บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
รายงานการสอบทาน และ ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563

รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้สอบทานงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบกระแสเงินสดรวมสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมระหว่างกาลแบบย่อของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) และได้สอบทานข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน (รวมเรียกว่า “ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล”) ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลเหล่านี้ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวจากผลการสอบทานของข้าพเจ้า

ขอบเขตการสอบทาน

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานสอบทานตามมาตรฐานงานสอบทาน รหัส 2410 เรื่อง การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกิจการ การสอบทานดังกล่าวประกอบด้วย การใช้วิธีการสอบถามบุคลากร ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้รับผิดชอบด้านการเงินและบัญชี และการวิเคราะห์เปรียบเทียบและวิธีการสอบทานอื่น การสอบทานนี้มีขอบเขตจำกัดกว่าการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถได้ความเชื่อมั่นว่าจะพบเรื่องที่มีนัยสำคัญทั้งหมดซึ่งอาจพบได้จากการตรวจสอบ ดังนั้นข้าพเจ้าจึงไม่ได้แสดงความเห็นต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลที่สอบทาน

ข้อสรุป

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมระหว่างกาลข้อ 1.5 เนื่องด้วยผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 กลุ่มบริษัทได้จัดทำข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 โดยเลือกนำแนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ประกาศโดยสภาวิชาชีพบัญชี มาถือปฏิบัติ ทั้งนี้ ข้าพเจ้ามิได้ให้ข้อสรุปอย่างมีเงื่อนไขต่อกรณีนี้แต่อย่างใด

เรื่องอื่น

เนื่องด้วยผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 เป็นเหตุให้บริษัทฯต้องเลื่อนการจัดประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นออกไปจึงยังไม่มีมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯเรื่องการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของบริษัทฯสำหรับรอบบัญชีปี 2563 อย่างไรก็ตาม คณะกรรมการบริษัทฯได้มีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯให้แต่งตั้งข้าพเจ้าให้เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯสำหรับรอบบัญชีปี 2563 ข้าพเจ้าจึงได้เข้าปฏิบัติงานสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลสำหรับงวดไตรมาสที่ 1 ปี 2563 ดังกล่าวข้างต้น ซึ่งเป็นไปตามประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน (ก.ต.ท.) ฉบับที่ ทจ. 28/2563 ลงวันที่ 27 มีนาคม 2563

กิ่งกาญจน์ อัศวรังสฤษฎ์
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4496

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
กรุงเทพฯ: 14 พฤษภาคม 2563

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563

(หน่วย: พันบาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	31 มีนาคม 2563 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2562 (ตรวจสอบแล้ว)	31 มีนาคม 2563 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2562 (ตรวจสอบแล้ว)
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด		133,529	101,721	124,879	95,798
เงินลงทุนชั่วคราว	*4*	30,532	100,238	44	69,805
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	*5*	9,336	8,743	14,592	12,551
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ	*6*	4,363,089	4,194,521	4,359,979	4,191,399
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง		28,932	39,030	28,932	39,030
ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	*13*	137,262	131,306	137,262	131,306
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		37,839	34,466	36,591	33,306
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		4,740,519	4,610,025	4,702,279	4,573,195
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	*7.1*	25,393	27,289	25,393	27,289
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	*8*	-	-	505,374	505,374
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	*9*	1,181,789	1,182,718	1,221,475	1,222,659
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	*10*	474,556	456,878	268,357	249,786
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน		7,057	6,634	7,057	6,629
สินทรัพย์สิทธิการใช้	*11*	45,032	-	45,032	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	*17*	29,258	24,196	29,610	24,620
ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา	*12*	1,416,090	1,400,054	1,266,523	1,250,488
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		73,626	72,210	68,924	67,607
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		3,252,801	3,169,979	3,437,745	3,354,452
รวมสินทรัพย์		7,993,320	7,780,004	8,140,024	7,927,647

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563

(หน่วย: พันบาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	31 มีนาคม 2563 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2562 (ตรวจสอบแล้ว)	31 มีนาคม 2563 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2562 (ตรวจสอบแล้ว)
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	*14*	889,293	780,293	889,293	780,293
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	*15*	63,803	76,338	68,555	80,202
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนด ชำระภายในหนึ่งปี	*16*	838,763	729,473	838,763	729,473
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี		7,899	-	7,899	-
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		391,014	361,234	387,806	357,072
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		49,385	106,292	48,501	105,401
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		52,539	49,535	51,459	48,533
รวมหนี้สินหมุนเวียน		2,292,696	2,103,165	2,292,276	2,100,974
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนด ชำระภายในหนึ่งปี	*16*	822,199	822,199	822,199	822,199
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		36,428	-	36,428	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน		31,050	31,290	23,650	24,246
เงินประกันงานก่อสร้าง		61,917	52,342	61,917	52,342
เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน	*7.2*	4,836	4,175	4,836	4,175
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	*17*	32,672	31,719	32,672	31,719
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		12,359	13,561	12,333	13,519
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		1,001,461	955,286	994,035	948,200
รวมหนี้สิน		3,294,157	3,058,451	3,286,311	3,049,174

