

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
รายงานการสอบทาน และ ข้อมูลทางการเงินรวม  
และข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการ  
สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568



Shape the future  
with confidence

EY Office Limited

1875 One Bangkok Tower 3, Level 34 - 37  
Rama 4 Road, Lumpini, Pathumwan,  
Bangkok 10330  
Tel: + 66 2264 9090  
ey.com

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

1875 อาคาร วัน แบงค็อก ทาวเวอร์ 3 ชั้น 34 - 37  
ถนนพระรามที่ 4 แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน  
กรุงเทพมหานคร 10330  
โทรศัพท์: +66 2264 9090  
ey.com

## รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลทางการเงินรวมของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบไปด้วยงบฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน และงบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบกระแสเงินสดรวมสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมระหว่างกาลแบบย่อ และได้สอบทานข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน (รวมเรียกว่า “ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล”) ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงิน ระหว่างกาลเหล่านี้ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวจากผลการสอบทานของข้าพเจ้า

### ขอบเขตการสอบทาน

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

### ข้อสรุป

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า

พิมพ์ใจ มานิตชกรกิจ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4521

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 14 พฤศจิกายน 2568

บริษัท อีสตาร์ สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568

(หน่วย: พันบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน 2568	31 ธันวาคม 2567	30 กันยายน 2568	31 ธันวาคม 2567
	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	(ตรวจสอบแล้ว)	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	(ตรวจสอบแล้ว)
<b>สินทรัพย์</b>				
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	173,038	375,606	168,717	372,057
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	49,371	42,830	-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	3 11,129	10,354	13,340	12,536
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ	4 4,505,275	4,108,956	4,509,102	4,112,637
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	24,814	48,814	24,814	48,814
ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	26,590	33,272	26,590	33,272
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	14,665	8,821	13,265	7,736
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>4,804,882</b>	<b>4,628,653</b>	<b>4,755,828</b>	<b>4,587,052</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>				
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	13,534	15,621	13,534	15,621
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	5 -	-	507,574	505,874
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	6 1,645,572	1,630,087	1,679,625	1,664,906
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	7 389,599	394,467	218,100	222,400
สินทรัพย์สิทธิการใช้	14,253	19,402	14,253	19,402
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	2,008	1,875	1,997	1,859
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	35,215	31,314	33,375	29,671
ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา	8 935,600	832,018	789,982	686,400
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	29,234	38,797	28,118	37,684
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>3,065,015</b>	<b>2,963,581</b>	<b>3,286,558</b>	<b>3,183,817</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>7,869,897</b>	<b>7,592,234</b>	<b>8,042,386</b>	<b>7,770,869</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เร็ล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568

(หน่วย: พันบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	30 กันยายน 2568	31 ธันวาคม 2567	30 กันยายน 2568	31 ธันวาคม 2567	
	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	(ตรวจสอบแล้ว)	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	(ตรวจสอบแล้ว)	
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>					
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	9	200,000	-	200,000	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		106,102	136,529	105,277	133,777
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	10	815,476	476,129	815,476	476,129
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		7,454	7,184	7,454	7,184
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		105,492	108,605	104,308	107,376
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		180,035	186,759	179,620	184,183
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		67,592	68,161	66,943	66,550
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>		<b>1,482,151</b>	<b>983,367</b>	<b>1,479,078</b>	<b>975,199</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2	375,000	375,000	375,000	375,000
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	10	927,884	1,070,121	927,884	1,070,121
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		8,436	14,032	8,436	14,032
<b>ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ</b>					
ผลประโยชน์ของพนักงาน		34,731	30,869	24,570	21,694
เงินประกันงานก่อสร้าง		36,167	39,930	36,167	39,930
เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน		1,486	1,456	1,486	1,456
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		8,439	10,190	8,439	10,190
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		47,502	51,419	47,496	51,412
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>		<b>1,439,645</b>	<b>1,593,017</b>	<b>1,429,478</b>	<b>1,583,835</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>2,921,796</b>	<b>2,576,384</b>	<b>2,908,556</b>	<b>2,559,034</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เร็ล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568

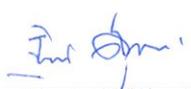
(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน 2568	31 ธันวาคม 2567	30 กันยายน 2568	31 ธันวาคม 2567
	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	(ตรวจสอบแล้ว)	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	(ตรวจสอบแล้ว)
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 5,172,246,185 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	5,172,246	5,172,246	5,172,246	5,172,246
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว				
หุ้นสามัญ 5,022,246,185 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	5,022,246	5,022,246	5,022,246	5,022,246
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	(429,265)	(429,265)	(429,265)	(429,265)
ส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	979	979	979	979
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	86,704	86,704	86,704	86,704
ยังไม่ได้จัดสรร	75,698	145,208	453,166	531,171
องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น	74,131	74,131	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	4,830,493	4,900,003	5,133,830	5,211,835
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	117,608	115,847	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	4,948,101	5,015,850	5,133,830	5,211,835
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	7,869,373	7,592,234	8,041,862	7,770,869

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



.....



