

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
รายงานการสอบทาน และ ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566



Building a better
working world

EY Office Limited
33rd Floor, Lake Rajada Office Complex
193/136-137 Rajadapisek Road
Klongtoey, Bangkok 10110
Tel: +66 2264 9090
Fax: +66 2264 0789-90
ey.com

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
ชั้น 33 อาคารเลคไรดา
193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก
คลองเตย กรุงเทพฯ 10110
โทรศัพท์: +66 2264 9090
โทรสาร: +66 2264 0789-90
ey.com

รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้สอบทานงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบกระแสเงินสดรวมสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน 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

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามสอบทานตามมาตรฐานงานสอบทาน รหัส 2410 เรื่อง การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกิจการ การสอบทานดังกล่าวประกอบด้วย การใช้วิธีการสอบถาม บุคลากร ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้รับผิดชอบด้านการเงินและบัญชี และการวิเคราะห์เปรียบเทียบและวิธีการสอบทานอื่น การสอบทานนี้มีขอบเขตจำกัดกว่าการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถได้ความเชื่อมั่นว่าจะพบเรื่องที่มีนัยสำคัญทั้งหมดซึ่งอาจพบได้จากการตรวจสอบ ดังนั้นข้าพเจ้าจึงไม่ได้แสดงความเห็นต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลที่สอบทาน

ข้อสรุป

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า

ชยพล สุขเสริมฐนนท์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3972

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 11 พฤษภาคม 2566

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566

(หน่วย: พันบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 มีนาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	(ตรวจสอบแล้ว)	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	(ตรวจสอบแล้ว)
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	250,714	278,527	243,326	268,550
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	31,372	23,319	-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น 3	8,645	7,579	11,543	11,738
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ 4	2,566,889	2,597,958	2,570,871	2,601,867
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	22,928	27,406	22,928	27,406
ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า 8	39,371	54,353	39,371	54,353
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	15,799	10,838	14,159	9,606
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	2,935,718	2,999,980	2,902,198	2,973,520
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	17,631	19,725	17,631	19,725
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	505,374	505,374
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 5	1,441,868	1,454,093	1,478,484	1,490,961
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ 6	435,240	421,415	273,432	260,980
สินทรัพย์สิทธิการใช้ 9	24,382	26,093	24,382	26,093
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	4,937	5,553	4,904	5,518
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	36,773	35,497	34,882	33,682
ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา 7	1,387,206	1,387,206	1,241,588	1,241,588
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	60,752	60,414	56,171	55,872
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	3,408,789	3,409,996	3,636,848	3,639,793
รวมสินทรัพย์	6,344,507	6,409,976	6,539,046	6,613,313

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566

(หน่วย: พันบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 มีนาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	(ตรวจสอบแล้ว)	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	(ตรวจสอบแล้ว)
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น				
	55,225	52,349	52,655	50,809
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนด				
ชำระภายในหนึ่งปี	10			
	55,267	107,516	55,267	107,516
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระ				
ภายในหนึ่งปี	9			
	5,593	5,534	5,593	5,534
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า				
	129,068	129,684	126,360	127,679
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย				
	107,742	118,454	106,033	117,446
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย				
	8,933	8,933	8,933	8,933
หนี้สินหมุนเวียนอื่น				
	60,018	68,550	58,575	67,154
รวมหนี้สินหมุนเวียน	421,846	491,020	413,416	485,071
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนด				
ชำระภายในหนึ่งปี	10			
	854,000	854,000	854,000	854,000
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนด				
ชำระภายในหนึ่งปี	9			
	20,306	21,726	20,306	21,726
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน				
	41,200	39,354	30,781	29,314
เงินประกันงานก่อสร้าง				
	25,997	20,344	25,997	20,344
เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน				
	2,847	2,109	2,847	2,109
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
	11,911	15,366	11,911	15,366
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น				
	31,306	30,845	31,300	30,837
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	987,567	983,744	977,142	973,696
รวมหนี้สิน	1,409,413	1,474,764	1,390,558	1,458,767

