

บริษัท เคอะ อีชชูเออร์ จำกัด และบริษัทย่อย
งบการเงินระหว่างกาลและรายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล
โดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568

รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต**เสนอ กรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัท เดอะ อีซูเออร์ จำกัด**

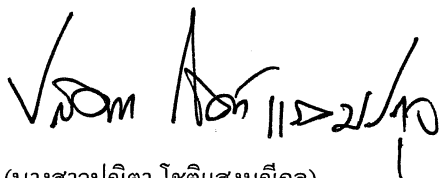
ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลทางการเงินรวมระหว่างกาลของบริษัท เดอะ อีซูเออร์ จำกัด และบริษัทย่อย และข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการระหว่างกาลของบริษัท เดอะ อีซูเออร์ จำกัด ซึ่งประกอบด้วย งบฐานะการเงินรวมและงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบกระแสเงินสดรวม สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 และหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินรวมและข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการระหว่างกาลนี้ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินรวมและข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการระหว่างกالدังกล่าวจากผลการสอบทานของข้าพเจ้า

ขอบเขตการสอบทาน

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานสอบทานตามมาตรฐานงานสอบทานรหัส 2410 “การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกิจการ” การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลประกอบด้วย การใช้วิธีการสอบตามนุคกลาง ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้รับผิดชอบด้านการเงินและบัญชี และการวิเคราะห์เปรียบเทียบและวิธีการสอบทานอื่น การสอบทานนี้มีขอบเขตจำกัดว่าการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถได้ความเชื่อมั่นว่าจะพบเรื่องที่มีนัยสำคัญทั้งหมดซึ่งอาจจะพบได้จากการตรวจสอบ ดังนั้นข้าพเจ้าจึงไม่อาจแสดงความเห็นต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลที่สอบทานได้

ข้อสรุป

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินรวมและข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการระหว่างกالدังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า



(นางสาวปณิดา โชติแสงมณีกุล)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 9575

บริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด

กรุงเทพฯ วันที่ 15 พฤษภาคม 2568

บริษัท เดอะ อีซูเออร์ จำกัด
งบฐานะการเงิน
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568

		หน่วย: บาท		
		งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		31 มีนาคม 2568	31 มีนาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
		"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"	"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"	
หมายเหตุ		"สอบทานแล้ว"	"สอบทานแล้ว"	"ตรวจสอบแล้ว"
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6	50,725,230	42,509,051	910,938
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น		17,830,141	1,085,887	1,039,054
ลูกหนี้กรมสรรพากร		7,496,982	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		2,231,229	1,430,626	1,120
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		78,283,582	45,025,564	1,951,112
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน		500,000	-	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ	7	-	-	-
เงินลงทุนในสัญญาซื้อขายกระแสรับสุทธิ	8	-	477,996,711	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	9	640,131,228	-	-
อุปกรณ์ - สุทธิ		468,183	12,401	5,877
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		837,285	-	-
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		641,936,696	478,009,112	5,877
รวมสินทรัพย์		720,220,278	523,034,676	1,956,989

บริษัท เดอะ อีซูเปอร์ จำกัด
งบฐานะการเงิน
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568

		หน่วย: บาท		
		งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		31 มีนาคม 2568	31 มีนาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
		"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"	"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"	
หมายเหตุ		"สอบทานแล้ว"	"สอบทานแล้ว"	"ตรวจสอบแล้ว"
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	5.3, 10	45,626,862	33,558,359	6,671,652
หนี้สินตามสัญญาเช่า				
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	11	4,684,500	-	-
หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล				
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	12	37,377,838	37,377,838	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		939,840	-	-
รวมหนี้สินหมุนเวียน		88,629,040	70,936,197	6,671,652
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิ	11	148,446,728	-	-
หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล - สุทธิ	12	398,247,414	398,247,414	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน				
สำหรับผลประโยชน์พนักงาน		162,792	-	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	13	49,402,494	75,074,292	-
เงินมัดจำและเงินประกัน		15,918,445	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		612,177,873	473,321,706	-
รวมหนี้สิน		700,806,913	544,257,903	6,671,652
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท		1,000,000	1,000,000	1,000,000
ทุนที่ชำระแล้ว				
หุ้นสามัญ 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท		1,000,000	1,000,000	1,000,000
กำไร (ขาดทุน) สะสม		18,413,365	(22,223,227)	(5,714,663)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		19,413,365	(21,223,227)	(4,714,663)
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		720,220,278	523,034,676	1,956,989

บริษัท เดอะ อีซูเออร์ จำกัด
 งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
 สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568

"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"
 "สอบทานแล้ว"

	หน่วย: บาท		
	งบการเงินรวม		
	ทุนที่ออก และชำระแล้ว	กำไร (ขาดทุน) สะสม	รวม ส่วนของผู้ถือหุ้น
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	1,000,000	(5,714,663)	(4,714,663)
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับงวด:			
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	24,128,028	24,128,028
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568	1,000,000	18,413,365	19,413,365

