

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
รายงานการสอบทาน และ ข้อมูลทางการเงินรวม
และข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567

รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรือล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลทางการเงินรวมของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรือล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบไปด้วยงบฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 งบกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันเดียวกันและงบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบกระแสเงินสดรวมสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมระหว่างกาลแบบย่อ และได้สอบทานข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรือล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน (รวมเรียกว่า “ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล”) ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลเหล่านี้ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวจากผลการสอบทานของข้าพเจ้า

ขอบเขตการสอบทาน

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

ข้อสรุป

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า

ชยพล สุภเศรษฐนนท์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3972

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 14 สิงหาคม 2567

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567

(หน่วย: พันบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 มิถุนายน 2567 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2566 (ตรวจสอบแล้ว)	30 มิถุนายน 2567 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2566 (ตรวจสอบแล้ว)
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	247,047	307,453	244,267	300,345
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	35,663	30,311	-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	3 9,595	8,871	11,807	12,012
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ	4 3,545,779	2,970,505	3,549,645	2,974,322
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	75,137	127,913	75,137	127,913
ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	48,472	41,825	48,472	41,825
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	14,348	11,901	12,706	9,808
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	3,976,041	3,498,779	3,942,034	3,466,225
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	15,564	17,676	15,564	17,676
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	505,374	505,374
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	5 1,610,370	1,606,660	1,645,704	1,642,504
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	6 412,926	416,757	242,578	249,895
สินทรัพย์สิทธิการใช้	23,494	26,666	23,494	26,666
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	2,568	3,214	2,549	3,193
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	42,637	31,813	40,977	30,279
ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา	7 1,179,094	1,200,505	1,033,475	1,054,886
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	70,900	65,896	66,331	61,339
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	3,357,553	3,369,187	3,576,046	3,591,812
รวมสินทรัพย์	7,333,594	6,867,966	7,518,080	7,058,037

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567

(หน่วย: พันบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	30 มิถุนายน 2567 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2566 (ตรวจสอบแล้ว)	30 มิถุนายน 2567 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2566 (ตรวจสอบแล้ว)	
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	8	150,000	70,000	150,000	70,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น		199,315	134,720	198,987	132,940
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	9	562,503	29,670	562,503	29,670
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		7,009	6,839	7,009	6,839
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		135,426	108,359	133,505	107,213
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		121,025	128,271	121,459	127,296
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		67,239	65,357	66,466	63,954
รวมหนี้สินหมุนเวียน		1,242,517	543,216	1,239,929	537,912
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	9	994,640	1,225,179	994,640	1,225,179
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		17,668	21,216	17,668	21,216
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน		31,242	28,631	21,986	19,997
เงินประกันงานก่อสร้าง		41,037	18,919	41,037	18,919
เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน		2,168	1,783	2,168	1,783
หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี		13,224	12,310	13,224	12,310
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		40,722	35,485	40,716	35,479
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		1,140,701	1,343,523	1,131,439	1,334,883
รวมหนี้สิน		2,383,218	1,886,739	2,371,368	1,872,795

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 มิถุนายน 2567 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2566 (ตรวจสอบแล้ว)	30 มิถุนายน 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	81,333	113,534	467,548	506,078
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	74,131	74,131	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	4,834,628	4,866,829	5,146,712	5,185,242
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	115,748	114,398	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	4,950,376	4,981,227	5,146,712	5,185,242
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	7,333,594	6,867,966	7,518,080	7,058,037
	-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรรมการ

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567

(หน่วย: พันบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
กำไรขาดทุน:				
รายได้				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	131,905	325,934	131,905	325,934
รายได้จากค่าบริการ	15,557	13,436	2,556	2,149
รายได้ค่าเช่า	8,263	7,244	8,258	7,250
รายได้อื่น	5,995	9,598	6,810	10,713
รวมรายได้	161,720	356,212	149,529	346,046
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	101,571	231,797	101,571	231,797
ต้นทุนค่าบริการ	8,478	7,876	1,988	924
ต้นทุนค่าเช่า	6,410	6,234	6,666	6,489
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	27,972	43,964	28,022	43,557
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	62,673	64,732	58,162	60,284
รวมค่าใช้จ่าย	207,104	354,603	196,409	343,051
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้	(45,384)	1,609	(46,880)	2,995
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(1,623)	(728)	(1,623)	(728)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(47,007)	881	(48,503)	2,267
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	9,444	(918)	9,381	(993)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	(37,563)	(37)	(39,122)	1,274
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	(37,563)	(37)	(39,122)	1,274