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียวล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 มีนาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	(ตรวจสอบแล้ว)	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	(ตรวจสอบแล้ว)
ส่วนของผู้อถือหุ้น				
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 - สรรองตามกฎหมาย	84,204	84,204	84,204	84,204
ยังไม่ได้จัดสรร	70,022	71,208	470,324	476,382
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้อถือหุ้น	74,131	74,131	-	-
รวมส่วนของผู้อถือหุ้นของบริษัทฯ	4,822,317	4,823,503	5,148,488	5,154,546
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	112,777	111,709	-	-
รวมส่วนของผู้อถือหุ้น	4,935,094	4,935,212	5,148,488	5,154,546
รวมหนี้สินและส่วนของผู้อถือหุ้น	6,344,507	6,409,976	6,539,046	6,613,313

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรรมการ

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียวล เอพเทท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

(หน่วย: พันบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
กำไรขาดทุน:				
รายได้				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	246,078	256,995	246,078	256,995
รายได้จากค่าบริการ	20,787	10,921	1,964	1,197
รายได้ค่าเช่า	12,333	10,204	12,330	10,224
รายได้อื่น	11,463	9,102	12,398	9,720
รวมรายได้	290,661	287,222	272,770	278,136
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	174,329	189,879	174,329	189,879
ต้นทุนค่าบริการ	9,092	6,624	956	717
ต้นทุนค่าเช่า	8,029	7,495	8,282	7,748
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	37,394	27,445	37,124	27,477
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	62,597	55,702	58,723	51,932
รวมค่าใช้จ่าย	291,441	287,145	279,414	277,753
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและรายได้ภาษีเงินได้	(780)	77	(6,644)	383
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(1,090)	(3,267)	(1,090)	(3,341)
ขาดทุนก่อนรายได้ภาษีเงินได้	(1,870)	(3,190)	(7,734)	(2,958)
รายได้ภาษีเงินได้	1,752	87	1,676	18
ขาดทุนสำหรับงวด	(118)	(3,103)	(6,058)	(2,940)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	(118)	(3,103)	(6,058)	(2,940)

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท อีทีเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565		
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(1,186)	(3,031)		
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	1,068	(72)		
	<u>(118)</u>	<u>(3,103)</u>		
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(1,186)	(3,031)		
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	1,068	(72)		
	<u>(118)</u>	<u>(3,103)</u>		

(หน่วย: บาท)

กำไรต่อหุ้น				
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน				
ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	<u>(0.0002)</u>	<u>(0.0006)</u>	<u>(0.0012)</u>	<u>(0.0006)</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท อีสมอเตอร์ สตาร์ เรียด เอชเคที จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ทุนเรือนหุ้นที่ออก		ส่วนทุนจากการ จ่ายโดยใช้ หุ้นเป็นเกณฑ์	กำไรสะสม		รวมส่วนของ ผู้ถือหุ้น
	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
กำไรขาดทุนสำหรับงวด	-	-	-	-	(2,940)	(2,940)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	-	(2,940)	(2,940)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565	5,022,246	(429,265)	979	81,604	424,544	5,100,108
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	5,022,246	(429,265)	979	84,204	476,382	5,154,546
กำไรขาดทุนสำหรับงวด	-	-	-	-	(6,058)	(6,058)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	-	(6,058)	(6,058)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566	5,022,246	(429,265)	979	84,204	470,324	5,148,488

