

## รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการของบริษัท บ้านรีออคาร์เดิน จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้สอบทานงบฐานะการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับงวดสามเดือน และเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสด สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อของบริษัท บ้านรีออคาร์เดิน จำกัด (มหาชน) ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลเหล่านี้ ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวจากผลการสอบทานของข้าพเจ้า

ขอบเขตการสอบทาน

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามสอบทานตามมาตรฐานงานสอบทาน รหัส 2410 “การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกิจการ” การสอบทานดังกล่าวประกอบด้วย การใช้วิธีการสอบถามบุคลากร ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้รับผิดชอบด้านการเงินและบัญชีและการวิเคราะห์เปรียบเทียบและวิธีการสอบทานอื่น การสอบทานนี้มีขอบเขตจำกัดว่าการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถได้ความเชื่อมั่นว่าจะพบเรื่องที่มีนัยสำคัญทั้งหมดซึ่งอาจพบได้จากการตรวจสอบ ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงไม่อาจแสดงความเห็นต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลที่สอบทานได้

ข้อสรุป

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า

## เรื่องอื่น

งบฐานะการเงินของบริษัท บ้านร็อคคาร์เด็น จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีอื่น ซึ่งแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข ตามรายงานลงวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2568 นอกจากนี้ งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสด สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 ของบริษัท บ้านร็อคคาร์เด็น จำกัด (มหาชน) ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบสอบทานโดยผู้สอบบัญชีอื่น ซึ่งให้ข้อสรุปว่าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ในสาระสำคัญ ตามรายงานลงวันที่ 11 พฤศจิกายน 2567

บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด

(นางสาววรรณษา พุทธเสถียร)  
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4387

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 14 พฤศจิกายน 2568

## บริษัท บ้านร็อคคาร์เด็น จำกัด (มหาชน)

## งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568

(หน่วย : บาท)

	หมายเหตุ	30 กันยายน 2568	31 ธันวาคม 2567
		ยังไม่ได้ตรวจสอบ	ตรวจสอบแล้ว
<b>สินทรัพย์</b>			
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด		42,211,317.79	23,502,464.98
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	5	1,170,345.93	1,088,683.00
สินค้าคงเหลือ	6	316,256,761.12	327,059,523.09
สินทรัพย์ภายในเงินได้ของงวดปัจจุบัน		754,900.13	538,741.19
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	7	607,454.99	20,569,583.55
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		361,000,779.96	372,758,995.81
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>			
ที่ดินรอการพัฒนา	8	919,861,866.14	919,861,866.14
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	9	12,336,328.79	13,253,882.91
สินทรัพย์สิทธิการไว้	10	10,840,084.05	5,298,978.04
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน		-	1,612.33
สินทรัพย์ภายในเงินได้รอการตัดบัญชี		3,594,254.48	3,926,448.39
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		1,043,156.03	791,629.18
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		947,675,689.49	943,134,416.99
รวมสินทรัพย์		1,308,676,469.45	1,315,893,412.80

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## บริษัท บ้านริออคาร์เด็น จำกัด (มหาชน)

## งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568

(หน่วย : บาท)

หมายเหตุ	30 กันยายน 2568	31 ธันวาคม 2567
	ยังไม่ได้ตรวจสอบ	ตรวจสอบแล้ว
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>		
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>		
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	11 30,000,000.00	30,000,000.00
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	20,567,005.02	24,782,635.98
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3,047,519.56	942,143.99
ประมาณการดอกเบี้ยค้างจ่าย	4.1 6,627,996.31	6,627,996.31
รวมหนี้สินหมุนเวียน	60,242,520.89	62,352,776.28
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>		
หนี้สินตามสัญญาเช่า	5,216,721.26	1,598,901.43
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	1,071,041.00	984,515.00
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	1,040,938.22	675,591.98
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	7,328,700.48	3,259,008.41
รวมหนี้สิน	67,571,221.37	65,611,784.69
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>		
<b>ทุนเรือนหุ้น</b>		
ทุนจดทะเบียน		
หุ้นสามัญ 1,231,099,916 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท	1,231,099,916.00	1,231,099,916.00
ทุนที่ออกและชำระแล้ว		
หุ้นสามัญ 1,025,000,181 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท	1,025,000,181.00	1,025,000,181.00
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	32,123,707.55	32,123,707.55
ส่วนเกินจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	1,149,466.83	1,149,466.83
<b>กำไรสะสม</b>		
จัดสรรแล้ว		
ทุนสำรองตามกฎหมาย	26,750,000.00	26,750,000.00
ยังไม่ได้จัดสรร	156,081,892.70	165,258,272.73
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	1,241,105,248.08	1,250,281,628.11
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	1,308,676,469.45	1,315,893,412.80

