

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
รายงานการสอบทาน และ ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล
สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้สอบทานงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน และงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบกระแสเงินสดรวมสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมระหว่างกาล แบบย่อของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) และ ได้สอบทานข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน (รวมเรียกว่า “ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล”) ซึ่งผู้บริหารของกิจการ เป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลเหล่านี้ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวจากผลการสอบทานของข้าพเจ้า

ขอบเขตการสอบทาน

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานสอบทานตามมาตรฐานงานสอบทาน รหัส 2410 เรื่อง การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล โดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกิจการ การสอบทานดังกล่าวประกอบด้วย การใช้วิธีการสอบถามบุคคลากร ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้รับผิดชอบด้านการเงินและบัญชี และการวิเคราะห์เปรียบเทียบและวิธีการสอบทานอื่น การสอบทานนี้มีขอบเขตจำกัดกว่าการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถได้ความเชื่อมั่นว่าจะพบเรื่องที่มีนัยสำคัญทั้งหมดซึ่งอาจพบได้จากการตรวจสอบ ดังนั้นข้าพเจ้าจึงไม่ได้แสดงความเห็นต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลที่สอบทาน

ข้อสรุป

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมระหว่างกาลข้อ 1.5 เนื่องด้วยผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 กลุ่มบริษัทได้จัดทำข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 โดยเลือกนำแนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ประกาศโดยสภาวิชาชีพบัญชี มาถือปฏิบัติ ทั้งนี้ ข้าพเจ้ามิได้ให้ข้อสรุปอย่างมีเงื่อนไขต่อกรณีนี้แต่อย่างใด

กิงกาญจน์ อัครรังสฤษฎ์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4496

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 12 พฤศจิกายน 2563

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเวิล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563

(หน่วย: พันบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	30 กันยายน 2563 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2562 (ตรวจสอบแล้ว)	30 กันยายน 2563 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2562 (ตรวจสอบแล้ว)	
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
		518,594	101,721	515,230	95,798
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด					
เงินลงทุนชั่วคราว	4	45	100,238	45	69,805
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	4	27,521	-	-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	5	9,422	8,743	16,667	12,551
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ	6	3,791,132	4,194,521	3,793,189	4,191,399
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง		15,158	39,030	15,158	39,030
ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	13	143,685	131,306	143,685	131,306
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		16,578	34,466	15,029	33,306
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		4,522,135	4,610,025	4,499,003	4,573,195
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	7.1	23,595	27,289	23,595	27,289
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	8	-	-	505,374	505,374
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	9	889,988	1,182,718	929,161	1,222,659
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	10	471,781	456,878	268,296	249,786
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน		7,947	6,634	7,947	6,629
สินทรัพย์สิทธิการให้	11	40,101	-	40,101	-
สินทรัพย์ที่มีเงินได้รอการตัดบัญชี	17	18,154	24,196	18,364	24,620
ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา	12	1,389,073	1,400,054	1,234,477	1,250,488
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		105,380	72,210	100,704	67,607
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		2,946,019	3,169,979	3,128,019	3,354,452
รวมสินทรัพย์		7,468,154	7,780,004	7,627,022	7,927,647

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตรีเรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)
 ณ วันที่ 30 กันยายน 2563

(หน่วย: พันบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	30 กันยายน 2563 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2562 (ตรวจสอบแล้ว)	30 กันยายน 2563 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2562 (ตรวจสอบแล้ว)	
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	14	40,000	780,293	40,000	780,293
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	15	31,356	76,338	36,353	80,202
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	16	379,603	729,473	379,603	729,473
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		7,724	-	7,724	-
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		424,986	361,234	423,686	357,072
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		118,185	106,292	117,180	105,401
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		75,914	49,535	75,309	48,533
รวมหนี้สินหมุนเวียน		1,077,768	2,103,165	1,079,855	2,100,974
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	16	1,347,199	822,199	1,347,199	822,199
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		32,788	-	32,788	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน		34,314	31,290	26,200	24,246
เงินประกันงานก่อสร้าง		46,811	52,342	46,811	52,342
เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน	7.2	3,191	4,175	3,191	4,175
หนี้สินภายใต้การดัดบัญชี	17	33,824	31,719	33,824	31,719
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		27,269	13,561	27,248	13,519
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		1,525,396	955,286	1,517,261	948,200
รวมหนี้สิน		2,603,164	3,058,451	2,597,116	3,049,174

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียวล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)
 ณ วันที่ 30 กันยายน 2563

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน 2563 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2562 (ตรวจสอบแล้ว)	30 กันยายน 2563 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2562 (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)
ส่วนทุนจากการขายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	979	979	979	979
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	68,004	68,004	68,004	68,004
ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุนสะสม)	18,892	(126,163)	367,942	216,509
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	74,131	74,131	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	4,754,987	4,609,932	5,029,906	4,878,473
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	110,003	111,621	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	4,864,990	4,721,553	5,029,906	4,878,473
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	7,468,154	7,780,004	7,627,022	7,927,647
	-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรรมการ

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเทท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

(หน่วย: พันบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
กำไรขาดทุน:				
รายได้				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,029,426	372,862	1,029,426	372,862
รายได้จากค่าบริการ	9,022	10,897	665	425
รายได้ค่าเช่า	9,472	9,832	9,472	9,832
รายได้อื่น	8,906	3,406	9,896	3,987
รวมรายได้	1,056,826	396,997	1,049,459	387,106
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	760,251	259,517	760,251	259,664
ต้นทุนค่าบริการ	8,225	8,496	366	812
ต้นทุนค่าเช่า	7,139	7,559	7,397	7,820
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	84,699	42,217	84,182	41,752
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	58,295	66,950	53,933	61,912
โอนกลับขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์	9	-	(9,590)	-
รวมค่าใช้จ่าย	909,019	384,739	896,539	371,960
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	147,807	12,258	152,920	15,146
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(4,725)	(1,319)	(4,725)	(1,319)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	143,082	10,939	148,195	13,827
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	17	(5,162)	(31,250)	(5,228)
กำไรสำหรับงวด	111,903	5,777	116,945	8,599
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	111,903	5,777	116,945	8,599

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

(หน่วย: พันบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	112,888	6,342	116,945	8,599
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(985)	(565)	-	-
	<u>111,903</u>	<u>5,777</u>	<u>116,945</u>	<u>8,599</u>
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	112,888	6,342	116,945	8,599
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(985)	(565)	-	-
	<u>111,903</u>	<u>5,777</u>	<u>116,945</u>	<u>8,599</u>
กำไรต่อหุ้น	18			
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน				
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	<u>0.022</u>	<u>0.001</u>	<u>0.023</u>	<u>0.002</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท อีสเทอร์น สตรีท เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

