

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียวล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
รายงานการสอบทาน และ ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567

รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรيل เอสเตท จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้สอบทานงบฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบ
การเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบกระแสเงินสดรวมสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน และ
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมระหว่างกาลแบบย่อของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เริล เอสเตท จำกัด (มหาชน)
และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) และได้สอบทานข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์
เริล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน (รวมเรียกว่า “ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล”) ซึ่งผู้บริหารของกิจการ
เป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลเหล่านี้ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34
เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูล
ทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวจากผลการสอบทานของข้าพเจ้า

ขอบเขตการสอบทาน

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามสอบทานตามมาตรฐานงานสอบทาน รหัส 2410 เรื่อง การสอบทานข้อมูลทางการเงิน
ระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกิจการ การสอบทานดังกล่าวประกอบด้วย การใช้วิธีการสอบถาม
บุคคลากร ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้รับผิดชอบด้านการเงินและบัญชี และการวิเคราะห์เปรียบเทียบและวิธีการสอบทานอื่น
การสอบทานนี้มีขอบเขตจำกัดกว่าการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถได้
ความเชื่อมั่นว่าจะพบเรื่องที่มีนัยสำคัญทั้งหมดซึ่งอาจพบได้จากการตรวจสอบ ดังนั้นข้าพเจ้าจึงไม่ได้แสดง
ความเห็นต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลที่สอบทาน

ข้อสรุป

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐาน
การบัญชีฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า

ชยพล ศุภเศรษฐนนท์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3972

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 13 พฤษภาคม 2567

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567

(หน่วย: พันบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2567 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2566 (ตรวจสอบแล้ว)	31 มีนาคม 2567 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2566 (ตรวจสอบแล้ว)
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	232,726	307,453	227,894	300,345
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	40,467	30,311	-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น 3	9,497	8,871	11,708	12,012
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ 4	3,185,668	2,970,505	3,189,620	2,974,322
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	105,196	127,913	105,196	127,913
ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	43,658	41,825	43,658	41,825
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	14,395	11,901	13,311	9,808
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	3,631,607	3,498,779	3,591,387	3,466,225
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	15,536	17,676	15,536	17,676
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	505,374	505,374
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 5	1,606,151	1,606,660	1,641,741	1,642,504
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ 6	414,879	416,757	245,914	249,895
สินทรัพย์สิทธิการใช้	24,650	26,666	24,650	26,666
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	2,758	3,214	2,738	3,193
สินทรัพย์ถาวรที่ได้รับดอกเบี้ย	32,228	31,813	30,631	30,279
ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา 7	1,148,575	1,200,505	1,002,957	1,054,886
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	69,689	65,896	65,119	61,339
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	3,314,466	3,369,187	3,534,660	3,591,812
รวมสินทรัพย์	6,946,073	6,867,966	7,126,047	7,058,037

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567

(หน่วย: พันบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	31 มีนาคม 2567 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2566 (ตรวจสอบแล้ว)	31 มีนาคม 2567 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2566 (ตรวจสอบแล้ว)	
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	8	50,000	70,000	50,000	70,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น		181,044	134,720	178,679	132,940
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	9	247,846	29,670	247,846	29,670
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		6,923	6,839	6,923	6,839
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		117,060	108,359	112,545	107,213
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		130,792	128,271	129,642	127,296
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		66,852	65,357	65,912	63,954
รวมหนี้สินหมุนเวียน		800,517	543,216	791,547	537,912
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	9	1,026,214	1,225,179	1,026,214	1,225,179
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		19,455	21,216	19,455	21,216
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน		29,837	28,631	20,892	19,997
เงินประกันงานก่อสร้าง		28,192	18,919	28,192	18,919
เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน		2,521	1,783	2,521	1,783
หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี		12,258	12,310	12,258	12,310
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		39,140	35,485	39,134	35,479
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		1,157,617	1,343,523	1,148,666	1,334,883
รวมหนี้สิน		1,958,134	1,886,739	1,940,213	1,872,795