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท บ้านร็อคคาร์เด็น จำกัด (มหาชน)  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ  
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

(หน่วย : บาท)

	หมายเหตุ	30 กันยายน 2568	30 กันยายน 2567
<b>รายได้</b>			
รายได้จากการขาย	15	21,026,866.88	16,216,062.00
รายได้อื่น		788,240.95	1,205,466.57
รวมรายได้		<u>21,815,107.83</u>	<u>17,421,528.57</u>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ต้นทุนขาย		13,443,149.13	8,113,842.32
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย		3,872,520.50	2,132,648.30
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		8,412,306.31	8,972,006.40
รวมค่าใช้จ่าย		<u>25,727,975.94</u>	<u>19,218,497.02</u>
กำไร(ขาดทุน)จากกิจกรรมดำเนินงาน		(3,912,868.11)	(1,796,968.45)
ต้นทุนทางการเงิน		358,015.87	115,499.07
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้		(4,270,883.98)	(1,912,467.52)
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้		(136,328.86)	106,114.89
กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด		<u>(4,134,555.12)</u>	<u>(2,018,582.41)</u>
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด		-	-
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด		<u>(4,134,555.12)</u>	<u>(2,018,582.41)</u>
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน		(0.004)	(0.002)
จำนวนหุ้นสามัญ (หน่วย : หุ้น)		1,025,000,181	1,025,000,181

ยังไม่ได้ตรวจสอบ

บริษัท บ้านร็อคคาร์เด็น จำกัด (มหาชน)  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ  
สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

(หน่วย : บาท)

	หมายเหตุ	30 กันยายน 2568	30 กันยายน 2567
รายได้			
รายได้จากการขาย	15	64,985,087.20	35,711,746.00
รายได้อื่น		2,104,622.00	3,411,442.48
รวมรายได้		67,089,709.20	39,123,188.48
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนขาย		37,541,999.19	18,977,279.29
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย		10,526,719.64	5,214,605.63
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		27,078,522.68	28,004,508.61
รวมค่าใช้จ่าย		75,147,241.51	52,196,393.53
กำไร(ขาดทุน)จากกิจกรรมดำเนินงาน		(8,057,532.31)	(13,073,205.05)
ต้นทุนทางการเงิน		786,653.81	272,531.59
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้		(8,844,186.12)	(13,345,736.64)
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้	12	332,193.91	(1,664,097.44)
กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด		(9,176,380.03)	(11,681,639.20)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด		-	-
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด		(9,176,380.03)	(11,681,639.20)
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน		(0.009)	(0.011)
จำนวนหุ้นสามัญ (หน่วย : หุ้น)		1,025,000,181	1,025,000,181

ยังไม่ได้ตรวจสอบ

บริษัท บ้านริออคาร์เด็น จำกัด (มหาชน)  
 งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น  
 สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

(หน่วย : บาท)

หมายเหตุ	ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	ส่วนเกินจากการรวมธุรกิจ ภายใต้การควบคุมเดียวกัน	กำไรสะสม		รวม ส่วนของผู้ถือหุ้น
				จัดสรรแล้ว สำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	1,025,000,181.00	32,123,707.55	1,149,466.83	26,750,000.00	165,258,272.73	1,250,281,628.11
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับงวด						
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	-	(9,176,380.03)	(9,176,380.03)
รวมการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับงวด	-	-	-	-	(9,176,380.03)	(9,176,380.03)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2568	1,025,000,181.00	32,123,707.55	1,149,466.83	26,750,000.00	156,081,892.70	1,241,105,248.08
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	1,025,000,181.00	32,123,707.55	1,149,466.83	26,750,000.00	180,669,213.86	1,265,692,569.24
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับงวด						
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	-	(11,681,639.20)	(11,681,639.20)
รวมการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับงวด	-	-	-	-	(11,681,639.20)	(11,681,639.20)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567	1,025,000,181.00	32,123,707.55	1,149,466.83	26,750,000.00	168,987,574.66	1,254,010,930.04

