

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียวล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
รายงานการสอบทาน และ ข้อมูลทางการเงินรวม  
และข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการ  
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

## รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรือล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลทางการเงินรวมของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรือล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบไปด้วยงบฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 งบกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จรวม งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบกระแสเงินสดรวมสำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมระหว่างกาลแบบย่อ และได้สอบทานข้อมูลทางการเงิน เฉพาะกิจการของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรือล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน (รวมเรียกว่า “ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล”) ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลเหล่านี้ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวจากผลการสอบทานของข้าพเจ้า

### ขอบเขตการสอบทาน

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามสอบทานตามมาตรฐานงานสอบทาน รหัส 2410 เรื่อง การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกิจการ การสอบทานดังกล่าวประกอบด้วย การใช้วิธีการสอบถาม บุคลากรซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้รับผิดชอบด้านการเงินและบัญชี และการวิเคราะห์เปรียบเทียบและวิธีการสอบทานอื่น การสอบทานนี้มีขอบเขตจำกัดกว่าการตรวจสอบตามมาตรฐานที่เกี่ยวข้องกับการสอบบัญชีที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี ทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถได้ความเชื่อมั่นว่าจะพบเรื่องที่มีนัยสำคัญทั้งหมดซึ่งอาจพบได้จากการตรวจสอบ ดังนั้นข้าพเจ้าจึงไม่ได้แสดงความเห็นต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลที่สอบทาน

### ข้อสรุป

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า

พิมพ์ใจ มานิตขจรกิจ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4521

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 15 พฤษภาคม 2569

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเวิล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569

(หน่วย: พันบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2569 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2568 (ตรวจสอบแล้ว)	31 มีนาคม 2569 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2568 (ตรวจสอบแล้ว)
<b>สินทรัพย์</b>				
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	228,705	224,484	222,800	219,252
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	24,523	26,167	-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	3 8,837	9,366	10,839	10,951
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ	4 3,976,224	3,959,801	3,980,166	3,963,600
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	12,944	15,153	12,944	15,153
ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	4,963	10,879	4,963	10,879
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	20,547	10,589	19,315	9,524
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>4,276,743</b>	<b>4,256,439</b>	<b>4,251,027</b>	<b>4,229,359</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>				
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	11,461	13,559	11,461	13,559
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	507,574	507,574
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	5 1,647,807	1,649,882	1,681,349	1,683,677
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	6 386,386	386,906	215,931	215,683
สินทรัพย์สิทธิการใช้	10,821	12,537	10,821	12,537
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	2,268	1,963	2,260	1,954
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	31,980	31,156	30,194	29,440
ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา	7 941,008	944,532	795,390	798,913
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	20,028	20,079	19,041	19,056
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>3,051,759</b>	<b>3,060,614</b>	<b>3,274,021</b>	<b>3,282,393</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>7,328,502</b>	<b>7,317,053</b>	<b>7,525,048</b>	<b>7,511,752</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569

(หน่วย: พันบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	31 มีนาคม 2569 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2568 (ตรวจสอบแล้ว)	31 มีนาคม 2569 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2568 (ตรวจสอบแล้ว)	
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>					
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	8	432,800	160,000	432,800	160,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2	-	-	40,000	30,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		50,372	80,836	48,795	80,271
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
- ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2	175,000	75,000	175,000	75,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน					
- ที่ถึงกำหนด ชำระภายในหนึ่งปี	9	439,184	684,371	439,184	684,371
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี		7,639	7,546	7,639	7,546
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		35,652	47,638	32,249	44,796
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		250,175	244,830	249,645	242,198
ภาษีเงิน ได้นิติบุคคลค้างจ่าย		17,483	13,837	17,483	13,837
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		76,645	90,626	75,484	89,173
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>		<b>1,484,950</b>	<b>1,404,684</b>	<b>1,518,279</b>	<b>1,427,192</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
- สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2	200,000	300,000	200,000	300,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน					
- สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	9	385,576	380,452	385,576	380,452
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนด ชำระภายในหนึ่งปี		4,569	6,514	4,569	6,514
สำรองผลประโยชน์ของพนักงาน		34,659	33,160	24,776	23,617
เงินประกันงานก่อสร้าง		36,187	37,584	36,187	37,584
เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน		1,868	1,130	1,868	1,130
หนี้สินภาษีเงิน ใ้รอการตัดบัญชี		3,697	5,300	3,697	5,300
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		45,601	54,819	45,595	54,813
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>		<b>712,157</b>	<b>818,959</b>	<b>702,268</b>	<b>809,410</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>2,197,107</b>	<b>2,223,643</b>	<b>2,220,547</b>	<b>2,236,602</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเวิล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2569 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2568 (ตรวจสอบแล้ว)	31 มีนาคม 2569 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2568 (ตรวจสอบแล้ว)
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>				
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	92,704	92,704	92,704	92,704
ยังไม่ได้จัดสรร	250,851	214,326	617,837	588,486
องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น	74,131	74,131	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	5,011,646	4,975,121	5,304,501	5,275,150
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	119,749	118,289	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	5,131,395	5,093,410	5,304,501	5,275,150
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	7,328,502	7,317,053	7,525,048	7,511,752
	-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

