

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเบิล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
รายงานการสอบทาน และ ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล
สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

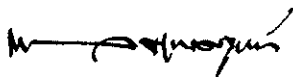
ข้าพเจ้าได้สอบทานงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันเดียวกันและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบกระแสเงินสดรวมสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมระหว่างกาลแบบย่อของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) และได้สอบทานข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน (รวมเรียกว่า “ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล”) ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลเหล่านี้ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวจากผลการสอบทานของข้าพเจ้า

ขอบเขตการสอบทาน

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามสอบทานตามมาตรฐานงานสอบทาน รหัส 2410 เรื่อง การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกิจการ การสอบทานดังกล่าวประกอบด้วย การใช้วิธีการสอบถามบุคคลากร ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้รับผิดชอบด้านการเงินและบัญชี และการวิเคราะห์เปรียบเทียบและวิธีการสอบทานอื่น การสอบทานนี้มีขอบเขตจำกัดกว่าการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถได้ความเชื่อมั่นว่าจะพบเรื่องที่มีนัยสำคัญทั้งหมดซึ่งอาจพบได้จากการตรวจสอบ ดังนั้นข้าพเจ้าจึงไม่ได้แสดงความเห็นต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลที่สอบทาน

ข้อสรุป

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า



ชยพล สุขเศรษฐนนท์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3972

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 14 พฤศจิกายน 2566

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566

(หน่วย: พันบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน 2566	31 ธันวาคม 2565	30 กันยายน 2566	31 ธันวาคม 2565
	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	(ตรวจสอบแล้ว)	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	(ตรวจสอบแล้ว)
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	174,126	278,527	171,677	268,550
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	30,180	23,319	-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	3 9,095	7,579	12,397	11,738
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ	4 2,831,796	2,597,958	2,835,803	2,601,867
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	142,070	27,406	142,070	27,406
ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	8 38,090	54,353	38,090	54,353
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	14,109	10,838	12,677	9,606
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	3,239,466	2,999,980	3,212,714	2,973,520
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	17,663	19,725	17,663	19,725
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	505,374	505,374
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	5 1,514,283	1,454,093	1,550,386	1,490,961
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	6 419,232	421,415	256,569	260,980
สินทรัพย์สิทธิการใช้	10 26,967	26,093	26,967	26,093
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	3,773	5,553	3,749	5,518
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	37,742	35,497	35,699	33,682
ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา	7 1,286,023	1,387,206	1,140,405	1,241,588
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	64,044	60,414	59,422	55,872
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	3,369,727	3,409,996	3,596,234	3,639,793
รวมสินทรัพย์	6,609,193	6,409,976	6,808,948	6,613,313

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีทีเออร์ สตาร์ รีล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566

(หน่วย: พันบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน 2566 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2565 (ตรวจสอบแล้ว)	30 กันยายน 2566 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2565 (ตรวจสอบแล้ว)
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	180,000	-	180,000	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	90,498	52,349	89,308	50,809
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	9	42,800	42,800	107,516
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	10	6,413	6,413	5,534
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	100,392	129,684	99,399	127,679
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	112,135	118,454	111,330	117,446
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	-	8,933	-	8,933
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	58,428	68,550	57,685	67,154
รวมหนี้สินหมุนเวียน	590,666	491,020	586,935	485,071
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	9	955,199	955,199	854,000
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	10	21,498	21,498	21,726
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	44,893	39,354	33,716	29,314
เงินประกันงานก่อสร้าง	16,390	20,344	16,390	20,344
เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน	2,139	2,109	2,139	2,109
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	11,578	15,366	11,578	15,366
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	34,209	30,845	34,202	30,837
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	1,085,906	983,744	1,074,722	973,696
รวมหนี้สิน	1,676,572	1,474,764	1,661,657	1,458,767

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียวล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน 2566	31 ธันวาคม 2565	30 กันยายน 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 - สำรองตามกฎหมาย	84,204	84,204	84,204	84,204
ยังไม่ได้จัดสรร	67,871	71,208	469,127	476,382
องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น	74,131	74,131	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	4,820,166	4,823,503	5,147,291	5,154,546
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	112,455	111,709	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	4,932,621	4,935,212	5,147,291	5,154,546
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	6,609,193	6,409,976	6,808,948	6,613,313