ยังไม่ได้ตรวจสอบ

บริษัท บ้านร็อคคาร์เด็น จำกัด (มหาชน)  
งบกระแสเงินสด  
สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

	(หน่วย : บาท)	
หมายเหตุ	30 กันยายน 2568	30 กันยายน 2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	(8,844,186.12)	(13,345,736.64)
ปรับรายการที่กระทบกำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้เป็น		
เงินสหรับ(จ่าย)จากกิจกรรมดำเนินงาน		
สินค้าคงเหลือลดลงเป็นต้นทุนขาย	37,541,999.19	18,977,279.29
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	4,021,278.72	4,205,276.66
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	98,599.03	-
ขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์	15,813.51	-
กำไรจากการตัดจำหน่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	(5,724.71)	-
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	86,526.00	81,909.00
ดอกเบี้ยรับ	(271,178.26)	(877,450.07)
ดอกเบี้ยจ่าย	786,653.81	272,531.59
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	33,429,781.17	9,313,809.83
สินทรัพย์ดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง		
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	(207,295.18)	(179,264.98)
สินค้าคงเหลือ	(26,226,446.73)	(63,601,676.04)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	287,214.34	(298,037.00)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)		
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	(4,037,935.07)	8,954,132.04
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	365,346.24	(443,880.05)
เงินสหรับ(จ่าย)จากการดำเนินงาน	3,610,664.77	(46,254,916.20)
เงินสหรับดอกเบี้ย	259,957.49	323,401.27
เงินสดจ่ายภาษีเงินได้	(754,900.13)	(418,367.76)
เงินสดจ่ายหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	(177,600.00)	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	2,938,122.13	(46,349,882.69)

ยังไม่ได้ตรวจสอบ

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

**บริษัท บ้านร็อคคาร์เด็น จำกัด (มหาชน)**  
**งบกระแสเงินสด**  
**สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568**

(หน่วย : บาท)

	หมายเหตุ	30 กันยายน 2568	30 กันยายน 2567
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>			
(เพิ่มขึ้น)ลดลงในสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น		19,962,128.56	24,602,746.92
เงินสดจ่ายซื้ออุปกรณ์		(12,496.00)	(774,539.00)
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์		1,700.00	-
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์สิทธิการใช้		(799,900.00)	-
เงินสดรับจากดอกเบี้ยรับ		38,253.99	771,573.30
<b>เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน</b>		<b>19,189,686.55</b>	<b>24,599,781.22</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>			
เงินสดรับเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน		-	20,000,000.00
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า		(2,108,415.68)	(2,404,943.52)
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย-หนี้สินตามสัญญาเช่า		(289,718.32)	(216,909.48)
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย		(1,020,821.87)	(131,917.79)
<b>เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน</b>		<b>(3,418,955.87)</b>	<b>17,246,229.21</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ</b>		<b>18,708,852.81</b>	<b>(4,503,872.26)</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด</b>		<b>23,502,464.98</b>	<b>41,010,893.58</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด</b>		<b>42,211,317.79</b>	<b>36,507,021.32</b>
<b>ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม</b>			
<b>รายการที่มีใช้เงินสด ประกอบด้วย</b>			
ซื้อสินทรัพย์ถาวรเป็นเงินเชื่อ		11,000.00	55,900.00
สินทรัพย์สิทธิการใช้เพิ่มขึ้นจากการทำสัญญาเช่า		7,921,597.30	-
โอนที่ดินรอการพัฒนาเป็นสินค้าคงเหลือ		-	114,137,475.22

**ยังไม่ได้ตรวจสอบ**

**บริษัท บ้านร็อคคาร์เด็น จำกัด (มหาชน)**  
**หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลอย่างย่อ**  
**สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)**

---

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท บ้านร็อคคาร์เด็น จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งในประเทศไทยและเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมีสำนักงาน ตั้งอยู่ที่ 601 ซอยรามคำแหง 39 ถนนประชาอุทิศ แขวงวังทองหลาง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร

บริษัทประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรรเพื่อจำหน่าย โดยมีโครงการที่พัฒนาเสร็จแล้ว และอยู่ระหว่างการพัฒนาที่จังหวัดกรุงเทพมหานคร ภูเก็ต ระยอง และสมุทรปราการ