Handwritten signature

บริษัท เดอะ อีซูเออร์ จำกัด
 งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
 สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568

"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"

"สอบทานแล้ว"

	หน่วย: บาท		
	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ขาดทุนสะสม	รวม ส่วนของผู้ถือหุ้น
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	1,000,000	(5,714,663)	(4,714,663)
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับงวด:			
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	(16,508,564)	(16,508,564)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568	1,000,000	(22,223,227)	(21,223,227)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	250,000	(21,360)	228,640
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับงวด:			
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	(91,685)	(91,685)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567	250,000	(113,045)	136,955

✓/สม

บริษัท เดอะ อีซูเปอร์ จำกัด
งบกระแสเงินสด
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568

"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"
"สอบทานแล้ว"

	หน่วย: บาท		
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2568	2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมการดำเนินงาน:			
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับงวด	24,128,028	(16,508,564)	(91,685)
รายการปรับกระทบขาดทุนเป็นเงินสดรับ(จ่าย)			
จากกิจกรรมดำเนินงาน			
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	49,402,494	75,074,292	-
รายได้จากสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิ	-	(1,343,778)	-
ขาดทุนจากการซื้อขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	293,000,000	-
ค่าใช้จ่ายทางตรงในการเสนอขายโทเคนดิจิทัล	(15,750,000)	(15,750,000)	-
กำไรจากการปรับมูลค่าชุดค่าธรรมเนียมลงทุน			-
ในสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิ	-	(359,652,933)	-
กำไรจากการปรับมูลค่าชุดค่าธรรมเนียมสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(81,884,752)	-	-
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	8,908	-	-
ค่าเสื่อมราคา	11,307	-	-
ต้นทุนทางการเงิน	1,375,252	1,375,252	-
ขาดทุนจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์	(22,708,763)	(23,805,731)	(91,685)
สินทรัพย์ดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง			
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	10,694,266	(46,834)	-
ลูกหนี้กรมสรรพากร	607,945	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(1,413,121)	(1,429,506)	-
หนี้สินจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)			-
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	13,502,140	26,886,708	91,685
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(57,926)	-	-
กระแสเงินสดจ่ายจากการดำเนินงาน	624,541	1,604,637	-
จ่ายภาษีเงินได้	118,862	-	-
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	743,403	1,604,637	-

✓ ๑๖/๓

บริษัท เดอะ อีซูเออร์ จำกัด
งบกระแสเงินสด
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568

"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"
"สอบทานแล้ว"

	หน่วย: บาท		
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2568	2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน:			
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(283,918,784)	(293,000,000)	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ถาวร	(10,327)	(6,524)	-
เงินสดจ่ายจากการลงทุนในสัญญาซื้อขายกระแสรับสุทธิ	(117,000,000)	(117,000,000)	-
กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(400,929,111)	(410,006,524)	-
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน:			
เงินสดรับจากการเสนอขายโทเคนดิจิทัล	450,000,000	450,000,000	-
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	450,000,000	450,000,000	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	49,814,292	41,598,113	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	910,938	910,938	250,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด	50,725,230	42,509,051	250,000

รวม

บริษัท เดอะ อีซูเออร์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ) (สอบทานแล้ว)

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท เดอะ อีซูเออร์ จำกัด (“บริษัท”) จัดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัดในประเทศไทย เมื่อวันที่ 15 กันยายน 2566 บริษัทดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนต่อประชาชน ภายใต้พระราชกำหนดการประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัล พ.ศ. 2561 บริษัทมีที่อยู่ตามที่จดทะเบียนตั้งอยู่ที่เลขที่ 7 อาคารซัมเมอร์ฟอยล์ ซอยสุขุมวิท 69 แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร

การเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์ฟอยล์ต่อประชาชนครั้งแรก

ในเดือนกุมภาพันธ์ 2568 บริษัทได้ออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์ฟอยล์ผ่านผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.) จำนวน 900 ล้านโทเคน ในราคาเสนอขาย 0.50 บาท ต่อโทเคน รวมเป็นเงิน 450 ล้านบาท โดยนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปใช้ในวัตถุประสงค์ ดังนี้

- 1) ลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกระแสรายรับจากทรัพย์สินของโครงการซัมเมอร์ฟอยล์ ซึ่งประกอบด้วย
 - ก) ลงทุนในสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิ (RSTA) เพื่อให้บริษัทได้มาซึ่งกระแสรายรับสุทธิจากทรัพย์สินของโครงการ
 - ข) ลงทุนในหุ้นร้อยละ 100 ของบริษัท บูทิก พระโขนง ทรี จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในทรัพย์สินของโครงการ
- 2) ชำระค่าใช้จ่ายในการทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัล และเป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท

ภายหลังจากการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์ฟอยล์สำเร็จ บริษัทได้นำโทเคนดิจิทัลดังกล่าวไปจดทะเบียนซื้อขายในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล คือ บริษัท บิทคับ ออนไลน์ จำกัด (BITKUB)