(หน่วย: พันบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
กำไรขาดทุน:				
รายได้				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,805,880	918,993	1,805,880	918,993
รายได้จากค่าบริการ	34,742	40,354	1,386	1,647
รายได้ค่าเช่า	30,959	33,260	30,944	33,260
รายได้อื่น	20,719	22,835	23,876	25,055
รวมรายได้	1,892,300	1,015,442	1,862,086	978,955
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	1,316,143	630,478	1,316,143	630,918
ต้นทุนค่าบริการ	26,146	27,377	1,919	2,490
ต้นทุนค่าเช่า	22,046	22,667	22,815	23,447
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	161,623	101,494	160,136	100,110
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	178,231	189,087	164,752	171,638
โอนกลับขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์	9	-	(9,590)	-
รวมค่าใช้จ่าย	1,694,599	971,103	1,656,175	928,603
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	197,701	44,339	205,911	50,352
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(9,445)	(2,568)	(9,445)	(2,568)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	188,256	41,771	196,466	47,784
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	17	(11,427)	(45,033)	(11,899)
กำไรสำหรับงวด	143,437	30,344	151,433	35,885
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	143,437	30,344	151,433	35,885

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)
สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

(หน่วย: พันบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	145,055	31,478	151,433	35,885
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(1,618)	(1,134)	-	-
	<u>143,437</u>	<u>30,344</u>	<u>151,433</u>	<u>35,885</u>
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	145,055	31,478	151,433	35,885
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(1,618)	(1,134)	-	-
	<u>143,437</u>	<u>30,344</u>	<u>151,433</u>	<u>35,885</u>
กำไรต่อหุ้น	18			
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน				
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	<u>0.029</u>	<u>0.006</u>	<u>0.030</u>	<u>0.007</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียวล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม										
	ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่										
	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ ชำระแล้ว		ส่วนต่ำกว่า มูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนทุนจากการจ่าย โดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		รวมส่วนของผู้ถือหุ้น ของบริษัทฯ	ส่วนของผู้มี ส่วนได้เสียที่ไม่มี อำนาจควบคุม ของบริษัทย่อย	รวม
					จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุนสะสม)	ส่วนเกินทุนจาก การเปลี่ยนแปลง สัดส่วนการถือหุ้น	รวมองค์ประกอบอื่น ของส่วนของผู้ถือหุ้น			
ชำระแล้ว	มูลค่าหุ้นสามัญ	โดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุนสะสม)	ในบริษัทย่อย	ของส่วนของผู้ถือหุ้น	ของบริษัทฯ	อำนาจควบคุม ของบริษัทย่อย	ส่วนของผู้ถือหุ้น		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	5,022,246	(429,265)	979	65,154	(75,544)	74,131	74,131	4,657,701	112,787	4,770,488	
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 20)	-	-	-	-	(100,420)	-	-	(100,420)	-	(100,420)	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	-	31,478	-	-	31,478	(1,134)	30,344	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2562	5,022,246	(429,265)	979	65,154	(144,486)	74,131	74,131	4,588,759	111,653	4,700,412	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	5,022,246	(429,265)	979	68,004	(126,163)	74,131	74,131	4,609,932	111,621	4,721,553	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	-	145,055	-	-	145,055	(1,618)	143,437	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	5,022,246	(429,265)	979	68,004	18,892	74,131	74,131	4,754,987	110,003	4,864,990	
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนต่ำกว่า มูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนทุนจากการ จ่ายโดยใช้ หุ้นเป็นเกณฑ์	กำไรสะสม		รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
				จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	5,022,246	(429,265)	979	65,154	262,822	4,921,936
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 20)	-	-	-	-	(100,420)	(100,420)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	-	35,885	35,885
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2562	5,022,246	(429,265)	979	65,154	198,287	4,857,401
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	5,022,246	(429,265)	979	68,004	216,509	4,878,473
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	-	151,433	151,433
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	5,022,246	(429,265)	979	68,004	367,942	5,029,906
	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท อีสตอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด
สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	188,256	41,771	196,466	47,784
ปรับกระทบกำไรก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
จากกิจกรรมดำเนินงาน:				
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการ				
โอนเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	1,318,142	632,525	1,318,142	632,525
โอนกลับขาดทุนจากการลดมูลค่าของโครงการ	(1,999)	-	(1,999)	-
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	47,992	29,619	44,335	24,778
ส่วนลดรับจากค่าเช่า	(160)	-	(160)	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	4,895	6,730	3,824	4,373
รับรู้รายได้ตามสัญญาเช่าการเงิน	(1,045)	(1,048)	(1,045)	(1,048)
กำไรจากการจำหน่ายหน่วยลงทุน	(49)	(310)	(49)	(310)
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหน่วยลงทุน	(88)	(167)	-	(16)
โอนกลับขาดทุนจากการค้ำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(9,590)	-	(9,590)	-
ขาดทุน (กำไร) จากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์				
เพื่อการลงทุน	(98,145)	210	(98,145)	210
ขาดทุนจากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายอุปกรณ์	(392)	(678)	(421)	(708)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	8,044	2,568	8,044	2,568
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์				
และหนี้สินดำเนินงาน	1,455,861	711,220	1,459,402	710,156
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(679)	540	(4,116)	(2,661)
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ	(828,550)	(398,470)	(828,698)	(397,966)
เงินจ่ายล่วงหน้าก่อสร้าง	(7,532)	(42,254)	(7,532)	(42,254)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(1,060)	(8,205)	(671)	(8,337)
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินและเงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน	2,904	2,904	2,904	2,904
ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	(12,379)	(32,097)	(12,379)	(32,097)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(17,099)	(2,545)	(17,086)	(2,535)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(39,798)	10,952	(42,318)	13,869
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(4,486)	(6,523)	(4,600)	(6,565)
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	63,752	50,460	66,614	51,576
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	25,393	(3,720)	25,789	(3,409)
เงินประกันงานก่อสร้าง	(5,531)	(27,966)	(5,531)	(27,966)
จ่ายหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	(1,871)	(2,123)	(1,871)	(2,123)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	13,707	87	13,729	104
เงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	642,632	252,260	643,636	252,696
จ่ายดอกเบี้ย	(63,735)	(42,488)	(63,735)	(42,488)
จ่ายภาษีเงินได้	(19,878)	(10,284)	(19,818)	(10,417)
รับคืนภาษีเงินได้	19,611	813	19,611	813
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	578,630	200,301	579,694	200,604

