

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียวล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
รายงานการสอบทาน และ ข้อมูลทางการเงินรวม
และข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568



Building a better
working world

EY Office Limited
33rd Floor, Lake Rajada Office Complex
193/136-137 Rajadapisek Road
Klongtoey, Klongtoey, Bangkok 10110
Tel: +66 2264 9090
Fax: +66 2264 0789
ey.com

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
ชั้น 33 อาคารเลคไรดา
193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก
แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110
โทรศัพท์: +66 2264 9090
โทรสาร: +66 2264 0789
ey.com

รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลทางการเงินรวมของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบไปด้วยงบฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 งบกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จรวม งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบกระแสเงินสดรวมสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมระหว่างกาลแบบย่อ และได้สอบทานข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน (รวมเรียกว่า “ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล”) ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลเหล่านี้ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวจากผลการสอบทานของข้าพเจ้า

ขอบเขตการสอบทาน

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานสอบทานตามมาตรฐานงานสอบทาน รหัส 2410 เรื่อง การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกิจการ การสอบทานดังกล่าวประกอบด้วย การใช้วิธีการสอบถาม บุคลากร ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้รับผิดชอบด้านการเงินและบัญชี และการวิเคราะห์เปรียบเทียบและวิธีการสอบทานอื่น การสอบทานนี้มีขอบเขตจำกัดกว่าการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถได้ความเชื่อมั่นว่าจะพบเรื่องที่มีนัยสำคัญทั้งหมดซึ่งอาจพบได้จากการตรวจสอบ ดังนั้นข้าพเจ้าจึงไม่ได้แสดงความเห็นต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลที่สอบทาน

ข้อสรุป

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า

พิมพ์ใจ มานิตจรกิจ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4521

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 14 พฤษภาคม 2568

บริษัท อีสตอร์น สตาร์ รีล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568

(หน่วย: พันบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2568 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2567 (ตรวจสอบแล้ว)	31 มีนาคม 2568 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2567 (ตรวจสอบแล้ว)
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	272,128	375,606	267,471	372,057
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	51,024	42,830	-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น 3	9,104	10,354	11,408	12,536
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ 4	4,286,140	4,108,956	4,289,880	4,112,637
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	38,923	48,814	38,923	48,814
ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	30,242	33,272	30,242	33,272
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	24,348	8,821	23,007	7,736
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	4,711,909	4,628,653	4,660,931	4,587,052
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	13,484	15,621	13,484	15,621
เงินลงทุนในบริษัทย่อย 5	-	-	507,374	505,874
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 6	1,637,231	1,630,087	1,671,797	1,664,906
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ 7	392,377	394,467	220,244	222,400
สินทรัพย์สิทธิการไว้	17,686	19,402	17,686	19,402
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	1,485	1,875	1,471	1,859
สินทรัพย์ภายใต้เงินได้รอการตัดบัญชี	33,739	31,314	32,031	29,671
ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา 8	777,450	832,018	631,832	686,400
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	41,084	38,797	39,959	37,684
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	2,914,536	2,963,581	3,135,878	3,183,817
รวมสินทรัพย์	7,626,445	7,592,234	7,796,809	7,770,869

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568

(หน่วย: พันบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 มีนาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	(ตรวจสอบแล้ว)	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	(ตรวจสอบแล้ว)
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	9	50,000	-	50,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		155,845	136,529	153,168
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	10	755,217	476,129	755,217
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		8,628	7,184	8,628
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		99,344	108,605	96,007
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		169,678	186,759	168,854
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		54,196	68,161	53,128
รวมหนี้สินหมุนเวียน		1,292,908	983,367	1,285,002
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2	375,000	375,000	375,000
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	10	808,233	1,070,121	808,233
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		10,853	14,032	10,853
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ				
ผลประโยชน์ของพนักงาน		31,953	30,869	22,450
เงินประกันงานก่อสร้าง		41,879	39,930	41,879
เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน		2,194	1,456	2,194
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		9,165	10,190	9,165
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		46,040	51,419	46,035
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		1,325,317	1,593,017	1,583,835
รวมหนี้สิน		2,618,225	2,600,811	2,559,034