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2567 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2566 (ตรวจสอบแล้ว)	31 มีนาคม 2567 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2566 (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 - สรรองตามกฎหมาย	85,204	85,204	85,204	85,204
ยังไม่ได้จัดสรร	119,144	113,534	506,670	506,078
องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น	74,131	74,131	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	4,872,439	4,866,829	5,185,834	5,185,242
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	115,500	114,398	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	4,987,939	4,981,227	5,185,834	5,185,242
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	6,946,073	6,867,966	7,126,047	7,058,037

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรรมการ

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567

(หน่วย: พันบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
กำไรขาดทุน:				
รายได้				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	299,588	246,078	299,588	246,078
รายได้จากค่าบริการ	24,904	20,787	2,797	1,964
รายได้ค่าเช่า	10,836	12,333	10,831	12,330
รายได้อื่น	6,535	11,463	7,688	12,398
รวมรายได้	341,863	290,661	320,904	272,770
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	218,343	174,329	218,343	174,329
ต้นทุนค่าบริการ	12,378	9,092	2,164	956
ต้นทุนค่าเช่า	7,107	8,029	7,362	8,282
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	43,400	37,394	42,049	37,124
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	53,216	62,597	49,625	58,723
รวมค่าใช้จ่าย	334,444	291,441	319,543	279,414
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและรายได้ภาษีเงินได้	7,419	(780)	1,361	(6,644)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(1,173)	(1,090)	(1,173)	(1,090)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนรายได้ภาษีเงินได้	6,246	(1,870)	188	(7,734)
รายได้ภาษีเงินได้	466	1,752	404	1,676
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	6,712	(118)	592	(6,058)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	6,712	(118)	592	(6,058)

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	5,610	(1,186)	592	(6,058)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	1,102	1,068	-	-
	<u>6,712</u>	<u>(118)</u>	<u>592</u>	<u>(6,058)</u>
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	5,610	(1,186)	592	(6,058)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	1,102	1,068	-	-
	<u>6,712</u>	<u>(118)</u>	<u>592</u>	<u>(6,058)</u>
				(หน่วย: บาท)
กำไรต่อหุ้น				
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน				
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	<u>0.0011</u>	<u>(0.0002)</u>	<u>0.0001</u>	<u>(0.0012)</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรيل เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบการเงินเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินรวม

ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

	ทุนเรือนหุ้นที่ออก		ส่วนทุนจาก การจ่ายโดยใช้ หุ้นเป็นเกณฑ์	กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่นของ ส่วนของผู้ถือหุ้น		ส่วนของผู้มี ส่วนได้เสียที่ไม่มี อำนาจควบคุม ของบริษัทย่อย	รวม
	และชำระ เต็มมูลค่าแล้ว	ส่วนต่ำกว่า มูลค่าหุ้นสามัญ		สำรองตาม กฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	ส่วนเกินทุนจาก การเปลี่ยนแปลง สัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัทย่อย	รวมส่วนของ ผู้ถือหุ้น ของบริษัทฯ		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	5,022,246	(429,265)	979	84,204	71,208	74,131	4,823,503	111,709	4,935,212
ขาดทุนสำหรับงวด	-	-	-	-	(1,186)	-	(1,186)	1,068	(118)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	-	(1,186)	-	(1,186)	1,068	(118)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566	5,022,246	(429,265)	979	84,204	70,022	74,131	4,822,317	112,777	4,935,094
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	5,022,246	(429,265)	979	85,204	113,534	74,131	4,866,829	114,398	4,981,227
กำไรสำหรับงวด	-	-	-	-	5,610	-	5,610	1,102	6,712
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	-	5,610	-	5,610	1,102	6,712
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567	5,022,246	(429,265)	979	85,204	119,144	74,131	4,872,439	115,500	4,987,939
	-	-	-	-	-	-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ทุนเรือนหุ้นที่ออก		ส่วนทุนจากการ จ่ายโดยใช้ หุ้นเป็นเกณฑ์	กำไรสะสม		รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
	และชำระ เต็มมูลค่าแล้ว	ส่วนต่ำกว่า มูลค่าหุ้นสามัญ		สำรอง	ยังไม่ได้จัดสรร	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	5,022,246	(429,265)	979	84,204	476,382	5,154,546
ขาดทุนสำหรับงวด	-	-	-	-	(6,058)	(6,058)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	-	(6,058)	(6,058)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566	5,022,246	(429,265)	979	84,204	470,324	5,148,488
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	5,022,246	(429,265)	979	85,204	506,078	5,185,242
กำไรสำหรับงวด	-	-	-	-	592	592
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	-	592	592
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567	5,022,246	(429,265)	979	85,204	506,670	5,185,834