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท อีสตอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด (ต่อ)
สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินฝากประจำเพิ่มขึ้น	(1)	-	(1)	-
ซื้อหน่วยลงทุนในกองทุนเปิด	(7,775)	(331,270)	(7,775)	(292,270)
เงินสกริบจากการจำหน่ายหน่วยลงทุนในกองทุนเปิด	80,585	300,105	77,585	300,105
เงินสกริบจากการจำหน่ายอุปกรณ์	653	821	626	760
เงินสกริบจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	393,961	116	393,961	116
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(4,411)	(14,190)	(4,411)	(14,190)
ซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(52,567)	(51,685)	(48,045)	(48,864)
ซื้อที่ดินและส่วนปรับปรุงอาคารพัฒนา	-	(1,753,980)	-	(1,753,980)
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดินลดลง	-	5,000	-	5,000
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมลงทุน	410,445	(1,845,083)	411,940	(1,803,323)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสกริบจากเงินกู้ยืมระยะสั้น	289,000	1,134,095	289,000	1,134,095
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้น	(1,029,293)	(415,000)	(1,029,293)	(415,000)
เงินสกริบจากเงินกู้ยืมระยะยาว	975,504	1,231,589	975,504	1,231,589
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	(800,374)	(278,247)	(800,374)	(278,247)
ชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า	(7,036)	-	(7,036)	-
จ่ายเงินปันผล	(3)	(100,058)	(3)	(100,058)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมจัดหาเงิน	(572,202)	1,572,379	(572,202)	1,572,379
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	416,873	(72,403)	419,432	(30,340)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	101,721	198,713	95,798	153,177
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายงวด	518,594	126,310	515,230	122,837
	-	-	-	-
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม				
รายการที่ใช้เงินสด				
โอนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	31,404	12,545	31,404	12,545
โอนที่ดินรอกการพัฒนาเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	1,723,804	-	1,723,804
โอนที่ดินรอกการพัฒนาเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	16,011	-	16,011	-
โอนดอกเบี้ยจ่ายเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	56,630	38,164	56,630	38,164
โอนดอกเบี้ยจ่ายเป็นที่ดินรอกการพัฒนา	-	720	-	720
โอนต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นอาคาร	-	78	-	78
โอนอุปกรณ์เป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,201	-	1,201	-
โอนอุปกรณ์เป็นสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	24	-	24	-
เจ้าหน้าที่ค่าซื้ออุปกรณ์	325	2,390	252	2,341
เจ้าหน้าที่ค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	145	643	145	643
เงินปันผลค้างจ่าย	931	943	931	943

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมระหว่างกาล

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 ข้อมูลบริษัทฯ

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งและมี
ภูมิลำเนาในประเทศไทย ธุรกิจหลักของบริษัทฯ คือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯมีกลุ่มชั้นไรส์
ซึ่งเป็นกลุ่มบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศไทยเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ประกอบด้วย

	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละของทุนชำระแล้ว) (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563*)
1. บริษัท กรุงเทพโทรทัศน์และวิทยุ จำกัด	43.65
2. บริษัท บีบีทีวี เอ็คควิตี้ จำกัด	11.03
3. บริษัท ชั้นไรส์ อีควิตี้ จำกัด	5.56
4. บุคคล	2.61
5. บุคคล	1.95

*วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นครั้งล่าสุด

ที่อยู่ตามที่จดทะเบียนของบริษัทฯอยู่ที่ 898 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์ ชั้น 5 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี
เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

1.2 การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ปัจจุบันได้ขยายวงกว้างขึ้นอย่างต่อเนื่อง
ทำให้เกิดการชะลอตัวของเศรษฐกิจ และมีผลกระทบต่อธุรกิจและอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ สถานการณ์
ดังกล่าวอาจนำมาซึ่งความไม่แน่นอนและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมของการดำเนินธุรกิจ ฝ่ายบริหาร
ของกลุ่มบริษัทติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าวและประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับ
มูลค่าของสินทรัพย์ ประเมินการหนีสินและหนีสินที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ฝ่ายบริหารได้ใช้
ประมาณการและดุลยพินิจในประเด็นต่าง ๆ เมื่อสถานการณ์มีการเปลี่ยนแปลง

1.3 เกณฑ์ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล โดยบริษัทฯ เลือกนำเสนองบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้แสดงรายการในงบแสดงฐานะการเงิน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสดเพิ่มเติมให้อยู่ในรูปแบบเช่นเดียวกับงบการเงินประจำปี

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลเพิ่มเติมจากงบการเงินประจำปีที่น่าเสนอครั้งล่าสุด ดังนั้นข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลจึงเน้นการให้ข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์และสถานการณ์ใหม่ๆ เพื่อไม่ให้ข้อมูลที่นำเสนอซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้รายงานไปแล้ว ผู้ใช้งบการเงินควรใช้ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้ควบคู่ไปกับงบการเงินประจำปีล่าสุด

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยนี้

1.4 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยใช้หลักเกณฑ์เดียวกับงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างเกี่ยวกับบริษัทย่อยในระหว่างงวด

1.5 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

ก) มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในงวดปัจจุบัน

ในระหว่างงวด กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2562) และฉบับใหม่ จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการของงบการเงินของกลุ่มบริษัท อย่างไรก็ตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ซึ่งได้มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญ สามารถสรุปได้ดังนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน ประกอบด้วยมาตรฐานและการตีความมาตรฐาน จำนวน 5 ฉบับ ได้แก่

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 7 การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน

ฉบับที่ 9 เครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 32 การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 16 การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ

ฉบับที่ 19 การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มดังกล่าวข้างต้น กำหนดหลักการเกี่ยวกับการจัดประเภทและการวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือราคาทุนตัดจำหน่ายโดยพิจารณาจากประเภทของตราสารทางการเงิน ลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาและแผนธุรกิจของกิจการ (Business Model) หลักการเกี่ยวกับวิธีการคำนวณการด้อยค่าของเครื่องมือทางการเงินโดยใช้แนวคิดของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และหลักการเกี่ยวกับการบัญชีป้องกันความเสี่ยง รวมถึงการแสดงผลการและการเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานกลุ่มนี้ไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่อบการเงินของกลุ่มบริษัท

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 ใช้แทนมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่า และการตีความมาตรฐานบัญชีที่เกี่ยวข้อง มาตรฐานฉบับนี้ได้กำหนดหลักการของการรับรู้รายการ การวัดมูลค่า การแสดงผลการและการเปิดเผยข้อมูลของสัญญาเช่า และกำหนดให้ผู้เช่ารับรู้สินทรัพย์และหนี้สินสำหรับสัญญาเช่าทุกรายการที่มีระยะเวลาในการเช่ามากกว่า 12 เดือน เว้นแต่สินทรัพย์อ้างอิงนั้นมีมูลค่าต่ำ

การบัญชีสำหรับผู้ให้เช่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญจากมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 ผู้ให้เช่ายังคงต้องจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุน

กลุ่มบริษัทนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้มาถือปฏิบัติโดยรับรู้ผลกระทบสะสมของการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้มาถือปฏิบัติครั้งแรกโดยปรับปรุงกับกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 และไม่ปรับย้อนหลังงบการเงินปีก่อนที่แสดงเปรียบเทียบ ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทเลือกปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้กับสัญญาเช่าที่ก่อนหน้าจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน โดยการรับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 ด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ที่เหลืออยู่คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท ณ วันที่นำมาปฏิบัติใช้ครั้งแรกและรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้เป็นรายสัญญาในมูลค่าตามบัญชีในจำนวนเท่ากับหนี้สินตามสัญญาเช่าปรับปรุงด้วยจำนวนในการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายล่วงหน้าหรือค้างจ่ายซึ่งเกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงินก่อนวันที่นำมามาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้มาถือปฏิบัติ

