรวมของสินทรัพย์ทางการเงิน	(150)	(20)	-	-
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายภาษีเงินได้	142	-	142	-
(กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายอุปกรณ์	(1,417)	45	(1,468)	29
ต้นทุนทางการเงิน	1,818	6,312	1,818	6,386
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์				
และหนี้สินดำเนินงาน	430,441	582,229	428,350	583,042
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(1,256)	(11,049)	(127)	(10,180)
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ	(372,860)	(618,682)	(372,923)	(618,490)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	25,333	(16,879)	25,333	(16,879)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(2,823)	2,430	(2,558)	2,660
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าและเงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน	3,516	4,787	3,516	4,787
ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	15,845	(14,338)	15,845	(14,338)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(561)	(1,733)	(557)	(1,051)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	36,838	14,841	37,251	14,962
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(2,292)	10,347	(2,766)	9,676
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(28,599)	99,493	(33,426)	98,765
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(12,540)	(4,114)	(12,009)	(3,414)
เงินประกันงานก่อสร้าง	(3,988)	8,345	(3,988)	8,345
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	2,826	5,844	2,828	5,847
เงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	89,880	61,521	84,769	63,732
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	(21,155)	(26,612)	(21,195)	(26,686)
จ่ายภาษีเงินได้	(15,643)	(9,951)	(15,633)	(9,942)
รับคืนภาษีเงินได้	-	465	-	-
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	53,082	25,423	47,941	27,104

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท อีสเทอร์น स्टาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินสดรับจากเงินฝากประจำ	-	45	-	45
ซื้อเครื่องมือทางการเงิน	(8,000)	(15,000)	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายเครื่องมือทางการเงิน	-	40,133	-	40,133
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(2,325)	(1,491)	(2,325)	(1,493)
ซื้ออาคารและอุปกรณ์และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(23,046)	(5,084)	(19,423)	(4,529)
เงินสดจ่ายส่วนปรับปรุงการพัฒนา	(227)	(27)	(227)	(27)
เงินสดจ่ายเพื่อการได้มาซึ่งสินทรัพย์สิทธิการใช้	(1,200)	(1,200)	(1,200)	(1,200)
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์	1,501	50	1,481	50
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) กิจกรรมลงทุน	(33,297)	17,426	(21,694)	32,979
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	80,000	-	80,000
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	91,440	439,066	91,440	439,066
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย	-	-	-	(15,000)
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	(30,000)	-	(30,000)
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(145,005)	(583,083)	(145,005)	(583,083)
ชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า	(3,496)	(3,289)	(3,496)	(3,289)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(57,061)	(97,306)	(57,061)	(112,306)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ	(37,276)	(54,457)	(30,814)	(52,223)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	278,527	312,172	268,550	306,074
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายงวด	241,251	257,715	237,736	253,851
	-		-	

ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม

รายการที่มีใช้เงินสด

โอนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	28,376	32,451	28,376	32,451
โอนที่ดินรอการพัฒนาเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	29,811	-	29,811	-
โอนที่ดินรอการพัฒนาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	537,320	-	537,320
บันทึกดอกเบี้ยจ่ายเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	19,920	20,176	19,920	20,176
โอนต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นที่ดินรอการพัฒนา	-	1,997	-	1,997
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	9,750	-	9,750	-
โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,985	-	1,985	-
เจ้าหนี้ค่าซื้ออุปกรณ์เพิ่มขึ้น (ลดลง)	(3,895)	435	(4,085)	124
เจ้าหนี้ค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(742)	207	(742)	207
เงินปันผลค้างจ่าย	975	976	975	976
หนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้น	5,707	-	5,707	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียวล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมระหว่างกาล

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล โดยบริษัทฯ เลื่อนนำเสนองบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้แสดงรายการในงบแสดงฐานะการเงิน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสดในรูปแบบเช่นเดียวกับงบการเงินประจำปี

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลเพิ่มเติมจากงบการเงินประจำปีที่น่าเสนอครั้งล่าสุด ดังนั้น งบการเงินระหว่างกาลจึงเน้นการให้ข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์และสถานการณ์ใหม่ๆ เพื่อไม่ให้ข้อมูลที่นำเสนอซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้รายงานไปแล้ว ผู้ใช้งบการเงินควรใช้งบการเงินระหว่างกาลนี้ควบคู่ไปกับงบการเงินประจำปีล่าสุด

งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยนี้

1.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

งบการเงินรวมระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียวล เอสเตท จำกัด (มหาชน) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทฯ”) และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทย่อย”) (รวมเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) โดยใช้หลักเกณฑ์เดียวกับงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และไม่มี การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างที่สำคัญเกี่ยวกับบริษัทย่อยในระหว่างงวด

1.3 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้ใน งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2566 ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของ กลุ่มบริษัท

2. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างงวด กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ ทั้งนี้ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญในนโยบายการกำหนดราคาของรายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันสรุปได้ดังนี้

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน				สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565
รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย								
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)								
รายได้ค่าบริการจัดการส่วนกลาง	-	-	213	214	-	-	427	427
รายได้อื่น	-	-	1,054	827	-	-	2,140	1,531
รายได้ค่าเช่าและบริการ	-	-	19	10	-	-	24	39
ค่าบริการจ่าย	-	-	13	53	-	-	39	82
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	-	-	-	-	-	74
รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน								
ค่าเช่าพื้นที่อาคารและค่าบริการ	1,646	1,619	1,646	1,619	3,296	3,225	3,296	3,225

ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯ และกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 มิถุนายน 2566	31 ธันวาคม 2565	30 มิถุนายน 2566	31 ธันวาคม 2565
	(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)	
ลูกหนี้อื่น (หมายเหตุ 3)				
บริษัทย่อย	-	-	3,286	4,359
เจ้าหนี้อื่น				
บริษัทย่อย	-	-	331	329
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	23	44	23	44
รวม	23	44	354	373
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย				
บริษัทย่อย	-	-	63	63
เงินประกัน				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,555	1,555	1,555	1,555

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

(หน่วย: พันบาท)

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ผลประโยชน์ระยะสั้น	8,484	8,478	7,669	7,897
ผลประโยชน์หลังออกจากราชการ	778	708	752	684
รวม	9,262	9,186	8,421	8,581

(หน่วย: พันบาท)

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ผลประโยชน์ระยะสั้น	17,018	16,908	15,605	15,778
ผลประโยชน์หลังออกจากราชการ	1,556	1,416	1,503	1,368
รวม	18,574	18,324	17,108	17,146

3. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 มิถุนายน	31 ธันวาคม	30 มิถุนายน	31 ธันวาคม
	2566	2565	2566	2565
	(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)	
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	1,686	1,811	1,613	1,795
ค้างชำระไม่เกิน 3 เดือน	314	284	306	283
ค้างชำระ 3 - 6 เดือน	19	-	11	-
ค้างชำระ 6 - 12 เดือน	-	3	-	1
ค้างชำระมากกว่า 12 เดือน	363	361	316	316
รวมลูกหนี้การค้า	2,382	2,459	2,246	2,395
ลูกหนี้อื่น				
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
(หมายเหตุ 2)	-	-	3,286	4,359
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	1,279	1,214	1,278	1,213
รายได้ค้างรับ	2,171	1,199	2,160	1,199
เงินทดรองจ่าย	3,603	3,308	3,449	3,127
รวมลูกหนี้อื่น	7,053	5,721	10,173	9,898

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 มิถุนายน 2566	31 ธันวาคม 2565	30 มิถุนายน 2566	31 ธันวาคม 2565
	(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)	
หัก: ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิต ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(632)	(601)	(586)	(555)
รวมลูกหนี้อื่น - สุทธิ	6,421	5,120	9,587	9,343
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	8,803	7,579	11,833	11,738

4. ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้ายกเหลือ

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 มิถุนายน 2566	31 ธันวาคม 2565	30 มิถุนายน 2566	31 ธันวาคม 2565
	(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)	
ที่ดิน	1,612,159	1,709,486	1,616,759	1,714,086
งานระหว่างก่อสร้าง	973,498	888,019	973,498	888,019
รวม	2,585,657	2,597,505	2,590,257	2,602,105
หัก: ค่าเพื่อผลขาดทุนจากการ ลดลงของมูลค่าโครงการ	(238)	(238)	(238)	(238)
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ	2,585,419	2,597,267	2,590,019	2,601,867
สินค้ายกเหลืออื่น	628	691	-	-
รวม	2,586,047	2,597,958	2,590,019	2,601,867