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 มีนาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	(ตรวจสอบแล้ว)	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	(ตรวจสอบแล้ว)
ส่วนของผู้อถือหุ้น				
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	136,077	145,208	515,334	531,171
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้อถือหุ้น	74,131	74,131	-	-
รวมส่วนของผู้อถือหุ้นของบริษัทฯ	4,890,872	4,900,003	5,195,998	5,211,835
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	117,348	115,847	-	-
รวมส่วนของผู้อถือหุ้น	5,008,220	5,015,850	5,195,998	5,211,835
รวมหนี้สินและส่วนของผู้อถือหุ้น	7,626,445	7,592,234	7,796,809	7,770,869

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรรมการ

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568

(หน่วย: พันบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
กำไรขาดทุน:				
รายได้				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	250,866	299,588	250,866	299,588
รายได้จากค่าบริการ	25,538	24,904	2,690	2,797
รายได้ค่าเช่า	11,817	10,836	11,811	10,831
รายได้อื่น	6,243	6,535	7,257	7,688
รวมรายได้	294,464	341,863	272,624	320,904
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	178,456	218,343	178,456	218,343
ต้นทุนค่าบริการ	11,398	12,378	2,087	2,164
ต้นทุนค่าเช่า	6,336	7,107	6,588	7,362
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	43,745	43,400	43,435	42,049
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	59,339	53,216	55,009	49,625
รวมค่าใช้จ่าย	299,274	334,444	285,575	319,543
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและรายได้ภาษีเงินได้	(4,810)	7,419	(12,951)	1,361
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(6,271)	(1,173)	(6,271)	(1,173)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนรายได้ภาษีเงินได้	(11,081)	6,246	(19,222)	188
รายได้ภาษีเงินได้	3,451	466	3,385	404
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	(7,630)	6,712	(15,837)	592
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	(7,630)	6,712	(15,837)	592

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(9,131)	5,610	(15,837)	592
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	1,501	1,102	-	-
	<u>(7,630)</u>	<u>6,712</u>	<u>(15,837)</u>	<u>592</u>
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(9,131)	5,610	(15,837)	592
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	1,501	1,102	-	-
	<u>(7,630)</u>	<u>6,712</u>	<u>(15,837)</u>	<u>592</u>

(หน่วย: บาท)

กำไรต่อหุ้น				
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน				
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	<u>(0.0018)</u>	<u>0.0011</u>	<u>(0.0032)</u>	<u>0.0001</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

หมายเหตุการแจ้งระหว่างกาลแบบยอเป็นส่วนหนึ่งของการงาน

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท อีสเทิร์น สตาร์ เรียวล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ทุนเรือนหุ้นที่ออก		ส่วนทุนจากการ จ่ายโดยใช้ หุ้นเป็นเกณฑ์	กำไรสะสม		รวมส่วนของ ผู้ถือหุ้น
	และชำระ เต็มมูลค่าแล้ว	ส่วนต่ำกว่า มูลค่าหุ้นสามัญ		สำรอง		
				ตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	
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
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	5,022,246	(429,265)	979	86,704	531,171	5,211,835
ขาดทุนสำหรับงวด	-	-	-	-	(15,837)	(15,837)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	-	(15,837)	(15,837)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568	5,022,246	(429,265)	979	86,704	515,334	5,195,998