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2563 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2562 (ตรวจสอบแล้ว)	31 มีนาคม 2563 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2562 (ตรวจสอบแล้ว)
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 5,172,246,185 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	5,172,246	5,172,246	5,172,246	5,172,246
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว				
หุ้นสามัญ 5,022,246,185 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	5,022,246	5,022,246	5,022,246	5,022,246
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	(429,265)	(429,265)	(429,265)	(429,265)
ส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	979	979	979	979
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	68,004	68,004	68,004	68,004
ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุนสะสม)	(148,957)	(126,163)	191,749	216,509
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	74,131	74,131	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	4,587,138	4,609,932	4,853,713	4,878,473
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	112,025	111,621	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	4,699,163	4,721,553	4,853,713	4,878,473
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	7,993,320	7,780,004	8,140,024	7,927,647

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

.....

กรรมการ

.....

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563

(หน่วย: พันบาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2563	2562	2563	2562
กำไรขาดทุน:					
รายได้					
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์		147,659	307,096	147,659	307,096
รายได้จากค่าบริการ		19,072	19,010	524	707
รายได้ค่าเช่า		11,804	12,446	11,788	12,446
รายได้อื่น		6,227	9,894	7,551	10,767
รวมรายได้		184,762	348,446	167,522	331,016
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์		103,736	210,933	103,736	211,226
ต้นทุนค่าบริการ		10,468	10,438	752	899
ต้นทุนค่าเช่า		7,579	7,147	7,834	7,403
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย		23,042	28,216	22,523	27,714
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		64,587	60,369	59,626	54,876
รวมค่าใช้จ่าย		209,412	317,103	194,471	302,118
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		(24,650)	31,343	(26,949)	28,898
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน		(1,849)	(145)	(1,849)	(145)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		(26,499)	31,198	(28,798)	28,753
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	*17*	4,109	(6,135)	4,038	(6,171)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด		(22,390)	25,063	(24,760)	22,582
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:					
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด		-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด		(22,390)	25,063	(24,760)	22,582

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(22,794)	24,653	(24,760)	22,582
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	404	410	-	-
	(22,390)	25,063	(24,760)	22,582
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(22,794)	24,653	(24,760)	22,582
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	404	410	-	-
	(22,390)	25,063	(24,760)	22,582
กำไรต่อหุ้น *18*				
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน				
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(0.005)	0.005	(0.005)	0.004

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม									
	ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่									
						องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น				
				กำไรสะสม						
	ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุนสะสม)	ส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย	รวมองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	5,022,246	(429,265)	979	65,154	(75,544)	74,131	74,131	4,657,701	112,787	4,770,488
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	-	24,653	-	-	24,653	410	25,063
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562	5,022,246	(429,265)	979	65,154	(50,891)	74,131	74,131	4,682,354	113,197	4,795,551
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

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
				กำไรสะสม		
	ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	5,022,246	(429,265)	979	65,154	262,822	4,921,936
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	-	22,582	22,582
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562	5,022,246	(429,265)	979	65,154	285,404	4,944,518
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

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(26,499)	31,198	(28,798)	28,753
ปรับกระทบกำไรก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
จากกิจกรรมดำเนินงาน:				
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการ				
โอนเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	104,068	211,836	104,068	211,836
โอนกลับขาดทุนจากการลดมูลค่าของโครงการ	(332)	-	(332)	-
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	14,922	9,232	13,702	7,637
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	1,632	1,163	1,275	984
รับรู้รายได้ตามสัญญาเช่าการเงิน	(346)	(345)	(346)	(345)
ขาดทุน (กำไร) จากการจำหน่ายหน่วยลงทุน	(49)	303	(49)	303
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหน่วยลงทุน	(55)	(441)	-	(441)
ขาดทุน (กำไร) จากการจำหน่ายและตัดจำหน่าย				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	6	(806)	6	(775)
ขาดทุนจากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายอุปกรณ์	-	170	-	170
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	1,849	145	1,849	145
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์				
และหนี้สินดำเนินงาน	95,196	252,455	91,375	248,267
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(593)	(116)	(2,041)	(1,672)
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ	(233,434)	(122,636)	(233,446)	(122,389)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	(6,007)	(38,744)	(6,007)	(38,744)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(4,549)	(5,357)	(4,461)	(5,793)
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินและเงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน	2,903	2,904	2,903	2,904
ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	(5,956)	(23,607)	(5,956)	(23,607)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	617	(352)	678	(185)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(6,553)	109,911	(9,358)	110,684
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(56,494)	(5,360)	(56,487)	(5,460)
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	29,780	19,112	30,734	19,236
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	3,004	(12,718)	2,926	(11,832)
เงินประกันงานก่อสร้าง	9,575	(829)	9,575	(829)
จ่ายหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	(1,871)	(2,123)	(1,871)	(2,123)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(1,203)	(26)	(1,186)	(9)
เงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(175,585)	172,514	(182,622)	168,448
จ่ายดอกเบี้ย	(25,286)	(8,499)	(25,286)	(8,499)
จ่ายภาษีเงินได้	(2,033)	(3,536)	(1,994)	(3,512)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(202,904)	160,479	(209,902)	156,437

