

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

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

ขอบเขตการสอบทาน

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานสอบทานตามมาตรฐานงานสอบทาน รหัส 2410 เรื่อง การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกิจการ การสอบทานดังกล่าวประกอบด้วย การใช้วิธีการสอบถาม นุคตากร ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้รับผิดชอบด้านการเงินและบัญชี และการวิเคราะห์เปรียบเทียบและวิธีการสอบทานอื่น การสอบทานนี้มีขอบเขตจำกัดกว่าการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถได้ความเชื่อมั่นว่าจะพบเรื่องที่มึนัยสำคัญทั้งหมดซึ่งอาจพบได้จากการตรวจสอบ ดังนั้นข้าพเจ้าจึงไม่ได้แสดงความเห็นต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลที่สอบทาน

ข้อสรุป

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า

พิมพ์ใจ มานิตขจรกิจ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4521

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 13 สิงหาคม 2568

บริษัท อีสตอร์น สตาร์ รีล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568

(หน่วย: พันบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 มิถุนายน 2568 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2567 (ตรวจสอบแล้ว)	30 มิถุนายน 2568 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2567 (ตรวจสอบแล้ว)
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	349,735	375,606	346,092	372,057
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	49,215	42,830	-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	3 10,698	10,354	12,948	12,536
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้างเหลือ	4 4,365,443	4,108,956	4,369,258	4,112,637
เงินย่ำล่วงหน้ำค่าก่อสร้าง	30,827	48,814	30,827	48,814
ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	27,407	33,272	27,407	33,272
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	19,371	8,821	17,723	7,736
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	4,852,696	4,628,653	4,804,255	4,587,052
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	13,509	15,621	13,509	15,621
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	5 -	-	507,574	505,874
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	6 1,644,142	1,630,087	1,678,453	1,664,906
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	7 390,100	394,467	219,434	222,400
สินทรัพย์สิทธิการใช้	15,970	19,402	15,970	19,402
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	2,136	1,875	2,123	1,859
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	30,615	31,314	28,841	29,671
ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา	8 778,250	832,018	632,631	686,400
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	36,106	38,797	34,883	37,684
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	2,910,828	2,963,581	3,133,418	3,183,817
รวมสินทรัพย์	7,763,524	7,592,234	7,937,673	7,770,869

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568

(หน่วย: พันบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 มิถุนายน 2568 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2567 (ตรวจสอบแล้ว)	30 มิถุนายน 2568 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2567 (ตรวจสอบแล้ว)
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	9	160,000	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		125,360	125,445	133,777
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	10	650,908	650,908	476,129
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		7,363	7,363	7,184
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		106,469	104,361	107,376
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		180,219	179,910	184,183
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		65,950	65,131	66,550
รวมหนี้สินหมุนเวียน		1,296,269	1,293,118	975,199
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2	375,000	375,000	375,000
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	10	990,938	1,070,121	1,070,121
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		10,334	10,334	14,032
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ				
ผลประโยชน์ของพนักงาน		33,336	23,504	21,694
เงินประกันงานก่อสร้าง		32,846	32,846	39,930
เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน		1,842	1,842	1,456
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		8,600	8,600	10,190
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		46,703	46,697	51,412
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		1,499,599	1,489,761	1,583,835
รวมหนี้สิน		2,795,868	2,782,879	2,559,034

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 มิถุนายน 2568 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2567 (ตรวจสอบแล้ว)	30 มิถุนายน 2568 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2567 (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	95,451	145,208	474,130	531,171
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	74,131	74,131	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	4,850,246	4,900,003	5,154,794	5,211,835
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	117,410	115,847	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	4,967,656	5,015,850	5,154,794	5,211,835
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	7,763,524	7,592,234	7,937,673	7,770,869