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(11,081)	6,246	(19,222)	188
ปรับกระทบกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้เป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
จากกิจกรรมดำเนินงาน:				
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการโอนเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	178,456	218,343	178,456	218,343
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โอนกลับ)	(177)	184	(177)	184
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	11,523	13,610	9,915	12,365
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์ของพนักงาน	1,383	1,405	1,054	1,094
รายได้รับล่วงหน้าที่ได้รับรู้	(1,447)	(2,451)	-	-
รับรู้รายได้ตามสัญญาเช่า	(361)	(363)	(361)	(363)
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ทางการเงิน	(30)	(3)	-	-
กำไรจากการปรับมูลค่าธุรกรรมของสินทรัพย์ทางการเงิน	(164)	(153)	-	-
ขาดทุนจากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายอาคารและอุปกรณ์	11,816	10	11,697	-
โอนกลับขาดทุนจากการด้อยค่าอาคารและอุปกรณ์	(11,160)	-	(11,160)	-
ต้นทุนทางการเงิน	6,271	1,173	6,271	1,173
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์				
และหนี้สินดำเนินงาน	185,029	238,001	176,473	232,984
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	1,427	(810)	1,305	120
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ	(267,676)	(326,053)	(267,735)	(326,188)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	(8,026)	(16,767)	(8,026)	(16,767)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(15,484)	(3,540)	(15,228)	(3,457)
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าและเงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน	3,194	3,194	3,194	3,194
ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	3,030	(1,833)	3,030	(1,833)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	663	(182)	663	(180)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	19,744	44,187	19,482	44,953
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(16,867)	2,748	(15,111)	2,573
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(7,813)	11,152	(11,369)	5,332
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(13,965)	1,495	(13,422)	1,958
เงินประกันงานก่อสร้าง	1,949	9,273	1,949	9,273
จ่ายหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	(299)	(199)	(299)	(199)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(5,379)	3,655	(5,379)	3,655
เงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(120,473)	(35,679)	(130,473)	(44,582)
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	(21,683)	(17,099)	(21,682)	(17,099)
จ่ายภาษีเงินได้	(2,949)	(3,611)	(2,938)	(3,600)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(145,105)	(56,389)	(155,093)	(65,281)

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแนบอยู่เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียว โฮสเทล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับงวดตามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
ซื้อเครื่องมือทางการเงิน	(8,000)	(15,000)	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายเครื่องมือทางการเงิน	-	5,000	-	-
ซื้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(8,539)	(2,062)	(8,539)	(2,062)
ซื้อส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(7,053)	(3,470)	(4,673)	(2,302)
เงินสดรับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	30	-	30	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์	6	-	6	-
เงินสดจ่ายลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(1,500)	-
เงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(23,556)	(15,532)	(14,676)	(4,364)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	50,000	90,000	50,000	90,000
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	103,140	60,772	103,140	60,772
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	(110,000)	-	(110,000)
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(85,940)	(41,561)	(85,940)	(41,561)
ชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า	(2,017)	(2,017)	(2,017)	(2,017)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมจัดหาเงิน	65,183	(2,806)	65,183	(2,806)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดสุทธิ	(103,478)	(74,727)	(104,586)	(72,451)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ ต้นงวด	375,606	307,453	372,057	300,345
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายงวด	272,128	232,726	267,471	227,894

ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม

รายการที่มีใช้เงินสด

โอนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	17,917	39,484	17,917	39,484
โอนที่ดินรอการพัฒนาเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	54,568	51,929	54,568	51,929
บันทึกดอกเบี้ยจ่ายเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	15,479	16,040	15,479	16,040
เจ้าหน้าที่ค่าซื้ออุปกรณ์ (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(2,366)	1,735	(2,028)	384
เจ้าหน้าที่ค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น	1,937	401	1,937	401
โอนจ่ายล่วงหน้าซื้อสินทรัพย์เป็นอุปกรณ์	-	1,092	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมระหว่างกาล

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล

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

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลเพิ่มเติมจากงบการเงินประจำปีที่น่าเสนอครั้งล่าสุด ดังนั้นงบการเงินระหว่างกาลจึงเน้นการให้ข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์และสถานการณ์ใหม่ๆ เพื่อไม่ให้ข้อมูลที่นำเสนอซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้รายงานไปแล้ว ผู้ใช้งบการเงินควรใช้งบการเงินระหว่างกาลนี้ควบคู่ไปกับงบการเงินประจำปีล่าสุด

งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยนี้

1.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

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

1.3 นโยบายการบัญชี

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

2. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างงวด กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ ทั้งนี้ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญในนโยบายการกำหนดราคาของรายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันสรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม			
	งบการเงิน		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	งบการเงินรวม		งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
	2568	2567	2568	2567
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</u>				
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)				
รายได้ค่าบริการจัดการส่วนกลาง	-	-	214	214
รายได้อื่น	-	-	1,118	1,141
รายได้ค่าเช่าและบริการ	-	-	7	6
ค่าบริการจ่าย	-	-	20	28
<u>รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
ค่าเช่าพื้นที่อาคารและค่าบริการจ่าย	1,800	1,784	1,800	1,784

ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯ และกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2568	2567	2568	2567
	(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)	
<u>ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น (หมายเหตุ 3)</u>				
บริษัทย่อย	-	-	2,460	2,291
<u>เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น</u>				
บริษัทย่อย	-	-	337	337
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	13	22	13	22
รวม	13	22	350	359
<u>เงินกู้ยืมระยะยาว</u>				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	375,000	375,000	375,000	375,000

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 มีนาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
	(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)	
ดอกเบี้ยค้างจ่าย				
บริษัทย่อย	-	-	63	63
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,075	4,531	1,075	4,531
รวม	1,075	4,531	1,138	4,594
ถูกหนี้เงินประกัน				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,711	1,706	1,711	1,706

เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เมื่อวันที่ 28 สิงหาคม 2567 บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญากู้ยืมเงินระยะยาวกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง (กรรมการร่วมกัน) ในวงเงินจำนวน 375 ล้านบาท ซึ่งคิดดอกเบี้ย 6 เดือนแรกในอัตราร้อยละ 6 ต่อปี หลังจากนั้นจะปรับอัตราดอกเบี้ยใหม่ทุกงวด 6 เดือน เป็นอัตราร้อยละ MLR ของธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง ลบอัตราร้อยละที่ต่อปี และชำระดอกเบี้ยทุกงวด 6 เดือน และต้องชำระคืนเงินต้น 4 งวด ในเดือน ธันวาคม 2569 จำนวน 75 ล้านบาท เดือนมีนาคม 2570 เดือนมิถุนายน 2570 และเดือนกันยายน 2570 งวดละ 100 ล้านบาท วงเงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกัน บริษัทฯ ได้เบิกเงินกู้ยืมดังกล่าวทั้งจำนวนครั้งเดียวในวันที่ 28 สิงหาคม 2567

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ผลประโยชน์ระยะสั้น	9,502	8,528	8,469	7,804
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	472	650	440	622
รวม	9,974	9,175	8,909	8,426

3. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 มีนาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
	(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)	
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
ยังไม่ได้ถึงกำหนดชำระ	586	798	563	774
ค้างชำระไม่เกิน 3 เดือน	1,117	1,471	1,117	1,471
ค้างชำระ 3 - 6 เดือน	7	23	7	23
ค้างชำระ 6 - 12 เดือน	16	93	16	93
ค้างชำระมากกว่า 12 เดือน	316	363	316	363
รวมลูกหนี้การค้า	2,042	2,748	2,019	2,724
หัก: ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(332)	(455)	(332)	(455)
รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ	1,710	2,293	1,687	2,269
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 2)	-	-	2,460	2,291
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	1,429	2,460	1,429	2,460
รายได้ค้างรับ	2,507	2,569	2,502	2,569
เงินทดรองจ่าย	4,018	3,646	3,890	3,561
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	7,954	8,675	10,281	10,881
หัก: ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(560)	(614)	(560)	(614)
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	7,394	8,061	9,721	10,267
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	9,104	10,354	11,408	12,536

4. ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2568	2567	2568	2567
	(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)	
ที่ดิน	2,034,751	2,043,228	2,039,237	2,047,715
งานระหว่างก่อสร้าง	2,250,881	2,065,161	2,250,881	2,065,160
รวม	4,285,632	4,108,389	4,290,118	4,112,875
หัก: สำรองค่าเพื่อผลขาดทุนจากการ ลดลงของมูลค่าโครงการ	(238)	(238)	(238)	(238)
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ	4,285,394	4,108,151	4,289,880	4,112,637
สินค้าคงเหลืออื่น	746	805	-	-
รวม	4,286,140	4,108,956	4,289,880	4,112,637