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเคท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร (ขาดทุน) ก่อนรายได้ภาษีเงินได้	6,246	(1,870)	188	(7,734)
ปรับกระทบกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้เป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
จากกิจกรรมดำเนินงาน:				
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการโอนเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	218,343	174,329	218,343	174,329
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	184	3	184	3
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	13,610	13,494	12,365	12,602
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	1,405	1,846	1,094	1,467
รายได้รับล่วงหน้าที่ได้รับรู้	(2,451)	(3,824)	-	-
รับรู้รายได้ตามสัญญาเช่า	(363)	(364)	(363)	(364)
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ทางการเงิน	(3)	-	-	-
กำไรจากการปรับมูลค่าสุทธิของสินทรัพย์ทางการเงิน	(153)	(53)	-	-
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายภาษีเงินได้	-	142	-	142
กำไรจากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายอุปกรณ์	10	(2)	-	(2)
ต้นทุนทางการเงิน	1,173	1,090	1,173	1,090
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์				
และหนี้สินดำเนินงาน	238,001	184,791	232,984	181,533
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(810)	(1,069)	120	192
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้างเหลือ	(326,053)	(120,107)	(326,188)	(120,180)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	(16,767)	(9,028)	(16,767)	(9,028)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(3,540)	(4,895)	(3,457)	(4,488)
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าและเงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน	3,194	3,868	3,194	3,868
ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	(1,833)	14,982	(1,833)	14,982
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(182)	(454)	(180)	(421)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	44,187	5,126	44,953	5,510
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	2,748	(9,085)	2,573	(9,786)
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	11,152	362	5,332	(4,165)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	1,495	(6,423)	1,958	(6,470)
เงินประกันงานก่อสร้าง	9,273	5,653	9,273	5,653
จ่ายหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	(199)	-	(199)	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	3,655	462	3,655	464
เงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(35,679)	64,183	(44,582)	57,664
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	(17,099)	(12,076)	(17,099)	(12,076)
จ่ายภาษีเงินได้	(3,611)	(3,006)	(3,600)	(3,000)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(56,389)	49,101	(65,281)	42,588

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเคท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด (ต่อ)
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
ซื้อเครื่องมือทางการเงิน	(15,000)	(8,000)	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายเครื่องมือทางการเงิน	5,000	-	-	-
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(2,062)	(1,754)	(2,062)	(1,754)
ซื้ออาคารและอุปกรณ์และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(3,470)	(13,277)	(2,302)	(12,175)
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์	-	15	-	15
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(15,532)	(23,016)	(4,364)	(13,914)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	90,000	-	90,000	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	60,772	39,830	60,772	39,830
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	(110,000)	-	(110,000)	-
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(41,561)	(92,079)	(41,561)	(92,079)
ชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า	(2,017)	(1,649)	(2,017)	(1,649)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(2,806)	(53,898)	(2,806)	(53,898)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ	(74,727)	(27,813)	(72,451)	(25,224)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	307,453	278,527	300,345	268,550
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายงวด	232,726	250,714	227,894	243,326
	-	-	-	-
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม				
รายการที่มีใช้เงินสด				
โอนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	39,484	13,506	39,484	13,506
โอนที่ดินรอกการพัฒนาเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	51,929	-	51,929	-
บันทึกดอกเบี้ยจ่ายเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	16,040	9,647	16,040	9,647
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	9,750	-	9,750
เจ้าหน้าที่ค่าซื้ออุปกรณ์เพิ่มขึ้น	1,735	1,482	384	2,896
เจ้าหน้าที่ค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น	401	768	401	768
โอนจ่ายล่วงหน้าซื้อสินทรัพย์เป็นอุปกรณ์	1,092	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียวล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมระหว่างกาล

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล โดยบริษัทฯ เลื่อนนำเสนองบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้แสดงรายการในงบฐานะการเงิน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสดในรูปแบบเช่นเดียวกับงบการเงินประจำปี