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีแสดงอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมระหว่างกาลข้อ 2

แนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้แนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลดผลกระทบในบางเรื่องจากการปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินบางฉบับ และเพื่อให้เกิดความชัดเจนในวิธีปฏิบัติทางบัญชีในช่วงเวลาที่ยังมีความไม่แน่นอนเกี่ยวกับสถานการณ์ดังกล่าว

แนวปฏิบัติทางการบัญชีดังกล่าวได้ประกาศลงในราชกิจจานุเบกษาเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2563 และมีผลบังคับใช้สำหรับการจัดทำงบการเงินของกลุ่มบริษัทที่มีรอบระยะเวลารายงานสิ้นสุดภายในช่วงเวลา ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563

กลุ่มบริษัทเลือกใช้มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีดังต่อไปนี้

- เลือกที่จะไม่นำข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับสถานการณ์ COVID-19 ที่อาจจะกระทบต่อการจัดทำประมาณการทางการเงินเพื่อใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
- เลือกที่จะไม่นำสถานการณ์ COVID-19 มาถือเป็นข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 36 เรื่อง การด้อยค่าของสินทรัพย์

ข) มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2564

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2564 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน ปัจจุบันฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่องบการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานกลุ่มดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

1.6 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้น โดยใช้นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ยกเว้นการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเรื่องเครื่องมือทางการเงินและสัญญาเช่า

1.6.1 เครื่องมือทางการเงิน

การจัดประเภทรายการและวัดมูลค่า

สินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น หรือราคาทุนตัดจำหน่าย การจัดประเภทดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับโมเดลธุรกิจของกลุ่มบริษัท ในการจัดการสินทรัพย์ และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินนั้น

หนี้สินทางการเงินจัดประเภทรายการและวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นต่อสินทรัพย์ทางการเงิน โดยไม่จำเป็นต้องรอให้เหตุการณ์ที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตเกิดขึ้นก่อน กลุ่มบริษัทพิจารณาการเปลี่ยนแปลงในความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินเป็นระดับ และกำหนดวิธีการวัดค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตและการคำนวณดอกเบี้ยที่แท้จริงที่แตกต่างกันในแต่ละระดับ โดยมีข้อยกเว้นสำหรับลูกหนี้การค้าที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ ซึ่งกลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่ายในการพิจารณาค่าเพื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุ

1.6.2 สัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้

กลุ่มบริษัทรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการวัดมูลค่าเริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล และหักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

หากกลุ่มบริษัทไม่มีความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่าความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงจะถูกโอนให้แก่กลุ่มบริษัทเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า สินทรัพย์สิทธิการใช้จะถูกคิดค่าเสื่อมราคาโดยวิธีเส้นตรงนับจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลจนถึงวันสิ้นสุดของอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์สิทธิการใช้หรือวันสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าแล้วแต่วันใดจะเกิดขึ้นก่อน

หนี้สินตามสัญญาเช่า

ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า คัดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตาม نرخของสัญญาเช่าหรืออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้น โดยสะท้อนดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงโดยสะท้อนการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายชำระแล้ว นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงหรือประเมินสัญญาเช่าใหม่

สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

2. ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเนื่องจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่มาถือปฏิบัติ

ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1.5 กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงิน และมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติในระหว่างงวดปัจจุบัน ทั้งนี้ ไม่มีผลกระทบต่อกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 และไม่ปรับย้อนหลังงบการเงินงวดก่อนที่แสดงเปรียบเทียบ

ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเนื่องจากการนำมาตรฐานเหล่านี้มาถือปฏิบัติ แสดงได้ดังนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ		
	31 ธันวาคม 2562	การเงินฉบับที่ 16	1 มกราคม 2563
		ผลกระทบจาก	
		มาตรฐานการ	
		รายงานทาง	
งบแสดงฐานะการเงิน			
สินทรัพย์หมุนเวียน			
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1,200	(1,200)	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
สินทรัพย์สิทธิการเช่า	-	47,497	47,497
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น			
หนี้สินหมุนเวียน			
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	7,816	7,816
หนี้สินไม่หมุนเวียน			
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	38,481	38,481

2.1 เครื่องมือทางการเงิน

ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 การจัดประเภทรายการและมูลค่า และมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินตามที่กำหนดในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 และมูลค่าตามหลักการบัญชีเดิม แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	มูลค่าตามหลักการบัญชีเดิม	การจัดประเภทและมูลค่าตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9		
		มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	ราคาทุนตัดจำหน่าย
สินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2563				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	101,721	-	101,721	101,721
เงินลงทุนชั่วคราว	44	-	44	44
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	100,194	100,194	-	100,194
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	8,743	-	8,743	8,743
รวมสินทรัพย์ทางการเงิน	210,702	100,194	110,508	210,702

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

(หน่วย: พันบาท)

มูลค่าตามหลักการบัญชีเดิม	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	การจัดประเภทและวัดมูลค่าตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9			
	มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	ราคาทุนตัดจำหน่าย	รวม
สินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2563				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	95,798	-	95,798	95,798
เงินลงทุนชั่วคราว	44	-	44	44
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	69,761	69,761	-	69,761
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	12,551	-	12,551	12,551
รวมสินทรัพย์ทางการเงิน	178,154	69,761	108,393	178,154

2.2 สัญญาเช่า

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับสัญญาเช่าที่เคยจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานด้วยมูลค่าปัจจุบันของเงินจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่เหลืออยู่คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 สำหรับสัญญาเช่าที่เคยจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าเงินทุน กลุ่มบริษัทรับรู้มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่าด้วยมูลค่าตามบัญชีเดิมก่อนวันที่นำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่เปิดเผย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	14,705	13,596
หัก: สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ	(1,259)	(840)
บวก : สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่า	41,223	41,223
หัก: สัญญาที่พิจารณาเป็นสัญญาบริการ	(895)	(205)
หัก: ดอกเบี้ยจ่ายรอดับบัญชี	(7,477)	(7,477)
หนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้นจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก	46,297	46,297
หนี้สินสัญญาเช่าการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	46,297	46,297

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
ประกอบด้วย		
หนี้สินสัญญาเช่าหมุนเวียน	7,816	7,816
หนี้สินสัญญาเช่าไม่หมุนเวียน	38,481	38,481
	<u>46,297</u>	<u>46,297</u>

รายการปรับปรุงสินทรัพย์สิทธิการใช้ จากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	6,889	6,889
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	40,608	40,608
รวมสินทรัพย์สิทธิการใช้	<u>47,497</u>	<u>47,497</u>

3. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างงวด บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)							
	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน				สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	
รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย (ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)								
รายได้ค่าบริการจัดการส่วนกลาง	-	-	212	227	-	-	636	680
รายได้อื่น	-	-	861	556	-	-	2,796	1,980
รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน								
ค่าเช่าพื้นที่อาคารและค่าบริการ	1,738	1,710	1,738	1,710	5,042	4,911	5,042	4,911

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

รายการระหว่างกันของบริษัทกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีนโยบายการกำหนดราคาดังนี้

- ค่าบริการจัดการส่วนกลาง และค่าเช่าพื้นที่อาคารและค่าบริการเป็นไปตามเกณฑ์ที่ตกลงร่วมกัน โดยการเจรจาและอ้างอิงราคาตลาด
- รายได้อื่นเป็นไปตามเกณฑ์ที่คิดกับบุคคลทั่วไป

ลักษณะความสัมพันธ์

รายชื่อบริษัท	ความสัมพันธ์	เกี่ยวข้องโดย
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด	บริษัทย่อย	ถือหุ้นทางตรงและมีผู้บริหารร่วมกัน
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลเซนส์ นิวเวิลด์ จำกัด	บริษัทย่อย	ถือหุ้นทางตรงและมีผู้บริหารร่วมกัน
กลุ่มบุคคลผู้เกี่ยวข้องของบริษัท กรุงเทพ โทรทัศน์และวิทยุ จำกัด	กิจการและบุคคล ที่เกี่ยวข้องกัน	ผู้ถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมและมี ผู้บริหารบางท่านร่วมกัน

ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯ และกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน	31 ธันวาคม	30 กันยายน	31 ธันวาคม
	2563	2562	2563	2562
	(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)	
ลูกหนี้อื่น (หมายเหตุ 5)				
บริษัทย่อย	-	-	7,643	4,347
เจ้าหนี้อื่น (หมายเหตุ 15)				
บริษัทย่อย	-	-	6,029	7,080
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	27	-	27
รวม	-	27	6,029	7,107
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย				
บริษัทย่อย	-	-	63	63
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	107	-	107	-
รวม	107	-	170	63
เงินประกัน				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,555	1,555	1,555	1,555
เงินรับล่วงหน้า				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	658	-	658

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 และ 2562 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน				สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562
ผลประโยชน์ระยะสั้น	7,412	9,010	6,775	8,287	25,883	27,999	23,998	25,719
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	3,829	3,375	3,746	3,306	11,489	10,124	11,240	9,918
รวม	11,241	12,385	10,521	11,593	37,372	38,123	35,238	35,637

4. เงินลงทุนชั่วคราว/สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	30 กันยายน 2563		31 ธันวาคม 2562	
	จำนวนเงิน	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	จำนวนเงิน	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
<u>เงินลงทุนชั่วคราว</u>				
เงินฝากประจำ อายุ 12 เดือน	45	0.30	44	1.10
เงินลงทุนในหน่วยลงทุนในกองทุนรวม	-		99,940	
บวก: ค่าไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหน่วยลงทุน	-		254	
รวม	45		100,238	
<u>สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น - เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน</u>				
เงินลงทุนในหน่วยลงทุนในกองทุนรวม	27,200		-	
บวก: ค่าไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหน่วยลงทุน	321		-	
รวม	27,521		-	

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	30 กันยายน 2563		31 ธันวาคม 2562	
	จำนวนเงิน	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	จำนวนเงิน	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
เงินลงทุนชั่วคราว				
เงินฝากประจำ อายุ 12 เดือน	45	0.30	44	1.10
เงินลงทุนในหน่วยลงทุนในกองทุนรวม	-		69,739	
บวก: กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการ เปลี่ยนแปลงมูลค่าหน่วยลงทุน	-		22	
รวม	45		69,805	

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีเงินลงทุนในกองทุนเปิดทหารไทย ธนพลัส (TMBTHANAPLUS) ประเภทกองทุนรวมตราสารหนี้ ซึ่งเน้นลงทุนในตราสารหนี้ที่ออกหรือค้ำประกันโดยรัฐบาล สถาบันการเงิน หรือบริษัทเอกชน ทั้งในประเทศและต่างประเทศ ในระหว่างงวดบริษัทฯ ได้จำหน่ายเงินลงทุนดังกล่าวทั้งจำนวนในเดือนมีนาคม 2563

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ ย่อยแห่งหนึ่งมีเงินลงทุนในกองทุนเปิดกรุงศรี ตราสารเงิน (KFCASH) และกองทุนเปิดกรุงศรีตราสารเงินพลัส (KFCASHPLUS) ประเภทกองทุนรวมตลาดเงิน ซึ่งเน้นลงทุนในตราสารหนี้ที่ออกหรือค้ำประกันโดยรัฐบาล สถาบันการเงิน บริษัทเอกชน หรือเงินฝากธนาคารภายในประเทศ

5. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน 2563	31 ธันวาคม 2562	30 กันยายน 2563	31 ธันวาคม 2562
		(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	1,498	438	1,481	435
ค้างชำระไม่เกิน 3 เดือน	83	952	83	749
ค้างชำระ 3 - 6 เดือน	417	366	272	285
รวมลูกหนี้การค้า	1,998	1,756	1,836	1,469

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน	31 ธันวาคม	30 กันยายน	31 ธันวาคม
	2563	2562	2563	2562
	(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)	
ลูกหนี้อื่น				
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
(หมายเหตุ 3)	-	-	7,643	4,347
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	2,263	2,287	2,262	2,286
รายได้ค้างรับ	10,083	9,830	10,083	9,830
เงินทรองจ่าย	3,857	3,649	3,622	3,398
ดอกเบี้ยค้างรับ	1	1	1	1
รวมลูกหนี้อื่น	16,204	15,767	23,611	19,862
หัก: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(8,780)	(8,780)	(8,780)	(8,780)
รวมลูกหนี้อื่น - สุทธิ	7,424	6,987	14,831	11,082
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	9,422	8,743	16,667	12,551

6. ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้ำคงเหลือ

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน	31 ธันวาคม	30 กันยายน	31 ธันวาคม
	2563	2562	2563	2562
	(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)	
ที่ดิน	2,886,893	3,273,143	2,889,753	3,270,973
งานระหว่างก่อสร้าง	904,930	923,919	904,930	923,919
รวม	3,791,823	4,197,062	3,794,683	4,194,892
หัก: สำรองค่าเพื่อผลขาดทุนจากการ ลดลงของมูลค่าโครงการ	(1,494)	(3,493)	(1,494)	(3,493)
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ	3,790,329	4,193,569	3,793,189	4,191,399
สินค้ำคงเหลืออื่น	803	952	-	-
รวม	3,791,132	4,194,521	3,793,189	4,191,399