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลได้จัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทยภายใต้พระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543 ซึ่งหมายความถึงมาตรฐานการบัญชีที่ออกภายใต้พระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และตามข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการจัดทำและนำเสนอรายงานทางการเงิน งบการเงินหลัก คือ งบฐานะการเงิน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นและงบกระแสเงินสดเป็นแบบที่สมบูรณ์ให้สอดคล้องกับประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นแบบย่อให้สอดคล้องกับมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 “การรายงานทางการเงินระหว่างกาล” และเพิ่มหมายเหตุประกอบงบการเงินตามข้อกำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ออกภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลเพิ่มเติมจากงบการเงินประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยเน้นการให้ข้อมูลที่เป็นกิจกรรม เหตุการณ์และสถานการณ์ใหม่ ๆ เพื่อไม่ให้ซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้เคยนำเสนอรายงานไปแล้ว ดังนั้นการอ่านงบการเงินระหว่างกาลนี้ควรอ่านควบคู่กับงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

งบการเงินระหว่างกาลนี้นำเสนอเพื่อวัตถุประสงค์ของการรายงานเพื่อใช้ในประเทศไทยและจัดทำเป็นภาษาไทย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษได้จัดทำขึ้นเพื่อความสะดวกของผู้อ่านงบการเงินที่ไม่คุ้นเคยกับภาษาไทย

สภาวิชาชีพบัญชีได้ปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินบางฉบับเพื่อใช้กับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 เป็นต้นไป บริษัทได้ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินกับงบการเงินในงวดปัจจุบัน และฝ่ายบริหารได้ประเมินแล้วเห็นว่าไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัทในงวดปัจจุบัน

### 3. ข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

งบการเงินระหว่างกาลนี้บริษัทได้จัดทำขึ้นโดยใช้ข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญและวิธีการคำนวณในงบการเงินระหว่างกาลเช่นเดียวกันกับที่ใช้สำหรับจัดทำงบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

รายจ่ายที่เกิดขึ้นอย่างไม่สม่ำเสมอในระหว่างงวดปีบัญชีจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายหรือค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีโดยใช้เกณฑ์เดียวกับการรับรู้รายจ่ายเป็นค่าใช้จ่ายหรือค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี ณ วันสิ้นงวดปีบัญชี

### 4. รายการกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทคือ ครอบครัวชินประพิณพร ถือหุ้นร้อยละ 21.01 ครอบครัวศิลปรัตน์ ถือหุ้นร้อยละ 19.97 (31 ธันวาคม 2567 : ร้อยละ 19.73) และครอบครัวชลคดีดำรงกุล ถือหุ้นร้อยละ 18.79 (31 ธันวาคม 2567 : ร้อยละ 18.65) ของทุนที่ออกและชำระแล้ว รายการค้าที่เกี่ยวข้องกับบริษัทที่ครอบครัวชินประพิณพร ครอบครัวศิลปรัตน์ และครอบครัวชลคดีดำรงกุลเป็นผู้ถือหุ้นหลักหรือเป็นกรรมการ ถือเป็นรายการระหว่างกันกับบริษัท

รายการค้ากับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

#### 4.1 สินทรัพย์และหนี้สินระหว่างกัน

	(หน่วย : บาท)	
	ณ วันที่	
	<u>30 กันยายน 2568</u>	<u>31 ธันวาคม 2567</u>
เจ้าหนี้อื่น		
บริษัท ร็อกการ์ดেন্ট กรุ๊ป จำกัด	22,417.57	18,050.90
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	81,102.63	114,984.88
ประมาณการดอกเบี้ยค้างจ่าย		
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	6,627,996.31	6,627,996.31

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ)

(หน่วย : บาท)

ณ วันที่

30 กันยายน 2568 31 ธันวาคม 2567

หนี้สินตามสัญญาเช่า		
บริษัท ราชธานีลิสซิ่ง จำกัด (มหาชน)	3,511,548.47	2,272,742.77
บริษัท ร็อคการ์เค้นท์ กรุ๊ป จำกัด	4,752,692.34	178,316.44
รวม	8,264,240.81	2,451,059.21

ประมาณการดอกเบี้ยค้างจ่าย บริษัท ได้ประมาณการจากสัญญาเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นตามหมายเหตุ 8

#### 4.2 รายได้และค่าใช้จ่ายระหว่างกัน

(หน่วย : บาท)