.....

กรรมการ

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ  
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

(หน่วย: พันบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
กำไรขาดทุน:				
รายได้				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	210,824	678,216	210,824	678,216
รายได้จากค่าบริการ	18,588	17,242	4,187	2,854
รายได้ค่าเช่า	10,483	8,486	10,478	8,480
รายได้อื่น	8,333	7,303	9,028	8,145
รวมรายได้	248,228	711,247	234,517	697,695
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	148,858	551,833	148,858	551,833
ต้นทุนค่าบริการ	10,893	9,861	2,709	2,103
ต้นทุนค่าเช่า	7,284	5,912	7,542	6,171
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	39,848	68,908	39,455	69,295
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	58,940	62,827	54,891	56,541
รวมค่าใช้จ่าย	265,823	699,341	253,455	685,943
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้	(17,595)	11,906	(18,938)	11,752
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(6,720)	(4,876)	(6,720)	(4,876)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(24,315)	7,030	(25,658)	6,876
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	11	4,760	(15,771)	4,694
ขาดทุนสำหรับงวด	(19,555)	(8,741)	(20,964)	(8,956)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	(19,555)	(8,741)	(20,964)	(8,956)

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
การแบ่งปันขาดทุน				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(19,753)	(8,684)	(20,964)	(8,956)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	198	(57)	-	-
	<u>(19,555)</u>	<u>(8,741)</u>	<u>(20,964)</u>	<u>(8,956)</u>
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(19,753)	(8,684)	(20,964)	(8,956)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	198	(57)	-	-
	<u>(19,555)</u>	<u>(8,741)</u>	<u>(20,964)</u>	<u>(8,956)</u>

(หน่วย: บาท)

กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

(0.0039)	(0.0017)	(0.0042)	(0.0018)
----------	----------	----------	----------

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ  
สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

(หน่วย: พันบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
กำไรขาดทุน:				
รายได้				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	783,489	1,109,709	783,489	1,109,709
รายได้จากค่าบริการ	61,449	57,703	10,645	8,207
รายได้ค่าเช่า	31,476	27,585	31,460	27,569
รายได้อื่น	23,916	19,833	26,446	22,642
รวมรายได้	900,330	1,214,830	852,040	1,168,127
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	546,001	871,747	546,001	871,747
ต้นทุนค่าบริการ	33,400	30,717	7,811	6,255
ต้นทุนค่าเช่า	20,339	19,430	21,105	20,199
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	129,758	140,280	128,738	139,365
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	174,210	178,716	161,822	164,328
รวมค่าใช้จ่าย	903,708	1,240,890	865,477	1,201,894
ขาดทุนก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้	(3,378)	(26,060)	(13,437)	(33,767)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(19,824)	(7,672)	(19,824)	(7,672)
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(23,202)	(33,732)	(33,261)	(41,439)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	11	(5,651)	5,454	(6,047)
ขาดทุนสำหรับงวด	(17,551)	(39,593)	(27,807)	(47,486)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	(17,551)	(39,593)	(27,807)	(47,486)

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
การแบ่งปันขาดทุน				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(19,312)	(40,886)	(27,807)	(47,486)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	1,761	1,293	-	-
	<u>(17,551)</u>	<u>(39,593)</u>	<u>(27,807)</u>	<u>(47,486)</u>
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(19,312)	(40,886)	(27,807)	(47,486)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	1,761	1,293	-	-
	<u>(17,551)</u>	<u>(39,593)</u>	<u>(27,807)</u>	<u>(47,486)</u>

(หน่วย: บาท)

กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

(0.0038)	(0.0081)	(0.0055)	(0.0095)
----------	----------	----------	----------

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

(หน่วย: พันบาท)