บริษัทฯ ได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 จำนวน 3,702 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2567: 3,810 ล้านบาท) ไปค้าประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

ในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 บริษัทฯ ได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 15 ล้านบาท (2567: 16 ล้านบาท)

ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการของบริษัทฯ

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2568	2567
มูลค่าประมาณของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่และ เริ่มมีการทำสัญญาแล้ว	9,536	12,019
จำนวนเงินที่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	5,233	7,545
ร้อยละของยอดขายรวมของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่	54.88	62.78
จำนวนเงินตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ที่ยังไม่ได้รับรู้เป็นรายได้*	1,576	1,643

*รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้ในอนาคต ซึ่งจะรับรู้เป็นรายได้ในอีก 1-2 ปี

5. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

บริษัทย่อย	งบการเงินเฉพาะกิจการ									
	ทุนชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		ค่าเผื่อการด้อยค่า		สุทธิ	
	31 มีนาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 มีนาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 มีนาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 มีนาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 มีนาคม 2568	31 ธันวาคม 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 โฮเทล										
นิวยอร์ก จำกัด	160,000	160,000	60.00	60.00	96,000	96,000	-	-	96,000	96,000
บริษัท เดอะ เฮาส์ แอมนจ์เม้นท์ จำกัด										
(เดิมชื่อ “บริษัท อีสเทอร์น สตาร์										
พร็อพเพอร์ตี้ แอมนจ์เม้นท์ จำกัด”)	2,000	500	100.00	100.00	2,000	500	-	-	2,000	500
					507,374	505,874	-	-	507,374	505,874

เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 5/2567 ของบริษัทฯ ได้มีมติให้ บริษัทฯ ลงทุนในบริษัทย่อย เดอะ เฮาส์ แอมนจ์เม้นท์ จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ แอมนจ์เม้นท์ จำกัด”) บริษัทดังกล่าวจดทะเบียนที่จัดตั้งในวันที่ 10 ตุลาคม 2567 โดยมีทุนจดทะเบียนจำนวน 0.5 ล้านบาท (หุ้นสามัญจำนวน 50,000 หุ้น ราคาหุ้นละ 10 บาท) โดยบริษัทฯ ถือหุ้นจำนวน 49,997 หุ้น และได้ชำระค่าหุ้นดังกล่าวแล้วทั้งจำนวน และได้รับชำระค่าหุ้นจากผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย 30 บาท (หุ้นสามัญ 3 หุ้น ราคาหุ้นละ 10 บาท)

ต่อมาเมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2568 ของบริษัทฯ ได้มีมติให้ บริษัทฯ ลงทุนเพิ่มเติมอีกจำนวน 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 และบริษัทฯ ได้ซื้อหุ้นจากผู้ถือหุ้นเดิมอีกจำนวน 2 หุ้น ราคาหุ้นละ 10 บาท ทำให้บริษัทฯ ถือหุ้นรวมจำนวน 199,999 หุ้น

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

6. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		
	อาคารและ ส่วนปรับปรุง		รวม
	ที่ดิน	อาคาร	
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568:			
ราคาทุน	1,504,642	740,155	2,244,797
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(534,849)	(534,849)
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(72,717)	-	(72,717)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	1,431,925	205,306	1,637,231
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

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	อาคารและ ส่วนปรับปรุง		รวม
	ที่ดิน	อาคาร	
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568:			
ราคาทุน	1,504,642	783,080	2,287,722
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(543,208)	(543,208)
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(72,717)	-	(72,717)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	1,431,925	239,872	1,671,797
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

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	1,630,087	1,664,906
ซื้อเพิ่ม - ราคาทุน	10,476	10,476
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย - มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่โอน	(9)	(9)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(3,323)	(3,576)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568	1,637,231	1,671,797