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(37,811)	257	(39,122)	1,274
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	248	(294)	-	-
	<u>(37,563)</u>	<u>(37)</u>	<u>(39,122)</u>	<u>1,274</u>

การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม

ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(37,811)	257	(39,122)	1,274
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	248	(294)	-	-
	<u>(37,563)</u>	<u>(37)</u>	<u>(39,122)</u>	<u>1,274</u>

(หน่วย: บาท)

กำไรต่อหุ้น

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน				
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	<u>(0.0075)</u>	<u>0.0001</u>	<u>(0.0078)</u>	<u>0.0003</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567

(หน่วย: พันบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
กำไรขาดทุน:				
รายได้				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	431,493	572,012	431,493	572,012
รายได้จากค่าบริการ	40,461	34,223	5,353	4,113
รายได้ค่าเช่า	19,099	19,577	19,089	19,580
รายได้อื่น	12,530	21,061	14,497	23,111
รวมรายได้	503,583	646,873	470,432	618,816
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	319,914	406,126	319,914	406,126
ต้นทุนค่าบริการ	20,856	16,968	4,152	1,880
ต้นทุนค่าเช่า	13,517	14,263	14,028	14,770
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	71,372	81,358	70,070	80,704
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	115,889	127,329	107,787	118,982
รวมค่าใช้จ่าย	541,548	646,044	515,951	622,462
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้	(37,965)	829	(45,519)	(3,646)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(2,796)	(1,818)	(2,796)	(1,818)
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(40,761)	(989)	(48,315)	(5,464)
รายได้ภาษีเงินได้	9,910	834	9,785	683
ขาดทุนสำหรับงวด	(30,851)	(155)	(38,530)	(4,781)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	(30,851)	(155)	(38,530)	(4,781)

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)
สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
การแบ่งปันขาดทุน				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(32,201)	(929)	(38,530)	(4,781)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	1,350	774	-	-
	<u>(30,851)</u>	<u>(155)</u>	<u>(38,530)</u>	<u>(4,781)</u>
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(32,201)	(929)	(38,530)	(4,781)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	1,350	774	-	-
	<u>(30,851)</u>	<u>(155)</u>	<u>(38,530)</u>	<u>(4,781)</u>
				(หน่วย: บาท)
กำไรต่อหุ้น				
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน				
ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	<u>(0.0064)</u>	<u>(0.0002)</u>	<u>(0.0077)</u>	<u>(0.0010)</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรйл เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567

(หน่วย: พันบาท)

งบบการเงินรวม

	ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ									
	ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ					องค์ประกอบอื่นของ ส่วนของผู้ถือหุ้น		ส่วนของผู้มี ส่วนได้เสียที่ไม่มี		
	ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระ เต็มมูลค่าแล้ว	ส่วนต่ำกว่า มูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนทุนจาก การจ่ายโดยใช้ หุ้นเป็นเกณฑ์	กำไรสะสม	กำไรสะสม	ส่วนเกินทุนจาก การเปลี่ยนแปลง สัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัทย่อย	รวมส่วนของ ผู้ถือหุ้น ของบริษัทฯ	อำนาจควบคุม ของบริษัทย่อย	รวม	ส่วนของผู้ถือหุ้น
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	-	-	-	-	(929)	-	(929)	774	(155)	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	-	(929)	-	(929)	774	(155)	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566	5,022,246	(429,265)	979	84,204	70,279	74,131	4,822,574	112,483	4,935,057	
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	
ขาดทุนสำหรับงวด	-	-	-	-	(32,201)	-	(32,201)	1,350	(30,851)	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	-	(32,201)	-	(32,201)	1,350	(30,851)	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567	5,022,246	(429,265)	979	85,204	81,333	74,131	4,834,628	115,748	4,950,376	