บริษัทฯ ได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 จำนวน 3,571 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2562: 3,800 ล้านบาท) ไปค้ำประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ในระหว่างงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทฯ ได้ร่วมค้ำหนุนการกู้ยืมเข้าเป็น
ค้ำหนุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 15 ล้านบาทและ 57 ล้านบาท ตามลำดับ (2562: 20 ล้านบาทและ
38 ล้านบาท ตามลำดับ)

ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการของบริษัทฯ

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน 2563	31 ธันวาคม 2562
มูลค่าประมาณของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่และ เริ่มมีการทำสัญญาแล้ว	9,485	13,101
จำนวนเงินที่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	5,349	10,787
ร้อยละของยอดขายรวมของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่	56.40	82.33
จำนวนเงินตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ที่ยังไม่ได้รับรู้เป็นรายได้*	2,194	1,977

* รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้ในอนาคต ซึ่งจะรับรู้เป็นรายได้ในอีก 1-2 ปี

7. ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าทางการเงิน / เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน

เมื่อวันที่ 23 สิงหาคม 2550 บริษัทฯ ทำสัญญาให้เช่าที่ดินและอาคารศูนย์การค้ากับบริษัทแห่งหนึ่ง
มีระยะเวลาเช่า 25 ปี 5 เดือน นับจากวันที่ 23 สิงหาคม 2550 โดยมีค่าเช่าทั้งหมดรวมจำนวนเงิน
97.3 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ได้รับค่าเช่าตามสัญญา ณ วันจดทะเบียนรวมจำนวน 24 ล้านบาท และ
ส่วนที่เหลือได้รับค่าเช่างวดแรกสำหรับระยะเวลาเช่า 17 เดือน ในอัตรา 2.4 ล้านบาท จากนั้นเป็นค่าเช่าราย
ปี โดยปีที่ 2-5 ค่าเช่าปีละ 2.4 ล้านบาท จากนั้นอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 5 ปี บริษัทฯ ได้รับรู้รายได้ค่า
เช่าที่ดินและอาคารตามสัญญาเช่าโดยวิธีการปันส่วนค่าเช่าทั้งหมดตามสัญญาเช่าด้วยมูลค่ายุติธรรมของ
ที่ดินและอาคารศูนย์การค้า โดยมีรายละเอียดดังนี้

- 7.1 ค่าเช่าอาคารทั้งหมดตามสัญญาคิดเป็นจำนวน 64.2 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้รับเงินล่วงหน้าค่าเช่าอาคาร
ณ วันจดทะเบียนเช่าคิดเป็นจำนวน 15.8 ล้านบาท และส่วนที่เหลือรับชำระในอัตราร้อยละ 66 ของค่าเช่า
แต่ละปีตามสัญญาข้างต้น บริษัทฯ ได้รับรู้เป็นค่าเช่าอาคารตามสัญญาเช่าทางการเงิน ซึ่งมีลูกหนี้ตามสัญญาเช่า
ทางการเงินคงเหลือดังนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 30 กันยายน 2563			
	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	เกินกว่า 5 ปี	รวม
เงินลงทุนขั้นต้นตามสัญญาเช่า	1,917	8,242	15,812	25,971
รายได้ทางการเงินรอรับรู้	(78)	(254)	(205)	(537)
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต้นที่ ลูกหนี้ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	1,839*	7,988	15,607	25,434

*รวมบันทึกอยู่ในสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562			
	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	เกินกว่า 5 ปี	รวม
เงินลงทุนขั้นต้นตามสัญญาเช่า	1,917	8,050	17,920	27,887
รายได้ทางการเงินรอรับรู้	(82)	(272)	(244)	(598)
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต้นที่ ลูกหนี้ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	1,835	7,778	17,676	27,289

- 7.2 ค่าเช่าที่ดินทั้งหมดตามสัญญาเช่าคิดเป็นจำนวน 33.1 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้รับเงินล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน ณ วันจดทะเบียนเช่าคิดเป็นจำนวน 8.2 ล้านบาท และส่วนที่เหลือรับชำระในอัตราร้อยละ 34 ของค่าเช่าแต่ละปีตามสัญญาข้างต้น บริษัทฯ ทายอดรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าดำเนินงานตลอดอายุสัญญาเช่า โดยมีรายละเอียด ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน 2563	31 ธันวาคม 2562
จำนวนเงินขั้นต้นที่ลูกหนี้ต้องจ่ายทั้งสิ้นตามสัญญาเช่า		
ดำเนินงานคงเหลือ		
ภายใน 1 ปี	987	987
1 - 5 ปี	4,221	4,147
เกินกว่า 5 ปี	8,419	9,232
รวม	13,627	14,366
บวก: เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน (สุทธิจากการรับรู้รายได้)	4,179	4,175
รายได้ค่าเช่าที่ดินรอการรับรู้ในอนาคต	17,806	18,541

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

8. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อบริษัท	งบการเงินเฉพาะกิจการ									
	ทุนชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		ค่าเผื่อการด้อยค่า		สุทธิ	
	30 กันยายน	31 ธันวาคม	30 กันยายน	31 ธันวาคม	30 กันยายน	31 ธันวาคม	30 กันยายน	31 ธันวาคม	30 กันยายน	31 ธันวาคม
	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562
			(ร้อยละ)	(ร้อยละ)						
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเสิร์ช จำกัด	500,000	500,000	81.30	81.30	409,374	409,374	-	-	409,374	409,374
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลเซนส์										
นิวเวลส์ จำกัด	160,000	160,000	60.00	60.00	96,000	96,000	-	-	96,000	96,000
					505,374	505,374	-	-	505,374	505,374

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีสิทธิสมาชิกสนามกอล์ฟคงเหลือจำนวน 326 หน่วยสมาชิก ซึ่งบริษัทฯ ไม่ได้บันทึกบัญชีสิทธิสมาชิกสนามกอล์ฟดังกล่าวไว้ในงบการเงิน เนื่องจากบริษัทฯ ได้รับสิทธิสมาชิกดังกล่าวจากการลงทุนในบริษัทย่อยแห่งหนึ่งโดยไม่คิดมูลค่า

9. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		
	ที่ดิน	อาคารและส่วนปรับปรุง	รวม
ณ วันที่ 30 กันยายน 2563:			
ราคาทุน	704,657	713,633	1,418,290
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(495,657)	(495,657)
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(31,994)	(651)	(32,645)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	672,663	217,325	889,988
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562:			
ราคาทุน	1,000,467	709,165	1,709,632
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(484,679)	(484,679)
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(41,584)	(651)	(42,235)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	958,883	223,835	1,182,718

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ที่ดิน	อาคารและ ส่วนปรับปรุง	รวม
ณ วันที่ 30 กันยายน 2563:			
ราคาทุน	704,657	756,558	1,461,215
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(499,409)	(499,409)
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(31,994)	(651)	(32,645)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	672,663	256,498	929,161
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562:			
ราคาทุน	1,000,467	752,090	1,752,557
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(487,663)	(487,663)
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(41,584)	(651)	(42,235)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	958,883	263,776	1,222,659