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท อีสมทอรัล สทาร์ รีเวิล เอลเพดท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
ขาดทุนก่อนรายได้ภาษีเงินได้	(1,870)	(3,190)	(7,734)	(2,958)
ปรับกระทบขาดทุนก่อนภาษีเงินได้เป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
จากกิจกรรมดำเนินงาน:				
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการโอนเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	174,329	190,061	174,329	190,061
โอนกลับขาดทุนจากการลดมูลค่าของโครงการ	-	(182)	-	(182)
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	3	-	3	-
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	13,494	12,407	12,602	11,554
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	1,846	1,674	1,467	1,329
รายได้รับล่วงหน้าที่ยังรับรู้เป็นรายได้	(3,824)	(1,227)	-	-
รับรู้รายได้ตามสัญญาเช่า	(4,581)	(341)	(4,581)	(341)
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ทางการเงิน	-	(7)	-	(7)
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงิน	(53)	(5)	-	-
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายภาษีเงินได้	142	-	142	-
กำไรจากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายอุปกรณ์	(2)	(20)	(2)	(36)
ต้นทุนทางการเงิน	1,090	3,267	1,090	3,341
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์				
และหนี้สินดำเนินงาน	180,574	202,437	177,316	202,761
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(1,069)	(509)	192	381
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้างเหลือ	(120,107)	(439,920)	(120,180)	(439,909)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	(9,028)	(8,250)	(9,028)	(8,250)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(4,895)	2,122	(4,488)	2,263
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าและเงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน	8,085	2,904	8,085	2,904
ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	14,982	1,200	14,982	1,200
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(454)	(17)	(421)	(17)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	5,126	8,324	5,510	8,447
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(9,085)	(2,733)	(9,786)	(3,360)
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	362	12,719	(4,165)	12,190
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(6,423)	(12,428)	(6,470)	(11,912)
เงินประกันงานก่อสร้าง	5,653	10,864	5,653	10,864
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	462	1,979	464	1,982
เงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	64,183	(221,308)	57,664	(220,456)
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	(12,076)	(12,826)	(12,076)	(12,900)
จ่ายภาษีเงินได้	(3,006)	(3,185)	(3,000)	(3,177)
รับคืนภาษีเงินได้	-	465	-	-
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	49,101	(236,854)	42,588	(236,533)

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเบิ้ล เอชเอท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับงวดตามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
ซื้อเครื่องมือทางการเงิน	(8,000)	-	-	-
เงินสักรับจากการจำหน่ายเครื่องมือทางการเงิน	-	40,133	-	40,133
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(1,754)	(1,023)	(1,754)	(1,023)
ซื้ออาคารและอุปกรณ์และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(13,277)	(1,474)	(12,175)	(1,407)
เงินสดจ่ายส่วนปรับปรุงการพัฒนา	-	(27)	-	(27)
เงินสักรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์	15	40	15	40
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) กิจกรรมลงทุน	(23,016)	37,649	(13,914)	37,716
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสักรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	30,000	-	30,000
เงินสักรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	39,830	388,607	39,830	388,607
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย	-	-	-	(15,000)
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(92,079)	(120,183)	(92,079)	(120,183)
ชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า	(1,649)	(1,639)	(1,649)	(1,639)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) กิจกรรมจัดหาเงิน	(53,898)	296,785	(53,898)	281,785
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(27,813)	97,580	(25,224)	82,968
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	278,527	312,172	268,550	306,074
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายงวด	250,714	409,752	243,326	389,042
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม				
รายการที่ใช้เงินสด				
โอนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	13,506	18,409	13,506	18,409
โอนที่ดินรอการพัฒนาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	537,320	-	537,320
บันทึกดอกเบี้ยจ่ายเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	9,647	10,062	9,647	10,062
โอนต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นที่ดินรอการพัฒนา	-	1,997	-	1,997
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	9,750	-	9,750	-
เจ้าหน้าที่ค่าซื้ออุปกรณ์เพิ่มขึ้น	1,482	168	2,896	41
เจ้าหน้าที่ค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น	768	62	768	62
เงินปันผลค้างจ่าย	975	977	975	977

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมระหว่างกาล

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 เงื่อนไขในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล

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

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลเพิ่มเติมจากงบการเงินประจำปีที่น่าเสนอครั้งล่าสุด ดังนั้น งบการเงินระหว่างกาลจึงเน้นการให้ข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์และสถานการณ์ใหม่ๆ เพื่อไม่ให้ข้อมูลที่นำเสนอซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้รายงานไปแล้ว ผู้ใช้งบการเงินควรใช้งบการเงินระหว่างกาลนี้ควบคู่ไปกับงบการเงินประจำปีล่าสุด

งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยนี้

1.2 เงื่อนไขในการจัดทำงบการเงินรวม

งบการเงินรวมระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล 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

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

2. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างงวด กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ ทั้งนี้ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญในนโยบายการกำหนดราคาของรายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันสรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</u>				
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)				
รายได้ค่าบริการจัดการส่วนกลาง	-	-	214	214
รายได้อื่น	-	-	1,086	734
รายได้ค่าเช่าและบริการ	-	-	5	29
ค่าบริการจ่าย	-	-	26	27
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	-	74
<u>รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
ค่าเช่าพื้นที่อาคารและค่าบริการ	1,650	1,606	1,650	1,606