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรรมการ

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

(หน่วย: พันบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
กำไรขาดทุน:				
รายได้				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	272,603	600,283	272,603	600,283
รายได้จากค่าบริการ	15,573	13,008	2,450	1,703
รายได้ค่าเช่า	6,779	8,556	6,845	8,608
รายได้อื่น	7,420	4,046	6,884	7,014
รวมรายได้	302,375	625,893	288,782	617,608
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	193,967	422,001	193,968	422,001
ต้นทุนค่าบริการ	8,763	7,358	1,048	761
ต้นทุนค่าเช่า	6,524	7,163	6,782	7,421
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	29,994	81,832	29,696	81,852
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	63,704	63,953	57,828	59,724
รวมค่าใช้จ่าย	302,952	582,307	289,322	571,759
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(577)	43,586	(540)	45,849
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(1,024)	(2,711)	(1,024)	(2,710)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(1,601)	40,875	(1,564)	43,139
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(835)	(11,097)	(911)	(11,166)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	(2,436)	29,778	(2,475)	31,973
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	(2,436)	29,778	(2,475)	31,973

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท อีเทอร์เน็ต สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(2,408)	30,233	(2,475)	31,973
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(28)	(455)	-	-
	<u>(2,436)</u>	<u>29,778</u>	<u>(2,475)</u>	<u>31,973</u>
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(2,408)	30,233	(2,475)	31,973
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(28)	(455)	-	-
	<u>(2,436)</u>	<u>29,778</u>	<u>(2,475)</u>	<u>31,973</u>

(หน่วย: บาท)

กำไรต่อหุ้น				
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน				
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	<u>(0.0005)</u>	<u>0.0060</u>	<u>(0.0005)</u>	<u>0.0064</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

(หน่วย: พันบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
กำไรขาดทุน:				
รายได้				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	844,615	1,318,307	844,615	1,318,307
รายได้จากค่าบริการ	49,796	34,703	6,563	4,162
รายได้ค่าเช่า	26,356	28,195	26,425	28,292
รายได้อื่น	28,481	18,954	29,995	23,461
รวมรายได้	949,248	1,400,159	907,598	1,374,222
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	600,093	944,984	600,093	944,984
ต้นทุนค่าบริการ	25,731	20,774	2,928	2,271
ต้นทุนค่าเช่า	20,787	22,190	21,552	22,956
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	111,352	158,177	110,400	158,290
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	191,034	175,074	176,810	163,283
รวมค่าใช้จ่าย	948,997	1,321,199	911,783	1,291,784
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	251	78,960	(4,185)	82,438
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(2,842)	(9,772)	(2,842)	(9,846)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(2,591)	69,188	(7,027)	72,592
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	-	(19,903)	(228)	(20,110)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	(2,591)	49,285	(7,255)	52,482
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	(2,591)	49,285	(7,255)	52,482

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)
สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(3,337)	50,019	(7,255)	52,482
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	746	(734)	-	-
	<u>(2,591)</u>	<u>49,285</u>	<u>(7,255)</u>	<u>52,482</u>
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(3,337)	50,019	(7,255)	52,482
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	746	(734)	-	-
	<u>(2,591)</u>	<u>49,285</u>	<u>(7,255)</u>	<u>52,482</u>

(หน่วย: บาท)

กำไรต่อหุ้น				
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน				
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	<u>(0.0007)</u>	<u>0.0100</u>	<u>(0.0014)</u>	<u>0.0104</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ทุนเรือนหุ้นที่ออก		ส่วนทุนจากการ	กำไรสะสม		รวมส่วนของ ผู้ถือหุ้น
	และชำระ เต็มมูลค่าแล้ว	ส่วนต่ำกว่า มูลค่าหุ้นสามัญ	จ่ายโดยใช้ หุ้นเป็นเกณฑ์	สำรอง		
				ตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	5,022,246	(429,265)	979	81,604	427,484	5,103,048
กำไรสำหรับงวด	-	-	-	-	52,482	52,482
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	-	52,482	52,482
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565	5,022,246	(429,265)	979	81,604	479,966	5,155,530
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	5,022,246	(429,265)	979	84,204	476,382	5,154,546
ขาดทุนสำหรับงวด	-	-	-	-	(7,255)	(7,255)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	-	(7,255)	(7,255)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	5,022,246	(429,265)	979	84,204	469,127	5,147,291