.....

กรรมการ

.....

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียวล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ  
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

(หน่วย: พันบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2569	2568	2569	2568
<b>กำไรขาดทุน:</b>				
<b>รายได้</b>				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	478,746	250,866	478,746	250,866
รายได้จากค่าบริการ	27,993	25,538	4,305	2,690
รายได้ค่าเช่า	12,780	11,817	12,767	11,811
รายได้อื่น	7,742	6,243	8,852	7,257
<b>รวมรายได้</b>	<b>527,261</b>	<b>294,464</b>	<b>504,670</b>	<b>272,624</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>				
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	337,625	178,456	337,625	178,456
ต้นทุนค่าบริการ	12,559	11,398	2,631	2,087
ต้นทุนค่าเช่า	7,994	6,336	8,246	6,588
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	53,519	43,745	53,058	43,435
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	65,731	59,339	61,722	55,009
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>477,428</b>	<b>299,274</b>	<b>463,282</b>	<b>285,575</b>
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	49,833	(4,810)	41,388	(12,951)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(5,321)	(6,271)	(5,496)	(6,271)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	44,512	(11,081)	35,892	(19,222)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	10 (6,527)	3,451	(6,541)	3,385
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	<b>37,985</b>	<b>(7,630)</b>	<b>29,351</b>	<b>(15,837)</b>
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:</b>				
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด</b>	<b>37,985</b>	<b>(7,630)</b>	<b>29,351</b>	<b>(15,837)</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)  
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2569	2568	2569	2568
<b>การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)</b>				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	36,525	(9,131)	29,351	(15,837)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	1,460	1,501	-	-
	<u>37,985</u>	<u>(7,630)</u>	<u>29,351</u>	<u>(15,837)</u>
<b>การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม</b>				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	36,525	(9,131)	29,351	(15,837)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	1,460	1,501	-	-
	<u>37,985</u>	<u>(7,630)</u>	<u>29,351</u>	<u>(15,837)</u>
				(หน่วย: บาท)
<b>กำไรต่อหุ้น</b>				
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน				
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	<u>0.0073</u>	<u>(0.0018)</u>	<u>0.0058</u>	<u>(0.0032)</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท อีสเทอร์น สตรีท เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินรวม

	ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ								
						องค์ประกอบอื่นของ			
						ส่วนของผู้ถือหุ้น			
	ทุนเรือนหุ้นที่ออก		ส่วนทุนจาก		กำไรสะสม		ส่วนเกินทุนจาก	รวมส่วนของ	ส่วนของผู้มี
และชำระ	ส่วนต่ำกว่า	การจ่ายโดยใช้	สำรองตาม	ยังไม่ได้จัดสรร	การเปลี่ยนแปลง	ผู้ถือหุ้น	ส่วนได้เสียที่ไม่มี	ส่วนของผู้ถือหุ้น	
เต็มมูลค่าแล้ว	มูลค่าหุ้นสามัญ	หุ้นเป็นเกณฑ์	กฎหมาย		ในบริษัทย่อย	ของบริษัทฯ	อำนาจควบคุม	ของบริษัทย่อย	ส่วนของผู้ถือหุ้น
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	5,022,246	(429,265)	979	86,704	145,208	74,131	4,900,003	115,847	5,015,850
ขาดทุนสำหรับงวด	-	-	-	-	(9,131)	-	(9,131)	1,501	(7,630)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	-	(9,131)	-	(9,131)	1,501	(7,630)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568	5,022,246	(429,265)	979	86,704	136,077	74,131	4,890,872	117,348	5,008,220
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2569	5,022,246	(429,265)	979	92,704	214,326	74,131	4,975,121	118,289	5,093,410
กำไรสำหรับงวด	-	-	-	-	36,525	-	36,525	1,460	37,985
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	-	36,525	-	36,525	1,460	37,985
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	5,022,246	(429,265)	979	92,704	250,851	74,131	5,011,646	119,749	5,131,395
	-	-	-	-	-	-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น  
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ทุนเรือนหุ้นที่ออก		ส่วนทุนจากการ จ่ายโดยใช้ หุ้นเป็นเกณฑ์	กำไรสะสม		รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
	และชำระ เต็มมูลค่าแล้ว	ส่วนต่ำกว่า มูลค่าหุ้นสามัญ		สำรอง	ยังไม่ได้จัดสรร	
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
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2569	5,022,246	(429,265)	979	92,704	588,486	5,275,150
กำไรสำหรับงวด	-	-	-	-	29,351	29,351
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	-	29,351	29,351
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	5,022,246	(429,265)	979	92,704	617,837	5,304,501

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

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

## งบกระแสเงินสด

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2569	2568	2569	2568
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>				
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	44,512	(11,081)	35,892	(19,222)
ปรับกระทบกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้เป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
จากกิจกรรมดำเนินงาน:				
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการโอนเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	337,625	178,456	337,625	178,456
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โอนกลับ)	138	(177)	138	(177)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	12,268	11,523	10,490	9,915
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์ของพนักงาน	1,630	1,383	1,290	1,054
รายได้รับล่วงหน้าที่ได้รับรู้	(4,848)	(1,447)	-	-
รับรู้รายได้ตามสัญญาเช่า	(360)	(361)	(360)	(361)
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ทางการเงิน	(40)	(30)	-	-
กำไรจากการปรับมูลค่าชุดกรรมของสินทรัพย์ทางการเงิน	(16)	(164)	-	-
กำไรจากการจำหน่ายที่ดินรอการพัฒนา	-	-	(13)	-
ขาดทุนจากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายอาคาร อุปกรณ์ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	389	11,816	389	11,697
โอนกลับขาดทุนจากการซื้อขายอาคารและอุปกรณ์	-	(11,160)	-	(11,160)
ต้นทุนทางการเงิน	5,321	6,271	5,496	6,271
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์ และหนี้สินดำเนินงาน	396,619	185,029	390,947	176,473
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	391	1,427	(25)	1,305
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ	(332,779)	(267,676)	(332,923)	(267,735)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	(4,596)	(8,026)	(4,596)	(8,026)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(9,957)	(15,484)	(9,789)	(15,228)
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าและเงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน	3,194	3,194	3,194	3,194
ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	5,916	3,030	5,916	3,030
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	87	663	15	663
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	(29,605)	19,744	(29,630)	19,482
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	8,319	(16,867)	10,245	(15,111)
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(7,137)	(7,813)	(12,547)	(11,369)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(13,981)	(13,965)	(13,689)	(13,422)
เงินประกันงานก่อสร้าง	(1,397)	1,949	(1,397)	1,949
จ่ายหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	(131)	(299)	(131)	(299)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(9,218)	(5,379)	(9,218)	(5,379)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	5,725	(120,473)	(3,628)	(130,473)
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	(17,331)	(21,683)	(17,331)	(21,682)
จ่ายภาษีเงินได้	(5,344)	(2,949)	(5,252)	(2,938)
<b>เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>(16,950)</b>	<b>(145,105)</b>	<b>(26,211)</b>	<b>(155,093)</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกระแสเงินสด (ต่อ)  
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2569	2568	2569	2568
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>				
จ่ายซื้อเครื่องมือทางการเงิน	(8,300)	(8,000)	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายเครื่องมือทางการเงิน	10,000	-	-	-
จ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(4,151)	(8,539)	(4,151)	(8,539)
จ่ายซื้อส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(5,369)	(7,053)	(5,094)	(4,673)
จ่ายซื้อส่วนปรับปรุงอาคารพัฒนา	(1,739)	-	(1,726)	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	9	36	9	36
เงินสดจ่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	(1,500)
<b>เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน</b>	<b>(9,550)</b>	<b>(23,556)</b>	<b>(10,962)</b>	<b>(14,676)</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>				
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	292,800	50,000	292,800	50,000
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย	-	-	10,000	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	68,264	103,140	68,264	103,140
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	(20,000)	-	(20,000)	-
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(308,326)	(85,940)	(308,326)	(85,940)
ชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า	(2,017)	(2,017)	(2,017)	(2,017)
<b>เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>30,721</b>	<b>65,183</b>	<b>40,721</b>	<b>65,183</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ</b>	<b>4,221</b>	<b>(103,478)</b>	<b>3,548</b>	<b>(104,586)</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	224,484	375,606	219,252	372,057
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายงวด</b>	<b>228,705</b>	<b>272,128</b>	<b>222,800</b>	<b>267,471</b>
	-	-	-	-
<b>ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม</b>				
<b>รายการที่มีใช้เงินสด</b>				
โอนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	6,805	17,917	6,805	17,917
โอนที่ดินรอกการพัฒนาเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	5,262	54,568	5,262	54,568
บันทึกดอกเบี้ยจ่ายเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	9,201	15,479	9,201	15,479
เจ้าหน้าที่ค่าซื้ออุปกรณ์ (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(904)	(2,366)	83	(2,028)
เจ้าหน้าที่ค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลง	1,764	1,937	1,764	1,937

