

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียวล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
รายงานการสอบทาน และ ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล  
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564

## รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เร็ล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้สอบทานงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบกระแสเงินสดรวมสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมระหว่างกาลแบบย่อของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เร็ล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) และได้สอบทานข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เร็ล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน (รวมเรียกว่า “ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล”) ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลเหล่านี้ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวจากผลการสอบทานของข้าพเจ้า

### ขอบเขตการสอบทาน

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามสอบทานตามมาตรฐานงานสอบทาน รหัส 2410 เรื่อง การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล โดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกิจการ การสอบทานดังกล่าวประกอบด้วย การใช้วิธีการสอบถามบุคลากร ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้รับผิดชอบด้านการเงินและบัญชี และการวิเคราะห์เปรียบเทียบและวิธีการสอบทานอื่น การสอบทานนี้มีขอบเขตจำกัดกว่าการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถได้ความเชื่อมั่นว่าจะพบเรื่องที่มีนัยสำคัญทั้งหมดซึ่งอาจพบได้จากการตรวจสอบ ดังนั้นข้าพเจ้าจึงไม่ได้แสดงความเห็นต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลที่สอบทาน

### ข้อสรุป

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า

กิงกาญจน์ อัครวังสฤกษ์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4496

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 13 พฤษภาคม 2564

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564

(หน่วย: พันบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	31 มีนาคม 2564 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2563 (ตรวจสอบแล้ว)	31 มีนาคม 2564 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2563 (ตรวจสอบแล้ว)	
<b>สินทรัพย์</b>					
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>					
		373,047	362,559	370,740	361,033
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด					
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	3	82,605	325,583	75,066	300,051
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	4	7,741	10,899	13,135	41,922
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ	5	3,087,610	3,020,340	3,092,332	3,024,946
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง		40,508	12,079	40,508	12,080
ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	11	99,728	136,227	99,728	136,227
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		21,613	15,667	20,010	14,356
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>		<b>3,712,852</b>	<b>3,883,354</b>	<b>3,711,519</b>	<b>3,890,615</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>					
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	6.1	21,715	23,614	21,715	23,614
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	7	-	-	505,374	505,374
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	8	880,990	883,749	919,653	922,664
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	9	427,396	430,160	249,995	251,333
สินทรัพย์สิทธิกรใช้	14	35,471	37,636	35,471	37,636
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน		9,953	10,477	9,953	10,477
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	15	33,752	33,523	32,677	32,511
ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา	10	1,872,268	1,794,991	1,737,762	1,660,485
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		73,241	105,999	68,260	101,021
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>		<b>3,354,786</b>	<b>3,320,149</b>	<b>3,580,860</b>	<b>3,545,115</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>7,067,638</b>	<b>7,203,503</b>	<b>7,292,379</b>	<b>7,435,730</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียวล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564

(หน่วย: ล้านบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	31 มีนาคม 2564 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2563 (ตรวจสอบแล้ว)	31 มีนาคม 2564 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2563 (ตรวจสอบแล้ว)	
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>					
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	2	-	-	25,000	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	12	67,493	42,568	66,829	78,495
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	13	329,963	226,920	329,963	226,920
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	14	6,244	7,088	6,244	7,088
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		156,126	279,400	154,390	278,677
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		104,904	120,878	103,536	119,967
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		63,190	53,327	63,190	53,327
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		53,932	64,091	53,358	63,314
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>		<b>781,852</b>	<b>794,272</b>	<b>802,510</b>	<b>827,788</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>					
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	13	1,213,716	1,347,199	1,213,716	1,347,199
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	14	30,184	31,393	30,184	31,393
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน		28,265	29,864	20,547	22,461
เงินประกันงานก่อสร้าง		30,405	32,011	30,405	32,011
เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน	6.2	3,525	2,861	3,525	2,861
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	15	24,657	32,336	24,657	32,336
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		20,077	18,031	20,070	18,005
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>		<b>1,350,829</b>	<b>1,493,695</b>	<b>1,343,104</b>	<b>1,486,266</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>2,132,681</b>	<b>2,287,967</b>	<b>2,145,614</b>	<b>2,314,054</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียวล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	31 มีนาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	(ตรวจสอบแล้ว)	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	(ตรวจสอบแล้ว)
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>				
<b>ทุนเรือนหุ้น</b>				
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
<b>กำไรสะสม</b>				
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	80,004	80,004	80,004	80,004
ยังไม่ได้จัดสรร	73,351	52,833	472,801	447,712
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	74,131	74,131	-	-
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ</b>	<b>4,821,446</b>	<b>4,800,928</b>	<b>5,146,765</b>	<b>5,121,676</b>
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	113,511	114,608	-	-
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>4,934,957</b>	<b>4,915,536</b>	<b>5,146,765</b>	<b>5,121,676</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>7,067,638</b>	<b>7,203,503</b>	<b>7,292,379</b>	<b>7,435,730</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรรมการ

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ  
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564