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
ซื้อหน่วยลงทุน	(7,775)	(167,660)	(7,775)	(167,660)
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์	-	841	-	780
เงินสดรับจากการจำหน่ายหน่วยลงทุน	77,585	89,038	77,585	89,038
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(3,340)	(8,880)	(3,340)	(8,880)
ซื้ออาคารและอุปกรณ์และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(31,552)	(9,720)	(27,281)	(8,143)
ซื้อที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา	(16,035)	(165,575)	(16,035)	(165,575)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	18,883	(261,956)	23,154	(260,440)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	109,000	40,000	109,000	40,000
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	154,804	163,000	154,804	163,000
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	(45,514)	(130,655)	(45,514)	(130,655)
ชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า	(2,460)	-	(2,460)	-
จ่ายเงินปันผล	(1)	-	(1)	-
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	215,829	72,345	215,829	72,345
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	31,808	(29,132)	29,081	(31,658)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	101,721	198,713	95,798	153,177
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายงวด	133,529	169,581	124,879	121,519
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม				
รายการที่มิใช่เงินสด				
โอนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	16,105	3,663	16,105	3,663
โอนดอกเบี้ยจ่ายเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	23,515	6,356	23,515	6,356
โอนต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นอาคาร	750	-	750	-
โอนสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นเป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้	1,200	-	1,200	-
โอนอุปกรณ์เป็นสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	24	-	24	-
เจ้าหนี้ค่าซื้ออุปกรณ์	251	75	218	59
เจ้าหนี้ค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	64	-	64
เงินปันผลค้างจ่าย	933	581	933	581

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมระหว่างกาล
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 ข้อมูลบริษัทฯ

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ") เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย ธุรกิจหลักของบริษัทฯ คือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ มีกลุ่มซันไรส์ ซึ่งเป็นกลุ่มบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศไทยเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ประกอบด้วย

	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละของทุนชำระแล้ว) (ณ วันที่ 16 มีนาคม 2563*)
1. บริษัท กรุงเทพโทรทัศน์และวิทยุ จำกัด	43.65
2. บริษัท บีบีทีวี เอ็คควิตี้ จำกัด	10.21
3. บริษัท ซันไรส์ อีคิวตี้ จำกัด	5.56
4. บุคคล	2.61
5. บุคคล	1.95

*วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นครั้งล่าสุด

ที่อยู่ตามที่จดทะเบียนของบริษัทฯอยู่ที่ 898 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์ ชั้น 5 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

1.2 การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ปัจจุบันได้ขยายวงกว้างขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้เกิดการชะลอตัวของเศรษฐกิจ และมีผลกระทบต่อธุรกิจและอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ สถานการณ์ดังกล่าวอาจนำมาซึ่งความไม่แน่นอนและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมของการดำเนินธุรกิจ ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าวและประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ ประมาณการหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ฝ่ายบริหารได้ใช้ประมาณการและดุลยพินิจในประเด็นต่าง ๆ เมื่อสถานการณ์มีการเปลี่ยนแปลง

1.3 เกณฑ์ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล โดยบริษัทฯเลือกนำเสนองบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯได้แสดงรายการในงบแสดงฐานะการเงิน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสดเพิ่มเติมให้อยู่ในรูปแบบเช่นเดียวกับงบการเงินประจำปี

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลเพิ่มเติมจากงบการเงินประจำปีที่นำเสนอครั้งล่าสุด ดังนั้นข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลจึงเน้นการให้ข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์และสถานการณ์ใหม่ๆ เพื่อไม่ให้ข้อมูลที่นำเสนอซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้รายงานไปแล้ว ผู้ใช้งบการเงินควรใช้ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้ควบคู่ไปกับงบการเงินประจำปีล่าสุด

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยนี้

1.4 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยใช้หลักเกณฑ์เดียวกับงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างเกี่ยวกับบริษัทย่อยในระหว่างงวด

1.5 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในงวดปัจจุบัน

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

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน ประกอบด้วยมาตรฐานและการตีความมาตรฐาน จำนวน 5 ฉบับ ได้แก่

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 7	การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน
ฉบับที่ 9	เครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 32	การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 16	การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ
ฉบับที่ 19	การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มดังกล่าวข้างต้น กำหนดหลักการเกี่ยวกับการจัดประเภทและการวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือราคาทุนตัดจำหน่ายโดยพิจารณาจากประเภทของตราสารทางการเงิน ลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาและแผนธุรกิจของกิจการ (Business Model) หลักการเกี่ยวกับวิธีการคำนวณการด้อยค่าของเครื่องมือทางการเงินโดยใช้แนวคิดของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และหลักการเกี่ยวกับการบัญชีป้องกันความเสี่ยง รวมถึงการแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานกลุ่มนี้ไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

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

การบัญชีสำหรับผู้ให้เช่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญจากมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 ผู้ให้เช่ายังคงต้องจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุน

กลุ่มบริษัทนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้มาถือปฏิบัติโดยรับรู้ผลกระทบสะสมของการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้มาถือปฏิบัติครั้งแรกโดยปรับปรุงกับกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 และไม่ปรับย้อนหลังงบการเงินปีก่อนที่แสดงเปรียบเทียบ ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทเลือกปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้กับสัญญาเช่าที่ก่อนหน้าจัดประเภทเป็นสัญญาเช่า

ดำเนินงาน โดยการรับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 ด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่เหลืออยู่คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท ณ วันที่นำมาปฏิบัติใช้ครั้งแรกและรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้เป็นรายสัญญาในมูลค่าตามบัญชีในจำนวนเท่ากับหนี้สินตามสัญญาเช่าปรับปรุงด้วยจำนวนในการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายล่วงหน้าหรือค้างจ่ายซึ่งเกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงินก่อนวันที่นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้มาถือปฏิบัติ

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีแสดงอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมระหว่างกาลข้อ 2

แนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้แนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลดผลกระทบในบางเรื่องจากการปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินบางฉบับ และเพื่อให้เกิดความชัดเจนในวิธีปฏิบัติทางบัญชีในช่วงเวลาที่ยังมีความไม่แน่นอนเกี่ยวกับสถานการณ์ดังกล่าว

แนวปฏิบัติทางการบัญชีดังกล่าวได้ประกาศลงในราชกิจจานุเบกษาเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2563 และมีผลบังคับใช้สำหรับการจัดทำงบการเงินของกลุ่มบริษัทที่มีรอบระยะเวลารายงานสิ้นสุดภายในช่วงเวลาระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563

กลุ่มบริษัทเลือกใช้มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีดังต่อไปนี้

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

1.6 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ยกเว้นการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเรื่องเครื่องมือทางการเงินและสัญญาเช่า

1.6.1 เครื่องมือทางการเงิน

การจัดประเภทรายการและวัดมูลค่า

สินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น หรือราคาทุนตัดจำหน่าย การจัดประเภทดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับโมเดลธุรกิจของกลุ่มบริษัทในการจัดการสินทรัพย์ และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินนั้น

หนี้สินทางการเงินจัดประเภทรายการและวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นต่อสินทรัพย์ทางการเงิน โดยไม่จำเป็นต้องรอให้เหตุการณ์ที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตเกิดขึ้นก่อน กลุ่มบริษัทพิจารณาการเปลี่ยนแปลงในความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินเป็นระดับ และกำหนดวิธีการวัดค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตและการคำนวณดอกเบี้ยที่แท้จริงที่แตกต่างกันในแต่ละระดับ โดยมีข้อยกเว้นสำหรับลูกหนี้การค้าที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ ซึ่งกลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่ายในการพิจารณาค่าเผื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุ

1.6.2 สัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้

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

หากกลุ่มบริษัทไม่มีความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่าความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงจะถูกโอนให้แก่กลุ่มบริษัทเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า สินทรัพย์สิทธิการใช้จะถูกคิดค่าเสื่อมราคาโดยวิธีเส้นตรงนับจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลจนถึงวันสิ้นสุดของอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์สิทธิการใช้หรือวันสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าแล้วแต่วันใดจะเกิดขึ้นก่อน

หนี้สินตามสัญญาเช่า

ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าหรืออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นโดยสะท้อนดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงโดยสะท้อนการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายชำระแล้ว นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงหรือประเมินสัญญาเช่าใหม่

สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

2. ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเนื่องจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่มาถือปฏิบัติ

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

ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเนื่องจากการนำมาตรฐานเหล่านี้มาถือปฏิบัติ แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ		
	31 ธันวาคม 2562	ผลกระทบจากมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16	1 มกราคม 2563
งบแสดงฐานะการเงิน			
สินทรัพย์หมุนเวียน			
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1,200	(1,200)	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	47,497	47,497

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ		
	31 ธันวาคม 2562	ผลกระทบจากมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16	1 มกราคม 2563
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น			
หนี้สินหมุนเวียน			
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	7,816	7,816
หนี้สินไม่หมุนเวียน			
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	38,481	38,481

สัญญาเช่า

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

(หน่วย: พันบาท)

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

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ประกอบด้วย		
หนี้สินสัญญาเช่าหมุนเวียน	7,816	7,816
หนี้สินสัญญาเช่าไม่หมุนเวียน	38,481	38,481
	46,297	46,297

รายการปรับปรุงสินทรัพย์สิทธิการใช้ จากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	6,889	6,889
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	40,608	40,608
รวมสินทรัพย์สิทธิการใช้	47,497	47,497

3. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างงวด บริษัทฯและบริษัทย่อยมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</u>				
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)				
รายได้ค่าบริการจัดการส่วนกลาง	-	-	212	227
รายได้อื่น	-	-	1,221	797
<u>รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
ค่าเช่าพื้นที่อาคารและค่าบริการ	1,692	1,663	1,692	1,663

รายการระหว่างกันของบริษัทฯกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีนโยบายการกำหนดราคาดังนี้