ยอดคงค้างระหว่างบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2566	2565	2566	2565
	(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)	
<u>ลูกหนี้อื่น (หมายเหตุ 3)</u>				
บริษัทย่อย	-	-	3,214	4,359
<u>เจ้าหนี้อื่น</u>				
บริษัทย่อย	-	-	349	329
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	28	44	28	44
<u>รวม</u>	<u>28</u>	<u>44</u>	<u>377</u>	<u>373</u>
<u>ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย</u>				
บริษัทย่อย	-	-	63	63
<u>เงินประกัน</u>				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,555	1,555	1,555	1,555

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

(หน่วย: พันบาท)

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ผลประโยชน์ระยะสั้น	8,534	8,428	7,936	7,881
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	778	708	751	684
รวม	9,312	9,136	8,687	8,565

3. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2566	2565	2566	2565
	(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)	
<u>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน</u>				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	1,881	1,811	1,821	1,795
ค้างชำระไม่เกิน 3 เดือน	406	284	400	283
ค้างชำระ 3 - 6 เดือน	1	-	-	-
ค้างชำระ 6 - 12 เดือน	-	3	-	1
ค้างชำระมากกว่า 12 เดือน	363	361	316	316
รวมลูกหนี้การค้า	2,651	2,459	2,537	2,395
<u>ลูกหนี้อื่น</u>				
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
(หมายเหตุ 2)	-	-	3,214	4,359
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	1,313	1,214	1,312	1,213
รายได้ค้างรับ	1,587	1,199	1,581	1,199
เงินทดรองจ่าย	3,698	3,308	3,457	3,127
รวมลูกหนี้อื่น	6,598	5,721	9,564	9,898
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิต ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(604)	(601)	(558)	(555)
รวมลูกหนี้อื่น - สุทธิ	5,994	5,120	9,006	9,343
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	8,645	7,579	11,543	11,738

4. ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้านำมา

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2566	2565	2566	2565
	(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)	
ที่ดิน	1,658,213	1,709,486	1,662,813	1,714,086
งานระหว่างก่อสร้าง	908,296	888,019	908,296	888,019
รวม	2,566,509	2,597,505	2,571,109	2,602,105
หัก: สำรองค่าเพื่อผลขาดทุนจากการ				
ลดลงของมูลค่าโครงการ	(238)	(238)	(238)	(238)
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ	2,566,271	2,597,267	2,570,871	2,601,867
สินค้านำมาเหลืออื่น	618	691	-	-
รวม	2,566,889	2,597,958	2,570,871	2,601,867

บริษัทฯ ได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 จำนวน 2,202 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2565: 2,103 ล้านบาท) ไปค้าประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

ในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทฯ ได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 10 ล้านบาท (2565: 10 ล้านบาท)

ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการของบริษัทฯ

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2566	2565
มูลค่าประมาณของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่และ		
เริ่มมีการทำสัญญาแล้ว	9,917	11,337
จำนวนเงินที่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	4,542	5,726
ร้อยละของยอดขายรวมของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่	45.80	50.50
จำนวนเงินตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง		
ที่ยังไม่ได้รับรู้เป็นรายได้*	1,333	1,282

*รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้ในอนาคต ซึ่งจะรับรู้เป็นรายได้ในอีก 1-2 ปี

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

5. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และ 31 ธันวาคม 2565 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		
	อาคารและ ส่วนปรับปรุง		รวม
	ที่ดิน	อาคาร	
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566:			
ราคาทุน	1,351,348	723,632	2,074,980
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(531,383)	(531,383)
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(101,729)	-	(101,729)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	1,249,619	192,249	1,441,868
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

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	อาคารและ ส่วนปรับปรุง		รวม
	ที่ดิน	อาคาร	
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566:			
ราคาทุน	1,351,348	766,557	2,117,905
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(537,692)	(537,692)
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(101,729)	-	(101,729)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	1,249,619	228,865	1,478,484
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