	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	
	2568	2567	2568	2567
รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
ค่าบริการ	225,550.65	225,550.65	676,651.95	676,651.95
ค่าไฟฟ้า	68,638.36	94,179.26	199,556.07	235,523.05

#### 4.3 ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ

(หน่วย : บาท)

	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	
	2568	2567	2568	2567
ผลประโยชน์ระยะสั้น	1,556,000.00	1,558,250.00	4,808,000.00	4,774,750.00
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน				
- โครงการสมทบเงินที่กำหนดไว้	49,725.00	49,725.00	149,175.00	149,175.00
- โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้	4,337.00	9,008.00	13,011.00	27,024.00
รวม	1,610,062.00	1,616,983.00	4,970,186.00	4,950,949.00

#### 4.4 นโยบายการกำหนดราคา

รายการ	นโยบายการกำหนดราคา
ค่าบริการ	ราคาตามสัญญา
ค่าไฟฟ้า	ราคาตามสัญญา

4.5 ลักษณะความสัมพันธ์

ชื่อ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท ราชธานีลิสซิ่ง จำกัด (มหาชน)	มีกรรมการและผู้ถือหุ้นบางท่านร่วมกัน
บริษัท ร็อบคาร์ทเด็นท์ กรุ๊ป จำกัด	มีกรรมการและผู้ถือหุ้นบางท่านร่วมกัน
คุณวิรัตน์ ชินประพิณพร	กรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้น
คุณเนาวนิจ ศิลปรัตน์	กรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้น

4.6 ภาระผูกพัน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทได้ทำสัญญาการให้บริการกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง โดยสัญญากำหนดระยะเวลา 1 ปี ซึ่งสามารถต่ออายุได้ บริษัทมีภาระผูกพันต้องจ่ายชำระค่าบริการเป็นจำนวนเงิน 0.30 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2567 : จำนวนเงิน 0.08 ล้านบาท)

5. ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ประกอบด้วย

	(หน่วย : บาท)	
	ณ วันที่ 30 กันยายน 2568	31 ธันวาคม 2567
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น		
ลูกหนี้อื่น	54,011.08	10,123.12
เงินทรองจ่าย-ผู้รับเหมา	2,454,553.61	2,454,553.61
เงินทรองจ่าย-พนักงาน	13,000.00	364,316.00
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	1,102,700.37	587,977.15
ดอกเบี้ยค้างรับ	634.48	126,266.73
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	3,624,899.54	3,543,236.61
หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น		
ในเงินทรองจ่าย-ผู้รับเหมา	(2,454,553.61)	(2,454,553.61)
สุทธิ	1,170,345.93	1,088,683.00

6. สินค้ำคงเหลือ

ประกอบด้วย

	(หน่วย : บาท)	
	ณ วันที่	
	30 กันยายน 2568	31 ธันวาคม 2567
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย		
บ้านและที่ดิน	198,094,909.90	125,676,821.44
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา		
ที่ดิน	45,302,612.00	60,654,745.39
งานระหว่างก่อสร้าง	22,020,118.44	73,748,487.13
สาธารณูปโภคพร้อมติดตั้ง	50,839,120.78	66,979,469.13
รวม	316,256,761.12	327,059,523.09

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา จำนวนเงิน 0.51 ล้านบาท (30 กันยายน 2567 : จำนวนเงิน 0.09 ล้านบาท) อัตราการตั้งขึ้นเป็นทุน เท่ากับร้อยละ 3.37 (30 กันยายน 2567 : ร้อยละ 0.71)

7. สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น

ประกอบด้วย

	(หน่วย : บาท)			
	อัตราดอกเบี้ย(ร้อยละต่อปี)		ณ วันที่	
	30 กันยายน 2568	31 ธันวาคม 2567	30 กันยายน 2568	31 ธันวาคม 2567
สินทรัพย์ทางการเงินวัดมูลค่าด้วย				
ราคาทุนตัดจำหน่าย				
เงินฝากประจำ 6 – 12 เดือน	0.30 – 1.95	0.30 – 1.95	607,454.99	20,569,583.55
รวม			607,454.99	20,569,583.55

8. ที่ดินรอการพัฒนา

รายการเคลื่อนไหวของที่ดินรอการพัฒนา สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย : บาท)
ยอดคงเหลือต้นงวด	919,861,866.14
โอนออกระหว่างงวด	-
ยอดคงเหลือสิ้นงวด	<u>919,861,866.14</u>