		งบการเงินรวม										
		ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ										
		องค์ประกอบอื่นของ										
		ส่วนของผู้ถือหุ้น										
		ส่วนเกินทุนจาก										
		การเปลี่ยนแปลง										
		สัดส่วนการถือหุ้น										
		ของบริษัทฯ										
		รวมส่วนของผู้ถือหุ้น										
		ของบริษัทฯ										
		รวม										
		ส่วนของผู้ถือหุ้น										
		ของบริษัทฯ										
		รวม										
ทุนเรือนหุ้นที่ออก	5,022,246	ส่วนทุนจาก	979	กำไรสะสม	113,534	การเปลี่ยนแปลง	74,131	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	4,866,829	ส่วนของผู้ถือหุ้น	114,398	4,981,227
และชำระ	-	ส่วนต่ำกว่า	(429,265)	สำรองตาม	85,204	การจ่ายโดยใช้	-	ผู้ถือหุ้น	(40,886)	ส่วนได้เสียที่ไม่มี	1,293	(39,593)
ต้นมูลค่าแล้ว	-	มูลค่าหุ้นสามัญ	-	กฎหมาย	-	หุ้นเป็นเกณฑ์	-	ของบริษัทฯ	-	อำนาจควบคุม	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	-	ขาดทุนสุทธิ	-	ยังไม่ได้จัดสรร	(40,886)	ในบริษัทย่อย	-	ของบริษัทฯ	(40,886)	ของบริษัทฯ	-	-
ขาดทุนสำหรับงวด	-	กำไรสุทธิ	-	กำไรสุทธิ	(40,886)	ของบริษัทฯ	-	ของบริษัทฯ	(40,886)	ของบริษัทฯ	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	กำไรสุทธิ	-	กำไรสุทธิ	(40,886)	ของบริษัทฯ	-	ของบริษัทฯ	(40,886)	ของบริษัทฯ	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	กำไรสุทธิ	-	กำไรสุทธิ	(40,886)	ของบริษัทฯ	-	ของบริษัทฯ	(40,886)	ของบริษัทฯ	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567	5,022,246	กำไรสุทธิ	979	กำไรสุทธิ	72,648	ของบริษัทฯ	74,131	ของบริษัทฯ	4,825,943	ของบริษัทฯ	115,691	4,941,634
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	5,022,246	กำไรสุทธิ	979	กำไรสุทธิ	145,208	ของบริษัทฯ	74,131	ของบริษัทฯ	4,900,003	ของบริษัทฯ	115,847	5,015,850
ขาดทุนสำหรับงวด	-	กำไรสุทธิ	-	กำไรสุทธิ	(19,312)	ของบริษัทฯ	-	ของบริษัทฯ	(19,312)	ของบริษัทฯ	1,761	(17,551)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	กำไรสุทธิ	-	กำไรสุทธิ	-	ของบริษัทฯ	-	ของบริษัทฯ	-	ของบริษัทฯ	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	กำไรสุทธิ	-	กำไรสุทธิ	(19,312)	ของบริษัทฯ	-	ของบริษัทฯ	(19,312)	ของบริษัทฯ	1,761	(17,551)
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 13)	-	กำไรสุทธิ	-	กำไรสุทธิ	(50,198)	ของบริษัทฯ	-	ของบริษัทฯ	(50,198)	ของบริษัทฯ	-	(50,198)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2568	5,022,246	กำไรสุทธิ	979	กำไรสุทธิ	75,698	ของบริษัทฯ	74,131	ของบริษัทฯ	4,830,493	ของบริษัทฯ	117,608	4,948,101

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเคท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบการเงินเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ทุนเรือนหุ้นที่ออก		ส่วนทุนจากการ จ่ายโดยใช้ หุ้นเป็นเกณฑ์	กำไรสะสม		รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
	และชำระ เต็มมูลค่าแล้ว	ส่วนต่ำกว่า มูลค่าหุ้นสามัญ		สำรอง	ยังไม่ได้จัดสรร	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	5,022,246	(429,265)	979	85,204	506,078	5,185,242
ขาดทุนสำหรับงวด	-	-	-	-	(47,486)	(47,486)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	-	(47,486)	(47,486)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567	5,022,246	(429,265)	979	85,204	458,592	5,137,756
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	5,022,246	(429,265)	979	86,704	531,171	5,211,835
ขาดทุนสำหรับงวด	-	-	-	-	(27,807)	(27,807)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	-	(27,807)	(27,807)
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 13)	-	-	-	-	(50,198)	(50,198)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2568	5,022,246	(429,265)	979	86,704	453,166	5,133,830

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกระแสเงินสด

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(23,202)	(33,732)	(33,261)	(41,439)
ปรับกระทบขาดทุนก่อนภาษีเงินได้เป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
จากกิจกรรมดำเนินงาน:				
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการโอนเป็นต้นทุนขาย				
อสังหาริมทรัพย์	546,001	871,747	546,001	871,747
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โอนกลับ)	(2)	669	(2)	669
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	35,607	41,129	30,787	36,964
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์ของพนักงาน	4,161	4,377	3,175	3,444
รายได้รับล่วงหน้าที่ยังไม่รู้	(4,608)	(8,333)	-	-
รับรู้รายได้ตามสัญญาเช่า	(1,096)	(1,101)	(1,096)	(1,101)
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ทางการเงิน	(265)	(226)	-	-
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงิน	(276)	(309)	-	-
ขาดทุนจากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายสินทรัพย์	1,610	11	1,414	1
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	-	450	-	450
ต้นทุนทางการเงิน	19,824	7,672	19,824	7,672
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์				
และหนี้สินดำเนินงาน	577,754	882,354	566,842	878,407
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	(773)	(2,348)	(803)	(1,280)
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้างเหลือ	(783,174)	(1,197,227)	(783,320)	(1,197,249)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	(31,384)	33,096	(31,384)	33,096
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(5,803)	(29,533)	(5,511)	(30,256)
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าและเงินรับล่วงหน้าเช่าที่ดิน	3,194	3,194	3,194	3,194
ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	6,682	135	6,682	135
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	1,317	48,189	1,296	48,220
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	(23,215)	(23,456)	(23,055)	(21,785)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(6,565)	57,047	(4,405)	57,288
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	1,495	34,715	(3,069)	26,429
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(570)	8,990	393	9,553
เงินประกันงานก่อสร้าง	(3,763)	21,484	(3,763)	21,484
จ่ายหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	(299)	(199)	(299)	(199)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(3,916)	11,128	(3,916)	11,127
เงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(269,020)	(152,431)	(281,118)	(161,836)
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	(72,180)	(57,698)	(72,180)	(57,698)
จ่ายภาษีเงินได้	(8,653)	(27,580)	(8,627)	(27,595)
รับคืนภาษีเงินได้	16,898	-	16,898	-
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(332,955)	(237,709)	(345,027)	(247,129)