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	1,454,093	1,490,961
ซื้อเพิ่ม - ราคาทุน	986	986
โอนออก - มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่โอน	(9,750)	(9,750)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(3,461)	(3,713)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566	1,441,868	1,478,484

บริษัทฯ ได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 จำนวน 276 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2565: 277 ล้านบาท) ไปค้าประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

6. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	421,415	260,980
ซื้อเพิ่ม - ราคาทุน	11,787	9,272
โอนเข้า - มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่โอน	9,750	9,750
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย - มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่โอน	(13)	(13)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(7,699)	(6,557)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566	435,240	273,432

บริษัทฯ ได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 6 ล้านบาท ไปค้าประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

7. ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2566	31 ธันวาคม 2565 (ตรวจสอบแล้ว)	31 มีนาคม 2566	31 ธันวาคม 2565 (ตรวจสอบแล้ว)
ที่ดิน	1,361,150	1,361,150	1,215,532	1,215,532
ส่วนปรับปรุง	26,056	26,056	26,056	26,056
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	1,387,206	1,387,206	1,241,588	1,241,588

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และ 31 ธันวาคม 2565 ที่ดินรอการพัฒนาส่วนหนึ่งจำนวน 0.5 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 0.3 ล้านบาท) เป็นที่ดินที่ถือกรรมสิทธิ์ร่วมระหว่างบริษัทฯและบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง โดยบริษัทฯและบริษัทย่อยบันทึกมูลค่าต้นทุนของที่ดินตามส่วนที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ฝ่ายละกึ่งหนึ่ง

บริษัทฯได้นำที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนาซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 860 ล้านบาท ไปค้าประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

8. ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	54,353
เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	5,351
รับรู้ในกำไรขาดทุน	(20,333)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566	39,371

9. สัญญาเช่า

ก) สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์สิทธิการใช้สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	26,093
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(1,711)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566	24,382

ข) หนี้สินตามสัญญาเช่า

ยอดคงเหลือหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และ 31 ธันวาคม 2565 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
	(ตรวจสอบแล้ว)	
จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	28,500	30,149
หัก: ดอกเบี้ยจ่ายรอตัดบัญชี	(2,601)	(2,889)
รวม	25,899	27,260
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(5,593)	(5,534)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิ	20,306	21,726

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	27,260
เพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ย	288
จ่ายชำระในระหว่างงวด	(1,649)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566	25,899

10. เงินกู้ยืมระยะยาว

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
		(ตรวจสอบแล้ว)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	909,267	961,516
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(55,267)	(107,516)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ	854,000	854,000

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566		961,516
บวก: กู้เพิ่ม		39,830
หัก: จ่ายคืนเงินกู้		(92,079)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566		909,267

เมื่อวันที่ 12 มกราคม 2566 บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งโดยมีวงเงินรวม 286 ล้านบาท เป็นวงเงินสำหรับการซื้อที่ดินจำนวน 68 ล้านบาท สำหรับค่าก่อสร้างและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 179 ล้านบาท และเป็นวงเงินหนังสือค้ำประกันจำนวน 39 ล้านบาท ในอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR - จำนวนคงที่ต่อปี วงเงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยที่ดินของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทฯ ยังไม่ได้ทำการเบิกใช้วงเงินดังกล่าว

ภายใต้สัญญาเงินกู้ บริษัทฯ ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การรักษาอัตราส่วนทางการเงินให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญาและการนำสินทรัพย์ไปเป็นหลักประกัน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทฯ มีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาสินเชื่อกับธนาคารที่ยังมิได้เบิกใช้จำนวนรวม 2,007 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2565: 1,845 ล้านบาท)

เงินกู้ยืมและวงเงินสินเชื่อดังกล่าวค้ำประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

11. ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้นิติบุคคลระหว่างกาลคำนวณขึ้นจากขาดทุนก่อนภาษีเงินได้สำหรับงวดด้วยอัตราภาษีเฉลี่ยทั้งปีที่ประมาณไว้

รายได้ภาษีเงินได้สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 และ 2565 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลระหว่างกาล	2,980	1,489	2,980	1,489
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิด				
ผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการ				
ผลแตกต่างชั่วคราว	(4,732)	(1,576)	(4,656)	(1,507)
รายได้ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุน				
เบ็ดเสร็จ	(1,752)	(87)	(1,676)	(18)