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 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	-	-	-	-	(4,781)	(4,781)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	-	(4,781)	(4,781)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566	5,022,246	(429,265)	979	84,204	471,601	5,149,765
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	5,022,246	(429,265)	979	85,204	506,078	5,185,242
ขาดทุนสำหรับงวด	-	-	-	-	(38,530)	(38,530)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	-	(38,530)	(38,530)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567	5,022,246	(429,265)	979	85,204	467,548	5,146,712

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเคท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(40,761)	(989)	(48,315)	(5,464)
ปรับกระทบขาดทุนก่อนภาษีเงินได้เป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
จากกิจกรรมดำเนินงาน:				
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการโอนเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	319,914	406,126	319,914	406,126
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	330	31	330	31
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	27,316	26,843	24,695	24,963
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	2,811	3,692	2,189	2,935
รายได้รับล่วงหน้าที่ได้รับรู้	(5,517)	(4,922)	-	-
รับรู้รายได้ตามสัญญาเช่า	(730)	(733)	(730)	(733)
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ทางการเงิน	(151)	-	-	-
กำไรจากการปรับมูลค่าสุทธิรวมของสินทรัพย์ทางการเงิน	(200)	(150)	-	-
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	-	142	-	142
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	450	-	450	-
กำไรจากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายอุปกรณ์	(80)	(1,417)	(90)	(1,468)
ต้นทุนทางการเงิน	2,796	1,818	2,796	1,818
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์				
และหนี้สินดำเนินงาน	306,178	430,441	301,239	428,350
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(1,054)	(1,256)	(125)	(127)
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ	(759,548)	(372,860)	(759,597)	(372,923)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	2,189	25,333	2,189	25,333
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(3,472)	(2,823)	(2,831)	(2,558)
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าและเงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน	3,194	3,516	3,194	3,516
ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	(6,647)	15,845	(6,647)	15,845
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(231)	(561)	(231)	(557)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	61,596	36,838	64,064	37,251
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(7,443)	(2,292)	(6,034)	(2,766)
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	32,584	(28,599)	26,292	(33,426)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	1,882	(12,540)	2,512	(12,009)
เงินประกันงานก่อสร้าง	22,118	(3,988)	22,118	(3,988)
จ่ายหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	(200)	-	(200)	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	5,237	2,826	5,237	2,828
เงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(343,617)	89,880	(348,820)	84,769
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	(35,066)	(21,155)	(35,066)	(21,195)
จ่ายภาษีเงินได้	(5,226)	(15,643)	(5,211)	(15,633)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(383,909)	53,082	(389,097)	47,941

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด (ต่อ)
สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
ซื้อเครื่องมือทางการเงิน	(10,000)	(8,000)	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายเครื่องมือทางการเงิน	5,000	-	-	-
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(9,024)	(2,325)	(9,024)	(2,325)
ซื้ออาคารและอุปกรณ์และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(9,424)	(23,046)	(4,908)	(19,423)
เงินสดจ่ายส่วนปรับปรุงการพัฒนา	(30,519)	(227)	(30,519)	(227)
เงินสดจ่ายเพื่อการได้มาซึ่งสินทรัพย์สิทธิการใช้	(880)	(1,200)	(880)	(1,200)
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์	90	1,501	90	1,481
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(54,757)	(33,297)	(45,241)	(21,694)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	240,000	-	240,000	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	383,185	91,440	383,185	91,440
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	(160,000)	-	(160,000)	-
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(80,891)	(145,005)	(80,891)	(145,005)
ชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า	(4,034)	(3,496)	(4,034)	(3,496)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	378,260	(57,061)	378,260	(57,061)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ	(60,406)	(37,276)	(56,078)	(30,814)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	307,453	278,527	300,345	268,550
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายงวด	247,047	241,251	244,267	237,736
	-	-	-	-
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม				
รายการที่มีใช้เงินสด				
โอนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50,587	28,376	50,587	28,376
โอนที่ดินรอการพัฒนาเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	51,930	29,811	51,930	29,811
บันทึกคอกเบี้ยจ่ายเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	33,123	19,920	33,123	19,920
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	9,750	-	9,750
โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	1,985	-	1,985
เจ้าหน้าที่ค่าซื้ออุปกรณ์เพิ่มขึ้น (ลดลง)	2,346	(3,895)	1,330	(4,085)
เจ้าหน้าที่ค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น (ลดลง)	653	(742)	653	(742)
หนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้น	-	5,707	-	5,707
โอนจ่ายล่วงหน้าซื้อทรัพย์สินเป็นอุปกรณ์	1,092	-	-	-
โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็นค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	34	-	34	-
หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้				