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกระแสเงินสด (ต่อ)  
สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
ซื้อเครื่องมือทางการเงิน	(8,000)	(10,000)	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายเครื่องมือทางการเงิน	2,000	5,000	-	-
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(27,726)	(10,791)	(27,726)	(10,791)
ซื้อส่วนปรับปรุงที่ดิน อาคาร อุปกรณ์และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(18,814)	(15,395)	(11,814)	(7,906)
เงินสดจ่ายส่วนปรับปรุงการพัฒนา	(158,150)	(30,519)	(158,150)	(30,519)
เงินสดจ่ายเพื่อการได้มาซึ่งสินทรัพย์สิทธิการใช้	-	(880)	-	(880)
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์	97	135	97	135
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์	6	-	6	-
เงินสดจ่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(1,700)	-
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(210,587)	(62,450)	(199,287)	(49,961)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	200,000	220,000	200,000	220,000
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	375,000	-	375,000
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	513,972	637,897	513,972	637,897
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	(290,000)	-	(290,000)
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(316,861)	(520,675)	(316,861)	(520,675)
ชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า	(6,050)	(6,051)	(6,050)	(6,051)
จ่ายเงินปันผล	(50,087)	-	(50,087)	-
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	340,974	416,171	340,974	416,171
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ	(202,568)	116,012	(203,340)	119,081
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	375,606	307,453	372,057	300,345
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายงวด	173,038	423,465	168,717	419,426
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม				
รายการที่มีไขเงินสด				
โอนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	55,383	30,633	55,383	30,633
โอนที่ดินรอการพัฒนาเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	54,568	51,930	54,568	51,930
บันทึกคอกเบี้ยจ่ายเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	49,194	50,767	49,194	50,767
โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	135	1,238	135	1,238
เข้าหนี้ค่าซื้ออุปกรณ์ (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(3,422)	1,025	(1,654)	9
เข้าหนี้ค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(174)	523	(174)	523
เงินปันผลค้างจ่ายเพิ่มขึ้น	(111)	-	(111)	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมระหว่างกาล

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

## 1. ข้อมูลทั่วไป

### 1.1 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล

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

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลเพิ่มเติมจากงบการเงินประจำปีที่น่าเสนอครั้งล่าสุด ดังนั้นงบการเงินระหว่างกาลจึงเน้นการให้ข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์และสถานการณ์ใหม่ๆ เพื่อไม่ให้ข้อมูลที่นำเสนอซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้รายงานไปแล้ว ผู้ใช้งบการเงินควร ใช้งบการเงินระหว่างกาลนี้ควบคู่ไปกับงบการเงินประจำปีล่าสุด

งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยนี้

### 1.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

งบการเงินรวมระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทฯ”) และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทย่อย”) (รวมเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) โดยใช้หลักเกณฑ์เดียวกับงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และไม่มี การเปลี่ยนแปลง โครงสร้างที่สำคัญเกี่ยวกับบริษัทย่อยในระหว่างงวด

### 1.3 นโยบายการบัญชี

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้น โดยใช้นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้ใน งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการของ งบการเงินของ กลุ่มบริษัท

## 2. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างงวด กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ ทั้งนี้ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญในนโยบายการกำหนดราคาของรายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันสรุปได้ดังนี้

		(หน่วย: พันบาท)							
		สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน				สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567
<b>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</b>									
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)									
รายได้ค่าบริการจัดการส่วนกลาง		-	-	214	214	-	-	641	641
รายได้อื่น		-	-	859	904	-	-	2,960	3,062
รายได้ค่าเช่าและบริการ		-	-	4	7	-	-	19	19
ค่าบริการจ่าย		-	-	109	24	-	-	156	127
ค่าบริการจัดการจ่าย		-	-	1,118	-	-	-	2,067	-
<b>รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>									
ค่าเช่าพื้นที่อาคารและค่าบริการจ่าย		2,864	1,763	2,864	1,763	6,933	5,340	6,933	5,340
ดอกเบี้ยจ่าย		3,065	1,223	3,065	1,223	9,417	1,223	9,417	1,223

ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯ และกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีรายละเอียดดังนี้

		(หน่วย: พันบาท)			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		30 กันยายน	31 ธันวาคม	30 กันยายน	31 ธันวาคม
		2568	2567	2568	2567
		(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)	
<b>ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น (หมายเหตุ 3)</b>					
บริษัทย่อย		-	-	2,348	2,291
<b>เงินจ่ายล่วงหน้า</b>					
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		214	-	214	-
<b>เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น</b>					
บริษัทย่อย		-	-	809	337
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		88	22	88	22
รวม		88	22	897	359