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 สรุปได้ดังนี้

	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	1,182,718	1,222,659
ซื้อเพิ่ม - ราคาทุน	4,556	4,556
จำหน่ายและตัดจำหน่าย - มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ จำหน่ายและตัดจำหน่าย	(295,816)	(295,816)
โอนกลับขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์	9,590	9,590
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(11,060)	(11,828)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	889,988	929,161

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทฯ ได้นำที่ดินซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 82 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2562: 364 ล้านบาท) ไปค้ำประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

เมื่อวันที่ 24 กรกฎาคม 2563 บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาขายที่ดินแปลงหนึ่ง เป็นจำนวนเงิน 394 ล้านบาท และในวันที่ทำสัญญารายบริษัทฯ ได้มีการรับชำระเงินมัดจำจำนวน 79 ล้านบาท ต่อมาเมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2563 บริษัทฯ ได้รับชำระเงินค่าที่ดินส่วนที่เหลือแล้วทั้งจำนวนและได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวแล้ว ทั้งนี้บริษัทฯ ได้กลับรายการขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์จำนวน 9.6 ล้านบาท แล้วทั้งจำนวน

10. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	456,878	249,786
ซื้อเพิ่ม - ราคาทุน	44,933	44,042
จำหน่ายและตัดจำหน่าย - มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ จำหน่ายและตัดจำหน่าย	(261)	(205)
โอนออก - มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่โอน	(1,247)	(1,225)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(28,522)	(24,102)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	471,781	268,296

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทฯ ได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 2 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2562: 3 ล้านบาท) ไปค้าประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

11. สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์สิทธิการใช้สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562		-
รายการปรับปรุงสินทรัพย์สิทธิการใช้จากการนำมาตรฐานการรายงาน ทางการเงินฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก		47,497
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2563		47,497
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด		(7,396)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2563		40,101

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

12. ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน	31 ธันวาคม	30 กันยายน	31 ธันวาคม
	2563	2562	2563	2562
		(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)
ที่ดิน	1,352,335	1,363,312	1,197,739	1,213,746
ส่วนปรับปรุง	36,738	36,742	36,738	36,742
รวม	1,389,073	1,400,054	1,234,477	1,250,488

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนาสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	1,400,054	1,250,488
ปรับปรุง	(10,981)	(16,011)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	1,389,073	1,234,477

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 ที่ดินรอการพัฒนาส่วนหนึ่งจำนวน 1 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 0.8 ล้านบาท) (31 ธันวาคม 2562: 1 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 0.8 ล้านบาท)) เป็นที่ดินที่ถือกรรมสิทธิ์ร่วมระหว่างบริษัทฯและบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง โดยบริษัทฯและบริษัทย่อยบันทึกมูลค่าต้นทุนของที่ดินตามส่วนที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ฝ่ายละกึ่งหนึ่ง

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทฯได้นำที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนาซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 909 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2562: 762 ล้านบาท) ไปค้ำประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

13. ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ
	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	131,306
เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	65,664
รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในระหว่างงวด	(53,285)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	143,685

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

14. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		30 กันยายน	31 ธันวาคม
		2563	2562
			(ตรวจสอบแล้ว)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	MLR - อัตราคงที่	20,000	453,293
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	อัตราคงที่	20,000	327,000
รวม		40,000	780,293

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นตามสัญญาและเงินกู้ยืมระยะสั้นตามตัวสัญญาใช้เงินกับสถาบันการเงินหลายแห่ง โดยวงเงินกู้ยืมบางส่วนค้ำประกันโดยการจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมระหว่างกาลข้อ 9, 10 และ 12

15. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน	31 ธันวาคม	30 กันยายน	31 ธันวาคม
	2563	2562	2563	2562
		(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	17,534	47,178	16,955	46,320
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
(หมายเหตุ 3)	-	27	6,029	7,107
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	13,822	29,133	13,369	26,775
รวม	31,356	76,338	36,353	80,202

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

16. เงินกู้ยืมระยะยาว

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน	31 ธันวาคม
	2563	2562
		(ตรวจสอบแล้ว)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	1,726,802	1,551,672
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(379,603)	(729,473)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,347,199	822,199

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	1,551,672
บวก: กู้เพิ่ม	975,504
หัก: จ่ายชำระ	(800,374)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	1,726,802

ภายใต้สัญญาเงินกู้ บริษัทฯต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การรักษาอัตราส่วนทางการเงินให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทฯมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาสินเชื่อกับธนาคารที่ยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวน 3,079 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2562: 2,266 ล้านบาท)

เงินกู้ยืมและวงเงินสินเชื่อดังกล่าวค้ำประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมระหว่างกาลข้อ 6

17. ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้นิติบุคคลระหว่างกาลคำนวณขึ้นจากกำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับงวดคูณด้วยอัตราภาษีเฉลี่ยทั้งปีที่ประมาณไว้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 และ 2562 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลระหว่างกาล	26,946	-	26,946	-
รายการปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้				
นิติบุคคลของปีก่อน	-	-	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผล				
แตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการผล				
แตกต่างชั่วคราว	4,233	5,162	4,304	5,228
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไร				
ขาดทุนเบ็ดเสร็จ	31,179	5,162	31,250	5,228

(หน่วย: พันบาท)

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลระหว่างกาล	36,672	-	36,672	-
รายการปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้				
นิติบุคคลของปีก่อน	-	-	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผล				
แตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการผล				
แตกต่างชั่วคราว	8,147	11,427	8,361	11,899
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไร				
ขาดทุนเบ็ดเสร็จ	44,819	11,427	45,033	11,899

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ส่วนประกอบของสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชีและหนี้สินภายใต้การตัดบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน	31 ธันวาคม	30 กันยายน	31 ธันวาคม
	2563	2562	2563	2562
		(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี				
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	1,487	1,487	1,487	1,487
ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าสินค้าคงเหลือ	299	699	299	699
ค่าเผื่อการลดมูลค่าของสินทรัพย์	6,529	8,447	8,361	10,279
รายได้รับล่วงหน้าค่าเครื่องตกแต่ง	314	528	314	528
เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน	800	849	800	849
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	6,862	6,257	5,240	4,849
สินทรัพย์สิทธิการเช่า	82	-	82	-
ขาดทุนสะสมทางภาษียกไป	-	4,535	-	4,535
อื่น ๆ	1,781	1,394	1,781	1,394
รวม	18,154	24,196	18,364	24,620
หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี				
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	5,087	5,458	5,087	5,458
ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	28,737	26,261	28,737	26,261
รวม	33,824	31,719	33,824	31,719

18. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไรสำหรับงวดที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างงวด

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน				สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้น								
ของบริษัทฯ (พันบาท)	112,888	6,342	116,945	8,599	145,055	31,478	151,433	35,885
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ย								
ถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น)	5,022,246	5,022,246	5,022,246	5,022,246	5,022,246	5,022,246	5,022,246	5,022,246
กำไรต่อหุ้น (บาท/หุ้น)	0.022	0.001	0.023	0.002	0.029	0.006	0.030	0.007