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียวล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล โดยบริษัทฯ นำเสนองบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ บริษัทฯ ได้แสดงรายการในงบฐานะการเงิน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสดในรูปแบบเช่นเดียวกับงบการเงินประจำปี และจัดทำหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลในรูปแบบย่อ

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลเพิ่มเติมจากงบการเงินประจำปีที่น่าเสนอครั้งล่าสุด ดังนั้นงบการเงินระหว่างกาลจึงเน้นการให้ข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์และสถานการณ์ใหม่ๆ เพื่อไม่ให้ข้อมูลที่นำเสนอซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้รายงานไปแล้ว ผู้ซึ่งงบการเงินควรใช้งบการเงินระหว่างกาลนี้ควรดูไปกับงบการเงินประจำปีล่าสุด

งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยนี้

1.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

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

1.3 นโยบายการบัญชี

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567 ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการของ กลุ่มบริษัท

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

2. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างงวด กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ ทั้งนี้ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญในนโยบายการกำหนดราคาของรายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันสรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)							
	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน				สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	
รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย								
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)								
รายได้ค่าบริการจัดการส่วนกลาง	-	-	213	213	-	-	427	427
รายได้อื่น	-	-	1,017	1,054	-	-	2,158	2,140
รายได้ค่าเช่าและบริการ	-	-	7	19	-	-	13	24
ค่าบริการจ่าย	-	-	79	13	-	-	107	39
รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน								
ค่าเช่าพื้นที่อาคารและค่าบริการจ่าย	1,793	1,646	1,793	1,646	3,577	3,296	3,577	3,296

ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯ และกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 มิถุนายน	31 ธันวาคม	30 มิถุนายน	31 ธันวาคม
	2567	2566	2567	2566
	(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)	
ลูกหนี้อื่น (หมายเหตุ 3)				
บริษัทย่อย	-	-	2,338	3,259
เจ้าหนี้อื่น				
บริษัทย่อย	-	-	764	339
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	19	26	19	26
รวม	19	26	783	365
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย				
บริษัทย่อย	-	-	63	63
เงินประกัน				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,706	1,694	1,706	1,694

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ผลประโยชน์ระยะสั้น	8,503	8,484	7,783	7,669
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	642	778	616	752
รวม	9,145	9,262	8,399	8,421

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ผลประโยชน์ระยะสั้น	17,028	17,018	15,587	15,605
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	1,292	1,556	1,238	1,503
รวม	18,320	18,574	16,825	17,108

3. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 มิถุนายน	31 ธันวาคม	30 มิถุนายน	31 ธันวาคม
	2567	2566	2567	2566
	(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)	
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	783	562	763	542
ค้างชำระไม่เกิน 3 เดือน	1,098	1,381	1,088	1,372
ค้างชำระ 3 - 6 เดือน	411	20	411	20
ค้างชำระ 6 - 12 เดือน	46	4	46	4
ค้างชำระมากกว่า 12 เดือน	361	361	316	316
รวมลูกหนี้การค้า	2,699	2,328	2,624	2,254
หัก: ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิต ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(363)	(320)	(363)	(320)
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	2,336	2,008	2,261	1,934