บริษัทฯ ได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 จำนวน 831 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2567: 830 ล้านบาท) ไปค้าประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

7. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	394,467	222,400
ซื้อเพิ่ม - ราคาทุน	4,683	2,640
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย - มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่โอน	(11,844)	(11,726)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(6,089)	(4,230)
กลับรายการค่าเผื่อการด้อยค่า	11,160	11,160
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568	392,377	220,244

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

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

8. ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2568	31 ธันวาคม 2567 (ตรวจสอบแล้ว)	31 มีนาคม 2568	31 ธันวาคม 2567 (ตรวจสอบแล้ว)
ที่ดิน	762,943	813,697	617,325	668,079
ส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา	14,507	18,321	14,507	18,321
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	777,450	832,018	631,832	686,400

บริษัทฯ ได้นำที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนาซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 จำนวน 421 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2567 : 476 ล้านบาท) ไปค้ำประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

9. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		31 มีนาคม 2568	31 ธันวาคม 2567 (ตรวจสอบแล้ว)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	MRR	50,000	-

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินค้ำประกันโดยจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ

10. เงินกู้ยืมระยะยาว

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2568	31 ธันวาคม 2567 (ตรวจสอบแล้ว)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	1,563,450	1,546,250
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(755,217)	(476,129)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ	808,233	1,070,121

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	1,546,250
บวก: กู้เพิ่ม	103,140
หัก: จ่ายคืนเงินกู้	(85,940)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568	1,563,450

ภายใต้สัญญาเงินกู้ บริษัทฯต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การรักษาอัตราส่วนทางการเงินให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญาและการนำสินทรัพย์ไปเป็นหลักประกัน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 บริษัทฯมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาสินเชื่อกับธนาคารที่ยังมิได้เบิกใช้จำนวนรวม 1,775 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2567: 1,928 ล้านบาท)

เงินกู้ยืมและวงเงินสินเชื่อดังกล่าวค้ำประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ

11. ภาษีเงินได้

รายได้ภาษีเงินได้ระหว่างกาลคำนวณขึ้นจากกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้สำหรับงวดคูณด้วยอัตราภาษีเฉลี่ยทั้งปีที่ประมาณไว้

รายได้ภาษีเงินได้สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลระหว่างกาล	-	-	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิด				
ผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการ				
ผลแตกต่างชั่วคราว	(3,451)	(466)	(3,385)	(404)
รายได้ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุน				
เบ็ดเสร็จ	(3,451)	(466)	(3,385)	(404)

12. การเสนอข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

กลุ่มบริษัทจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ โดยมีส่วนงานที่รายงาน 3 ส่วนงาน ดังนี้

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

ในระหว่างงวดปัจจุบัน กลุ่มบริษัทไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของส่วนงานดำเนินงานที่รายงาน

ข้อมูลรายได้และกำไรขั้นต้นของส่วนงานของกลุ่มบริษัทสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม										
	รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า									
	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจให้บริการสนามกอล์ฟ		ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์		รายการปรับปรุงและตัดรายการระหว่างกัน		รวม	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567
รายได้										
รายได้จากลูกค้าภายนอก	251	299	25	25	12	11	-	-	288	335
รายได้ระหว่างส่วนงาน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมรายได้	251	299	25	25	12	11	-	-	288	335
ผลการดำเนินงาน										
กำไรขั้นต้นของส่วนงาน	72	81	14	12	6	4	-	-	92	97
รายได้อื่น									6	7
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย									(44)	(43)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร									(59)	(53)
ต้นทุนทางการเงิน									(6)	(1)
รายได้ภาษีเงินได้									3	-
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับงวด									(8)	7

13. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นดังนี้

- 13.1 บริษัทฯมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาก่อสร้างโครงการต่างๆ ซึ่งรวมถึงการจ้างออกแบบโครงการและการตกแต่งภายในเป็นจำนวนรวม 643 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2567: 797 ล้านบาท)
- 13.2 บริษัทฯมีภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุนเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารจำนวน 2 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2567: 4 ล้านบาท)