19. การเสนอข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ โดยส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 3 ส่วนงาน ดังนี้

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

ในระหว่างงวดปัจจุบัน บริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของส่วนงานดำเนินงานที่รายงาน

ข้อมูลรายได้และกำไรขั้นต้นของส่วนงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 และ 2562 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน									
	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจให้บริการสนามกอล์ฟ		ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์		รายการปรับปรุงและตัดรายการระหว่างกัน		รวม	
	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562
รายได้										
รายได้จากลูกค้าภายนอก	1,029	373	9	11	10	10	-	-	1,048	394
รายได้ระหว่างส่วนงาน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมรายได้	1,029	373	9	11	10	10	-	-	1,048	394
ผลการดำเนินงาน										
กำไรขั้นต้นของส่วนงาน	269	113	-	2	3	2	-	-	272	117
รายได้อื่น									9	4
ค่าใช้จ่ายในการขาย									(85)	(41)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร									(58)	(67)
โอนกลับขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์									10	-
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน									(5)	(2)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้									(31)	(5)
กำไรสำหรับงวดส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ									112	6

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน

	ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจให้บริการ สนามกอล์ฟ		ธุรกิจให้เช่า อสังหาริมทรัพย์		รายการปรับปรุงและตัดรายการระหว่างกัน		รวม	
	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562
รายได้										
รายได้จากลูกค้าภายนอก	1,806	919	35	41	31	33	-	-	1,872	993
รายได้ระหว่างส่วนงาน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมรายได้	1,806	919	35	41	31	33	-	-	1,872	993
ผลการดำเนินงาน										
กำไรขั้นต้นของส่วนงาน	490	288	8	13	9	10	-	-	507	311
รายได้อื่น									21	23
ค่าใช้จ่ายในการขาย									(162)	(101)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร									(178)	(189)
โอนกลับขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์									10	-
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน									(10)	(3)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้									(45)	(11)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย									1	1
กำไรสำหรับงวดส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ									144	31

สินทรัพย์ของส่วนงานของบริษัทฯและบริษัทย่อย ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และวันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจให้บริการ สนามกอล์ฟ		ธุรกิจให้เช่า อสังหาริมทรัพย์		รวม	
	30 กันยายน	31 ธันวาคม	30 กันยายน	31 ธันวาคม	30 กันยายน	31 ธันวาคม	30 กันยายน	31 ธันวาคม
	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และ								
สินค้าคงเหลือ	3,790	4,194	1	1	-	-	3,791	4,195
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	569	855	-	-	321	327	890	1,182
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	221	168	249	288	2	1	472	457
ที่ดินและส่วนปรับปรุงอาคารพัฒนา	1,389	1,400	-	-	-	-	1,389	1,400
สินทรัพย์ส่วนกลาง							926	546
รวมสินทรัพย์ของส่วนงาน							7,468	7,780

20. เงินปันผล

เงินปันผล	อนุมัติโดย	เงินปันผลจ่าย	
		เงินปันผลจ่าย (ล้านบาท)	ต่อหุ้น (บาท)
เงินปันผลประกาศจ่าย จากการดำเนินงาน ของปี 2561	ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ของบริษัทฯเมื่อวันที่ 30 เมษายน 2562	100	0.020
		100	

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯครั้งที่ 1/2563 เมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม 2563 มีมติให้จ่ายเงินปันผล

21. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นคงเหลืออยู่ดังต่อไปนี้

- 21.1 บริษัทฯมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาก่อสร้างโครงการต่างๆ ซึ่งรวมถึงการจ้างออกแบบโครงการและการตกแต่งภายในเป็นจำนวนเงิน 259 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2562: 257 ล้านบาท)
- 21.2 ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทฯมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินสำหรับพัฒนาเป็น โครงการเพื่อขายในอนาคตเป็นจำนวนเงิน 128 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2562: 144 ล้านบาท)
- 21.3 บริษัทฯและบริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการเช่าพื้นที่อาคาร อุปกรณ์ และสัญญาบริการซึ่งมีอายุสัญญาตั้งแต่ 1 ปี ถึง 3 ปี

ในปี 2563 บริษัทฯได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติโดย ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าที่เคยจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานด้วยมูลค่าปัจจุบันของเงินจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่เหลืออยู่คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายสำหรับค่าบริการในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาดังกล่าวดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)		
จ่ายชำระ	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ภายใน 1 ปี	8	7

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีจำนวนเงินขึ้นค่าที่ต้องจ่ายสำหรับค่าเช่าและค่าบริการใน
อนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาดังกล่าวดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

จ่ายชำระ	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ภายใน 1 ปี	10	9
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี	5	5

21.4 หนังสือค้ำประกันธนาคาร

บริษัทฯมีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในนามของบริษัทฯซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการระผูกพันทางปฏิบัติ
บางประการตามปกติธุรกิจของบริษัทฯคงเหลืออยู่ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน	31 ธันวาคม
	2563	2562
หนังสือค้ำประกันการจัดการจัดหาและการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค	106	102
หนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า	8	9
หนังสือค้ำประกันการจัดสรรพื้นที่โครงการ	21	20
รวม	135	131

วงเงินสินเชื่อหนังสือค้ำประกันดังกล่าวค้ำประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯตามที่กล่าวใน
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมระหว่างกาลข้อ 6, 9 และ 10

21.5 คดีความ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทฯได้ถูกบุคคลภายนอกฟ้องร้องในคดีแพ่ง โดยมีทุนทรัพย์รวมจำนวน
15 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2562: 14 ล้านบาท) ขณะนี้คดีอยู่ระหว่างการพิจารณาคดี ซึ่งฝ่ายบริหารของบริษัทฯ
เชื่อว่า เมื่อคดีถึงที่สุดจะไม่มีผลกระทบต่อฐานะการเงินของบริษัทฯ

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯได้บันทึกสำรองค่าใช้จ่ายที่อาจจะเกิดขึ้นจากผลสรุปของการพิจารณาคดีไว้จำนวนหนึ่ง
ตามที่เห็นว่าเหมาะสมในงบการเงินของบริษัทฯแล้ว

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

22. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม			
	30 กันยายน 2563			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	28	-	28
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	696	316	1,012
				(หน่วย: ล้านบาท)
	งบการเงินรวม			
	31 ธันวาคม 2562			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนชั่วคราว	-	100	-	100
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	1,248	316	1,564
				(หน่วย: ล้านบาท)
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	30 กันยายน 2563			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	696	316	1,012
				(หน่วย: ล้านบาท)
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	31 ธันวาคม 2562			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนชั่วคราว	-	70	-	70
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	1,248	316	1,564

23. มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่ของบริษัทฯและบริษัทย่อยจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด บริษัทฯและบริษัทย่อยจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

24. การอนุมัติข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัทฯเมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2563