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลเพิ่มเติมจากงบการเงินประจำปีที่น่าเสนอครั้งล่าสุด ดังนั้นงบการเงินระหว่างกาลจึงเน้นการให้ข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์และสถานการณ์ใหม่ๆ เพื่อไม่ให้ข้อมูลที่นำเสนอซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้รายงานไปแล้ว ผู้ซึ่งงบการเงินควรใช้งบการเงินระหว่างกาลนี้ควรดูไปกับงบการเงินประจำปีล่าสุด

งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยนี้

1.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

งบการเงินรวมระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้น โดยรวมงบการเงินของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียวล เอสเตท จำกัด (มหาชน) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทฯ”) และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทย่อย”) (รวมเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) โดยใช้หลักเกณฑ์เดียวกับงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และไม่มี การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างที่สำคัญเกี่ยวกับบริษัทย่อยในระหว่างงวด

1.3 นโยบายการบัญชี

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้น โดยใช้นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้ใน งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567 ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการของ กลุ่มบริษัท

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

2. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างงวด กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ ทั้งนี้ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญในนโยบายการกำหนดราคาของรายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันสรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</u>				
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)				
รายได้ค่าบริการจัดการส่วนกลาง	-	-	214	214
รายได้อื่น	-	-	1,141	1,086
รายได้ค่าเช่าและบริการ	-	-	6	5
ค่าบริการจ่าย	-	-	28	26
<u>รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
ค่าเช่าพื้นที่อาคารและค่าบริการจ่าย	1,784	1,650	1,784	1,650

ยอดคงค้างระหว่างบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2567	2566	2567	2566
	(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)	
<u>ลูกหนี้อื่น (หมายเหตุ 3)</u>				
บริษัทย่อย	-	-	2,328	3,259
<u>เจ้าหนี้อื่น</u>				
บริษัทย่อย	-	-	334	339
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	19	26	19	26
รวม	19	26	353	365
<u>ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย</u>				
บริษัทย่อย	-	-	63	63
<u>เงินประกัน</u>				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,709	1,694	1,709	1,694

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

(หน่วย: พันบาท)

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ผลประโยชน์ระยะสั้น	8,528	8,534	7,804	7,936
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	650	778	622	751
รวม	9,175	9,312	8,426	8,687

3. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 มีนาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
	(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)	
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	749	562	727	542
ค้างชำระไม่เกิน 3 เดือน	1,312	1,381	1,307	1,372
ค้างชำระ 3 - 6 เดือน	114	20	114	20
ค้างชำระ 6 - 12 เดือน	20	4	20	4
ค้างชำระมากกว่า 12 เดือน	361	361	316	316
รวมลูกหนี้การค้า	2,556	2,328	2,484	2,254
ลูกหนี้อื่น				
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
(หมายเหตุ 2)	-	-	2,328	3,259
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	1,212	1,271	1,212	1,270
รายได้ค้างรับ	2,828	2,513	2,823	2,510
เงินทรองจ่าย	3,901	3,575	3,816	3,489
รวมลูกหนี้อื่น	7,941	7,359	10,179	10,528
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิต ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(1,000)	(816)	(955)	(770)
รวมลูกหนี้อื่น - สุทธิ	6,941	6,543	9,224	9,758
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	9,497	8,871	11,708	12,012

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

4. **ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้านำคงเหลือ**

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2567	2566	2567	2566
		(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)
ที่ดิน	1,671,879	1,688,752	1,676,480	1,693,353
งานระหว่างก่อสร้าง	1,513,378	1,281,207	1,513,378	1,281,207
รวม	3,185,257	2,969,959	3,189,858	2,974,560
หัก: สำรองค่าเพื่อผลขาดทุนจากการ ลดลงของมูลค่าโครงการ	(238)	(238)	(238)	(238)
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ	3,185,019	2,969,721	3,189,620	2,974,322
สินค้านำคงเหลืออื่น	649	784	-	-
รวม	3,185,668	2,970,505	3,189,620	2,974,322

บริษัทฯ ได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 จำนวน 2,905 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2566: 2,622 ล้านบาท) ไปค้ำประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

ในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 บริษัทฯ ได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 16 ล้านบาท (2566: 10 ล้านบาท)

ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการของบริษัทฯ

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2567	2566
มูลค่าประมาณของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่และ เริ่มมีการทำสัญญาแล้ว	10,470	10,433
จำนวนเงินที่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	6,368	5,838
ร้อยละของยอดขายรวมของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่	60.82	55.95
จำนวนเงินตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ที่ยังไม่ได้รับรู้เป็นรายได้*	1,930	1,697

*รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้ในอนาคต ซึ่งจะรับรู้เป็นรายได้ในอีก 1-2 ปี

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

5. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 และ 31 ธันวาคม 2566 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		
	อาคารและ ส่วนปรับปรุง		
	ที่ดิน	อาคาร	รวม
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567:			
ราคาทุน	1,502,705	742,355	2,245,060
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(552,052)	(552,052)
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(86,857)	-	(86,857)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	1,415,848	190,303	1,606,151
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566:			
ราคาทุน	1,502,705	739,892	2,242,597
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(549,080)	(549,080)
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(86,857)	-	(86,857)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	1,415,848	190,812	1,606,660

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	อาคารและ ส่วนปรับปรุง		
	ที่ดิน	อาคาร	รวม
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567:			
ราคาทุน	1,502,705	785,280	2,287,985
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(559,387)	(559,387)
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(86,857)	-	(86,857)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	1,415,848	225,893	1,641,741
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566:			
ราคาทุน	1,502,705	782,817	2,285,522
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(556,161)	(556,161)
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(86,857)	-	(86,857)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	1,415,848	226,656	1,642,504

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	1,606,660	1,642,504
ซื้อเพิ่ม - ราคาทุน	2,463	2,463
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(2,972)	(3,226)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567	1,606,151	1,641,741

บริษัทฯ ได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 จำนวน 280 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2566: 280 ล้านบาท) ไปค้ำประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

6. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	416,757	249,895
ซื้อเพิ่ม - ราคาทุน	6,266	2,655
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย - มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่โอน	(10)	-
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(8,135)	(6,636)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567	414,878	245,914

บริษัทฯ ได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 จำนวน 3 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2566: 4 ล้านบาท) ไปค้ำประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

7. ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 มีนาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
		(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)
ที่ดิน	1,124,516	1,174,222	978,898	1,028,603
ส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา	24,059	26,283	24,059	26,283
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	1,148,575	1,200,505	1,002,957	1,054,886

บริษัทฯ ได้นำที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนาซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 และ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 823 ล้านบาท ไปค้ำประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

8. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		31 มีนาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
			(ตรวจสอบแล้ว)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	MRR	50,000	70,000

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินค้ำประกัน โดยจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ

9. เงินกู้ยืมระยะยาว

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
		(ตรวจสอบแล้ว)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	1,274,060	1,254,849
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(247,846)	(29,670)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ	1,026,214	1,225,179

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 มีรายละเอียด ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	1,254,849
บวก: กู้เพิ่ม	60,772
หัก: จ่ายคืนเงินกู้	(41,561)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567	1,274,060

ภายใต้สัญญาเงินกู้ บริษัทฯต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การรักษาอัตราส่วนทางการเงินให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญาและการนำสินทรัพย์ไปเป็นหลักประกัน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 บริษัทฯมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาสินเชื่อที่ยังมีได้เบิกใช้จำนวนรวม 1,848 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2566: 1,909 ล้านบาท)

เงินกู้ยืมและวงเงินสินเชื่อดังกล่าวค้ำประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ

10. รายได้ภาษีเงินได้

รายได้ภาษีเงินได้ระหว่างกาลคำนวณขึ้นจากกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้สำหรับงวดคูณด้วยอัตราภาษีเฉลี่ยทั้งปีที่ประมาณไว้

รายได้ภาษีเงินได้สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 และ 2566 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลระหว่างกาล	-	2,980	-	2,980
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิด				
ผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการ				
ผลแตกต่างชั่วคราว	(466)	(4,732)	(404)	(4,656)
รายได้ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุน				
เบ็ดเสร็จ	(466)	(1,752)	(404)	(1,676)

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

11. การเสนอข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

กลุ่มบริษัทจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ โดยมีส่วนงานที่รายงาน 3 ส่วนงาน ดังนี้

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

ในระหว่างงวดปัจจุบัน กลุ่มบริษัทไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของส่วนงานดำเนินงานที่รายงาน