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมระหว่างกาล

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

## 1. ข้อมูลทั่วไป

### 1.1 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล

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

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลเพิ่มเติมจากงบการเงินประจำปีที่น่าเสนอครั้งล่าสุด ดังนั้นงบการเงินระหว่างกาลจึงเน้นการให้ข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์และสถานการณ์ใหม่ๆ เพื่อให้ไม่ให้อข้อมูลที่นำเสนอซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้อ้างอิงไปแล้ว ผู้ใช้งบการเงินควรใช้งบการเงินระหว่างกาลนี้ควบคู่ไปกับงบการเงินประจำปีล่าสุด

งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยนี้

### 1.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

งบการเงินรวมระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทฯ”) และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทย่อย”) (รวมเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) โดยใช้หลักเกณฑ์เดียวกับงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และไม่มีเปลี่ยนแปลงโครงสร้างที่สำคัญเกี่ยวกับบริษัทย่อยในระหว่างงวด

### 1.3 นโยบายการบัญชี

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2569 ไม่มีผลกระทบต่ออย่างที่เป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

## 2. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างงวด กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าว เป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ ทั้งนี้ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญในนโยบายการกำหนดราคาของรายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันสรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2569	2568	2569	2568
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</u>				
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)				
รายได้ค่าบริการจัดการส่วนกลาง	-	-	214	214
รายได้อื่น	-	-	1,062	1,118
รายได้ค่าเช่าและบริการ	-	-	2	7
ค่าบริการจ่าย	-	-	3	20
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	175	-
ค่าบริการจัดการจ่าย	-	-	1,132	-
<u>รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
ค่าเช่าพื้นที่อาคารและค่าบริการจ่าย	1,843	1,800	1,843	1,800
ดอกเบี้ยจ่าย	2,746	-	2,746	-

ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯ และกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2569	2568	2569	2568
		(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)
<u>ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น (หมายเหตุ 3)</u>				
บริษัทย่อย	-	-	2,491	2,440

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2569	2568	2569	2568
	(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)	
<b>เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น</b>				
บริษัทย่อย	-	-	766	996
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	39	28	39	28
รวม	39	28	805	1,024
<b>เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
เงินกู้ยืมระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระ				
ภายใน 1 ปี	175,000	75,000	175,000	75,000
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	200,000	300,000	200,000	300,000
รวม	375,000	375,000	375,000	375,000
<b>เงินกู้ยืมระยะสั้น</b>				
บริษัทย่อย	-	-	40,000	30,000
<b>ดอกเบี้ยค้างจ่าย</b>				
บริษัทย่อย	-	-	294	119
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	946	3,723	946	3,723
รวม	946	3,723	1,240	3,842
<b>ลูกหนี้เงินประกัน</b>				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,709	1,711	1,709	1,711

#### เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เมื่อวันที่ 28 สิงหาคม 2567 บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญากู้ยืมเงินระยะยาวกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง (กรรมการร่วมกัน) ในวงเงินจำนวน 375 ล้านบาท ซึ่งคิดดอกเบี้ย 6 เดือนแรกในอัตราร้อยละคงที่ หลังจากนั้นจะปรับอัตราดอกเบี้ยใหม่ทุกงวด 6 เดือน เป็นอัตราร้อยละ MLR ของธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง ลบอัตราร้อยละคงที่ต่อปี 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

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

**ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร**

(หน่วย: พันบาท)

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2569	2568	2569	2568
ผลประโยชน์ระยะสั้น	8,074	9,502	6,965	8,469
ผลประโยชน์หลังออกจากราชการ	671	472	632	440
รวม	8,745	9,974	7,597	8,909

**3. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น**

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2569	31 ธันวาคม 2568	31 มีนาคม 2569	31 ธันวาคม 2568
	(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)	
<b>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน</b>				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	911	1,507	522	1,114
ค้างชำระไม่เกิน 3 เดือน	855	1,053	852	676
ค้างชำระ 3 - 6 เดือน	-	12	-	12
ค้างชำระ 6 - 12 เดือน	2	1	2	1
รวมลูกหนี้การค้า	1,768	2,573	1,376	1,803
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(2)	(1)	(2)	(1)
รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ	1,766	2,572	1,374	1,802
<b>ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น</b>				
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 2)	-	-	2,491	2,440
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	1,474	1,411	1,474	1,411
รายได้ค้างรับ	3,144	3,040	3,131	3,040
เงินทดรองจ่าย	4,122	3,875	4,038	3,790
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	8,740	8,326	11,134	10,681
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(1,669)	(1,532)	(1,669)	(1,532)
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	7,071	6,794	9,465	9,149
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	8,837	9,366	10,839	10,951

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

#### 4. ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้ำคงเหลือ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2569	31 ธันวาคม 2568	31 มีนาคม 2569	31 ธันวาคม 2568
		(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)
ที่ดิน	1,847,895	1,704,857	1,852,382	1,709,344
งานระหว่างก่อสร้าง	2,128,022	2,254,494	2,128,022	2,254,494
รวม	3,975,917	3,959,351	3,980,404	3,963,838
หัก: สำรองค่าเพื่อผลขาดทุนจากการ ลดลงของมูลค่าโครงการ	(238)	(238)	(238)	(238)
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ	3,975,679	3,959,113	3,980,166	3,963,600
สินค้ำคงเหลืออื่น	545	688	-	-
รวม	3,976,224	3,959,801	3,980,166	3,963,600

บริษัทฯ ได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 จำนวน 3,668 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2568: 3,604 ล้านบาท) ไปค้ำประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

ในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทฯ ได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 9 ล้านบาท (2568: 15 ล้านบาท)

ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการของบริษัทฯ

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2569	31 ธันวาคม 2568
มูลค่าประมาณของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่และ เริ่มมีการทำสัญญาแล้ว	12,880	12,182
จำนวนเงินที่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ร้อยละของยอดขายรวมของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่	6,038	5,876
จำนวนเงินตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ที่ยังไม่ได้รับรู้เป็นรายได้*	261	578

\*รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้ในอนาคต ซึ่งจะรับรู้เป็นรายได้ในอีก 1 - 2 ปี

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

5. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 31 ธันวาคม 2568 แสดงได้  
ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		
	อาคารและ ส่วนปรับปรุง		
	ที่ดิน	อาคาร	รวม
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569:			
ราคาทุน	1,504,642	727,048	2,231,690
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(511,166)	(511,166)
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(72,717)	-	(72,717)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	1,431,925	215,882	1,647,807
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568:			
ราคาทุน	1,504,642	725,493	2,230,135
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(507,536)	(507,536)
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(72,717)	-	(72,717)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	1,431,925	217,957	1,649,882