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรีล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(2,591)	69,188	(7,027)	72,592
ปรับกระทบกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้เป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
จากกิจกรรมดำเนินงาน:				
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการโอนเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	600,093	945,166	600,093	945,166
โอนกลับขาดทุนจากการลดมูลค่าของโครงการ	-	(182)	-	(182)
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	92	-	92	-
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	40,366	35,985	37,460	33,027
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	5,539	5,021	4,402	3,987
รายได้รับล่วงหน้าที่ได้รับรู้เป็นรายได้	(6,001)	(2,902)	-	-
รับรู้รายได้ตามสัญญาเช่า	(1,105)	(1,036)	(1,105)	(1,036)
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ทางการเงิน	(252)	(7)	-	(7)
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงิน	(8)	(34)	-	-
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายภาษีเงินได้	142	-	142	-
ขาดทุนจากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายอาคารและอุปกรณ์	3,892	45	3,842	29
กำไรจากการจำหน่ายที่ดินรอการพัฒนา	-	-	(122)	-
ต้นทุนทางการเงิน	2,842	9,772	2,842	9,846
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์				
และหนี้สินดำเนินงาน	643,009	1,061,016	640,619	1,063,422
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(1,535)	(1,372)	(556)	(2,820)
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ	(842,869)	(759,379)	(842,967)	(759,176)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	(43,987)	(27,458)	(43,987)	(27,458)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(3,268)	3,866	(3,068)	4,352
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าและเงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน	3,194	1,818	3,194	1,818
ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	16,263	11,644	16,263	11,644
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(163)	(1,673)	(98)	(1,590)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	42,527	(3,640)	43,646	(3,694)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(6,407)	15,694	(6,204)	15,199
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(23,290)	12,229	(28,279)	10,978
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(10,121)	(1,393)	(9,468)	(918)
เงินประกันงานก่อสร้าง	(3,954)	6,265	(3,954)	6,265
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	3,363	8,793	3,365	8,795
เงินสดจาก (ใช้ไป) กิจกรรมดำเนินงาน	(227,238)	326,410	(231,494)	326,817
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	(33,638)	(36,824)	(33,638)	(36,897)
จ่ายภาษีเงินได้	(18,718)	(16,564)	(18,704)	(16,554)
รับคืนภาษีเงินได้	-	465	-	-
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) กิจกรรมดำเนินงาน	(279,594)	273,487	(283,836)	273,366

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเสิร์ช เอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินสดรับจากเงินฝากประจำ	-	45	-	45
ซื้อเครื่องมือทางการเงิน	(8,000)	(15,000)	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายเครื่องมือทางการเงิน	1,400	40,133	-	40,133
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(2,817)	(1,942)	(2,816)	(1,942)
ซื้ออาคารและอุปกรณ์และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(26,781)	(14,819)	(21,591)	(11,208)
เงินสดจ่ายส่วนปรับปรุงการพัฒนา	(228)	(27)	(228)	(27)
เงินสดจ่ายเพื่อการได้มาซึ่งสินทรัพย์สิทธิการใช้	(1,200)	(1,200)	(1,200)	(1,200)
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์	1,778	50	1,757	50
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) กิจกรรมลงทุน	(35,848)	7,240	(24,078)	25,851
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	180,000	80,000	180,000	80,000
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	266,374	459,366	266,374	459,366
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย	-	-	-	(15,000)
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	(80,000)	-	(80,000)
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(229,891)	(796,115)	(229,891)	(796,115)
ชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า	(5,442)	(4,939)	(5,442)	(4,939)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) กิจกรรมจัดหาเงิน	211,041	(341,688)	211,041	(356,688)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลงสุทธิ	(104,401)	(60,961)	(96,873)	(57,471)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	278,527	312,172	268,550	306,074
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายงวด	174,126	251,211	171,677	248,603
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม				
รายการที่มีใช้เงินสด				
โอนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	70,677	35,993	70,677	35,993
โอนที่ดินรอการพัฒนาเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	29,811	-	29,811	-
โอนที่ดินรอการพัฒนาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	71,562	537,320	71,562	537,320
บันทึกดอกเบี้ยจ่ายเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	31,928	28,039	31,928	28,039
โอนจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างเป็นลูกหนี้อื่น	-	1,957	-	1,957
โอนต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นที่ดินรอการพัฒนา	-	1,997	-	1,997
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	8,950	-	8,950	-
โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	4,171	-	4,171	-
เจ้าหน้าที่ค่าซื้ออาคารและอุปกรณ์และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนลดลง	(3,653)	(5,216)	(4,422)	(5,097)
เจ้าหน้าที่ค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลง	(725)	(214)	(725)	(214)
เงินปันผลค้างจ่าย	975	977	975	977
หนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้น - สุทธิ	5,191	-	5,191	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมระหว่างกาล