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 มิถุนายน 2567	31 ธันวาคม 2566	30 มิถุนายน 2567	31 ธันวาคม 2566
		(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)
ลูกหนี้อื่น				
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
(หมายเหตุ 2)	-	-	2,338	3,259
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	1,205	1,271	1,205	1,270
รายได้ค้างรับ	3,155	2,513	3,145	2,510
เงินทรองจ่าย	3,682	3,575	3,595	3,489
รวมลูกหนี้อื่น	8,042	7,359	10,283	10,528
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิต ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(783)	(496)	(737)	(450)
ลูกหนี้อื่น - สุทธิ	7,259	6,863	9,546	10,078
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	9,595	8,871	11,807	12,012

4. ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 มิถุนายน 2567	31 ธันวาคม 2566	30 มิถุนายน 2567	31 ธันวาคม 2566
		(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)
ที่ดิน	1,648,166	1,688,752	1,652,767	1,693,353
งานระหว่างก่อสร้าง	1,897,116	1,281,207	1,897,116	1,281,207
รวม	3,545,282	2,969,959	3,549,883	2,974,560
หัก: สำรองค่าเผื่อผลขาดทุนจากการ ลดลงของมูลค่าโครงการ	(238)	(238)	(238)	(238)
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ	3,545,044	2,969,721	3,549,645	2,974,322
สินค้าคงเหลืออื่น	735	784	-	-
รวม	3,545,779	2,970,505	3,549,645	2,974,322

บริษัทฯ ได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 จำนวน 2,972 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2566: 2,622 ล้านบาท) ไปค้าประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

ในระหว่างงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทฯ ได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 33 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2566: 20 ล้านบาท)

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการของบริษัทฯ

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	งบการเงินรวมและ	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 มิถุนายน	31 ธันวาคม
	2567	2566
มูลค่าประมาณของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่และ		
เริ่มมีการทำสัญญาแล้ว	11,241	10,433
จำนวนเงินตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง		
ที่ยังไม่ได้รับรู้เป็นรายได้*	2,153	1,697
จำนวนเงินที่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	6,723	5,838
*รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้ในอนาคต ซึ่งจะรับรู้เป็นรายได้ในอีก 1- 2 ปี		
ร้อยละของยอดขายรวมของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่	59.81	55.95

5. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 และ 31 ธันวาคม 2566 แสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)		
	งบการเงินรวม		
	อาคารและ		
	ส่วนปรับปรุง		
	ที่ดิน	อาคาร	รวม
ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567:			
ราคาทุน	1,502,705	749,569	2,252,274
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(555,047)	(555,047)
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(86,857)	-	(86,857)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	1,415,848	194,522	1,610,370
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

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	อาคารและ ส่วนปรับปรุง		
	ที่ดิน	อาคาร	รวม
ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567:			
ราคาทุน	1,502,705	792,494	2,295,199
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(562,638)	(562,638)
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(86,857)	-	(86,857)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	<u>1,415,848</u>	<u>229,856</u>	<u>1,645,704</u>
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	<u>1,415,848</u>	<u>226,656</u>	<u>1,642,504</u>

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	1,606,660	1,642,504
ซื้อเพิ่ม - ราคาทุน	9,677	9,677
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(5,967)	(6,477)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567	<u>1,610,370</u>	<u>1,645,704</u>

บริษัทฯ ได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 จำนวน 279 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2566: 280 ล้านบาท) ไปค้ำประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

6. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	416,757	249,895
ซื้อเพิ่ม - ราคาทุน	12,531	5,906
โอนออก - มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่โอน, สุทธิ	(34)	(34)
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย - มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่โอน	(10)	-
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(16,318)	(13,189)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567	412,926	242,578

บริษัทฯ ได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 จำนวน 3 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2566: 4 ล้านบาท) ไปค้าประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

7. ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 มิถุนายน 2567	31 ธันวาคม 2566	30 มิถุนายน 2567	31 ธันวาคม 2566
		(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)
ที่ดิน	1,154,436	1,174,222	1,008,817	1,028,603
ส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา	24,658	26,283	24,658	26,283
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	1,179,094	1,200,505	1,033,475	1,054,886