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน	31 ธันวาคม	30 กันยายน	31 ธันวาคม
	2568	2567	2568	2567
	(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)	
<b>เงินกู้ยืมระยะยาว</b>				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	375,000	375,000	375,000	375,000
<b>ดอกเบี้ยค้างจ่าย</b>				
บริษัทย่อย	-	-	63	63
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	915	4,531	915	4,531
<b>รวม</b>	915	4,531	978	4,594
<b>ลูกหนี้เงินประกัน</b>				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,711	1,706	1,711	1,706

#### เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เมื่อวันที่ 28 สิงหาคม 2567 บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญากู้ยืมเงินระยะยาวกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง (กรรมการร่วมกัน) ในวงเงินจำนวน 375 ล้านบาท ซึ่งคิดดอกเบี้ย 6 เดือนแรกในอัตราร้อยละคงที่ หลังจากนั้นจะปรับอัตราดอกเบี้ยใหม่ทุกงวด 6 เดือน เป็นอัตราร้อยละ MLR ของธนาคารพาณิชย์ แห่งหนึ่ง ลบอัตราร้อยละคงที่ต่อปี และชำระดอกเบี้ยทุกงวด 6 เดือน และต้องชำระคืนเงินต้น 4 งวด ในเดือนธันวาคม 2569 จำนวน 75 ล้านบาท เดือนมีนาคม 2570 เดือนมิถุนายน 2570 และเดือนกันยายน 2570 งวดละ 100 ล้านบาท วงเงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของ บริษัทฯ เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกัน บริษัทฯ ได้เบิกเงินกู้ยืมดังกล่าวทั้งจำนวนครั้งเดียวในวันที่ 28 สิงหาคม 2567

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

**ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร**

(หน่วย: พันบาท)

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ผลประโยชน์ระยะสั้น	7,861	8,564	7,111	7,844
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	477	653	445	626
รวม	8,338	9,217	7,556	8,470

(หน่วย: พันบาท)

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ผลประโยชน์ระยะสั้น	26,437	25,592	23,904	23,431
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	1,422	1,945	1,326	1,864
รวม	27,859	27,537	25,230	25,295

**3. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น**

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน	31 ธันวาคม	30 กันยายน	31 ธันวาคม
	2568	2567	2568	2567
		(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)
<b>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน</b>				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	1,154	798	1,140	774
ค้างชำระไม่เกิน 3 เดือน	1,943	1,471	1,938	1,471
ค้างชำระ 3 - 6 เดือน	43	23	43	23
ค้างชำระ 6 - 12 เดือน	4	93	4	93
ค้างชำระมากกว่า 12 เดือน	332	363	332	363
รวมลูกหนี้การค้า	3,476	2,748	3,457	2,724
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(335)	(455)	(335)	(455)
รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ	3,141	2,293	3,122	2,269

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน	31 ธันวาคม	30 กันยายน	31 ธันวาคม
	2568	2567	2568	2567
	(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)	
<b>ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น</b>				
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
(หมายเหตุ 2)	-	-	2,348	2,291
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	1,507	2,460	1,490	2,460
รายได้ค้างรับ	3,331	2,569	3,315	2,569
เงินทดรองจ่าย	3,882	3,646	3,797	3,561
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	8,720	8,675	10,950	10,881
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิต				
ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(732)	(614)	(732)	(614)
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	7,988	8,061	10,218	10,267
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	11,129	10,354	13,340	12,536

4. **ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้ำคงเหลือ**

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน	31 ธันวาคม	30 กันยายน	31 ธันวาคม
	2568	2567	2568	2567
	(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)	
ที่ดิน	1,921,728	2,043,228	1,926,214	2,047,715
งานระหว่างก่อสร้าง	2,583,126	2,065,161	2,583,126	2,065,160
รวม	4,504,854	4,108,389	4,509,340	4,112,875
หัก: สำรองค่าเผื่อผลขาดทุนจากการ				
ลดลงของมูลค่าโครงการ	(238)	(238)	(238)	(238)
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ	4,504,616	4,108,151	4,509,102	4,112,637
สินค้ำคงเหลืออื่น	659	805	-	-
รวม	4,505,275	4,108,956	4,509,102	4,112,637

บริษัทฯ ได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 จำนวน 4,108 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2567: 3,810 ล้านบาท) ไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ในระหว่างงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทฯ ได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 49 ล้านบาท (2567: 51 ล้านบาท)

ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการของบริษัทฯ

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	งบการเงินรวมและ	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน	31 ธันวาคม
	2568	2567
มูลค่าประมาณของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่และเริ่มมีการทำสัญญาแล้ว	12,204	12,019
จำนวนเงินที่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	5,742	7,545
ร้อยละของยอดขายรวมของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่	47.05	62.78
จำนวนเงินตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ยังไม่ได้รับรู้เป็นรายได้*	1,553	1,643