(หน่วย: พันบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
<b>กำไรขาดทุน:</b>				
<b>รายได้</b>				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	269,596	147,659	269,596	147,659
รายได้จากค่าบริการ	6,349	19,072	654	524
รายได้ค่าเช่า	9,858	11,804	9,838	11,788
รายได้อื่น	45,119	6,227	46,097	7,551
<b>รวมรายได้</b>	<b>330,922</b>	<b>184,762</b>	<b>326,185</b>	<b>167,522</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>				
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	197,224	103,736	197,224	103,736
ต้นทุนค่าบริการ	6,824	10,468	586	752
ต้นทุนค่าเช่า	7,259	7,579	7,511	7,834
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	32,696	23,042	32,203	22,523
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	57,228	64,587	53,227	59,626
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>301,231</b>	<b>209,412</b>	<b>290,751</b>	<b>194,471</b>
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>29,691</b>	<b>(24,650)</b>	<b>35,434</b>	<b>(26,949)</b>
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(5,000)	(1,849)	(5,012)	(1,849)
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>24,691</b>	<b>(26,499)</b>	<b>30,422</b>	<b>(28,798)</b>
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	15 (5,270)	4,109	(5,333)	4,038
<b>กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด</b>	<b>19,421</b>	<b>(22,390)</b>	<b>25,089</b>	<b>(24,760)</b>
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:</b>				
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด</b>	<b>19,421</b>	<b>(22,390)</b>	<b>25,089</b>	<b>(24,760)</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)  
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
(หน่วย: พันบาท)				
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	20,518	(22,794)	25,089	(24,760)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(1,097)	404	-	-
	<u>19,421</u>	<u>(22,390)</u>	<u>25,089</u>	<u>(24,760)</u>
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	20,518	(22,794)	25,089	(24,760)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(1,097)	404	-	-
	<u>19,421</u>	<u>(22,390)</u>	<u>25,089</u>	<u>(24,760)</u>
(หน่วย: บาท)				
กำไรต่อหุ้น	16			
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน				
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	<u>0.004</u>	<u>(0.005)</u>	<u>0.005</u>	<u>(0.005)</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรйл เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม									
	ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่					องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น				
	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนต่ำกว่า มูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนทุนจากการจ่าย โดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	กำไรสะสม		ส่วนเกินทุนจาก การเปลี่ยนแปลง สัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัทย่อย	รวมองค์ประกอบอื่น ของส่วนของผู้ถือหุ้น	รวมส่วนของผู้ ถือหุ้น ของบริษัทฯ	ส่วนของผู้มี ส่วนได้เสียที่ไม่มี	
				จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุนสะสม)				อำนาจควบคุม ของบริษัทย่อย	รวม
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	-	-	-	-	(22,794)	-	-	(22,794)	404	(22,390)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563	5,022,246	(429,265)	979	68,004	(148,957)	74,131	74,131	4,587,138	112,025	4,699,163
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	5,022,246	(429,265)	979	80,004	52,833	74,131	74,131	4,800,928	114,608	4,915,536
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	-	20,518	-	-	20,518	(1,097)	19,421
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564	5,022,246	(429,265)	979	80,004	73,351	74,131	74,131	4,821,446	113,511	4,934,957
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท อีสเทอร์น สตรีท เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)  
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนต่ำกว่า มูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนทุนจากการ จ่ายโดยใช้ หุ้นเป็นเกณฑ์	กำไรสะสม		รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
จัดสรรแล้ว				ยังไม่ได้จัดสรร		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	5,022,246	(429,265)	979	68,004	216,509	4,878,473
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	-	(24,760)	(24,760)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563	5,022,246	(429,265)	979	68,004	191,749	4,853,713
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	5,022,246	(429,265)	979	80,004	447,712	5,121,676
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	-	25,089	25,089
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564	5,022,246	(429,265)	979	80,004	472,801	5,146,765
	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท อีสทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกระแสเงินสด  
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
	(หน่วย: พันบาท)			
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	24,691	(26,499)	30,422	(28,798)
ปรับกระทบกำไรก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
จากกิจกรรมดำเนินงาน:				
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการ				
โอนเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	197,585	104,068	197,585	104,068
โอนกลับขาดทุนจากการลดมูลค่าของโครงการ	(361)	(332)	(361)	(332)
โอนกลับค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(154)	-	(154)	-
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	16,361	14,922	15,214	13,702
ส่วนลดรับจากค่าเช่า	(300)	-	(300)	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	1,465	1,632	1,150	1,275
รายได้รับล่วงหน้า	(523)	(5,291)	-	-
รับรู้รายได้ตามสัญญาเช่า	(343)	(346)	(343)	(346)
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ทางการเงิน	(69)	(49)	(62)	(49)
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงิน	(15)	(55)	(15)	-
ขาดทุน (กำไร) จากการจำหน่ายและตัดจำหน่าย				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	4	6	4	6
ขาดทุน (กำไร) จากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายอุปกรณ์	97	-	26	-
ต้นทุนทางการเงิน	5,012	1,849	5,012	1,849
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์				
และหนี้สินดำเนินงาน	243,450	89,905	248,178	91,375
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	3,312	(593)	28,941	(2,041)
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ	(167,227)	(233,434)	(167,343)	(233,446)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	(35,039)	(6,007)	(35,039)	(6,007)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(5,945)	(4,549)	(5,651)	(4,461)
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าและเงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน	2,904	2,903	2,904	2,903
ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	36,499	(5,956)	36,499	(5,956)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	713	617	713	678
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	25,311	(6,553)	(11,275)	(9,358)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(15,897)	(56,494)	(16,354)	(56,487)
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(122,751)	35,071	(124,287)	30,734
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(10,159)	3,004	(9,957)	2,926
เงินประกันงานก่อสร้าง	(1,606)	9,575	(1,606)	9,575
จ่ายหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	(3,063)	(1,871)	(3,063)	(1,871)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	2,048	(1,203)	2,065	(1,186)
เงินสดจาก (ใช้ไป) กิจกรรมดำเนินงาน	(47,450)	(175,585)	(55,275)	(182,622)
จ่ายดอกเบี้ย	(12,509)	(25,286)	(12,509)	(25,286)
จ่ายภาษีเงินได้	(3,319)	(2,033)	(3,316)	(1,994)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) กิจกรรมดำเนินงาน	(63,278)	(202,904)	(71,100)	(209,902)