บริษัทฯ ได้นำที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนาซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 และ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 823 ล้านบาท ไปค้าประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

8. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ		
อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	30 มิถุนายน	31 ธันวาคม	
	2567	2566	
		(ตรวจสอบแล้ว)	
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	MRR, MLR- อัตราคงที่ต่อปี	150,000	70,000

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินค้ำประกัน โดยจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ

9. เงินกู้ยืมระยะยาว

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 มิถุนายน	31 ธันวาคม
	2567	2566
		(ตรวจสอบแล้ว)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	1,557,143	1,254,849
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(562,503)	(29,670)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ	994,640	1,225,179

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	1,254,849
บวก: กู้เพิ่ม	383,185
หัก: จ่ายคืนเงินกู้	(80,891)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567	1,557,143

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ภายใต้สัญญาเงินกู้ บริษัทฯต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การรักษาอัตราส่วนทางการเงินให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญาและการนำสินทรัพย์ไปเป็นหลักประกัน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทฯมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาสินเชื่อกับธนาคารที่ยังมิได้เบิกใช้จำนวนรวม 1,526 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2566: 1,909 ล้านบาท) เงินกู้ยืมและวงเงินสินเชื่อดังกล่าวค้ำประกัน โดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ

10. ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ระหว่างกาลคำนวณขึ้นจากกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้สำหรับงวดคุณด้วยอัตราภาษีเฉลี่ยทั้งปีที่ประมาณไว้

ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 และ 2566 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลระหว่างกาล	-	1,453	-	1,453
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิด				
ผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการ				
ผลแตกต่างชั่วคราว	(9,444)	(535)	(9,381)	(460)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบ				
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	(9,444)	918	(9,381)	993

(หน่วย: พันบาท)

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลระหว่างกาล	-	4,433	-	4,433
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิด				
ผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการ				
ผลแตกต่างชั่วคราว	(9,910)	(5,267)	(9,785)	(5,116)
รายได้ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุน				
เบ็ดเสร็จ	(9,910)	(834)	(9,785)	(683)

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

11. การเสนอข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

กลุ่มบริษัทจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ โดยมีส่วนงานที่รายงาน 3 ส่วนงาน ดังนี้

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

ในระหว่างงวดปัจจุบัน กลุ่มบริษัทไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของส่วนงานดำเนินงานที่รายงาน

ข้อมูลรายได้และกำไรขั้นต้นของส่วนงานของกลุ่มบริษัทสำหรับสำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 และ 2566 มีดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน									
	รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า									
	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจให้บริการสนามกอล์ฟ		ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์		รายการปรับปรุงและตัดรายการระหว่างกัน		รวม	
	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566
รายได้										
รายได้จากภายนอก	132	326	16	13	8	7	-	-	156	346
รายได้ระหว่างส่วนงาน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมรายได้	132	326	16	13	8	7	-	-	156	346
กำไรขั้นต้นของส่วนงาน	30	94	8	6	2	1	-	-	40	101
รายได้อื่น									6	10
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย									(28)	(44)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร									(63)	(65)
ต้นทุนทางการเงิน									(2)	(1)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้									9	(1)
ขาดทุนสำหรับงวด									(38)	-

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน

	รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า									
	ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจให้บริการ สนามกอล์ฟ		ธุรกิจให้เช่า อสังหาริมทรัพย์		รายการปรับปรุงและตัดรายการระหว่างกัน		รวม	
	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566
รายได้										
รายได้จากภายนอก	432	572	40	34	19	20	-	-	491	626
รายได้ระหว่างส่วนงาน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมรายได้	432	572	40	34	19	20	-	-	491	626
กำไรขั้นต้นของส่วนงาน	111	166	20	17	6	5	-	-	137	188
รายได้อื่น									12	21
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย									(71)	(81)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร									(116)	(127)
ต้นทุนทางการเงิน									(3)	(2)
รายได้ภาษีเงินได้									10	1
ขาดทุนสำหรับงวด									(31)	-

12. ภาวะผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 และ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีภาวะผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นดังนี้