\*รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้ในอนาคต ซึ่งจะรับรู้เป็นรายได้ในอีก 1 - 2 ปี

## 5. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

บริษัทย่อย	งบการเงินเฉพาะกิจการ									
	ทุนชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		ค่าเผื่อการด้อยค่า		สุทธิ	
	30 กันยายน	31 ธันวาคม	30 กันยายน	31 ธันวาคม	30 กันยายน	31 ธันวาคม	30 กันยายน	31 ธันวาคม	30 กันยายน	31 ธันวาคม
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567
			(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 โฮลดิ้ง										
นิเวศน์ จำกัด	160,000	160,000	60.00	60.00	96,000	96,000	-	-	96,000	96,000
บริษัท เคอะ เฮ้าส์ แมนเนจเม้นต์ จำกัด										
(เดิมชื่อ “บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นต์ จำกัด”)	2,000	500	100.00	100.00	2,000	500	-	-	2,000	500
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	200	-	100.00	-	200	-	-	-	200	-
					507,574	505,874	-	-	507,574	505,874

เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 5/2567 ของบริษัทฯ ได้มีมติให้บริษัทลงทุนในบริษัท เคอะ เฮ้าส์ แมนเนจเม้นต์ จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นต์ จำกัด”) ในอัตราร้อยละ 100 บริษัทดังกล่าวจดทะเบียนที่จัดตั้งในวันที่ 10 ตุลาคม 2567 โดยมีทุนจดทะเบียนจำนวน 0.50 ล้านบาท (หุ้นสามัญจำนวน 50,000 หุ้น ราคาหุ้นละ 10 บาท) โดยบริษัทฯถือหุ้นจำนวน 49,997 หุ้น และได้ชำระค่าหุ้นดังกล่าวแล้วทั้งจำนวน นอกจากนี้ บริษัทดังกล่าวได้รับชำระค่าหุ้นจากผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย 30 บาท (หุ้นสามัญ 3 หุ้น ราคาหุ้นละ 10 บาท)

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ต่อมาเมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2568 ของบริษัทฯ ได้มีมติให้บริษัทฯ ลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าวเพิ่มเติมอีกจำนวน 150,000 หุ้น โดยบริษัทย่อยเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 1.5 ล้านบาท (หุ้นสามัญจำนวน 150,000 หุ้น ราคาหุ้นละ 10 บาท) รวมเป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 2 ล้านบาท (หุ้นสามัญจำนวน 200,000 หุ้น ราคาหุ้นละ 10 บาท) โดยได้ชำระค่าหุ้นดังกล่าวแล้วทั้งจำนวน นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ซื้อหุ้นจากผู้ถือหุ้นเดิมอีกจำนวน 2 หุ้น ราคาหุ้นละ 10 บาท ทำให้บริษัทฯ ถือหุ้นรวมจำนวน 199,999 หุ้น

ต่อมาเมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 3/2568 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ ลงทุนในบริษัทย่อยแห่งใหม่ ได้แก่ บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด บริษัทดังกล่าวจดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 4 มิถุนายน 2568 โดยมีทุนจดทะเบียนจำนวน 0.20 ล้านบาท (หุ้นสามัญจำนวน 20,000 หุ้น ราคาหุ้นละ 10 บาท) โดยบริษัทฯ ถือหุ้นจำนวน 19,999 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนเงินลงทุนร้อยละ 100 ในบริษัทดังกล่าวและได้ชำระค่าหุ้นดังกล่าวแล้วทั้งจำนวน

#### 6. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 แสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)		
	งบการเงินรวม		
	ที่ดิน	อาคารและส่วน ปรับปรุงอาคาร	รวม
ณ วันที่ 30 กันยายน 2568:			
ราคาทุน	1,504,642	739,208	2,243,850
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(525,561)	(525,561)
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(72,717)	-	(72,717)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	1,431,925	213,647	1,645,572
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567:			
ราคาทุน	1,503,743	738,231	2,241,974
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(539,170)	(539,170)
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(72,717)	-	(72,717)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	1,431,026	199,061	1,630,087

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ที่ดิน	อาคารและส่วน ปรับปรุงอาคาร	รวม
ณ วันที่ 30 กันยายน 2568:			
ราคาทุน	1,504,642	782,133	2,286,775
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(534,433)	(534,433)
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(72,717)	-	(72,717)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	1,431,925	247,700	1,679,625
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567:			
ราคาทุน	1,503,743	781,156	2,284,899
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(547,276)	(547,276)
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(72,717)	-	(72,717)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	1,431,026	233,880	1,664,906

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 สรุปได้ดังนี้

	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	1,630,087	1,664,906
ซื้อเพิ่ม - ราคาทุน	27,552	27,552
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย - มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่โอน	(941)	(941)
โอนเปลี่ยนประเภทสินทรัพย์ - มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่โอน	135	135
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(11,261)	(12,027)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2568	1,645,572	1,679,625

บริษัทฯ ได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 จำนวน 840 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2567: 830 ล้านบาท) ไปค้ำประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