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



กรรมการ



(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568

(หน่วย: พันบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
กำไรขาดทุน:				
รายได้				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	321,799	131,905	321,799	131,905
รายได้ค่าบริการ	17,323	15,557	3,768	2,556
รายได้ค่าเช่า	9,176	8,263	9,171	8,258
รายได้อื่น	9,340	5,995	10,161	6,810
รวมรายได้	357,638	161,720	344,899	149,529
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	218,687	101,571	218,687	101,571
ต้นทุนค่าบริการ	11,109	8,478	3,015	1,988
ต้นทุนค่าเช่า	6,719	6,410	6,975	6,666
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	46,165	27,972	45,848	28,022
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	55,931	62,673	51,922	58,162
รวมค่าใช้จ่าย	338,611	207,104	326,447	196,409
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้	19,027	(45,384)	18,452	(46,880)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(6,833)	(1,623)	(6,833)	(1,623)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	12,194	(47,007)	11,619	(48,503)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(2,560)	9,444	(2,625)	9,381
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	9,634	(37,563)	8,994	(39,122)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	9,634	(37,563)	8,994	(39,122)

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียว เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	9,572	(37,811)	8,994	(39,122)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	62	248	-	-
	<u>9,634</u>	<u>(37,563)</u>	<u>8,994</u>	<u>(39,122)</u>
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	9,572	(37,811)	8,994	(39,122)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	62	248	-	-
	<u>9,634</u>	<u>(37,563)</u>	<u>8,994</u>	<u>(39,122)</u>

(หน่วย: บาท)

กำไรต่อหุ้น				
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน				
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	<u>0.0019</u>	<u>(0.0075)</u>	<u>0.0018</u>	<u>(0.0078)</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568

(หน่วย: พันบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
กำไรขาดทุน:				
รายได้				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	572,665	431,493	572,665	431,493
รายได้จากค่าบริการ	42,861	40,461	6,458	5,353
รายได้ค่าเช่า	20,993	19,099	20,982	19,089
รายได้อื่น	15,583	12,530	17,418	14,497
รวมรายได้	652,102	503,583	617,523	470,432
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	397,143	319,914	397,143	319,914
ต้นทุนค่าบริการ	22,507	20,856	5,102	4,152
ต้นทุนค่าเช่า	13,055	13,517	13,563	14,028
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	89,910	71,372	89,283	70,070
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	115,270	115,889	106,931	107,787
รวมค่าใช้จ่าย	637,885	541,548	612,022	515,951
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและรายได้ภาษีเงินได้	14,217	(37,965)	5,501	(45,519)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(13,104)	(2,796)	(13,104)	(2,796)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนรายได้ภาษีเงินได้	1,113	(40,761)	(7,603)	(48,315)
รายได้ภาษีเงินได้	891	9,910	760	9,785
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	2,004	(30,851)	(6,843)	(38,530)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	2,004	(30,851)	(6,843)	(38,530)

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท อีสตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)
สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	441	(32,201)	(6,843)	(38,530)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	1,563	1,350	-	-
	<u>2,004</u>	<u>(30,851)</u>	<u>(6,843)</u>	<u>(38,530)</u>
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	441	(32,201)	(6,843)	(38,530)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	1,563	1,350	-	-
	<u>2,004</u>	<u>(30,851)</u>	<u>(6,843)</u>	<u>(38,530)</u>
(หน่วย: บาท)				
กำไรต่อหุ้น				
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน				
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	<u>0.0001</u>	<u>(0.0064)</u>	<u>(0.0014)</u>	<u>(0.0077)</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอชเคท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม									
	ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ									
	องค์ประกอบอื่นของ									
	ส่วนของผู้ถือหุ้น									
ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระ เต็มมูลค่าแล้ว	ส่วนต่ำกว่า มูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนทุนจาก การจ่ายโดยใช้ หุ้นเป็นเกณฑ์	กำไรสะสม		ส่วนเกินทุนจาก การเปลี่ยนแปลง สัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัทย่อย	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น ของบริษัทฯ		ส่วนของผู้มี ส่วนได้เสียที่ไม่มี อำนาจควบคุม ของบริษัทย่อย	รวม	ส่วนของผู้ถือหุ้น
			สำรองตาม กฎหมาย	กำไรสะสม ยังไม่จัดสรร						
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	5,022,246	(429,265)	85,204	113,534	74,131	4,866,829	114,398	-	4,981,227	
กำไรสำหรับงวด	-	-	-	(32,201)	-	(32,201)	1,350	-	(30,851)	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	(32,201)	-	(32,201)	1,350	-	(30,851)	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567	5,022,246	(429,265)	85,204	81,333	74,131	4,834,628	115,748	-	4,950,376	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	5,022,246	(429,265)	86,704	145,208	74,131	4,900,003	115,847	-	5,015,850	
ขาดทุนสำหรับงวด	-	-	-	441	-	441	1,563	-	2,004	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	441	-	441	1,563	-	2,004	
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 13)	-	-	-	(50,198)	-	(50,198)	-	-	(50,198)	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568	5,022,246	(429,265)	86,704	95,451	74,131	4,850,246	117,410	-	4,967,656	