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

- 13.3 กลุ่มบริษัทได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการเช่าที่ดิน พื้นที่อาคาร อุปกรณ์ ซึ่งมีระยะเวลาสั้น และสัญญาบริการซึ่งมีอายุสัญญาตั้งแต่ 1 ปี ถึง 4 ปี

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายสำหรับค่าเช่าและค่าบริการในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาดังกล่าวดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)		
จ่ายชำระ	กลุ่มบริษัท	เฉพาะบริษัทฯ
ภายใน 1 ปี	12	12

- 13.4 หนังสือค้ำประกันธนาคาร

บริษัทมีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในนามของบริษัทฯดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)		
หนังสือค้ำประกันสำหรับ	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
	(ตรวจสอบแล้ว)	
การจัดหาและการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค	106	97
การใช้ไฟฟ้า	8	8
รวม	114	105

วงเงินสินเชื่อหนังสือค้ำประกันธนาคารค้ำประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ

14. คดีฟ้องร้อง

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 บริษัทฯมีคดีอุกนุคคลฟ้องร้องในคดีแพ่งเกี่ยวกับสัญญาจะซื้อจะขาย อสังหาริมทรัพย์ นิติบุคคลโครงการฟ้องร้องในคดีผู้บริโภค และคดีอื่น ๆ โดยเรียกร้องค่าเสียหายจำนวนรวม 71 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2567: 74 ล้านบาท) ขณะนี้คดีต่าง ๆ อยู่ระหว่างพิจารณาของศาลแพ่งและผลของคดียังไม่สิ้นสุด ซึ่งฝ่ายบริหารของบริษัทฯได้พิจารณาแล้วพร้อมทั้งพิจารณาจากความเห็นของฝ่ายกฎหมายของบริษัทฯและบริษัทที่ปรึกษากฎหมาย เชื่อว่าเมื่อคดีถึงที่สุดจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อฐานะการเงินของบริษัทฯ

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯได้บันทึกสำรองผลเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากผลสรุปของการพิจารณาคดีไว้จำนวนหนึ่งตามที่เห็นว่าเหมาะสมในงบการเงินของบริษัทฯแล้ว

15. มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้น เงินกู้ยืมระยะยาวมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน

ในระหว่างงวดปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

16. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เงินปันผล

เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2568 ที่ประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลประจำปี 2567 จากกำไรสะสมที่ยังไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในอัตราหุ้นละ 0.01 บาท รวมจำนวน 50.22 ล้านบาท โดยกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิได้รับเงินปันผลในวันที่ 8 พฤษภาคม 2568 และบริษัทฯ จะดำเนินการจ่ายเงินปันผลภายในวันที่ 27 พฤษภาคม 2568

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 3/2568 มีมติเห็นชอบให้บริษัทฯ เข้าทำสัญญาวงเงินสินเชื่อกับสถาบันการเงินสองแห่ง โดยมีรายละเอียดดังนี้

- วงเงินสินเชื่อ จำนวน 420 ล้านบาท กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR ลบจำนวนคงที่ต่อปี เพื่อใช้ในการก่อสร้างและพัฒนาโครงการของบริษัทฯ วงเงินสินเชื่อดังกล่าวค้ำประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการ
- วงเงินสินเชื่อ จำนวน 99 ล้านบาท กับสถาบันการเงินอีกแห่งหนึ่ง โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR ลบจำนวนคงที่ต่อปี เพื่อใช้ในการซื้อที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการของบริษัทฯ วงเงินสินเชื่อดังกล่าวค้ำประกันโดยที่ดินของบริษัทฯ

เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 3/2568 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ จัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ชื่อ บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

โดยบริษัทดังกล่าวจะมีทุนจดทะเบียนจำนวน 0.2 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 20,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท และบริษัทฯ จะถือหุ้นจำนวน 19,999 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนเงินลงทุนร้อยละ 100 ในบริษัทดังกล่าว

17. การอนุมัติข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2568