12. การเสนอข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

กลุ่มบริษัทจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ โดยมีส่วนงานที่รายงาน 3 ส่วนงาน ดังนี้

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

ในระหว่างงวดปัจจุบัน กลุ่มบริษัทไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของส่วนงานดำเนินงานที่รายงาน

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ข้อมูลรายได้และกำไรขั้นต้นของส่วนงานของกลุ่มบริษัทสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 และ 2565 มีดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม										
	รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า						รายการปรับปรุงและ		รวม	
	อสังหาริมทรัพย์		บริการ		อสังหาริมทรัพย์		ตัดรายการระหว่างกัน			
	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565
รายได้										
รายได้จากลูกค้าภายนอก	246	257	21	11	12	10	-	-	279	278
รายได้ระหว่างส่วนงาน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมรายได้	246	257	21	11	12	10	-	-	279	278
ผลการดำเนินงาน										
กำไรขั้นต้นของส่วนงาน	72	67	12	4	4	3	-	-	88	74
รายได้อื่น									11	9
ค่าใช้จ่ายในการขายและ										
จัดจำหน่าย									(37)	(27)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร									(63)	(56)
ต้นทุนทางการเงิน									(1)	(3)
รายได้ภาษีเงินได้									2	-
ขาดทุนสุทธิสำหรับงวด									-	(3)

13. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นดังนี้

- 13.1 บริษัทฯมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาก่อสร้างโครงการต่างๆ ซึ่งรวมถึงการจ้างออกแบบโครงการและการตกแต่งภายในเป็นจำนวนรวม 278 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2565: 278 ล้านบาท)
- 13.2 บริษัทฯมีภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุนเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารจำนวน 7 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2565: 13 ล้านบาท)
- 13.3 กลุ่มบริษัทได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการเช่าที่ดิน พื้นที่อาคาร อุปกรณ์ ซึ่งมีระยะเวลาสั้นและสัญญาบริการซึ่งมีอายุสัญญาตั้งแต่ 1 ปี ถึง 4 ปี

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายสำหรับค่าเช่าและค่าบริการในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาดังกล่าวดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

จ่ายชำระ	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ภายใน 1 ปี	16	15

13.4 หนังสือค้ำประกันธนาคาร

บริษัทมีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในนามของบริษัทดังนี้

หนังสือค้ำประกันสำหรับ	(หน่วย: ล้านบาท)	
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2566	31 ธันวาคม 2565 (ตรวจสอบแล้ว)
การจัดหาและการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค	119	119
การใช้ไฟฟ้า	7	7
รวม	126	126

วงเงินสินเชื่อหนังสือค้ำประกันธนาคารค้ำประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ

14. คดีฟ้องร้อง

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทฯ ได้ถูกบุคคลภายนอกฟ้องร้องในคดีแพ่งเกี่ยวกับสัญญาจะซื้อจะขาย อสังหาริมทรัพย์ นิติบุคคลโครงการฟ้องร้องในคดีผู้บริโภค และคดีอื่นๆ โดยเรียกร้องค่าเสียหาย จำนวนรวม 184 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2565: 184 ล้านบาท) ขณะนี้คดีอยู่ระหว่างพิจารณาของศาลและ ผลของคดียังไม่เป็นที่สิ้นสุด ซึ่งฝ่ายบริหารของบริษัทฯ ได้พิจารณาแล้วพร้อมทั้งพิจารณาจากความเห็น ของฝ่ายกฎหมายของบริษัทฯ และบริษัทที่ปรึกษากฎหมายภายนอก เชื่อว่าเมื่อคดีถึงที่สุดจะไม่มีผลกระทบ อย่างเป็นสาระสำคัญต่อฐานะการเงินของบริษัทฯ

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้บันทึกสำรองผลเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นจากผลสรุปของการพิจารณาคดีไว้ จำนวนหนึ่งตามที่เห็นว่าเหมาะสมในงบการเงินของบริษัทฯ แล้ว

15. มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้น เงินกู้ยืมระยะยาวมีอัตรา ดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

ในระหว่างงวดปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

16. การอนุมัติข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2566