- ค่าบริการจัดการส่วนกลาง และค่าเช่าพื้นที่อาคารและค่าบริการเป็นไปตามเกณฑ์ที่ตกลงร่วมกัน
- รายได้อื่นเป็นไปตามเกณฑ์ที่คิดกับบุคคลทั่วไป
- ค่าซื้อที่ดินเป็นไปตามราคาที่ตกลงกัน

<u>ลักษณะความสัมพันธ์</u>

รายชื่อบริษัท	ความสัมพันธ์	เกี่ยวข้องโดย
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด	บริษัทย่อย	ถือหุ้นทางตรงและมีผู้บริหารร่วมกัน
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลซัน นิวเวิลด์ จำกัด	บริษัทย่อย	ถือหุ้นทางตรงและมีผู้บริหารร่วมกัน
กลุ่มบุคคลผู้เกี่ยวข้องของบริษัท กรุงเทพ โทรทัศน์และวิทยุ จำกัด	บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ผู้ถือหุ้นทางตรงและทางอ้อม

ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯและกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
		(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)
ลูกหนี้อื่น (หมายเหตุ 5)				
บริษัทย่อย	-	-	5,482	4,347
เจ้าหนี้อื่น (หมายเหตุ 15)				
บริษัทย่อย	-	-	6,585	7,080
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	23	27	23	27
รวม	23	27	6,608	7,107
ดอกเบี้ยค้างจ่าย				
บริษัทย่อย	-	-	63	63
เงินประกัน				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,555	1,555	1,555	1,555
เงินรับล่วงหน้า				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	712	658	712	658

<u>ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร</u>

ในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 และ 2562 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ผลประโยชน์ระยะสั้น	10,339	10,055	9,533	9,221
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	3,830	1,710	3,747	1,658
รวม	14,169	11,765	13,280	10,879

4. เงินลงทุนชั่วคราว

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	31 มีนาคม 2563		31 ธันวาคม 2562	
	จำนวนเงิน	อัตราดอกเบี้ย	จำนวนเงิน	อัตราดอกเบี้ย
		(ร้อยละต่อปี)		(ร้อยละต่อปี)
เงินฝากประจำ อายุ 12 เดือน	44	1.10	44	1.10
เงินลงทุนในหน่วยลงทุนในกองทุนรวม	30,200		99,940	
บวก: กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการ				
เปลี่ยนแปลงมูลค่าหน่วยลงทุน	288		254	
รวม	30,532		100,238	

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯมีเงินลงทุนในกองทุนเปิดทหารไทย ธนพลัส (TMBTHANAPLUS) ประเภทกองทุนรวมตราสารหนี้ ซึ่งเน้นลงทุนในตราสารหนี้ที่ออกหรือค้ำประกันโดยรัฐบาล สถาบันการเงิน หรือบริษัทเอกชน ทั้งในประเทศและต่างประเทศ ในระหว่างงวดบริษัทได้จำหน่ายเงินลงทุนดังกล่าวทั้งจำนวน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีเงินลงทุนในกองทุนเปิดกรุงศรีตราสารเงิน (KFCASH) และกองทุนเปิดกรุงศรีตราสารเงินพลัส (KFCASHPLUS) ประเภทกองทุนรวมตลาดเงิน ซึ่งเน้นลงทุนในตราสารหนี้ที่ออกหรือค้ำประกันโดยรัฐบาล สถาบันการเงิน บริษัทเอกชน หรือเงินฝากธนาคารภายในประเทศ

5. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
		(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)
<u>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน</u>				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	490	438	476	435
ค้างชำระไม่เกิน 3 เดือน	557	952	557	749
ค้างชำระ 3 - 6 เดือน	441	366	273	285
รวมลูกหนี้การค้า	1,488	1,756	1,306	1,469
<u>ลูกหนี้อื่น</u>				
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 3)	-	-	5,482	4,347
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	2,287	2,287	2,286	2,286
รายได้ค้างรับ	10,057	9,830	10,057	9,830
เงินทดรองจ่าย	4,283	3,649	4,240	3,398
ดอกเบี้ยค้างรับ	1	1	1	1
รวมลูกหนี้อื่น	16,628	15,767	22,066	19,862
หัก: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(8,780)	(8,780)	(8,780)	(8,780)
รวมลูกหนี้อื่น - สุทธิ	7,848	6,987	13,286	11,082
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	9,336	8,743	14,592	12,551

6. ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
		(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)
ที่ดิน	3,242,220	3,273,143	3,240,049	3,270,973
งานระหว่างก่อสร้าง	1,123,091	923,919	1,123,091	923,919
รวม	4,365,311	4,197,062	4,363,140	4,194,892
หัก: สำรองค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ	(3,161)	(3,493)	(3,161)	(3,493)
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ	4,362,150	4,193,569	4,359,979	4,191,399
สินค้าคงเหลืออื่น	939	952	-	-
รวม	4,363,089	4,194,521	4,359,979	4,191,399

บริษัทฯได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 จำนวน 3,992 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2562: 3,800 ล้านบาท) ไปค้ำประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

ในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 บริษัทฯได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 24 ล้านบาท (2562: 6 ล้านบาท)

ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการของบริษัทฯ

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
มูลค่าประมาณของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่และเริ่มมีการทำสัญญาแล้ว	8,297	13,101
จำนวนเงินที่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	3,959	10,787
ร้อยละของยอดขายรวมของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่	47.72	82.33
จำนวนเงินตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ยังไม่ได้รับรู้เป็นรายได้*	2,068	1,977

*รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้ในอนาคต ซึ่งจะรับรู้เป็นรายได้ในอีก 1- 2 ปี

7. ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าทางการเงิน / เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน

เมื่อวันที่ 23 สิงหาคม 2550 บริษัทฯทำสัญญาให้เช่าที่ดินและอาคารศูนย์การค้ากับบริษัทแห่งหนึ่ง มีระยะเวลาเช่า 25 ปี 5 เดือน นับจากวันที่ 23 สิงหาคม 2550 โดยมีค่าเช่าทั้งหมดรวมจำนวนเงิน 97.3 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯได้รับค่าเช่าตามสัญญา ณ วันจดทะเบียนรวมจำนวน 24 ล้านบาท และส่วนที่เหลือได้รับค่าเช่างวดแรกสำหรับระยะเวลาเช่า 17 เดือน ในอัตรา 2.4 ล้านบาท จากนั้นเป็นค่าเช่ารายปี โดยปีที่ 2-5 ค่าเช่าปีละ 2.4 ล้านบาท จากนั้นอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 5 ปี บริษัทฯรับรู้รายได้ค่าเช่าที่ดินและอาคารตามสัญญาเช่าโดยวิธีการปันส่วนค่าเช่าทั้งหมดตามสัญญาเช่าด้วยมูลค่ายุติธรรมของที่ดินและอาคารศูนย์การค้าโดยมีรายละเอียดดังนี้

7.1 ค่าเช่าอาคารทั้งหมดตามสัญญาคิดเป็นจำนวน 64.2 ล้านบาท โดยบริษัทฯได้รับเงินล่วงหน้าค่าเช่าอาคาร ณ วันจดทะเบียนเช่าคิดเป็นจำนวน 15.8 ล้านบาท และส่วนที่เหลือรับชำระในอัตราร้อยละ 66 ของค่าเช่าแต่ละปีตามสัญญาข้างต้น บริษัทฯรับรู้เป็นค่าเช่าอาคารตามสัญญาเช่าทางการเงิน ซึ่งมีลูกหนี้ตามสัญญาเช่าทางการเงินคงเหลือดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563			
	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	เกินกว่า 5 ปี	รวม
เงินลงทุนขั้นต้นตามสัญญาเช่า	1,917	8,242	15,812	25,971
รายได้ทางการเงินรอรับรู้	(81)	(266)	(231)	(578)
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ลูกหนี้ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	1,836	7,976	15,581	25,393

(หน่วย: พันบาท)

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

7.2 ค่าเช่าที่ดินทั้งหมดตามสัญญาเช่าคิดเป็นจำนวน 33.1 ล้านบาท โดยบริษัทฯได้รับเงินล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน ณ วันจดทะเบียนเช่าคิดเป็นจำนวน 8.2 ล้านบาท และส่วนที่เหลือรับชำระในอัตราร้อยละ 34 ของค่าเช่าแต่ละปีตามสัญญาข้างต้น บริษัทฯทยอยรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าดำเนินงานตลอดอายุสัญญาเช่า โดยมีรายละเอียด ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
		(ตรวจสอบแล้ว)
จำนวนเงินขั้นต่ำที่ลูกหนี้ต้องจ่ายทั้งสิ้นตามสัญญาเช่าดำเนินงานคงเหลือ		
ภายใน 1 ปี	987	987
1 - 5 ปี	4,171	4,147
เกินกว่า 5 ปี	8,964	9,232
รวม	14,122	14,366
บวก: เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน (สุทธิจากการรับรู้รายได้)	4,836	4,175
รายได้ค่าเช่าที่ดินรอการรับรู้ในอนาคต	18,958	18,541

8. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อบริษัท	งบการเงินเฉพาะกิจการ									
	ทุนชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		ค่าเผื่อการด้อยค่า		สุทธิ	
	31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
			(ร้อยละ)	(ร้อยละ)						
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด	500,000	500,000	81.30	81.30	409,374	409,374	-	-	409,374	409,374
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ ไลซันนิวเวิลด์ 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 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีสิทธิสมาชิกสนามกอล์ฟคงเหลือจำนวน 326 หน่วยสมาชิก ซึ่งบริษัทฯไม่ได้บันทึกบัญชีสิทธิสมาชิกสนามกอล์ฟดังกล่าวไว้ในงบการเงิน เนื่องจากบริษัทฯได้รับสิทธิสมาชิกดังกล่าวจากการลงทุนในบริษัทย่อยแห่งหนึ่งโดยไม่คิดมูลค่า

9. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		
	ที่ดิน	อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	รวม
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563:			
ราคาทุน	1,000,467	711,901	1,712,368
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(488,344)	(488,344)
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(41,584)	(651)	(42,235)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	958,883	222,906	1,181,789
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562:			
ราคาทุน	1,000,467	709,165	1,709,632
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(484,679)	(484,679)
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(41,584)	(651)	(42,235)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	958,883	223,835	1,182,718