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล โดยบริษัทฯ เลื่อนนำเสนองบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ ใดๆ ก็ตาม บริษัทฯ ได้แสดงรายการในงบแสดงฐานะการเงิน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสดในรูปแบบเช่นเดียวกับงบการเงินประจำปี

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลเพิ่มเติมจากงบการเงินประจำปีที่น่าเสนอครั้งล่าสุด ดังนั้น งบการเงินระหว่างกาลจึงเน้นการให้ข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์และสถานการณ์ใหม่ๆ เพื่อไม่ให้ข้อมูลที่นำเสนอซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้รายงานไปแล้ว ผู้ใช้งบการเงินควรใช้งบการเงินระหว่างกาลนี้ควบคู่ไปกับงบการเงินประจำปีล่าสุด

งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยนี้

1.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

งบการเงินรวมระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีล 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

1.4 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

2. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างงวด กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ ทั้งนี้ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญในนโยบายการกำหนดราคาของรายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันสรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)							
	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน				สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</u>								
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)								
รายได้ค่าบริการจัดการส่วนกลาง	-	-	214	214	-	-	641	641
รายได้อื่น	-	-	1,054	2,857	-	-	3,194	4,388
รายได้ค่าเช่าและบริการ	-	-	8	63	-	-	20	131
ค่าบริการจ่าย	-	-	14	14	-	-	53	96
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	-	-	-	-	-	74
<u>รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>								
ค่าเช่าจ่ายพื้นที่อาคารและค่าบริการจ่าย	1,649	1,636	1,649	1,636	4,945	4,861	4,945	4,861

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ยอดคงค้างระหว่างบริษัทและกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกันมีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน	31 ธันวาคม	30 กันยายน	31 ธันวาคม
	2566	2565	2566	2565
	(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)	
ลูกหนี้อื่น (หมายเหตุ 3)				
บริษัทย่อย	-	-	3,439	4,359
เจ้าหนี้อื่น				
บริษัทย่อย	-	-	641	329
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	23	44	23	44
รวม	23	44	664	373
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย				
บริษัทย่อย	-	-	63	63
เงินประกัน				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,555	1,555	1,555	1,555

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

	(หน่วย: พันบาท)			
	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ผลประโยชน์ระยะสั้น	8,181	8,794	7,475	8,191
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	778	708	751	684
รวม	8,959	9,502	8,226	8,875

	(หน่วย: พันบาท)			
	สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ผลประโยชน์ระยะสั้น	25,199	25,702	23,079	23,969
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	2,334	2,123	2,254	2,052
รวม	27,533	27,825	25,333	26,021

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

3. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน	31 ธันวาคม	30 กันยายน	31 ธันวาคม
	2566	2565	2566	2565
	(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)	
<u>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน</u>				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	582	505	557	489
ค้างชำระไม่เกิน 3 เดือน	1,475	1,590	1,462	1,589
ค้างชำระ 3 - 6 เดือน	26	-	19	-
ค้างชำระ 6 - 12 เดือน	8	3	4	1
ค้างชำระมากกว่า 12 เดือน	363	361	316	316
รวมลูกหนี้การค้า	2,454	2,459	2,358	2,395
<u>ลูกหนี้อื่น</u>				
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
(หมายเหตุ 2)	-	-	3,439	4,359
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	1,219	1,214	1,213	1,213
รายได้ค้างรับ	2,353	1,199	2,353	1,199
เงินทดรองจ่าย	3,762	3,308	3,682	3,127
รวมลูกหนี้อื่น	7,334	5,721	10,687	9,898
หัก: ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิต ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(693)	(601)	(648)	(555)
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	9,095	7,579	12,397	11,738

4. ดันทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้ำคงเหลือ

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน 2566	31 ธันวาคม 2565	30 กันยายน 2566	31 ธันวาคม 2565
	2566	2565	2566	2565
	(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)	
ที่ดิน	1,738,381	1,709,486	1,742,981	1,714,086
งานระหว่างก่อสร้าง	1,093,060	888,019	1,093,060	888,019
รวม	2,831,441	2,597,505	2,836,041	2,602,105
หัก: ค่าเพื่อผลขาดทุนจากการ				
ลดลงของมูลค่าโครงการ	(238)	(238)	(238)	(238)
ดันทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ	2,831,203	2,597,267	2,835,803	2,601,867
สินค้ำคงเหลืออื่น	593	691	-	-
รวม	2,831,796	2,597,958	2,835,803	2,601,867

บริษัทฯ ได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 จำนวน 2,370 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2565: 2,103 ล้านบาท) ไปค้ำประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

ในระหว่างงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ ได้รวมดันทุนการกู้ยืมเข้าเป็นดันทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 32 ล้านบาท (2565: 28 ล้านบาท)

ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการของบริษัทฯ

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน 2566	31 ธันวาคม 2565
มูลค่าประมาณของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่และ		
เริ่มมีการทำสัญญาแล้ว	10,403	11,337
จำนวนเงินที่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	5,509	5,726
ร้อยละของยอดขายรวมของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่	52.96	50.50
จำนวนเงินตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง		
ที่ยังไม่ได้รับรู้เป็นรายได้*	1,701	1,282

*รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้ในอนาคต ซึ่งจะรับรู้เป็นรายได้ในอีก 1-2 ปี

5. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และ 31 ธันวาคม 2565 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		
	อาคารและ ส่วนปรับปรุง		รวม
	ที่ดิน	อาคาร	
ณ วันที่ 30 กันยายน 2566:			
ราคาทุน	1,423,710	738,319	2,162,029
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(546,017)	(546,017)
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(101,729)	-	(101,729)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	<u>1,321,981</u>	<u>192,302</u>	<u>1,514,283</u>
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	<u>1,259,369</u>	<u>194,724</u>	<u>1,454,093</u>

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	อาคารและ ส่วนปรับปรุง		รวม
	ที่ดิน	อาคาร	
ณ วันที่ 30 กันยายน 2566:			
ราคาทุน	1,423,710	781,244	2,204,954
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(552,839)	(552,839)
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(101,729)	-	(101,729)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	<u>1,321,981</u>	<u>228,405</u>	<u>1,550,386</u>
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	<u>1,259,369</u>	<u>231,592</u>	<u>1,490,961</u>

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	1,454,093	1,490,961
ซื้อเพิ่ม - ราคาทุน	2,092	2,092
โอนเข้า - มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่โอน, สุทธิ	67,390	67,390
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(9,292)	(10,057)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	1,514,283	1,550,386

บริษัทฯ ได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 จำนวน 274 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2565: 277 ล้านบาท) ไปค้าประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

6. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	421,415	260,980
ซื้อเพิ่ม - ราคาทุน	23,122	17,164
โอนเข้า - มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่โอน, สุทธิ	4,171	4,171
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย - มูลค่าสุทธิตามบัญชี	(5,677)	(5,613)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(23,799)	(20,133)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	419,232	256,569

บริษัทฯ ได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 6 ล้านบาท ไปค้าประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

7. ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน	31 ธันวาคม	30 กันยายน	31 ธันวาคม
	2566	2565	2566	2565
		(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)
ที่ดิน	1,259,740	1,361,150	1,114,122	1,215,532
ส่วนปรับปรุง	26,283	26,056	26,283	26,056
รวม	1,286,023	1,387,206	1,140,405	1,241,588

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนาสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
ราคาทุน ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	1,387,206	1,241,588
เพิ่มขึ้น	227	227
โอนออก - ราคาทุน	(101,410)	(101,410)
ราคาทุน ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	1,286,023	1,140,405

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

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

8. ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวมและ	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	54,353	
เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	35,878	
รับรู้ในกำไรขาดทุน	(52,141)	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	38,090	

9. เงินกู้ยืมระยะยาว

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน	31 ธันวาคม
	2566	2565
		(ตรวจสอบแล้ว)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	997,999	961,516
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(42,800)	(107,516)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ	955,199	854,000

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566		961,516
บวก: กู้เพิ่ม		266,374
หัก: จ่ายคืนเงินกู้		(229,891)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566		997,999