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ทุนเรือนหุ้นที่ออก		ส่วนทุนจากการ	กำไรสะสม		รวมส่วนของ ผู้ถือหุ้น
	และชำระ เต็มมูลค่าแล้ว	ส่วนต่ำกว่า มูลค่าหุ้นสามัญ	จ่ายโดยใช้ หุ้นเป็นเกณฑ์	สำรอง	ยังไม่ได้จัดสรร	
				ตามกฎหมาย		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	5,022,246	(429,265)	979	85,204	506,078	5,185,242
ขาดทุนสำหรับงวด	-	-	-	-	(38,530)	(38,530)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	-	(38,530)	(38,530)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567	5,022,246	(429,265)	979	85,204	467,548	5,146,712
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	5,022,246	(429,265)	979	86,704	531,171	5,211,835
ขาดทุนสำหรับงวด	-	-	-	-	(6,843)	(6,843)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	-	(6,843)	(6,843)
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 13)	-	-	-	-	(50,198)	(50,198)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568	5,022,246	(429,265)	979	86,704	474,130	5,154,794

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบถามแล้ว)

บริษัท อีทีเทอร์นิตี้ พาร์ท รีล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	1,113	(40,761)	(7,603)	(48,315)
ปรับกระทบกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้เป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
จากกิจกรรมดำเนินงาน:				
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการโอนเป็นต้นทุนขาย				
อสังหาริมทรัพย์	397,143	319,914	397,143	319,914
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โอนกลับ)	(107)	330	(107)	330
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	23,402	27,316	20,191	24,695
ประมาผลการดำเนินงานสำหรับผลประโยชน์ของพนักงาน	2,766	2,811	2,109	2,189
รายได้รับล่วงหน้าที่ได้รับรู้	(3,209)	(5,517)	-	-
รับรู้รายได้ตามสัญญาเช่า	(727)	(730)	(727)	(730)
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ทางการเงิน	(87)	(151)	-	-
กำไรจากการปรับมูลค่าธุรกรรมของสินทรัพย์ทางการเงิน	(298)	(200)	-	-
ขาดทุน (กำไร) จากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายสินทรัพย์	11,868	(80)	11,751	(90)
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	-	450	-	450
โอนกลับขาดทุนจากการซื้อค่าอาหารและอุปกรณ์	(11,160)	-	(11,160)	-
ต้นทุนทางการเงิน	13,104	2,796	13,104	2,796
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์				
และหนี้สินดำเนินงาน	433,808	306,178	424,701	301,239
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)				
ถูกหักการก้ำและถูกหักหนี้หมุนเวียนอื่น	(237)	(1,054)	(305)	(125)
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินทรัพย์คงเหลือ	(532,427)	(759,548)	(532,561)	(759,597)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	(17,011)	2,189	(17,011)	2,189
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(10,521)	(3,472)	(9,957)	(2,831)
ถูกหักตามสัญญาเช่าและเงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน	3,194	3,194	3,194	3,194
ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	5,865	(6,647)	5,865	(6,647)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(7,954)	(231)	(7,840)	(231)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เข้าหักการก้ำและเข้าหักหนี้หมุนเวียนอื่น	(9,897)	61,596	(7,597)	64,064
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(6,427)	(7,443)	(4,159)	(6,034)
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	1,074	32,584	(3,015)	26,292
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(2,211)	1,882	(1,419)	2,512
เงินประกันงานก่อสร้าง	(7,084)	22,118	(7,084)	22,118
จ่ายหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	(299)	(200)	(299)	(200)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(4,715)	5,237	(4,715)	5,237
เงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(154,842)	(343,617)	(162,202)	(348,820)
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	(44,765)	(35,066)	(44,765)	(35,066)
จ่ายภาษีเงินได้	(6,252)	(5,226)	(6,256)	(5,211)
รับคืนภาษีเงินได้	16,898	-	16,898	-
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(188,961)	(383,909)	(196,325)	(389,097)