## 7. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	394,467	222,400
ซื้อเพิ่ม - ราคาทุน	14,236	9,027
โอนออก - มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่โอน	(157)	(157)
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย - มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่โอน	(11,927)	(11,731)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(18,180)	(12,599)
กลับรายการค่าเผื่อการด้อยค่า	11,160	11,160
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2568	389,599	218,100

บริษัทฯ ได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 จำนวน 4 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2567: 4 ล้านบาท) ไปค้าประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

## 8. ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน 2568	31 ธันวาคม 2567	30 กันยายน 2568	31 ธันวาคม 2567
		(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)
ที่ดิน	917,005	813,697	771,387	668,079
ส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา	18,595	18,321	18,595	18,321
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	935,600	832,018	789,982	686,400

บริษัทฯ ได้นำที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนาซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 จำนวน 559 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2567 : 476 ล้านบาท) ไปค้าประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

9. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		30 กันยายน	31 ธันวาคม
		2568	2567
			(ตรวจสอบแล้ว)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	MRR	200,000	-

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินค้ำประกันโดยจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ

10. เงินกู้ยืมระยะยาว

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน	31 ธันวาคม
	2568	2567
		(ตรวจสอบแล้ว)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	1,743,360	1,546,250
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(815,476)	(476,129)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ	927,884	1,070,121

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	1,546,250
บวก: กู้เพิ่ม	513,972
หัก: จ่ายคืนเงินกู้	(316,861)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2568	1,743,360

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

เมื่อวันที่ 24 กรกฎาคม 2568 บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาวงเงินสินเชื่อกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งซึ่งมีวงเงินรวมจำนวน 426 ล้านบาท แบ่งเป็นวงเงินค่าที่ดิน 37 ล้านบาท วงเงินค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานในโครงการ 26 ล้านบาท วงเงินค่าก่อสร้างและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 243 ล้านบาท และวงเงินหนังสือค้ำประกัน 120 ล้านบาท วงเงินสินเชื่อผู้ยืมระยะยาวนี้คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR ลบ จำนวนคงที่ต่อปี วงเงินผู้ยืมดังกล่าวค้ำประกัน โดยการจดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการ

เมื่อวันที่ 10 กันยายน 2568 บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาวงเงินสินเชื่อกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งซึ่งมีวงเงินรวมจำนวน 99 ล้านบาท สำหรับซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ วงเงินสินเชื่อระยะยาวนี้คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR ลบจำนวนคงที่ต่อปี วงเงินผู้ยืมดังกล่าวค้ำประกัน โดยการจดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ

ภายใต้สัญญาเงินกู้ บริษัทฯ ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การรักษาอัตราส่วนทางการเงินให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญาและการนำสินทรัพย์ไปเป็นหลักประกัน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทฯ มีวงเงินผู้ยืมระยะยาวตามสัญญาสินเชื่อกับธนาคารที่ยังมิได้เบิกใช้จำนวนรวม 1,750 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2567: 1,928 ล้านบาท)

เงินผู้ยืมและวงเงินสินเชื่อดังกล่าวค้ำประกัน โดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ

#### 11. ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ระหว่างกาลคำนวณขึ้นจากกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้สำหรับงวดคุณด้วยอัตราภาษีเฉลี่ยทั้งปีที่ประมาณไว้

ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

(หน่วย: พันบาท)

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
<b>ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:</b>				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลระหว่างกาล	-	-	-	-
รายการปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้				
นิติบุคคลของปีก่อน	-	12,838	-	12,838
<b>ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:</b>				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิด				
ผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการ				
ผลแตกต่างชั่วคราว	(4,760)	2,933	(4,694)	2,994
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ใน				
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	(4,760)	15,771	(4,694)	15,832

(หน่วย: พันบาท)

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
<b>ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:</b>				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลระหว่างกาล	-	-	-	-
รายการปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้				
นิติบุคคลของปีก่อน	-	12,838	-	12,838
<b>ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:</b>				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิด				
ผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการ				
ผลแตกต่างชั่วคราว	(5,651)	(6,977)	(5,454)	(6,791)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ใน				
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	(5,651)	5,861	(5,454)	6,047

## 12. การเสนอข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

กลุ่มบริษัทจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ โดยมีส่วนงานที่รายงาน 4 ส่วนงาน ดังนี้

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

ข้อมูลรายได้และกำไรขั้นต้นของส่วนงานของกลุ่มบริษัทสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 และ 2567 มีดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน											
	รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า				ธุรกิจบริหาร		ธุรกิจให้เช่า		รายการปรับปรุงและตัดรายการระหว่างกัน		รวม	
	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจให้บริการสนามกอล์ฟ		จัดการ		อสังหาริมทรัพย์		ตัดรายการระหว่างกัน		รวม	
2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	
รายได้												
รายได้จากภายนอก	211	678	19	17	-	-	10	9	-	-	240	704
รายได้ระหว่างส่วนงาน	-	-	-	-	1	-	-	-	(1)	-	-	-
รวมรายได้	211	678	19	17	1	-	10	9	(1)	-	240	704
กำไรขั้นต้นของส่วนงาน	62	126	7	7	-	-	3	3	-	-	72	136
รายได้อื่น											8	8
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย											(40)	(69)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร											(58)	(63)
ต้นทุนทางการเงิน											(7)	(5)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้											5	(16)
ขาดทุนสำหรับงวด											(20)	(9)