- 12.1 บริษัทฯมีภาวะผูกพันเกี่ยวกับสัญญาก่อสร้างโครงการต่างๆ ซึ่งรวมถึงการจ้างออกแบบโครงการและการตกแต่งภายในเป็นจำนวนรวม 1,096 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2566: 1,446 ล้านบาท)
- 12.2 บริษัทฯมีภาวะผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุนเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารจำนวน 2 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2566: 6 ล้านบาท)
- 12.3 กลุ่มบริษัทได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการเช่าที่ดิน พื้นที่อาคาร อุปกรณ์ ซึ่งมีระยะเวลาสั้นและสัญญาบริการซึ่งมีอายุสัญญาตั้งแต่ 1 ปี ถึง 4 ปี

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 กลุ่มบริษัทมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายสำหรับค่าเช่าและค่าบริการในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาดังกล่าวดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

จ่ายชำระ	กลุ่มบริษัท	เฉพาะบริษัทฯ
ภายใน 1 ปี	15	14

12.4 หนังสือค้ำประกันธนาคาร

บริษัทฯมีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในนามของบริษัทฯดังนี้

หนังสือค้ำประกันสำหรับ	(หน่วย: ล้านบาท)	
	30 มิถุนายน 2567	31 ธันวาคม 2566 (ตรวจสอบแล้ว)
การจัดการและการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค	188	121
การใช้ไฟฟ้า	8	7
รวม	196	128

วงเงินสินเชื่อหนังสือค้ำประกันธนาคารค้ำประกัน โดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ

13. คดีฟ้องร้อง

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทฯมีคดีถูกบุคคลฟ้องร้องในคดีแพ่งเกี่ยวกับสัญญาจะซื้อจะขาย อสังหาริมทรัพย์ นิติบุคคลโครงการฟ้องร้องในคดีผู้บริโภค และคดีอื่น ๆ โดยเรียกร้องค่าเสียหาย จำนวนรวม 83 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2566: 197 ล้านบาท) ขณะนี้คดีต่าง ๆ อยู่ระหว่างพิจารณาของศาลแพ่งและผลของคดียังไม่สิ้นสุด ซึ่งฝ่ายบริหารของบริษัทฯได้พิจารณาแล้วพร้อมทั้งพิจารณาจากความเห็นของฝ่ายกฎหมายของบริษัทฯและบริษัทที่ปรึกษากฎหมาย เชื่อว่าเมื่อคดีถึงที่สุดจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อฐานะการเงินของบริษัทฯ

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯได้บันทึกสำรองผลเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นจากผลสรุปของการพิจารณาคดีไว้จำนวนหนึ่งตามที่เห็นว่าเหมาะสมในงบการเงินของบริษัทฯแล้ว

14. มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้น เงินกู้ยืมระยะยาวมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน

ในระหว่างงวดปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

15. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 23 กรกฎาคม 2567 บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาวงเงินสินเชื่อกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งซึ่งมีวงเงินรวม 613 ล้านบาท แบ่งเป็นวงเงินค่าที่ดิน 140 ล้านบาท วงเงินค่าก่อสร้างและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 363 ล้านบาท วงเงินเบิกเกินบัญชี 10 ล้านบาท และวงเงินหนังสือค้ำประกัน 100 ล้านบาท วงเงินสินเชื่อกู้ยืมระยะยาวนี้คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR - อัตราร้อยละคงที่ต่อปี วงเงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการ

เมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริหารของบริษัทฯ ครั้งที่ 8/2567 มีมติเห็นชอบให้บริษัทฯ เข้าทำสัญญากู้ยืมเงินระยะยาวในวงเงินจำนวน 375 ล้านบาท กับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งซึ่งคิดดอกเบี้ย 6 เดือนแรกในอัตราร้อยละคงที่ หลังจากนั้นจะปรับอัตราดอกเบี้ยใหม่ทุกงวด 6 เดือนเป็นอัตราร้อยละ MLR - อัตราร้อยละคงที่ต่อปี วงเงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินของบริษัทฯ เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกัน

16. การอนุมัติข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2567