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท อีสทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกระแสเงินสด (ต่อ)  
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>				
ซื้อเครื่องมือทางการเงิน	(7,000)	(7,775)	-	(7,775)
เงินสดรับจากการจำหน่ายเครื่องมือทางการเงิน	250,062	77,585	225,062	77,585
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(893)	(3,340)	(893)	(3,340)
ซื้ออาคารและอุปกรณ์และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(7,743)	(31,552)	(7,702)	(27,281)
ซื้อที่ดินและส่วนปรับปรุงอาคารพัฒนา	(128,059)	(16,035)	(128,059)	(16,035)
<b>เงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุน</b>	<b>106,367</b>	<b>18,883</b>	<b>88,408</b>	<b>23,154</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>				
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	109,000	-	109,000
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย	-	-	25,000	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	81,465	154,804	81,465	154,804
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(111,905)	(45,514)	(111,905)	(45,514)
ชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า	(2,161)	(2,460)	(2,161)	(2,460)
จ่ายเงินปันผล	-	(1)	-	(1)
<b>เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) ใน) กิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>(32,601)</b>	<b>215,829</b>	<b>(7,601)</b>	<b>215,829</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ</b>	<b>10,488</b>	<b>31,808</b>	<b>9,707</b>	<b>29,081</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	362,559	101,721	361,033	95,798
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายงวด</b>	<b>373,047</b>	<b>133,529</b>	<b>370,740</b>	<b>124,879</b>
<b>ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม</b>				
<b>รายการที่มีใช้เงินสด</b>				
โอนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	6,610	16,105	6,610	16,105
โอนที่ดินรอการพัฒนาเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	82,829	-	82,829	-
โอนดอกเบี้ยจ่ายเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	7,828	23,515	7,828	23,515
โอนต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นอาคาร	-	750	-	750
โอนสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นเป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้	-	1,200	-	1,200
โอนอุปกรณ์เป็นสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-	24	-	24
โอนสินทรัพย์ไม่มีหมุนเวียนอื่นเป็นที่ดินและส่วนปรับปรุงอาคารพัฒนา	32,047	-	32,047	-
เจ้าหน้าที่ค่าซื้ออุปกรณ์	533	251	527	218
เจ้าหน้าที่ค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	473	-	473	-
เงินปันผลค้างจ่าย	931	933	931	933

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมระหว่างกาล

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564

## 1. ข้อมูลทั่วไป

### 1.1 ข้อมูลทั่วไปของบริษัทฯ

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	2.06

\*วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นครั้งล่าสุด

ที่อยู่ตามที่จดทะเบียนของบริษัทฯอยู่ที่ 898 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์ ชั้น 5 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี  
เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

### 1.2 การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ปัจจุบันยังมีผลกระทบต่อธุรกิจและ  
อุตสาหกรรมส่วนใหญ่ สถานการณ์ดังกล่าวอาจนำมาซึ่งความไม่แน่นอนและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อม  
ของการดำเนินธุรกิจ ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าวและ  
ประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ ประมาณการหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น  
อย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ฝ่ายบริหารได้ใช้ประมาณการและดุลยพินิจในประเด็นต่าง ๆ เมื่อสถานการณ์มีการ  
เปลี่ยนแปลง

### 1.3 เกณฑ์ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล โดยบริษัทฯ เลือกนำเสนองบการเงินระหว่างกาลแบบย่ออย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้แสดงรายการในงบแสดงฐานะการเงิน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสดเพิ่มเติมให้อยู่ในรูปแบบเช่นเดียวกับงบการเงินประจำปี

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลเพิ่มเติมจากงบการเงินประจำปีที่น่าเสนอครั้งล่าสุด ดังนั้นข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลจึงเน้นการให้ข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์และสถานการณ์ใหม่ๆ เพื่อไม่ให้ข้อมูลที่นำเสนอซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้รายงานไปแล้ว ผู้ใช้งบการเงินควรใช้ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้ควบคู่ไปกับงบการเงินประจำปีล่าสุด

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยนี้

### 1.4 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้น โดยใช้หลักเกณฑ์เดียวกับงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างเกี่ยวกับบริษัทย่อยในระหว่างงวด

### 1.5 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

#### ก. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในงวดปัจจุบัน

ในระหว่างงวด กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงจำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2564 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งบการเงิน

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ข. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2565

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า ฉบับปรับปรุง ซึ่งได้ให้ข้อยกเว้นชั่วคราวที่เกิดในทางปฏิบัติสำหรับผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจากการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง ทั้งนี้ ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ตามมาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่ส่งผลกระทบต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

1.6 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

2. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างงวด บริษัทฯและบริษัทย่อยมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม			
งบการเงิน			
งบการเงินรวม		เฉพาะกิจการ	
2564	2563	2564	2563

รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย

(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)

รายได้ค่าบริการจัดการส่วนกลาง	-	-	212	212
รายได้อื่น	-	-	761	1,221
ค่าบริการจ่าย	-	-	12	770
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	12	-

รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ค่าเช่าพื้นที่อาคารและค่าบริการ	1,617	1,692	1,617	1,692
---------------------------------	-------	-------	-------	-------

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

รายการระหว่างกันของบริษัทกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีนโยบายการกำหนดราคาคงนี้

- ค่าบริการจัดการส่วนกลาง ค่าเช่าพื้นที่อาคารและค่าบริการเป็นไปตามเกณฑ์ที่ตกลงร่วมกัน
- รายได้อื่นเป็นไปตามเกณฑ์ที่คิดกับบุคคลทั่วไป
- ค่าบริการจ่ายเป็นไปตามเกณฑ์ที่คิดกับบุคคลทั่วไป
- ดอกเบี้ยจ่ายเป็นไปตามราคาตามสัญญา

**ลักษณะความสัมพันธ์**

รายชื่อบริษัท	ความสัมพันธ์	เกี่ยวข้องโดย
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีซอร์ท จำกัด	บริษัทย่อย	ถือหุ้นทางตรงและมีผู้บริหารร่วมกัน
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลเซนส์ นิวเวสต์ จำกัด	บริษัทย่อย	ถือหุ้นทางตรงและมีผู้บริหารร่วมกัน
กลุ่มบุคคลผู้เกี่ยวข้องของบริษัท กรุงเทพ โทรทัศน์และวิทยุ จำกัด	กิจการและบุคคลที่ เกี่ยวข้องกัน	ผู้ถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมและมี ผู้บริหารบางท่านร่วมกัน

ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯและกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2564	2563	2564	2563
	(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)	
<b>ลูกหนี้อื่น (หมายเหตุ 4)</b>				
บริษัทย่อย	-	-	5,508	31,159
<b>เจ้าหนี้อื่น (หมายเหตุ 12)</b>				
บริษัทย่อย	-	-	334	37,279
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,304	952	1,304	952
รวม	1,304	952	1,638	38,231
<b>ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย</b>				
บริษัทย่อย	-	-	75	63
<b>เงินประกัน</b>				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,555	1,555	1,555	1,555
<b>เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย	-	-	25,000	-

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ในระหว่างงวดบริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อยในรูปตัวสัญญาใช้เงินรวมจำนวน 25 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2563: ไม่มี) เป็นเงินให้กู้ยืมเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจ โดยมีอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมกำหนดจากอัตราเฉลี่ยระหว่างอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำและอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะสั้น เงินให้กู้ยืมดังกล่าวมีกำหนดชำระคืนภายใน 1 ปี

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 และ 2563 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ผลประโยชน์ระยะสั้น	10,589	9,753	9,953	8,948
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	603	700	582	686
รวม	11,192	10,453	10,535	9,634

3. สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	31 มีนาคม 2564		31 ธันวาคม 2563	
	จำนวนเงิน	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	จำนวนเงิน	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
<u>สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น - สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย</u>				
เงินฝากประจำอายุ 12 เดือน	44	0.30	44	0.25
<u>สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น - สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน</u>				
เงินลงทุนในหน่วยลงทุนในกองทุนรวม	82,200		325,200	
บวก: กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น				
จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหน่วยลงทุน	405		339	
รวม	82,605		325,583	



(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	31 มีนาคม 2564		31 ธันวาคม 2563	
	จำนวนเงิน	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	จำนวนเงิน	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
<b>สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น - สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย</b>				
เงินฝากประจำอายุ 12 เดือน	44	0.30	44	0.25
<b>สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น - สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไร หรือขาดทุน</b>				
เงินลงทุนในหน่วยลงทุนในกองทุนรวม	75,000		300,000	
บวก: กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น				
จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหน่วยลงทุน	22		7	
รวม	<u>75,066</u>		<u>300,051</u>	

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯและบริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีเงินลงทุนในกองทุนรวมตลาดเงินและกองทุนรวมตราสารแห่งหนึ่ง ซึ่งเน้นลงทุนในตราสารหนี้ภาครัฐ และตราสารหนี้ของสถาบันการเงิน และบริษัทเอกชน หรือเงินฝากธนาคาร

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 บริษัทฯและบริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีเงินลงทุนในกองทุนรวมตลาดเงิน ซึ่งเน้นลงทุนในตราสารหนี้ภาครัฐ และตราสารหนี้ของสถาบันการเงิน และบริษัทเอกชน หรือเงินฝากธนาคาร

#### 4. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2564	2563	2564	2563
		(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)
<b>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน</b>				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	455	1,568	439	1,463
ค้างชำระไม่เกิน 3 เดือน	539	219	503	198
ค้างชำระ 3 - 6 เดือน	454	426	333	296
รวมลูกหนี้การค้า	<u>1,448</u>	<u>2,213</u>	<u>1,275</u>	<u>1,957</u>

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2564	2563	2564	2563
		(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)
ลูกหนี้อื่น				
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 2)	-	-	5,508	31,159
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	2,467	4,970	2,467	4,968
รายได้ค้างรับ	1,103	1,148	1,103	1,148
เงินทรองจ่าย	2,956	2,955	2,893	2,955
ดอกเบี้ยค้างรับ	1	1	1	1
รวมลูกหนี้อื่น	6,527	9,074	11,972	40,231
หัก : ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(234)	(388)	(112)	(266)
รวมลูกหนี้อื่น - สุทธิ	6,293	8,686	11,860	39,965
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	7,741	10,899	13,135	41,922

5. ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้ำคงเหลือ

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2564	2563	2564	2563
		(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)
ที่ดิน	2,186,550	2,179,781	2,191,853	2,185,084
งานระหว่างก่อสร้าง	902,018	841,761	902,018	841,761
รวม	3,088,568	3,021,542	3,093,871	3,026,845
หัก: สำรองค่าเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ	(1,539)	(1,899)	(1,539)	(1,899)
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ	3,087,029	3,019,643	3,092,332	3,024,946
สินค้ำคงเหลืออื่น	581	697	-	-
รวม	3,087,610	3,020,340	3,092,332	3,024,946

บริษัทฯ ได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 จำนวน 2,469 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2563: 2,825 ล้านบาท) ไปค้ำประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 บริษัทฯ ได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 8 ล้านบาท (2563: 24 ล้านบาท)

ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการของบริษัทฯ

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
มูลค่าประมาณของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่และ เริ่มมีการทำสัญญาแล้ว	8,324	9,462
จำนวนเงินที่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ร้อยละของยอดขายรวมของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่	4,112	5,690
จำนวนเงินตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ที่ยังไม่ได้รับรู้เป็นรายได้*	1,834	2,144

\* รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้ในอนาคต ซึ่งจะรับรู้เป็นรายได้ในอีก 1-2 ปี

## 6. ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า / 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 และส่วนที่เหลือได้รับค่าเช่างวดแรกสำหรับระยะเวลาเช่า 17 เดือน ในอัตรา 2.4 ล้านบาท จากนั้นเป็นค่าเช่ารายปี โดยปีที่ 2-5 ค่าเช่าปีละ 2.4 ล้านบาท จากนั้นอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 5 ปี บริษัทฯ รับรู้รายได้ค่าเช่าที่ดินและอาคารตามสัญญาเช่าโดยวิธีการปันส่วนค่าเช่าทั้งหมดตามสัญญาเช่าด้วยมูลค่ายุติธรรมของที่ดินและอาคารศูนย์การค้าโดยมีรายละเอียดดังนี้

### 6.1 ค่าเช่าอาคารทั้งหมดตามสัญญาคิดเป็นจำนวน 64.2 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้รับเงินล่วงหน้าค่าเช่าอาคาร ณ วันจดทะเบียนเช่าคิดเป็นจำนวน 15.8 ล้านบาท และส่วนที่เหลือรับชำระในอัตราร้อยละ 66 ของค่าเช่าแต่ละปีตามสัญญาข้างต้น บริษัทฯ รับรู้เป็นค่าเช่าอาคารตามสัญญาเช่าทางการเงิน ซึ่งมีลูกหนี้ตามสัญญาเช่าทางการเงินคงเหลือดังนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564

	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	เกินกว่า 5 ปี	รวม
เงินลงทุนขั้นต้นตามสัญญาเช่า	1,917	8,433	13,704	24,054
รายได้ทางการเงินรอรับรู้	(75)	(242)	(180)	(497)
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต้นที่ ลูกหนี้ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	1,842*	8,191	13,524	23,557
* รวมบันทึกอยู่ในสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น				

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	เกินกว่า 5 ปี	รวม
เงินลงทุนขั้นต้นตามสัญญาเช่า	1,917	8,241	15,812	25,970
รายได้ทางการเงินรอรับรู้	(76)	(248)	(192)	(516)
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต้นที่ ลูกหนี้ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	1,841*	7,993	15,620	25,454
* รวมบันทึกอยู่ในสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น				

- 6.2 ค่าเช่าที่ดินทั้งหมดตามสัญญาเช่าคิดเป็นจำนวน 33.1 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้รับเงินล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน ณ วันจดทะเบียนเช่าคิดเป็นจำนวน 8.2 ล้านบาท และส่วนที่เหลือรับชำระในอัตราร้อยละ 34 ของค่าเช่าแต่ละปีตามสัญญาข้างต้น บริษัทฯ ทขอรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าดำเนินงานตลอดอายุสัญญาเช่า โดยมีรายละเอียด ดังนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
31 มีนาคม	31 ธันวาคม
2564	2563
	(ตรวจสอบแล้ว)

จำนวนเงินขั้นต่ำที่ลูกหนี้ต้องจ่ายทั้งสิ้นตามสัญญาเช่า  
ค้ำเนิงงานคงเหลือ

ภายใน 1 ปี	1,012	987
1 - 5 ปี	4,344	4,246
เกินกว่า 5 ปี	6,792	8,146
รวม	12,148	13,379
บวก: เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน (สุทธิจากการรับรู้รายได้)	3,525	2,861
รายได้ค่าเช่าที่ดินรอการรับรู้ในอนาคต	15,673	16,240

## 7. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อบริษัท	งบการเงินเฉพาะกิจการ									
	ทุนชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		ค่าเพื่อการด้อยค่า		สุทธิ	
	31 มีนาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	31 มีนาคม 2564 (ร้อยละ)	31 ธันวาคม 2563 (ร้อยละ)	31 มีนาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	31 มีนาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	31 มีนาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ริสอร์ท จำกัด	500,000	500,000	81.30	81.30	409,374	409,374	-	-	409,374	409,374
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลซัน นิวยอร์ก 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 31 มีนาคม 2564 และ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีสิทธิสมาชิกสนามกอล์ฟคงเหลือจำนวน 326 หน่วยสมาชิก ซึ่งบริษัทฯ ไม่ได้บันทึกบัญชีสิทธิสมาชิกสนามกอล์ฟดังกล่าวไว้ในงบการเงิน เนื่องจากบริษัทฯ ได้รับสิทธิสมาชิกดังกล่าวจากการลงทุนในบริษัทย่อยแห่งหนึ่งโดยไม่คิดมูลค่า