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท อีทเทอร์น สตาร์ รีเทล เอทเคท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด (ต่อ)
สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
ซื้อเครื่องมือทางการเงิน	(8,000)	(10,000)	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายเครื่องมือทางการเงิน	2,000	5,000	-	-
ซื้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(20,552)	(9,024)	(20,552)	(9,024)
ซื้อส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(11,121)	(9,424)	(8,351)	(4,908)
เงินสดจ่ายส่วนปรับปรุงการพัฒนา	(800)	(30,519)	(800)	(30,519)
เงินสดจ่ายเพื่อการได้มาซึ่งสินทรัพย์สิทธิการใช้	-	(880)	-	(880)
เงินสดรับจากการจำหน่ายสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	69	-	69	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์	6	90	6	90
เงินสดจ่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(1,500)	-
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(38,398)	(54,757)	(31,128)	(45,241)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	160,000	240,000	160,000	240,000
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	290,480	383,185	290,480	383,185
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	(160,000)	-	(160,000)
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(194,884)	(80,891)	(194,884)	(80,891)
ชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า	(4,034)	(4,034)	(4,034)	(4,034)
จ่ายเงินปันผล	(50,074)	-	(50,074)	-
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	201,488	378,260	201,488	378,260
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ	(25,871)	(60,406)	(25,965)	(56,078)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ ต้นงวด	375,606	307,453	372,057	300,345
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ ปลายงวด	349,735	247,047	346,092	244,267
-	-	-	-	-
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม				
รายการที่มีใช้เงินสด				
โอนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	34,998	50,587	34,998	50,587
โอนที่ดินรอการพัฒนาเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	54,568	51,930	54,568	51,930
บันทึกคอกเบี้ยจ่ายเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	31,637	33,123	31,637	33,123
เจ้าหน้าที่ค่าซื้ออุปกรณ์ (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(1,639)	(2,346)	(1,302)	(1,330)
เจ้าหน้าที่ค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(668)	(653)	(668)	(653)
โอนจ่ายล่วงหน้าซื้อสินทรัพย์เป็นอุปกรณ์	-	1,092	-	-
โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็นค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	-	34	-	34
เงินปันผลค้างจ่ายเพิ่มขึ้น	(124)	-	(124)	-
เจ้าหน้าที่ค่าหุ้นบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น	-	-	(200)	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีเทอร์เน็ต สตาร์ รีล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมระหว่างกาล

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 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 อีเทอร์เน็ต สตาร์ รีล เอสเตท จำกัด (มหาชน) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทฯ”) และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทย่อย”) (รวมเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) โดยใช้หลักเกณฑ์เดียวกับงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และไม่มี การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างที่สำคัญเกี่ยวกับบริษัทย่อยในระหว่างงวด

1.3 นโยบายการบัญชี

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้ใน งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของ กลุ่มบริษัท

2. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างงวด กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ ทั้งนี้ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญในนโยบายการกำหนดราคาของรายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันสรุปได้ดังนี้

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน				สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567
รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย								
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)								
รายได้ค่าบริการจัดการส่วนกลาง	-	-	213	213	-	-	427	427
รายได้อื่น	-	-	983	1,017	-	-	2,101	2,158
รายได้ค่าเช่าและบริการ	-	-	8	7	-	-	15	13
ค่าบริการง่าย	-	-	27	79	-	-	47	107
ค่าบริการจัดการง่าย	-	-	949	-	-	-	949	-
รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน								
ค่าเช่าพื้นที่อาคารและค่าบริการง่าย	2,269	1,793	2,269	1,793	4,069	3,577	4,069	3,577