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	อาคารและ ส่วนปรับปรุง		
	ที่ดิน	อาคาร	รวม
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569:			
ราคาทุน	1,504,642	769,972	2,274,614
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(520,548)	(520,548)
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(72,717)	-	(72,717)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	1,431,925	249,424	1,681,349
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568:			
ราคาทุน	1,504,642	768,417	2,273,059
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(516,665)	(516,665)
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(72,717)	-	(72,717)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	1,431,925	251,752	1,683,677

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2569	1,649,882	1,683,677
ซื้อเพิ่ม - ราคาทุน	2,387	2,387
จำหน่าย - มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่โอน	(106)	(106)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(4,356)	(4,609)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	1,647,807	1,681,349

บริษัทฯ ได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 จำนวน 874 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2568: 830 ล้านบาท) ไปค้าประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคารและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

#### 6. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2569	386,906	215,683
ซื้อเพิ่ม - ราคาทุน	5,793	4,532
จำหน่าย - มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่โอน	(292)	(292)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(6,021)	(3,992)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	386,386	215,931

บริษัทฯ ได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 จำนวน 4 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2568: 4 ล้านบาท) ไปค้าประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

7. ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2569	2568	2569	2568
		(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)
ที่ดิน	916,978	917,005	771,360	771,387
ส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา	24,030	27,527	24,030	27,526
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	941,008	944,532	795,390	798,913

บริษัทฯ ได้นำที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนาซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 จำนวน 564 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2568 : 568 ล้านบาท) ไปค้ำประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

8. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		31 มีนาคม	31 ธันวาคม
		2569	2568
			(ตรวจสอบแล้ว)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	MMR , MLR - อัตราคงที่	432,800	160,000

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินค้ำประกัน โดยจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ

9. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2569	2568
		(ตรวจสอบแล้ว)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	824,760	1,064,822
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(439,184)	(684,370)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ	385,576	380,452

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2569	1,064,822
บวก: กู้เพิ่ม	68,264
หัก: จ่ายคืนเงินกู้	(308,326)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	824,760

ภายใต้สัญญาเงินกู้ บริษัทฯต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การรักษาอัตราส่วนทางการเงินให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญาและการนำสินทรัพย์ไปเป็นหลักประกัน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทฯมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาสินเชื่อกับธนาคารที่ยังมิได้เบิกใช้จำนวนรวม 1,511 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2568: 1,580 ล้านบาท)

เงินกู้ยืมและวงเงินสินเชื่อดังกล่าวค้ำประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ

#### 10. ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ระหว่างกาลคำนวณขึ้นจากกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้สำหรับงวดคูณด้วยอัตราภาษีเฉลี่ยทั้งปีที่ประมาณไว้

ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 2568 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2569	2568	2569	2568
<b>ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:</b>				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลระหว่างกาล	8,953	-	8,897	-
<b>ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:</b>				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิด				
ผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการ				
ผลแตกต่างชั่วคราว	(2,426)	(3,451)	(2,356)	(3,385)
<b>ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบ</b>				
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	6,527	(3,451)	6,541	(3,385)

**11. การเสนอข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน**

กลุ่มบริษัทจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ โดยมีส่วนงานที่รายงาน 4 ส่วนงาน ดังนี้

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

ในระหว่างงวดปัจจุบัน กลุ่มบริษัทไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของส่วนงานดำเนินงานที่รายงาน

ข้อมูลรายได้และกำไรขั้นต้นของส่วนงานของกลุ่มบริษัทสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 2568 มีดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม											
	รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า											
	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจให้บริการสนามกอล์ฟ		ธุรกิจบริหารจัดการ		ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์		รายการปรับปรุงและตัดรายการระหว่างกัน		รวม	
	2569	2568	2569	2568	2569	2568	2569	2568	2569	2568	2569	2568
<b>รายได้</b>												
รายได้จากลูกค้าภายนอก	479	251	27	25	1	-	13	12	-	-	520	288
รายได้ระหว่างส่วนงาน	-	-	-	-	1	-	-	-	(1)	-	-	-
<b>รวมรายได้</b>	<b>479</b>	<b>251</b>	<b>27</b>	<b>25</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>13</b>	<b>12</b>	<b>(1)</b>	<b>-</b>	<b>520</b>	<b>288</b>
<b>ผลการดำเนินงาน</b>												
กำไรขั้นต้นของส่วนงาน	141	72	15	14	-	-	5	6	-	-	161	92
รายได้อื่น											8	6
ค่าใช้จ่ายในการขายและ												
จัดจำหน่าย											(53)	(44)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร											(66)	(59)
ต้นทุนทางการเงิน											(5)	(6)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้											(7)	3
<b>กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับงวด</b>											<b>38</b>	<b>(8)</b>