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

8. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 และ 31 ธันวาคม 2563 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		
	อาคารและ ส่วนปรับปรุง		
	ที่ดิน	อาคาร	รวม
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564:			
ราคาทุน	704,657	715,976	1,420,633
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(502,943)	(502,943)
หัก: ค่าเพื่อการด้อยค่า	(27,676)	(9,024)	(36,700)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	676,981	204,009	880,990
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563:			
ราคาทุน	704,657	715,133	1,419,790
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(499,341)	(499,341)
หัก: ค่าเพื่อการด้อยค่า	(27,676)	(9,024)	(36,700)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	676,981	206,768	883,749

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	อาคารและ ส่วนปรับปรุง		
	ที่ดิน	อาคาร	รวม
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564:			
ราคาทุน	704,657	758,901	1,463,558
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(507,205)	(507,205)
หัก: ค่าเพื่อการด้อยค่า	(27,676)	(9,024)	(36,700)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	676,981	242,672	919,653
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563:			
ราคาทุน	704,657	758,057	1,462,714
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(503,350)	(503,350)
หัก: ค่าเพื่อการด้อยค่า	(27,676)	(9,024)	(36,700)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	676,981	245,683	922,664

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	883,749	922,664
ซื้อเพิ่ม - ราคาทุน	893	893
ตัดจำหน่าย - มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ตัดจำหน่าย	(4)	(4)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(3,648)	(3,900)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564	880,990	919,653

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 บริษัทฯ ได้นำที่ดินซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 82 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2563: 82 ล้านบาท) ไปค้าประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

#### 9. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	430,160	251,333
ซื้อเพิ่ม - ราคาทุน	7,320	7,275
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย - มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่โอน	(97)	(26)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(9,987)	(8,587)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564	427,396	249,995

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 บริษัทฯ ได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 2 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2563: 2 ล้านบาท) ไปค้าประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

## 10. ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2564	31 ธันวาคม 2563 (ตรวจสอบแล้ว)	31 มีนาคม 2564	31 ธันวาคม 2563 (ตรวจสอบแล้ว)
ที่ดิน	1,912,000	1,834,745	1,777,494	1,700,239
ส่วนปรับปรุง	47,125	47,103	47,125	47,103
หัก: ค่าเพื่อการด้อยค่า	(86,857)	(86,857)	(86,857)	(86,857)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	<u>1,872,268</u>	<u>1,794,991</u>	<u>1,737,762</u>	<u>1,660,485</u>

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนาสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	1,794,991	1,660,485
ซื้อเพิ่ม - ราคาทุน	128,059	128,059
โอนเข้า (ออก) - ราคาทุน	(50,782)	(50,782)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564	<u>1,872,268</u>	<u>1,737,762</u>

ในเดือน ธันวาคม 2563 บริษัทฯและบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ได้ทำการขายและแบ่ง โฉนดที่ดินรอการพัฒนา ส่วนหนึ่งที่เกี่ยวข้องกรรมสิทธิ์ร่วมกัน โดยแบ่งที่ดินตามการใช้ประโยชน์ บริษัทฯและบริษัทย่อยแห่งนั้น ได้จดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2563 และได้ชำระค่าที่ดินแล้ว ทั้งจำนวนในเดือนมกราคม 2564

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 ที่ดินรอการพัฒนาส่วนหนึ่งจำนวน 1 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 0.8 ล้านบาท) (31 ธันวาคม 2563: 1 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 0.8 ล้านบาท)) เป็นที่ดินที่เกี่ยวข้องกรรมสิทธิ์ร่วมระหว่าง บริษัทฯและบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง โดยบริษัทฯและบริษัทย่อยบันทึกมูลค่าต้นทุนของที่ดินตามส่วนที่เป็น เจ้าของกรรมสิทธิ์ฝ่ายละกึ่งหนึ่ง

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 บริษัทฯได้นำที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนาซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 1,301 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2563: 1,390 ล้านบาท) ไปค้ำประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร



(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

11. ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	136,227
เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	9,658
รับรู้ในกำไรขาดทุน	(46,157)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564	99,728

12. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2564	2563	2564	2563
		(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	55,113	17,544	54,578	16,955
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 2)	1,304	952	1,638	38,231
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	11,076	24,072	10,613	23,309
รวม	67,493	42,568	66,829	78,495

13. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2564	2563
		(ตรวจสอบแล้ว)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	1,543,679	1,574,119
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(329,963)	(226,920)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,213,716	1,347,199

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 มีรายละเอียดดังนี้  
(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	1,574,119
บวก: กู้เพิ่ม	81,465
หัก: จ่ายคืนเงินกู้	(111,905)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564	1,543,679

เมื่อวันที่ 25 มกราคม 2564 บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง โดยมีวงเงินรวม 112 ล้านบาท ในอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR - อัตราคงที่ต่อปีและมีกำหนดการเบิกใช้วงเงินดังกล่าวภายใน 12 เดือนนับตั้งแต่วันทำสัญญา บริษัทฯ ได้จัดจ้างองที่คืนของบริษัทฯ เป็นหลักประกันสำหรับวงเงินดังกล่าวเมื่อเดือน เมษายน 2564