บริษัทฯ ได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 จำนวน 2,319 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2565: 2,103 ล้านบาท) ไปค้าประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

ในระหว่างงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทฯ ได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 20 ล้านบาท (2565: 20 ล้านบาท)

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการของบริษัทฯ

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 มิถุนายน	31 ธันวาคม
	2566	2565
มูลค่าประมาณของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่และ เริ่มมีการทำสัญญาแล้ว	10,399	11,337
จำนวนเงินที่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	5,129	5,726
ร้อยละของยอดขายรวมของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่	49.33	50.50
จำนวนเงินตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ที่ยังไม่ได้รับรู้เป็นรายได้*	1,590	1,282

*รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้ในอนาคต ซึ่งจะรับรู้เป็นรายได้ในอีก 1-2 ปี

5. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 และ 31 ธันวาคม 2565 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		
	อาคารและ ส่วนปรับปรุง		
	ที่ดิน	อาคาร	รวม
ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566:			
ราคาทุน	1,351,348	726,214	2,077,562
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(534,321)	(534,321)
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(101,729)	-	(101,729)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	1,249,619	191,893	1,441,512
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565:			
ราคาทุน	1,361,098	722,646	2,083,744
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(527,922)	(527,922)
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(101,729)	-	(101,729)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	1,259,369	194,724	1,454,093

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	อาคารและ		
	ที่ดิน	ส่วนปรับปรุง อาคาร	รวม
ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566:			
ราคาทุน	1,351,348	769,139	2,120,487
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(540,885)	(540,885)
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(101,729)	-	(101,729)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	1,249,619	228,254	1,477,873
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565:			
ราคาทุน	1,361,098	765,571	2,126,669
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(533,979)	(533,979)
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(101,729)	-	(101,729)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	1,259,369	231,592	1,490,961

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	1,454,093	1,490,961
ซื้อเพิ่ม - ราคาทุน	1,583	1,583
โอนออก - มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่โอน, สุทธิ	(7,765)	(7,765)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(6,399)	(6,906)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566	1,441,512	1,477,873

บริษัทฯ ได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 จำนวน 275 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2565: 277 ล้านบาท) ไปค้ำประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

6. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	421,415	260,980
ซื้อเพิ่ม - ราคาทุน	19,116	15,303
โอนเข้า - มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่โอน, สุทธิ	7,765	7,765
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย - มูลค่าสุทธิตามบัญชี	(77)	(13)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(15,678)	(13,294)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566	432,541	270,741

บริษัทฯ ได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 และ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 6 ล้านบาท ไปค้ำประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

7. ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 มิถุนายน 2566	31 ธันวาคม 2565	30 มิถุนายน 2566	31 ธันวาคม 2565
		(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)
ที่ดิน	1,331,339	1,361,150	1,185,721	1,215,532
ส่วนปรับปรุง	26,283	26,056	26,283	26,056
รวม	1,357,622	1,387,206	1,212,004	1,241,588

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 และ 31 ธันวาคม 2565 ที่ดินรอการพัฒนาส่วนหนึ่งจำนวน 0.5 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 0.3 ล้านบาท) เป็นที่ดินที่ถือกรรมสิทธิ์ร่วมระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง โดยบริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกมูลค่าต้นทุนของที่ดินตามส่วนที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ฝ่ายละกึ่งหนึ่ง

บริษัทฯ ได้นำที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนาซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 จำนวน 830 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2565: 860 ล้านบาท) ไปค้ำประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

8. ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า

	(หน่วย: พันบาท)
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	54,353
เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	9,932
รับรู้ในกำไรขาดทุน	(25,777)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566	38,508

9. สัญญาเช่า

ก) สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์สิทธิการใช้สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	26,093
เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	6,907
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(3,521)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566	29,479

ข) หนี้สินตามสัญญาเช่า

ยอดคงเหลือหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 และ 31 ธันวาคม 2565 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 มิถุนายน 2566	31 ธันวาคม 2565
	(ตรวจสอบแล้ว)	
จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	32,995	30,149
หัก: ดอกเบี้ยจ่ายรอตัดบัญชี	(2,941)	(2,889)
รวม	30,054	27,260
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(6,752)	(5,534)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิ	23,302	21,726