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ที่ดิน	อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	รวม
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563:			
ราคาทุน	1,000,467	754,825	1,755,292
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(491,582)	(491,582)
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(41,584)	(651)	(42,235)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	958,883	262,592	1,221,475
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562:			
ราคาทุน	1,000,467	752,090	1,752,557
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(487,663)	(487,663)
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(41,584)	(651)	(42,235)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	958,883	263,776	1,222,659

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงิน เฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	1,182,718	1,222,659
ซื้อเพิ่ม - ราคาทุน	2,760	2,760
ตัดจำหน่าย - มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ตัดจำหน่าย	(6)	(6)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(3,683)	(3,938)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563	1,181,789	1,221,475

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 บริษัทฯได้นำที่ดินซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 364 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2562: 364 ล้านบาท) ไปค้ำประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

10. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงิน เฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	456,878	249,786
ซื้อเพิ่ม - ราคาทุน	25,414	24,837
โอนเข้า - มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่โอน	726	726
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(8,462)	(6,992)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563	474,556	268,357

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 บริษัทฯได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 3 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2562: 3 ล้านบาท) ไปค้ำประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

11. สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์สิทธิการใช้สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	-
รายการปรับปรุงสินทรัพย์สิทธิการใช้จากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก	47,497
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	47,497
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	2,465
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563	45,032

12. ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
		(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)
ที่ดิน	1,379,320	1,363,312	1,229,753	1,213,745
ส่วนปรับปรุง	36,770	36,742	36,770	36,742
รวม	1,416,090	1,400,054	1,266,523	1,250,487

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนาสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	1,400,054	1,250,487
ซื้อเพิ่ม - ราคาทุน	16,036	16,036
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563	1,416,090	1,266,523

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

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 บริษัทฯ ได้นำที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนาซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 762 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2562: 762 ล้านบาท) ไปค้ำประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

13. ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	131,306
เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	6,724
รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในระหว่างงวด	(768)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563	137,262

14. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

		งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	MLR - อัตราคงที่	30,000	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	MLR - อัตราคงที่	306,293	306,293
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	MLR - อัตราคงที่	147,000	147,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	อัตราคงที่	224,000	224,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	อัตราคงที่	182,000	103,000
รวม		889,293	780,293

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นตามสัญญาและเงินกู้ยืมระยะสั้นตามตั๋วสัญญาใช้เงิน ค้ำประกันโดยการจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมระหว่างกาลข้อ 6, 9, 10 และ 12

15. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
		(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	44,303	47,178	43,613	46,320
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 3)	23	27	6,608	7,107
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	19,477	29,133	18,334	26,775
รวม	63,803	76,338	68,555	80,202

16. เงินกู้ยืมระยะยาว

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
		(ตรวจสอบแล้ว)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	1,660,962	1,551,672
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(838,763)	(729,473)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	822,199	822,199

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	1,551,672
บวก: กู้เพิ่ม	154,804
หัก: จ่ายชำระ	(45,514)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563	1,660,962

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 บริษัทฯมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาสินเชื่อกับธนาคารที่ยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวน 2,130 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2562: 2,266 ล้านบาท)

เงินกู้ยืมและวงเงินสินเชื่อดังกล่าวค้ำประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมระหว่างกาลข้อ 6

17. ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้นิติบุคคลระหว่างกาลคำนวณขึ้นจากกำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับงวดคูณด้วยอัตราภาษีเฉลี่ยทั้งปีที่ประมาณไว้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 และ 2562 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลระหว่างกาล	-	-	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	(4,109)	6,135	(4,038)	6,171
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	(4,109)	6,135	(4,038)	6,171

ส่วนประกอบของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
		(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	1,487	1,487	1,487	1,487
ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าสินค้าคงเหลือ	632	699	632	699
ค่าเผื่อการลดมูลค่าของสินทรัพย์	8,447	8,447	10,279	10,279
รายได้รับล่วงหน้าค่าเครื่องตกแต่ง	411	528	411	528
เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน	832	849	832	849
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	6,210	6,257	4,730	4,849
ขาดทุนสะสมทางภาษียกไป	9,858	4,535	9,858	4,535
อื่น ๆ	1,381	1,394	1,381	1,394
รวม	29,258	24,196	29,610	24,620
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	5,079	5,458	5,079	5,458
ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	27,452	26,261	27,452	26,261
สินทรัพย์สิทธิการใช้	141	-	141	-
รวม	32,672	31,719	32,672	31,719

18. กำไรต่อหุ้น

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไรสำหรับงวดที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างงวด

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (พันบาท)	(22,794)	24,653	(24,760)	22,582
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น)	5,022,246	5,022,246	5,022,246	5,022,246
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น (บาท/หุ้น)	(0.005)	0.005	(0.005)	0.004

19. การเสนอข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

บริษัทฯและบริษัทย่อยจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ โดยส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 3 ส่วนงาน ดังนี้