เมื่อวันที่ 1 เมษายน 2564 บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินอีกแห่งหนึ่ง โดยมีวงเงินรวม 240 ล้านบาท ในอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR - อัตราคงที่ต่อปีและมีกำหนดการเบิกใช้วงเงินดังกล่าวภายใน 48 เดือนนับตั้งแต่วันทำสัญญา เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกัน โดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ

ภายใต้สัญญาเงินกู้ บริษัทฯ ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การรักษาอัตราส่วนทางการเงินให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญาและการนำสินทรัพย์ไปเป็นหลักประกัน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 บริษัทฯ มีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาสินเชื่อกับธนาคารที่ยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวน 2,721 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2563: 3,043 ล้านบาท)

เงินกู้ยืมและวงเงินสินเชื่อดังกล่าวค้ำประกัน โดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

#### 14. สัญญาเช่า

##### ก) สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์สิทธิการใช้สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)
	งบการเงินรวมและ
	งบการเงินเฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	37,636
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(2,165)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564	35,471

##### ข) หนี้สินตามสัญญาเช่า

ยอดคงเหลือหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 และ 31 ธันวาคม 2563 มีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2564	31 ธันวาคม 2563	31 มีนาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
		(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)
จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	41,658	44,118	41,658	44,118
หัก: ดอกเบี้ยจ่ายขรอดบัญชี	(5,230)	(5,637)	(5,230)	(5,637)
รวม	36,428	38,481	36,428	38,481
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(6,244)	(7,088)	(6,244)	(7,088)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	30,184	31,393	30,184	31,393

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)
	งบการเงินรวมและ
	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	38,481
เพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ย	408
ส่วนลดรับในระหว่างงวด	(300)
จ่ายชำระในระหว่างงวด	(2,161)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564	36,428

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

## 15. ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้นิติบุคคลระหว่างกาลคำนวณขึ้นจากกำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับงวดคุณด้วยอัตราภาษีเฉลี่ยทั้งปีที่ประมาณไว้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 และ 2563 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
<b>ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:</b>				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลระหว่างกาล	13,178	-	13,178	-
<b>ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:</b>				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผล				
แตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการผล				
แตกต่างชั่วคราว	(7,908)	(4,109)	(7,845)	(4,038)
<b>ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ใน</b>				
<b>    งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ</b>	<b>5,270</b>	<b>(4,109)</b>	<b>5,333</b>	<b>(4,038)</b>

ส่วนประกอบของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 และ 31 ธันวาคม 2563 ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2564	2563	2564	2563
		(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)
<b>สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b>				
ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าสินค้าคงเหลือ	308	380	308	380
ค่าเผื่อการลดมูลค่าของสินทรัพย์	24,711	24,711	25,180	25,180
รายได้รับล่วงหน้าค่าเครื่องตกแต่ง	56	56	56	56
เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน	767	783	767	783
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	5,653	5,973	4,109	4,492
สินทรัพย์สิทธิการใช้	191	169	191	169
อื่น ๆ	2,066	1,451	2,066	1,451
<b>รวม</b>	<b>33,752</b>	<b>33,523</b>	<b>32,677</b>	<b>32,511</b>

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2564	2563	2564	2563
		(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)
หนี้สินภายใต้การกำกับดูแล				
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	4,711	5,091	4,711	5,091
ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	19,946	27,245	19,946	27,245
รวม	24,657	32,336	24,657	32,336

## 16. กำไรต่อหุ้น

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไรสำหรับงวดที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างงวด

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้น ของบริษัทฯ (พันบาท)	20,518	(22,794)	25,089	(24,760)
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ย ถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น)	5,022,246	5,022,246	5,022,246	5,022,246
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น (บาท/หุ้น)	0.004	(0.005)	0.005	(0.005)

## 17. การเสนอข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ โดยส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 3 ส่วนงาน ดังนี้

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

ในระหว่างงวดปัจจุบัน บริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของส่วนงานดำเนินงานที่รายงาน

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ข้อมูลรายได้และกำไรขั้นต้นของส่วนงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 และ 2563 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม									
	รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า									
	ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจให้บริการ สนามกอล์ฟ		ธุรกิจให้เช่า อสังหาริมทรัพย์		รายการปรับปรุงและตัดรายการระหว่างกัน		รวม	
	2564	2563	2564	2563	2564	2563	2564	2563	2564	2563
รายได้										
รายได้จากลูกค้าภายนอก	270	148	6	19	10	12	-	-	286	179
รายได้ระหว่างส่วนงาน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>รวมรายได้</b>	<b>270</b>	<b>148</b>	<b>6</b>	<b>19</b>	<b>10</b>	<b>12</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>286</b>	<b>179</b>
ผลการดำเนินงาน										
กำไรขั้นต้นของส่วนงาน	72	44	-	9	3	4	-	-	75	57
รายได้อื่น									45	6
ค่าใช้จ่ายในการขายและ									(33)	(23)
จัดจำหน่าย										
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร									(57)	(64)
ต้นทุนทางการเงิน									(5)	(2)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้									(5)	4
ส่วนของคู่มือมีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย									1	-
<b>กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวดส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ</b>									<b>21</b>	<b>(22)</b>