ข้อมูลรายได้และกำไรขั้นต้นของส่วนงานของกลุ่มบริษัทสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม									
	รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า									
	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจให้บริการสนามกอล์ฟ		ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์		รายการปรับปรุงและตัดรายการระหว่างกัน		รวม	
	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566
รายได้										
รายได้จากลูกค้าภายนอก	299	246	25	21	11	12	-	-	335	279
รายได้ระหว่างส่วนงาน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมรายได้	299	246	25	21	11	12	-	-	335	279
ผลการดำเนินงาน										
กำไรขั้นต้นของส่วนงาน	81	72	12	12	4	4	-	-	97	88
รายได้อื่น									7	11
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย									(43)	(37)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร									(53)	(63)
ต้นทุนทางการเงิน									(1)	(1)
รายได้ภาษีเงินได้									-	2
กำไรสุทธิสำหรับงวด									7	-

12. ภาวะผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 และ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีภาวะผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นดังนี้

- 12.1 บริษัทฯมีภาวะผูกพันเกี่ยวกับสัญญาก่อสร้างโครงการต่างๆ ซึ่งรวมถึงการจ้างออกแบบโครงการและการตกแต่งภายในเป็นจำนวนรวม 1,395 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2566: 1,446 ล้านบาท)
- 12.2 บริษัทฯมีภาวะผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุนเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารจำนวน 6 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2566: 6 ล้านบาท)

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

- 12.3 กลุ่มบริษัทได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการเช่าที่ดิน พื้นที่อาคาร อุปกรณ์ ซึ่งมีระยะเวลาสั้น และสัญญาบริการซึ่งมีอายุสัญญาตั้งแต่ 1 ปี ถึง 2 ปี

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายสำหรับค่าเช่าและค่าบริการในอนาคต ทั้งสิ้นภายใต้สัญญาดังกล่าวดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
จ่ายชำระ	กลุ่มบริษัท	เฉพาะบริษัทฯ
ภายใน 1 ปี	21	20
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 2 ปี	1	-

- 12.4 หนังสือค้ำประกันธนาคาร

บริษัทฯมีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในนามของบริษัทฯดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
หนังสือค้ำประกันสำหรับ		(ตรวจสอบแล้ว)
การจัดการและการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค	188	121
การใช้ไฟฟ้า	7	7
รวม	195	128

วงเงินสินเชื่อหนังสือค้ำประกันธนาคารค้ำประกัน โดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ

13. คดีฟ้องร้อง

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 บริษัทฯมีคดีถูกบุคคลฟ้องร้องในคดีแพ่งเกี่ยวกับสัญญาจะซื้อจะขาย อสังหาริมทรัพย์ นิติบุคคลโครงการฟ้องร้องในคดีผู้บริโภค และคดีอื่น ๆ โดยเรียกร้องค่าเสียหาย จำนวนรวม 188 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2566: 197 ล้านบาท) ขณะนี้คดีต่าง ๆ อยู่ระหว่างพิจารณาของ ศาลแพ่งและผลของคดียังไม่สิ้นสุด ซึ่งฝ่ายบริหารของบริษัทฯได้พิจารณาแล้วพร้อมทั้งพิจารณาจาก ความเห็นของฝ่ายกฎหมายของบริษัทฯและบริษัทที่ปรึกษากฎหมาย เชื่อว่าเมื่อคดีถึงที่สุดจะไม่มี ผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อฐานะการเงินของบริษัทฯ

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯได้บันทึกสำรองผลเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากผลสรุปของการพิจารณาคดีไว้ จำนวนหนึ่งตามที่เห็นว่าเหมาะสมในงบการเงินของบริษัทฯแล้ว

14. มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้น เงินกู้ยืมระยะยาวมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน

ในระหว่างงวดปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

15. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

วันที่ 13 พฤษภาคม 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2567 มีมติเห็นชอบให้บริษัทฯ เข้าทำสัญญาโดยมีวงเงินสินเชื่อจำนวน 613 ล้านบาทกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR-จำนวนคงที่ เพื่อใช้ในโครงการก่อสร้างของบริษัทฯ

16. การอนุมัติข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัทฯเมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม 2567