(1) ส่วนงานธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

(2) ส่วนงานธุรกิจให้บริการสนามกอล์ฟ

(3) ส่วนงานธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์

ในระหว่างงวดปัจจุบัน บริษัทฯและบริษัทย่อยไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของส่วนงานดำเนินงานที่รายงาน

ข้อมูลรายได้และกำไรขั้นต้นของส่วนงานของบริษัทฯและบริษัทย่อยสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 และ 2562 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม									
	รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า									
	ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจให้บริการ สนามกอล์ฟ		ธุรกิจให้เช่า อสังหาริมทรัพย์		รายการปรับปรุงและ ตัดรายการระหว่างกัน		รวม	
	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562
รายได้										
รายได้จากลูกค้าภายนอก	148	307	19	19	12	12	-	-	179	338
รายได้ระหว่างส่วนงาน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมรายได้	148	307	19	19	12	12	-	-	179	338
ผลการดำเนินงาน										
กำไรขั้นต้นของส่วนงาน	44	96	9	9	4	5	-	-	57	110
รายได้อื่น									6	10
ค่าใช้จ่ายในการขายและ										
จัดจำหน่าย									(23)	(28)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร									(64)	(61)
ต้นทุนทางการเงิน									(2)	-
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้									4	(6)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวดส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ									(22)	25

สินทรัพย์ของส่วนงานของบริษัทฯและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 และวันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจให้บริการ สนามกอล์ฟ		ธุรกิจให้เช่า อสังหาริมทรัพย์		รวม	
	31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 มีนาคม 2563	31ธันวาคม 2562	31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และ								
สินค้าคงเหลือ	4,362	4,194	1	1	-	-	4,363	4,195
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	855	855	-	-	327	327	1,182	1,182
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	220	168	253	288	2	1	475	457
ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา	1,416	1,400	-	-	-	-	1,416	1,400
สินทรัพย์ส่วนกลาง							566	546
รวมสินทรัพย์ของส่วนงาน							8,002	7,780

20. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นคงเหลืออยู่ดังต่อไปนี้

20.1 บริษัทฯมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาก่อสร้างโครงการต่างๆ ซึ่งรวมถึงการจ้างออกแบบโครงการและการตกแต่งภายในเป็นจำนวนเงิน 362 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2562: 257 ล้านบาท)

20.2 ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 บริษัทฯมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินสำหรับพัฒนาเป็นโครงการเพื่อขายในอนาคตเป็นจำนวนเงิน 128 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2562: 144 ล้านบาท)

20.3 บริษัทฯและบริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการเช่าพื้นที่อาคาร อุปกรณ์ และสัญญาบริการซึ่งมีอายุสัญญาตั้งแต่ 1 ปี ถึง 3 ปี

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายสำหรับค่าบริการในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาดังกล่าวดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

จ่ายชำระ	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ภายใน 1 ปี	7	6

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายสำหรับค่าเช่าและค่าบริการในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาดังกล่าวดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

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

20.4 หนังสือค้ำประกันธนาคาร

บริษัทฯมีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในนามของบริษัทฯซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของบริษัทฯคงเหลืออยู่ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
หนังสือค้ำประกันการจัดหาและการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค	106	102
หนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า	9	9
หนังสือค้ำประกันการจัดสรรพื้นที่โครงการ	19	20
รวม	134	131

วงเงินสินเชื่อหนังสือค้ำประกันดังกล่าวค้ำประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมระหว่างกาลข้อ 9 และ 10

20.5 คดีความ

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 บริษัทฯได้ถูกลูกค้าฟ้องร้องในคดีแพ่งโดยมีทุนทรัพย์รวมจำนวน 14 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2562: 14 ล้านบาท) ขณะนี้คดีอยู่ระหว่างการพิจารณาคดี ซึ่งฝ่ายบริหารของบริษัทฯเชื่อว่า เมื่อคดีถึงที่สุดจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อฐานะการเงินของบริษัทฯ

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯได้บันทึกสำรองค่าใช้จ่ายที่อาจจะเกิดขึ้นจากผลสรุปของการพิจารณาคดีไว้จำนวนหนึ่งตามที่เห็นว่าเหมาะสมในงบการเงินของบริษัทฯแล้ว

21. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	31 มีนาคม 2563			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนชั่วคราว	31	-	-	31
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	1,248	316	1,564

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	31 ธันวาคม 2562			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนชั่วคราว	100	-	-	100
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	1,248	316	1,564

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	31 มีนาคม 2563			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	1,248	316	1,564

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	31 ธันวาคม 2562			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนชั่วคราว	70	-	-	70
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	1,248	316	1,564

22. มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของบริษัทฯและบริษัทย่อยจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด บริษัทฯและบริษัทย่อยจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

23. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 3/2563 เมื่อวันที่ 13 เมษายน 2563 มีมติให้เลื่อนการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 1/2563 ซึ่งกำหนดไว้ในวันที่ 30 เมษายน 2563 ออกไปจนกว่าสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรน่า 2019 จะคลี่คลาย มีมติให้ยกเลิกการนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาจ่ายเงินปันผล และมีมติให้งดจ่ายเงินปันผล

24. การอนุมัติข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัทฯเมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2563