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน											
	รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า											
	ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจให้บริการ สนามกอล์ฟ		ธุรกิจบริหาร จัดการ		ธุรกิจให้เช่า อสังหาริมทรัพย์		รายการปรับปรุงและ ตัดรายการระหว่างกัน		รวม	
2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	
รายได้												
รายได้จากภายนอก	784	1,110	61	58	-	-	31	27	-	-	876	1,195
รายได้ระหว่างส่วนงาน	-	-	-	-	2	-	-	-	(2)	-	-	-
รวมรายได้	784	1,110	61	58	2	-	31	27	(2)	-	876	1,195
กำไรขั้นต้นของส่วนงาน	237	238	28	27	-	-	11	8	-	-	276	273
รายได้อื่น											24	20
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย											(130)	(140)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร											(174)	(179)
ต้นทุนทางการเงิน											(20)	(8)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้											6	(6)
ขาดทุนสำหรับงวด											(18)	(40)

### 13. เงินปันผล

เงินปันผลในระหว่างงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 มีรายละเอียดดังนี้

เงินปันผล	อนุมัติโดย	เงินปันผลจ่าย (พันบาท)	เงินปันผลจ่ายต่อหุ้น (บาท)
เงินปันผลสำหรับปี 2567	ตามมติที่ประชุมสามัญประจำปี ผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 1/2568 เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2568	50,198	0.01
รวมเงินปันผลสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568		50,198	0.01

### 14. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นดังนี้

- 14.1 บริษัทฯมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาก่อสร้างโครงการต่างๆ ซึ่งรวมถึงการจ้างออกแบบโครงการและการตกแต่งภายในเป็นจำนวนรวม 451 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2567: 797 ล้านบาท)
- 14.2 บริษัทฯมีภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุนเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารจำนวน 6 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2567: 4 ล้านบาท)
- 14.3 บริษัทฯมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริหารเกี่ยวข้องกับการบริหารและจัดการหมู่บ้านจัดสรรที่ยังไม่ส่งมอบให้แก่นิติบุคคลของโครงการกับบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง จำนวน 1 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2567: ไม่มี)

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

- 14.4 กลุ่มบริษัทได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการเช่าที่ดิน พื้นที่อาคาร อุปกรณ์ ซึ่งมีระยะเวลาสั้นและสัญญาบริการซึ่งมีอายุสัญญาตั้งแต่ 1 ปี ถึง 4 ปี

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 กลุ่มบริษัทมีจำนวนเงินขั้นค่าที่ต้องจ่ายสำหรับค่าเช่าและค่าบริการ ในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาดังกล่าวดังนี้

จ่ายชำระ	กลุ่มบริษัท	เฉพาะบริษัทฯ
ภายใน 1 ปี	7	7

(หน่วย: ล้านบาท)

- 14.5 หนังสือค้ำประกันธนาคาร

บริษัทมีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในนามของบริษัทฯดังนี้

หนังสือค้ำประกันสำหรับ	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน	31 ธันวาคม
	2568	2567
		(ตรวจสอบแล้ว)
การจัดการและการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค	166	97
การใช้ไฟฟ้า	7	8
รวม	173	105

(หน่วย: ล้านบาท)

วงเงินสินเชื่อหนังสือค้ำประกันธนาคารค้ำประกัน โดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ

15. คดีฟ้องร้อง

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทฯมีคดีถูกบุคคลฟ้องร้องในคดีแพ่งเกี่ยวกับสัญญาจะซื้อจะขาย อสังหาริมทรัพย์ นิติบุคคลโครงการฟ้องร้องในคดีผู้บริโภค และคดีอื่น ๆ โดยเรียกร้องค่าเสียหายจำนวนรวม 79 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2567: 74 ล้านบาท) ขณะนี้คดีต่าง ๆ อยู่ระหว่างพิจารณาของศาลแพ่งและผลของคดียังไม่สิ้นสุด ซึ่งฝ่ายบริหารของบริษัทฯได้พิจารณาแล้วพร้อมทั้งพิจารณาจากความเห็นของฝ่ายกฎหมายของบริษัทฯและบริษัทที่ปรึกษากฎหมาย เชื่อว่าเมื่อคดีถึงที่สุดจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อฐานะการเงินของบริษัทฯ

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯได้บันทึกสำรองผลเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากผลสรุปของการพิจารณาคดีไว้จำนวนหนึ่งตามที่เห็นว่าเหมาะสมในงบการเงินของบริษัทฯแล้ว

16. มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้น เงินกู้ยืมระยะยาวมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน

ในระหว่างงวดปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

17. การอนุมัติข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัทฯเมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2568