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	27,260
เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	6,342
ลดลงจากดอกเบี้ยขรอตัดบัญชี	(52)
จ่ายชำระในระหว่างงวด	(3,496)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566	30,054

10. เงินกู้ยืมระยะยาว

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 มิถุนายน 2566	31 ธันวาคม 2565
		(ตรวจสอบแล้ว)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	907,951	961,516
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(23,951)	(107,516)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ	884,000	854,000

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	961,516
บวก: กู้เพิ่ม	91,440
หัก: จ่ายคืนเงินกู้	(145,005)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566	907,951

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

เมื่อวันที่ 12 มกราคม 2566 บริษัทฯได้เข้าทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งโดยมีวงเงินกู้รวม 286 ล้านบาท เป็นวงเงินสำหรับการซื้อที่ดินจำนวน 68 ล้านบาท สำหรับค่าก่อสร้างและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 179 ล้านบาท และเป็นวงเงินหนังสือค้ำประกันจำนวน 39 ล้านบาท เงินกู้ยืมนี้คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR - จำนวนคงที่ต่อปี วงเงินกู้ยืมดังกล่าวใช้ที่ดินของบริษัทฯเป็นหลักประกันค้ำประกัน

ภายใต้สัญญาเงินกู้ บริษัทฯต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การรักษาอัตราส่วนทางการเงินให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทฯมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวที่ยังมิได้เบิกใช้จำนวนรวม 1,733 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2565: 1,845 ล้านบาท)

เงินกู้ยืมและวงเงินสินเชื่อดังกล่าวค้ำประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ

11. ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้นิติบุคคลระหว่างกาลคำนวณขึ้นจากกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้สำหรับงวดคูณด้วยอัตราภาษีเฉลี่ย ทั้งปีที่ประมาณไว้

ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 และ 2565 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลระหว่างกาล	1,453	6,620	1,453	6,620
รายการปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้				
นิติบุคคลของปีก่อน	-	(125)	-	(125)
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผล				
แตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการผล				
แตกต่างชั่วคราว	(535)	2,398	(460)	2,467
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ใน				
 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	918	8,893	993	8,962

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

(หน่วย: พันบาท)

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลระหว่างกาล	4,433	8,109	4,433	8,109
รายการปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้				
นิติบุคคลของปีก่อน	-	(125)	-	(125)
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผล				
แตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการผล				
แตกต่างชั่วคราว	(5,267)	822	(5,116)	960
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ใน				
 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	(834)	8,806	(683)	8,944

12. การเสนอข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

กลุ่มบริษัทจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ โดยมีส่วนงานที่รายงาน 3 ส่วนงาน ดังนี้

- (1) ส่วนงานธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- (2) ส่วนงานธุรกิจให้บริการสนามกอล์ฟ
- (3) ส่วนงานธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์

ในระหว่างงวดปัจจุบัน กลุ่มบริษัทไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของส่วนงานดำเนินงานที่รายงาน

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ข้อมูลรายได้และกำไรขั้นต้นของส่วนงานของกลุ่มบริษัทสำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 และ 2565 มีดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน										
	รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า									
	ธุรกิจ		ธุรกิจให้บริการ		ธุรกิจให้เช่า		รายการปรับปรุงและ		รวม	
	อสังหาริมทรัพย์		สนามกอล์ฟ		อสังหาริมทรัพย์		ตัดรายการระหว่างกัน			
	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565
	รายได้									
รายได้จากภายนอก	326	461	13	11	7	10	-	-	346	482
รายได้ระหว่างส่วนงาน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมรายได้	326	461	13	11	7	10	-	-	346	482
กำไรขั้นต้นของส่วนงาน	94	128	6	4	1	2	-	-	101	134
รายได้อื่น									10	6
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย									(44)	(49)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร									(65)	(55)
ต้นทุนทางการเงิน									(1)	(4)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้									(1)	(9)
กำไรสำหรับงวด									-	23