ยอดคงค้างระหว่างบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 มิถุนายน 2568	31 ธันวาคม 2567	30 มิถุนายน 2568	31 ธันวาคม 2567
	(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)	
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น (หมายเหตุ 3)				
บริษัทย่อย	-	-	2,438	2,291
เงินย่ำล่วงหน้า				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	214	-	214	-
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น				
บริษัทย่อย	-	-	1,312	337
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	40	22	40	22
รวม	<u>40</u>	<u>22</u>	<u>1,352</u>	<u>359</u>
เงินกู้ยืมระยะยาว				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	<u>375,000</u>	<u>375,000</u>	<u>375,000</u>	<u>375,000</u>

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 มิถุนายน	31 ธันวาคม	30 มิถุนายน	31 ธันวาคม
	2568	2567	2568	2567
	(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)	
ดอกเบี้ยค้างจ่าย				
บริษัทย่อย	-	-	63	63
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4,230	4,531	4,230	4,531
รวม	4,230	4,531	4,293	4,594
ลูกหนี้เงินประกัน				
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 30 มิถุนายน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ผลประโยชน์ระยะสั้น	9,074	8,503	8,324	7,783
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	473	642	441	616
รวม	9,547	9,145	8,765	8,399

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ผลประโยชน์ระยะสั้น	18,576	17,028	16,793	15,587
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	945	1,292	881	1,238
รวม	19,521	18,320	17,674	16,825

3. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 มิถุนายน	31 ธันวาคม	30 มิถุนายน	31 ธันวาคม
	2568	2567	2568	2567
	(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)	
<u>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน</u>				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	542	798	504	774
ค้างชำระไม่เกิน 3 เดือน	1,598	1,471	1,598	1,471
ค้างชำระ 3 - 6 เดือน	12	23	12	23
ค้างชำระ 6 - 12 เดือน	7	93	7	93
ค้างชำระมากกว่า 12 เดือน	332	363	332	363
รวมลูกหนี้การค้า	2,491	2,748	2,453	2,724
หัก: ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(339)	(455)	(339)	(455)
รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ	2,152	2,293	2,114	2,269
<u>ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น</u>				
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 2)	-	-	2,438	2,291
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	2,156	2,460	2,156	2,460
รายได้ค้างรับ	2,841	2,569	2,816	2,569
เงินทดรองจ่าย	4,172	3,646	4,047	3,561
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	9,169	8,675	11,457	10,881
หัก: ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(623)	(614)	(623)	(614)
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	8,546	8,061	10,834	10,267
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	10,698	10,354	12,948	12,536

4. ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 มิถุนายน	31 ธันวาคม	30 มิถุนายน	31 ธันวาคม
	2568	2567	2568	2567
	(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)	
ที่ดิน	1,967,360	2,043,228	1,971,847	2,047,715
งานระหว่างก่อสร้าง	2,397,650	2,065,161	2,397,649	2,065,160
รวม	4,365,010	4,108,389	4,369,496	4,112,875
หัก: สำรองค่าเพื่อผลขาดทุนจากการ ลดลงของมูลค่าโครงการ	(238)	(238)	(238)	(238)
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ	4,364,772	4,108,151	4,369,258	4,112,637
สินค้าคงเหลืออื่น	671	805	-	-
รวม	4,365,443	4,108,956	4,369,258	4,112,637

บริษัทฯ ได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 จำนวน 3,894 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2567: 3,810 ล้านบาท) ไปค้าประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

ในระหว่างงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 บริษัทฯ ได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 32 ล้านบาท (2567: 33 ล้านบาท)

ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการของบริษัทฯ

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 มิถุนายน	31 ธันวาคม
	2568	2567
มูลค่าประมาณของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่และ เริ่มมีการทำสัญญาแล้ว	10,591	12,019
จำนวนเงินที่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	5,497	7,545
ร้อยละของยอดขายรวมของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่	51.90	62.78
จำนวนเงินตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ที่ยังไม่ได้รับรู้เป็นรายได้*	1,518	1,643
*รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้ในอนาคต ซึ่งจะรับรู้เป็นรายได้ในอีก 1 - 2 ปี		

5. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

บริษัทย่อย	งบการเงินเฉพาะกิจการ									
	ทุนชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาหุ้น		ค่าเผื่อการลดค่า		สุทธิ	
	30 มิถุนายน 2568	31 ธันวาคม 2567	30 มิถุนายน 2568	31 ธันวาคม 2567	30 มิถุนายน 2568	31 ธันวาคม 2567	30 มิถุนายน 2568	31 ธันวาคม 2567	30 มิถุนายน 2568	31 ธันวาคม 2567
	2568	2567	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)	2568	2567	2568	2567	2568	2567
บริษัท อีสเทิร์น สตาร์ รีสอร์ท จำกัด	500,000	500,000	81.30	81.30	409,374	409,374	-	-	409,374	409,374
บริษัท อีสเทิร์น สตาร์ โฮเทล										
นิวยอร์ก จำกัด	160,000	160,000	60.00	60.00	96,000	96,000	-	-	96,000	96,000
บริษัท เดอะ เฮาส์ แมเนจเม้นต์ จำกัด										
(เดิมชื่อ "บริษัท อีสเทิร์น สตาร์										
พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นต์ จำกัด")	2,000	500	100.00	100.00	2,000	500	-	-	2,000	500
บริษัท อีสเทิร์น สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้										
จำกัด	200	-	100.00	-	200	-	-	-	200	-
					507,574	505,874	-	-	507,574	505,874

เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 5/2567 ของบริษัทฯ ได้มีมติให้ บริษัทฯ ลงทุนในบริษัท เดอะ เฮาส์ แมเนจเม้นต์ จำกัด (เดิมชื่อ "บริษัท อีสเทิร์น สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นต์ จำกัด") ในอัตราร้อยละ 100 บริษัทดังกล่าวจดทะเบียนที่จัดตั้งในวันที่ 10 ตุลาคม 2567 โดยมีทุนจดทะเบียนจำนวน 0.50 ล้านบาท (หุ้นสามัญจำนวน 50,000 หุ้น ราคาหุ้นละ 10 บาท) โดย บริษัทฯ 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

ต่อมาเมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 3/2568 ได้มีมติอนุมัติให้ บริษัทฯ ลงทุนในบริษัทย่อยแห่งใหม่ บริษัท อีสเทิร์น สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด บริษัทดังกล่าวจดทะเบียนจัดตั้งในวันที่ 4 มิถุนายน 2568 โดยมีทุนจดทะเบียนจำนวน 0.20 ล้านบาท (หุ้นสามัญจำนวน 20,000 หุ้น ราคาหุ้นละ 10 บาท) โดยบริษัทฯ ถือหุ้นจำนวน 19,999 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนเงินลงทุนร้อยละ 100 ในบริษัทดังกล่าว

6. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		
	อาคารและ ส่วนปรับปรุง		รวม
	ที่ดิน	อาคาร	
ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568:			
ราคาทุน	1,504,642	742,073	2,246,715
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(529,856)	(529,856)
หัก: ค่าเพื่อการด้อยค่า	(72,717)	-	(72,717)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	1,431,925	212,217	1,644,142
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567:			
ราคาทุน	1,503,743	738,231	2,241,974
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(539,170)	(539,170)
หัก: ค่าเพื่อการด้อยค่า	(72,717)	-	(72,717)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	1,431,026	199,061	1,630,087

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	อาคารและ ส่วนปรับปรุง		รวม
	ที่ดิน	อาคาร	
ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568:			
ราคาทุน	1,504,642	784,998	2,289,640
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(538,470)	(538,470)
หัก: ค่าเพื่อการด้อยค่า	(72,717)	-	(72,717)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	1,431,925	246,528	1,678,453
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567:			
ราคาทุน	1,503,743	781,156	2,284,899
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(547,276)	(547,276)
หัก: ค่าเพื่อการด้อยค่า	(72,717)	-	(72,717)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	1,431,026	233,880	1,664,906

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	1,630,087	1,664,906
ซื้อเพิ่ม - ราคาทุน	21,220	21,220
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย - มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่โอน	(90)	(90)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(7,075)	(7,583)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568	1,644,142	1,678,453

บริษัทฯ ได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 จำนวน 835 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2567: 830 ล้านบาท) ไปค้าประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

7. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	394,467	222,400
ซื้อเพิ่ม - ราคาทุน	8,455	6,022
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย - มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่โอน	(11,849)	(11,731)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(12,133)	(8,417)
กลับรายการค่าเผื่อการด้อยค่า	11,160	11,160
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568	390,100	219,434