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทได้จัดจ้างที่ดินรอพัฒนาราคาทุน จำนวนเงิน 38.18 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2567 : จำนวนเงิน 38.18 ล้านบาท) เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากสถาบันการเงิน ตามหมายเหตุ 17

เมื่อปี 2547 บริษัทกู้ยืมเงินจากผู้ถือหุ้นสองท่านโดยทำสัญญาตกลงจ่ายชำระดอกเบี้ยด้วยการโอนที่ดิน หลังการพัฒนาแล้วจำนวน 5 ไร่ให้แก่ผู้ให้กู้ดังกล่าวในวันที่ 30 พฤศจิกายน 2549 (วันถึงกำหนดจ่ายชำระคืนเงินกู้) ต่อมาเมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2553 ผู้ถือหุ้นสองท่านได้ทำหนังสือโอนสิทธิ์ที่ดินจำนวน 5 ไร่ ให้แก่กรรมการท่านหนึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวแต่เพียงผู้เดียวโดยไม่คิดค่าตอบแทน ที่ดินดังกล่าว มีมูลค่าประมาณ 6.63 ล้านบาท ซึ่งที่ดินอยู่ระหว่างรอการพัฒนาและยังไม่มีมีการโอนให้แก่กรรมการ อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ทำการประมาณการดอกเบี้ยค้างจ่าย จำนวนเงิน 6.63 ล้านบาท ตามหมายเหตุ 4.1

9. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

รายการเคลื่อนไหวของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย : บาท)
ยอดคงเหลือต้นงวด	13,253,882.91
ซื้อสินทรัพย์	23,496.00
จำหน่ายสินทรัพย์	(17,513.51)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(923,536.61)
ยอดคงเหลือสิ้นงวด	<u>12,336,328.79</u>

10. สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์สิทธิการใช้ สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย : บาท)
ยอดคงเหลือต้นงวด	5,298,978.04
สินทรัพย์สิทธิการใช้เพิ่มขึ้น	8,721,497.30
ตัดจำหน่ายสินทรัพย์สิทธิการใช้	(84,261.51)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(3,096,129.78)
ยอดคงเหลือสิ้นงวด	<u>10,840,084.05</u>

สินทรัพย์สิทธิการใช้แบ่งตามประเภทสินทรัพย์ได้ดังนี้

	(หน่วย : บาท)	
	ณ วันที่	
	<u>30 กันยายน 2568</u>	<u>31 ธันวาคม 2567</u>
อาคาร	4,683,464.58	250,454.38
ยานพาหนะ	6,156,619.47	5,048,523.66
รวม	<u>10,840,084.05</u>	<u>5,298,978.04</u>

11. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินทั้งจำนวน เป็นเงินกู้ยืมในรูปแบบตั๋วสัญญาใช้เงิน อายุ 90 วัน (31 ธันวาคม 2567 : อายุ 90 – 91 วัน) อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.50 ต่อปี (31 ธันวาคม 2567 : ร้อยละ 4.50 ต่อปี) โดยมีหลักประกัน ตามหมายเหตุ 8

12. ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 และ 2567 มีดังนี้

	(หน่วย : บาท)	
	สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	
	<u>2568</u>	<u>2567</u>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน	-	-
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้กำไรหรือขาดทุนที่ได้รับผลกระทบตัดบัญชีของ ผลแตกต่างชั่วคราวที่รับรู้เมื่อเริ่มแรกและที่กลับรายการ	332,193.91	(1,664,097.44)
รวมค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน	<u>332,193.91</u>	<u>(1,664,097.44)</u>

13. กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณ โดยการหารกำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญด้วยจำนวนหุ้นสามัญถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายในระหว่างงวด

14. ส่วนงานดำเนินงาน

บริษัทระบุส่วนงานดำเนินงานโดยอ้างอิงจากรายงานภายในของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวได้รับการสอบทานโดยผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานเป็นประจำเพื่อการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงาน อย่างไรก็ตาม เนื่องจากบริษัทมีส่วนงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียวคือธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรรเพื่อจำหน่ายและดำเนินธุรกิจในส่วนงานทางภูมิศาสตร์เดียวในประเทศไทย ดังนั้น รายได้ กำไรและสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงในงบการเงิน จึงเกี่ยวกับส่วนงานธุรกิจและส่วนงานทางภูมิศาสตร์ตามที่กล่าวไว้

### ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 และ 2567 ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่ที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 ของรายได้ในงบการเงินของบริษัท แสดงได้ดังนี้

	สำหรับงวดสามเดือน		สำหรับงวดเก้าเดือน	
	สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	
	2568	2567	2568	2567
ลูกค้าประเภทบุคคลธรรมดา	5 ราย	6 ราย	-	1 ราย

### 15. รายได้

ความสัมพันธ์ระหว่างข้อมูลการจำแนกรายได้และข้อมูลรายได้ที่เปิดเผยตามส่วนงานดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 และ 2567 มีดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	ส่วนงานดำเนินงาน		ส่วนงานดำเนินงาน	
	สำหรับงวดสามเดือน		สำหรับงวดเก้าเดือน	
	สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	
	2568	2567	2568	2567
รายได้จากลูกค้าภายนอก	21.03	16.22	64.99	35.71
รายได้จำแนกตามเขตภูมิศาสตร์				
- ประเทศไทย	21.03	16.22	64.99	35.71
รายได้จำแนกตามภาระที่ต้องปฏิบัติโดย				
- เสริมสั้น ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง	21.03	16.22	64.99	35.71

### 16. การวัดมูลค่ายุติธรรม

เนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน ซึ่งได้แก่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น และหนี้สินตามสัญญาเช่า มีระยะเวลาครบกำหนดระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราตลาด ฝ่ายบริหารของบริษัทจึงเชื่อว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินดังกล่าวไม่แตกต่างอย่างเป็นสาระสำคัญกับมูลค่าตามบัญชี

17. วงเงินสินเชื่อสถาบันการเงิน

(หน่วย : ล้านบาท)

	ณ วันที่					
	30 กันยายน 2568			31 ธันวาคม 2567		
	วงเงิน	ใช้ไป	คงเหลือ	วงเงิน	ใช้ไป	คงเหลือ
วงเงินหนังสือค้ำประกัน	104.00	(74.74)	29.26	104.00	(74.74)	29.26
วงเงินตั๋วสัญญาใช้เงิน	30.00	(30.00)	-	30.00	(30.00)	-
รวม	134.00	(104.74)	29.26	134.00	(104.74)	29.26

18. ภาระผูกพัน

นอกจากหนี้สินตามที่ปรากฏในงบฐานะการเงินบริษัทยังมีภาระผูกพัน ดังนี้

- 18.1 ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทมีภาระผูกพันในด้านการพัฒนาโครงการและก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนเงินประมาณ 6.12 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2567 : จำนวนเงินประมาณ 26.12 ล้านบาท)
- 18.2 ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทมีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารเพื่อค้ำประกันการจัดสรรที่ดินจำนวนเงิน 74.74 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2567 : จำนวนเงิน 74.74 ล้านบาท)
- 18.3 ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทได้ทำสัญญาจ้างรักษาความปลอดภัยกับบริษัทอื่น อายุสัญญาจนกว่าจะบอกเลิก บริษัทมีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายชำระตามสัญญา เดือนละ 0.25 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2567 : เดือนละ 0.25 ล้านบาท)
- 18.4 ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทได้ทำสัญญาจ้างออกแบบสถาปัตยกรรมและสัญญาจ้างออกแบบตกแต่งภายในบ้านตัวอย่างกับบริษัทแห่งหนึ่ง โดยมีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายชำระตามสัญญา จำนวนเงิน 1.60 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2567 : จำนวนเงิน 1.60 ล้านบาท)
- 18.5 ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทได้ทำสัญญาจ้างบริหารการขายกับบริษัทแห่งหนึ่ง โดยมีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายค่าตอบแทนในอัตราร้อยละ 4.00 – 5.00 ของราคาขายและเงื่อนไขที่ตกลงกันตามสัญญา (31 ธันวาคม 2567 : ร้อยละ 4.00 – 5.00 ของราคาขายที่ตกลงกันตามสัญญา)
- 18.6 ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทได้ทำสัญญาก่อสร้างงานเทคนิคเสริมเหล็กคิวดนรางระบายน้ำและรั้วกับบุคคลภายนอก โดยมีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายชำระตามสัญญาจำนวนเงิน 2.54 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2567 : จำนวนเงิน 2.88 ล้านบาท)

19. การอนุมัติงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัทเพื่อให้ออกงบการเงินได้เมื่อวันที่  
14 พฤศจิกายน 2568

---