สินทรัพย์ของส่วนงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 และวันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจให้บริการ สนามกอล์ฟ		ธุรกิจให้เช่า อสังหาริมทรัพย์		รวม	
	31	31	31	31	31	31	31	31
	มีนาคม	ธันวาคม	มีนาคม	ธันวาคม	มีนาคม	ธันวาคม	มีนาคม	ธันวาคม
	2564	2563	2564	2563	2564	2563	2564	2563
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และ								
สินค้าคงเหลือ	3,087	3,019	1	1	-	-	3,088	3,020
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	542	570	-	-	339	314	881	884
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	174	177	251	251	2	2	427	430
ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา	1,872	1,795	-	-	-	-	1,872	1,795
สินทรัพย์ส่วนกลาง							800	1,075
<b>รวมสินทรัพย์ของส่วนงาน</b>							<b>7,068</b>	<b>7,204</b>

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

18. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นคงเหลืออยู่ดังต่อไปนี้

18.1 บริษัทฯมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาก่อสร้าง โครงการต่างๆ ซึ่งรวมถึงการจ้างออกแบบโครงการและการตกแต่งภายในเป็นจำนวนเงิน 452 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2563: 211 ล้านบาท)

18.2 ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 บริษัทฯไม่มีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินสำหรับพัฒนาเป็นโครงการเพื่อขายในอนาคต (31 ธันวาคม 2563: 128 ล้านบาท)

18.3 ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 และ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯมีภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุนซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการซื้อโปรแกรมคอมพิวเตอร์เพื่อใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯจำนวน 2 ล้านบาท

18.4 บริษัทฯและบริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการเช่าพื้นที่อาคาร อุปกรณ์ และสัญญาบริการซึ่งมีอายุสัญญาตั้งแต่ 1 ปี ถึง 3 ปี

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายสำหรับค่าบริการในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาดังกล่าวดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

จ่ายชำระ	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ภายใน 1 ปี	14	13
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี	1	1

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายสำหรับค่าเช่าและค่าบริการในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาดังกล่าวดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

จ่ายชำระ	งบการเงินรวม (ตรวจสอบแล้ว)	งบการเงินเฉพาะกิจการ (ตรวจสอบแล้ว)
ภายใน 1 ปี	4	3
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี	3	3

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

## 18.5 หนังสือค้ำประกันธนาคาร

บริษัทฯ มีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในนามของบริษัทฯ ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของบริษัทฯ คงเหลืออยู่ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2564	2563
		(ตรวจสอบแล้ว)
หนังสือค้ำประกันการจัดการจัดหาและการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค	70	69
หนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า	7	7
หนังสือค้ำประกันการจัดสรรพื้นที่โครงการ	21	21
รวม	98	97

วงเงินสินเชื่อหนังสือค้ำประกันธนาคารค้ำประกัน โดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ

## 18.6 คดีความ

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 บริษัทฯ ได้ถูกฟ้องร้องในคดีต่างๆ โดยบริษัทถูกกล่าวหาว่าผิดสัญญาและเรียกร้องค่าเสียหาย มีทุนทรัพย์รวมจำนวน 125 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2563: 124 ล้านบาท) ขณะนี้คดีอยู่ระหว่างพิจารณาซึ่งฝ่ายบริหารของบริษัทฯ ได้พิจารณาแล้วพร้อมทั้งพิจารณาจากความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายของบริษัทฯ เชื่อว่าเมื่อคดีถึงที่สุดจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการการเงินของบริษัทฯ

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้บันทึกสำรองค่าใช้จ่ายที่อาจเกิดขึ้นจากผลสรุปของการพิจารณาคดีไว้จำนวนหนึ่ง ตามที่เห็นว่าเหมาะสมในงบการเงินของบริษัทฯ แล้ว

## 19. เครื่องมือทางการเงิน

### 19.1 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของบริษัทฯ และบริษัทย่อยจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด บริษัทฯ และบริษัทย่อยจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน



(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

## 19.2 ลำดับชั้นของมูลค่าสุทธิธรรม

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่าสุทธิธรรมหรือเปิดเผยมูลค่าสุทธิธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่าสุทธิธรรม ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม			
	31 มีนาคม 2564			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่าสุทธิธรรม				
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	83	-	83
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่าสุทธิธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	896	310	1,206

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม			
	31 ธันวาคม 2563			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่าสุทธิธรรม				
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	326	-	326
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่าสุทธิธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	896	309	1,205

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	31 มีนาคม 2564			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่าสุทธิธรรม				
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	75	-	75
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่าสุทธิธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	896	310	1,206

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	31 ธันวาคม 2563			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่าสุทธิธรรม				
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	300	-	300
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่าสุทธิธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	896	309	1,205

20. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

20.1 การจ่ายเงินปันผล

เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯมีมติให้ยกเลิกการนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาการจ่ายเงินปันผลและยกเลิกวันกำหนดครายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิได้รับเงินปันผลในวันที่ 10 พฤษภาคม 2564

อย่างไรก็ตามที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯดังกล่าวได้มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลสำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2563 ให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.01 บาท รวมเป็นเงินประมาณ 50.2 ล้านบาท โดยกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิได้รับเงินปันผลระหว่างกาลในวันที่ 10 พฤษภาคม 2564 เงินปันผลนี้มีกำหนดจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นในวันที่ 25 พฤษภาคม 2564

21. การอนุมัติข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัทฯเมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม 2564