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

8. ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 มิถุนายน 2568	31 ธันวาคม 2567	30 มิถุนายน 2568	31 ธันวาคม 2567
		(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)
ที่ดิน	763,743	813,697	618,124	668,079
ส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา	14,507	18,321	14,507	18,321
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	778,250	832,018	632,631	686,400

บริษัทฯ ได้นำที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนาซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 จำนวน 422 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2567 : 476 ล้านบาท) ไปค้าประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

9. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		30 มิถุนายน 2568	31 ธันวาคม 2567
			(ตรวจสอบแล้ว)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	MRR	160,000	-

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินค้ำประกันโดยจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ

10. เงินกู้ยืมระยะยาว

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 มิถุนายน 2568	31 ธันวาคม 2567
		(ตรวจสอบแล้ว)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	1,641,846	1,546,250
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(650,908)	(476,129)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ	990,938	1,070,121

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	1,546,250
บวก: กู้เพิ่ม	290,480
หัก: ชำยคืนเงินกู้	(194,884)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568	1,641,846

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

ภายใต้สัญญาเงินกู้ บริษัทฯต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การรักษาอัตราส่วนทางการเงินให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญาและการนำสินทรัพย์ไปเป็นหลักประกัน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 บริษัทฯมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาสินเชื่อกับธนาคารที่ยังมิได้เบิกใช้จำนวนรวม 1,588 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2567: 1,928 ล้านบาท)

เงินกู้ยืมและวงเงินสินเชื่อดังกล่าวค้ำประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ

11. ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ระหว่างกาลคำนวณขึ้นจากกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้สำหรับงวดคุณด้วยอัตราภาษีเฉลี่ยทั้งปีที่ประมาณไว้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลระหว่างกาล	-	-	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิด				
ผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการ				
ผลแตกต่างชั่วคราว	2,560	(9,444)	2,625	(9,381)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบ				
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	2,560	(9,444)	2,625	(9,381)

หน่วย: พันบาท)

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลระหว่างกาล	-	-	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิด				
ผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการ				
ผลแตกต่างชั่วคราว	(891)	(9,910)	(760)	(9,785)
รายได้ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุน				
เบ็ดเสร็จ	(891)	(9,910)	(760)	(9,785)

12. การเสนอข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

กลุ่มบริษัทจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ โดยมีส่วนงานที่รายงาน 4 ส่วนงาน ดังนี้

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

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ข้อมูลรายได้และกำไรขั้นต้นของส่วนงานของกลุ่มบริษัทสำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 2567 มีดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน												
	รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า											
	ธุรกิจ		ธุรกิจให้บริการ		ธุรกิจบริหาร		ธุรกิจให้เช่า		รายการปรับปรุงและ		รวม	
	อสังหาริมทรัพย์		สนามกอล์ฟ		จัดการ		อสังหาริมทรัพย์		ตัดรายการระหว่างกัน			
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567
รายได้												
รายได้จากภายนอก	322	132	18	16	-	-	9	8	-	-	349	156
รายได้ระหว่างส่วนงาน	-	-	-	-	1	-	-	-	(1)	-	-	-
รวมรายได้	322	132	18	16	1	-	9	8	(1)	-	349	156
กำไรขั้นต้นของส่วนงาน	103	30	7	8	1	-	2	2	(1)	-	112	40
รายได้อื่น											9	6
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย											(46)	(28)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร											(56)	(63)
ต้นทุนทางการเงิน											(7)	(2)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้											(2)	9
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด											10	(38)

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน												
	รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า				ธุรกิจบริหาร		ธุรกิจให้เช่า		รายการปรับปรุงและ		รวม	
	ธุรกิจ		ธุรกิจให้บริการ									
	อสังหาริมทรัพย์		สนามกอล์ฟ		จัดการ		อสังหาริมทรัพย์		ตัดรายการระหว่างกัน			
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567
รายได้												
รายได้จากภายนอก	573	432	43	40	-	-	21	19	-	-	637	491
รายได้ระหว่างส่วนงาน	-	-	-	-	1	-	-	-	(1)	-	-	-
รวมรายได้	573	432	43	40	1	-	21	19	(1)	-	637	491
กำไรขั้นต้นของส่วนงาน	175	111	21	20	1	-	8	6	(1)	-	204	137
รายได้อื่น											16	12
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย											(90)	(71)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร											(116)	(116)
ต้นทุนทางการเงิน											(13)	(3)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้											1	10
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด											2	(31)