## 12. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นดังนี้

- 12.1 บริษัทฯมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาก่อสร้างโครงการต่างๆ ซึ่งรวมถึงการจ้างออกแบบโครงการและการตกแต่งภายในเป็นจำนวนรวม 332 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2568: 338 ล้านบาท)
- 12.2 บริษัทฯมีภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุนเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารจำนวน 1 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2568: 1 ล้านบาท)
- 12.3 บริษัทฯมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริหารเกี่ยวข้องกับการบริหารและจัดการหมู่บ้านจัดสรรที่ยังไม่ได้ส่งมอบให้แก่นิติบุคคลของโครงการกับบริษัทย่อยแห่งหนึ่งจำนวน 3 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2568: 4 ล้านบาท)
- 12.4 กลุ่มบริษัทได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการเช่าที่ดิน พื้นที่อาคาร อุปกรณ์ ซึ่งมีระยะเวลาสั้นและสัญญาบริการซึ่งมีอายุสัญญาตั้งแต่ 1 ปี ถึง 4 ปี

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัทมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายสำหรับค่าเช่าและค่าบริการในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาดังกล่าวดังนี้

จ่ายชำระ ภายใน 1 ปี	กลุ่มบริษัท	(หน่วย: ล้านบาท)
		เฉพาะบริษัทฯ
	21	21

## 12.5 หนังสือค้ำประกันธนาคาร

บริษัทฯมีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในนามของบริษัทฯดังนี้

หนังสือค้ำประกันสำหรับ	(หน่วย: ล้านบาท)	
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2569	31 ธันวาคม 2568
		(ตรวจสอบแล้ว)
การจัดการและการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค	184	166
การใช้ไฟฟ้า	7	7
รวม	191	173

วงเงินสินเชื่อหนังสือค้ำประกันธนาคารค้ำประกัน โดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ

### 13. คดีฟ้องร้อง

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทฯ มีคดีถูกบุคคลฟ้องร้องในคดีแพ่งเกี่ยวกับสัญญาจะซื้อจะขาย อสังหาริมทรัพย์ นิติบุคคลโครงการฟ้องร้องในคดีผู้บริโภค และคดีอื่น ๆ โดยเรียกร้องค่าเสียหาย จำนวนรวม 80 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2568: 79 ล้านบาท) ขณะนี้คดีต่าง ๆ อยู่ระหว่างพิจารณาของ ศาลแพ่งและผลของคดียังไม่สิ้นสุด ซึ่งฝ่ายบริหารของบริษัทฯ ได้พิจารณาแล้วพร้อมทั้งพิจารณาจาก ความเห็นของฝ่ายกฎหมายของบริษัทฯ และบริษัทที่ปรึกษากฎหมาย เชื่อว่าเมื่อคดีถึงที่สุดจะไม่มีผลกระทบ อย่างเป็นสาระสำคัญต่อฐานะการเงินของบริษัทฯ

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้บันทึกสำรองผลเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากผลสรุปของการพิจารณาคดีไว้ จำนวนหนึ่งตามที่เห็นว่าเหมาะสมในงบการเงินของบริษัทฯ แล้ว

### 14. มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้น เงินกู้ยืมระยะยาวมีอัตรา ดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน

ในระหว่างงวดปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

### 15. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

#### เงินปันผล

เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2569 ที่ประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผล จากผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ประจำปี 2568 ให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.02 บาท รวมจำนวน 100.44 ล้านบาท โดยมีกำหนดจ่ายภายในวันที่ 26 พฤษภาคม 2569

### 16. การอนุมัติข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2569