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน										
	รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า									
	ธุรกิจ		ธุรกิจให้บริการ		ธุรกิจให้เช่า		รายการปรับปรุงและ		รวม	
	อสังหาริมทรัพย์		สนามกอล์ฟ		อสังหาริมทรัพย์		ตัดรายการระหว่างกัน			
	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565
รายได้										
รายได้จากภายนอก	572	718	34	22	20	20	-	-	626	760
รายได้ระหว่างส่วนงาน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมรายได้	572	718	34	22	20	20	-	-	626	760
กำไรขั้นต้นของส่วนงาน	166	195	17	8	5	5	-	-	188	208
รายได้อื่น									21	15
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย									(81)	(76)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร									(127)	(111)
ต้นทุนทางการเงิน									(2)	(7)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้									1	(9)
กำไรสำหรับงวด									-	20

13. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 และ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นดังนี้

- 13.1 บริษัทฯมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาก่อสร้างโครงการต่างๆ ซึ่งรวมถึงการจ้างออกแบบโครงการและการตกแต่งภายในเป็นจำนวนรวม 1,709 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2565: 278 ล้านบาท)
- 13.2 บริษัทฯมีภาระผูกพันเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารจำนวน 6 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2565: 13 ล้านบาท)
- 13.3 กลุ่มบริษัทได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการเช่าที่ดิน พื้นที่อาคาร อุปกรณ์ ซึ่งมีระยะเวลาสั้นและสัญญาบริการซึ่งมีอายุสัญญาตั้งแต่ 1 ปี ถึง 4 ปี

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 กลุ่มบริษัทมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายสำหรับค่าเช่าและค่าบริการในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาดังกล่าวดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
จ่ายชำระ	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ภายใน 1 ปี	11	10

13.4 หนังสือค้ำประกันธนาคาร

บริษัทฯมีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในนามของบริษัทฯดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 มิถุนายน 2566	31 ธันวาคม 2565
หนังสือค้ำประกันสำหรับ		(ตรวจสอบแล้ว)
การจัดหาและการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค	141	119
การใช้ไฟฟ้า	7	7
รวม	148	126

วงเงินสินเชื่อหนังสือค้ำประกันธนาคารค้ำประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ

14. คดีฟ้องร้อง

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทฯ ได้ถูกบุคคลภายนอกฟ้องร้องในคดีแพ่งเกี่ยวกับสัญญาจะซื้อจะขาย อสังหาริมทรัพย์ นิติบุคคลโครงการฟ้องร้องในคดีผู้บริโภค และคดีอื่นๆ โดยเรียกร้องค่าเสียหาย จำนวนรวม 198 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2565: 184 ล้านบาท) ขณะนี้คดีอยู่ระหว่างพิจารณาของศาลและ ผลของคดียังไม่เป็นที่สิ้นสุด ซึ่งฝ่ายบริหารของบริษัทฯ ได้พิจารณาแล้วพร้อมทั้งพิจารณาจากความเห็น ของฝ่ายกฎหมายของบริษัทฯและบริษัทที่ปรึกษากฎหมายภายนอก เชื่อว่าเมื่อคดีถึงที่สุดจะไม่มีผลกระทบ อย่างเป็นสาระสำคัญต่อฐานะการเงินของบริษัทฯ

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้บันทึกสำรองผลเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นจากผลสรุปของการพิจารณาคดีไว้ จำนวนหนึ่งตามที่เห็นว่าเหมาะสมในงบการเงินของบริษัทฯแล้ว

15. มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาวมี อัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทาง การเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

ในระหว่างงวดปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

16. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 12 กรกฎาคม 2566 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินซึ่งมีมูลค่า 188 ล้านบาท เพื่อนำมา พัฒนาโครงการโดยบริษัทฯ ได้จ่ายเงินมัดจำค่าที่ดินจำนวน 57 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2566 บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาวางเงินสินเชื่อกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งซึ่งมีวงเงินรวม 481 ล้านบาท แบ่งเป็นวงเงินค่าที่ดิน 97 ล้านบาท วงเงินค่าก่อสร้างและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 294 ล้านบาท วงเงินเบิกเกินบัญชี 10 ล้านบาท และวงเงินหนังสือค้ำประกัน 80 ล้านบาท วงเงินสินเชื่อนี้ คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR - จำนวนคงที่ต่อปี และค้ำประกันโดยที่ดินที่ใช้ในการพัฒนาโครงการ ของบริษัทฯ

17. การอนุมัติข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2566