13. เงินปันผล

เงินปันผลในระหว่างงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 มีรายละเอียดดังนี้

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

14. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นดังนี้

- 14.1 บริษัทฯมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาก่อสร้างโครงการต่างๆ ซึ่งรวมถึงการจ้างออกแบบโครงการและการตกแต่งภายในเป็นจำนวนรวม 586 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2567: 797 ล้านบาท)
- 14.2 บริษัทฯมีภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุนเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารจำนวน 2 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2567: 4 ล้านบาท)
- 14.3 บริษัทฯมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริหารเกี่ยวข้องกับการบริหารและจัดการหมู่บ้านจัดสรรที่ยังไม่ส่งมอบให้แก่นิติบุคคลของโครงการกับบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง จำนวน 2 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2567: ไม่มี)
- 14.4 กลุ่มบริษัทได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการเช่าที่ดิน พื้นที่อาคาร อุปกรณ์ ซึ่งมีระยะเวลาสั้นและสัญญาบริการซึ่งมีอายุสัญญาตั้งแต่ 1 ปี ถึง 4 ปี

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 กลุ่มบริษัทมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายสำหรับค่าเช่าและค่าบริการในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาดังกล่าวดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
จ่ายชำระ	กลุ่มบริษัท	เฉพาะบริษัทฯ
ภายใน 1 ปี	14	14

14.5 หนังสือค้ำประกันธนาคาร

บริษัทมีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในนามของบริษัทดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

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

วงเงินสินเชื่อหนังสือค้ำประกันธนาคารค้ำประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ

15. คดีฟ้องร้อง

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 บริษัทฯมีคดีถูกบุคคลฟ้องร้องในคดีแพ่งเกี่ยวกับสัญญาจะซื้อจะขาย อสังหาริมทรัพย์ นิติบุคคลโครงการฟ้องร้องในคดีผู้บริโภค และคดีอื่น ๆ โดยเรียกร้องค่าเสียหาย จำนวนรวม 78 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2567: 74 ล้านบาท) ขณะนี้คดีต่าง ๆ อยู่ระหว่างพิจารณาของ ศาลแพ่งและผลของคดียังไม่สิ้นสุด ซึ่งฝ่ายบริหารของบริษัทฯได้พิจารณาแล้วพร้อมทั้งพิจารณาจาก ความเห็นของฝ่ายกฎหมายของบริษัทฯและบริษัทที่ปรึกษากฎหมาย เชื่อว่าเมื่อคดีถึงที่สุดจะไม่มี ผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อฐานะการเงินของบริษัทฯ

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯได้บันทึกสำรองผลเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากผลสรุปของการพิจารณาคดีไว้ จำนวนหนึ่งตามที่เห็นว่าเหมาะสมในงบการเงินของบริษัทฯแล้ว

16. มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้น เงินกู้ยืมระยะยาวมีอัตรา ดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน

ในระหว่างงวดปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

17. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

- ก) เมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2568 บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาซื้อขายที่ดินกับบุคคลภายนอกจำนวนรวม 153 ล้านบาท โดยได้ชำระค่าที่ดินแล้วทั้งจำนวนและได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวในวันเดียวกัน
- ข) เมื่อวันที่ 24 กรกฎาคม 2568 บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาวงเงินสินเชื่อกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งซึ่งมีวงเงินรวมจำนวน 426 ล้านบาท แบ่งเป็นวงเงินค่าที่ดิน 37 ล้านบาท วงเงินค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานในโครงการ 26 ล้านบาท วงเงินค่าก่อสร้างและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 243 ล้านบาท และวงเงินหนังสือค้ำประกัน 120 ล้านบาท วงเงินสินเชื่อกู้ยืมระยะยาวนี้คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR ลบ จำนวนคงที่ต่อปี วงเงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการ

18. การอนุมัติข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2568