เมื่อวันที่ 12 มกราคม 2566 บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง โดยมีวงเงินกู้รวม 286 ล้านบาท เป็นวงเงินสำหรับการซื้อที่ดินจำนวน 68 ล้านบาท สำหรับค่าก่อสร้างและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 179 ล้านบาท และเป็นวงเงินหนังสือค้ำประกันจำนวน 39 ล้านบาท วงเงินสินเชื่อกู้ยืมระยะยาวนี้คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR - จำนวนคงที่ต่อปี วงเงินกู้ยืมดังกล่าวใช้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกัน

เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2566 บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาวงเงินสินเชื่อกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งซึ่งมีวงเงินรวม 481 ล้านบาท แบ่งเป็นวงเงินค่าที่ดิน 97 ล้านบาท วงเงินค่าก่อสร้างและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 294 ล้านบาท วงเงินเบิกเกินบัญชี 10 ล้านบาท และวงเงินหนังสือค้ำประกัน 80 ล้านบาท วงเงินสินเชื่อกู้ยืมระยะยาวนี้คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR - จำนวนคงที่ต่อปี วงเงินกู้ยืมดังกล่าวใช้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกัน

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ภายใต้สัญญาเงินกู้ บริษัทฯต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การรักษาอัตราส่วนทางการเงินให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวที่ยังมิได้เบิกใช้จำนวนรวม 1,910 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2565: 1,845 ล้านบาท)

เงินกู้ยืมและวงเงินสินเชื่อดังกล่าวค้ำประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ

10. สัญญาเช่า

ก) สิทธิทรัพย์สินการใช้

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสิทธิทรัพย์สินการใช้สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	26,093
เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	6,907
ตัดจำหน่ายระหว่างงวด - มูลค่าสุทธิตามบัญชี	(536)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(5,497)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	26,967

ข) หนี้สินตามสัญญาเช่า

ยอดคงเหลือหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และ 31 ธันวาคม 2565 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน 2566	31 ธันวาคม 2565
	(ตรวจสอบแล้ว)	
จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	30,522	30,149
หัก: ดอกเบี้ยจ่ายรูดตัดบัญชี	(2,611)	(2,889)
รวม	27,911	27,260
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(6,413)	(5,534)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิ	21,498	21,726

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	27,260
เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	6,342
ลดลงระหว่างงวด	(527)
เพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยรูดตัดบัญชี	278
จ่ายชำระในระหว่างงวด	(5,442)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	27,911

11. ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้นิติบุคคลระหว่างกาลคำนวณขึ้นจากกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้สำหรับงวดคูณด้วยอัตราภาษีเฉลี่ยทั้งปีที่ประมาณไว้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 และ 2565 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลระหว่างกาล	1,600	17,085	1,600	17,085
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผล				
แตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการผล				
แตกต่างชั่วคราว	(765)	(5,988)	(689)	(5,919)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ใน				
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	835	11,097	911	11,166

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลระหว่างกาล	6,033	25,194	6,033	25,194
รายการปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้				
นิติบุคคลของปีก่อน	-	(125)	-	(125)
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผล				
แตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการผล				
แตกต่างชั่วคราว	(6,033)	(5,166)	(5,805)	(4,959)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไร				
ขาดทุนเบ็ดเสร็จ	-	19,903	228	20,110

12. การเสนอข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

กลุ่มบริษัทจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ โดยมีส่วนงานที่รายงาน 3 ส่วนงาน ดังนี้

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

ในระหว่างงวดปัจจุบัน กลุ่มบริษัทไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของส่วนงานดำเนินงานที่รายงาน

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ข้อมูลรายได้และกำไรขั้นต้นของส่วนงานของกลุ่มบริษัทสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 และ 2565 มีดังนี้

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน										
รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า										
	ธุรกิจ		สนามกอล์ฟและ		ธุรกิจให้เช่า		รายการปรับปรุงและ		รวม	
	อสังหาริมทรัพย์		ศูนย์กีฬา		อสังหาริมทรัพย์		ตัดรายการระหว่างกัน			
	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565
รายได้										
รายได้จากภายนอก	273	600	16	13	6	8	-	-	295	621
รายได้ระหว่างส่วนงาน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมรายได้	273	600	16	13	6	8	-	-	295	621
กำไรขั้นต้นของส่วนงาน	79	178	7	6	-	1	-	-	86	185
รายได้อื่น									8	4
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย									(30)	(82)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร									(64)	(64)
ต้นทุนทางการเงิน									(1)	(2)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้									(1)	(11)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด									(2)	30
(หน่วย: ล้านบาท)										

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน										
รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า										
	ธุรกิจ		ธุรกิจให้บริการ		ธุรกิจให้เช่า		รายการปรับปรุงและ		รวม	
	อสังหาริมทรัพย์		สนามกอล์ฟและศูนย์กีฬา		อสังหาริมทรัพย์		คัดรายการระหว่างกัน			
	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565
	รายได้									
รายได้จากภายนอก	845	1,318	50	35	26	28	-	-	921	1,381
รายได้ระหว่างส่วนงาน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมรายได้	845	1,318	50	35	26	28	-	-	921	1,381
กำไรขั้นต้นของส่วนงาน	244	373	24	14	6	6	-	-	274	393
รายได้อื่น									28	19
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย									(111)	(158)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร									(191)	(175)
ต้นทุนทางการเงิน									(3)	(10)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้									-	(20)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด									(3)	49

13. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นดังนี้

13.1 บริษัทฯมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาก่อสร้างโครงการต่างๆ ซึ่งรวมถึงการจ้างออกแบบโครงการและการตกแต่งภายในเป็นจำนวนรวม 1,539 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 กันยายน 2566 กลุ่มบริษัทมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายสำหรับค่าเช่าและค่าบริการในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาดังกล่าวดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	จ่ายชำระ	งบการเงินรวม
ภายใน 1 ปี	6	5

13.4 หนังสือค้ำประกันธนาคาร

บริษัทฯมีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในนามของบริษัทฯดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน 2566	31 ธันวาคม 2565
หนังสือค้ำประกันสำหรับ		(ตรวจสอบแล้ว)
การจัดหาและการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค	121	119
การใช้ไฟฟ้า	7	7
รวม	128	126

วงเงินสินเชื่อหนังสือค้ำประกันธนาคารค้ำประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ

14. คดีฟ้องร้อง

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ ได้ถูกบุคคลภายนอกฟ้องร้องในคดีแพ่งเกี่ยวกับสัญญาจะซื้อจะขาย อสังหาริมทรัพย์ นิติบุคคลโครงการฟ้องร้องในคดีผู้บริโภค และคดีอื่นๆ โดยเรียกร้องค่าเสียหาย จำนวนรวม 192 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2565: 184 ล้านบาท) ขณะนี้คดีอยู่ระหว่างพิจารณาของศาลและ ผลของคดียังไม่เป็นที่สิ้นสุด ซึ่งฝ่ายบริหารของบริษัทฯ ได้พิจารณาแล้วพร้อมทั้งพิจารณาจากความเห็น ของฝ่ายกฎหมายของบริษัทฯและบริษัทที่ปรึกษากฎหมายภายนอก เชื่อว่าเมื่อคดีถึงที่สุดจะไม่มีผลกระทบ อย่างเป็นสาระสำคัญต่อฐานะการเงินของบริษัทฯ

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้บันทึกสำรองผลเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นจากผลสรุปของการพิจารณาคดีไว้ จำนวนหนึ่งตามที่เห็นว่าเหมาะสมในงบการเงินของบริษัทฯแล้ว

15. มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาว มีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

ในระหว่างงวดปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

16. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2566 บริษัทฯได้เข้าทำสัญญาวงเงินสินเชื่อกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งซึ่งมีวงเงิน รวม 369 ล้านบาท แบ่งเป็นวงเงินค่าที่ดิน 131 ล้านบาท วงเงินค่าก่อสร้างและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 173 ล้านบาท และวงเงินหนังสือค้ำประกัน 65 ล้านบาท วงเงินสินเชื่อกู้ยืมระยะยาวนี้คิดดอกเบี้ยในอัตรา ร้อยละ MLR - จำนวนคงที่ต่อปี บริษัทฯได้ทำการเบิกเงินกู้ยืมดังกล่าวแล้วจำนวน 131 ล้านบาทเมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2566 ภายใต้สัญญาเงินกู้ บริษัทฯต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุ ในสัญญา เช่น การรักษาอัตราส่วนทางการเงินให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา วงเงินกู้ยืมดังกล่าว ใช้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกัน

17. การอนุมัติข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2566