โครงการดังกล่าวมีอายุนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ก่อตั้งขึ้น 24 กุมภาพันธ์ 2568 จนถึงวันที่ 14 กันยายน 2592

กลุ่มผู้บริหารของบริษัททำหน้าที่บริหารกิจการในบริษัท บูทิก พระโขนง ทรี จำกัด และมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ ซึ่งมีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้บริษัทดำเนินการให้เป็นไปตามหนังสือชี้ชวน รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยมีบริษัท บูทิก คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

2. เกณฑ์การจัดทำงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลประกอบด้วยข้อมูลทางการเงินหลัก (คือ งบแสดงฐานะการเงิน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสด) โดยบริษัทได้นำเสนอในรูปแบบที่สอดคล้องกับรูปแบบของ งบการเงินประจำปีซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีไทย ฉบับที่ 1 เรื่อง การนำเสนองบการเงิน ส่วนหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินจัดทำเป็นแบบย่อ

งบการเงินระหว่างกาลของบริษัทได้จัดทำเป็นภาษาไทย และมีหน่วยเงินตราเป็นบาทและมีการเปิดเผยเพื่อให้แสดงเป็นหลักพันบาท เว้นแต่ที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น ซึ่งการจัดทำงบการเงินระหว่างกالدังกล่าวเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงานในประเทศ ดังนั้นเพื่อความสะดวกของผู้อ่านงบการเงินที่ไม่คุ้นเคยกับภาษาไทย บริษัทได้จัดทำงบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาอังกฤษขึ้นโดยแปลจากงบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทย

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลเพิ่มเติมจากงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยเน้นการให้ข้อมูลที่เป็นปัจจุบันเกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์และสถานการณ์ใหม่ ๆ เพื่อไม่ให้ข้อมูลที่นำเสนอซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้อ่านไปแล้ว ดังนั้น งบการเงินระหว่างกาลนี้ควรต้องอ่านควบคู่กับงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาลให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารต้องใช้การประมาณและข้อสมมติฐานหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการกำหนดนโยบายและการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวข้อง สินทรัพย์หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย การประมาณและข้อสมมติฐานมาจากประสบการณ์ในอดีต และปัจจัยต่าง ๆ ที่ผู้บริหารมีความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลภายใต้สภาวะการณ์แวดล้อมนั้นซึ่งไม่อาจอาศัยข้อมูลจากแหล่งอื่นและนำไปสู่การตัดสินใจเกี่ยวกับการกำหนดจำนวนสินทรัพย์และหนี้สินนั้น ๆ ดังนั้น ผลที่เกิดขึ้นจริงจากการตั้งข้อสมมติฐานต่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินอาจแตกต่างไปจากที่ประมาณไว้

ประมาณการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาลจะได้รับการทบทวนอย่างสม่ำเสมอ การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกในงวดบัญชีที่การประมาณการดังกล่าวได้รับการทบทวน หากการปรับประมาณการกระทบเฉพาะงวดนั้น ๆ และจะบันทึกในงวดที่ปรับและงวดในอนาคตหากการปรับประมาณการกระทบทั้งงวดปัจจุบันและอนาคต

เกณฑ์การจัดทำงบการเงินระหว่างกาลรวม

ก. งบการเงินระหว่างกาลรวม ประกอบด้วยงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย (รวมกันเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”)

ในระหว่างเดือนมีนาคม 2568 บริษัทได้ลงทุนในบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ดังนี้

ชื่อบริษัท	ประเทศที่จดทะเบียน	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วนการ
			ลงทุน (ร้อยละ)
บริษัท บุญทิศา พรหม โชนง ทรี จำกัด	ไทย	การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (โครงการศูนย์การค้าและ สำนักงานให้เช่า)	100

ภายหลังจากการจัดตั้งกองทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซิมเมอร์ฟ้อยท์ (หมายเหตุ 3) ทรัสต์จะเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในหุ้นร้อยละ 100 ในบริษัท บุญทิศา พรหม โชนง ทรี จำกัด และถือกรรมสิทธิ์ในนามของกองทรัสต์ ในการคุ้มครองและเพื่อผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล เพื่อมิให้ทรัพย์สินของโครงการ (อาคารสำนักงานซิมเมอร์ฟ้อยท์) ถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน โดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์หรือไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยที่บริษัททำหน้าที่ในการใช้อำนาจควบคุมในการตัดสินใจบริหารกิจการในบริษัท บุญทิศา พรหม โชนง ทรี จำกัด

ข. บริษัทจะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากบริษัทมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้

ค. บริษัทนำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อย จนถึงวันที่บริษัทสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น

- ง. งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัท
- จ. ยอดคงค้างระหว่างบริษัทและบริษัทย่อย รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว
- ฉ. ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัท และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรหรือขาดทุนรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงินรวม

3. การลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์

บริษัทได้ออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ และนำเงินมาลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินโครงการ โดยมีต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งได้มาซึ่งทรัพย์สินโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ประกอบด้วย

- (1) เงินที่จ่ายให้กับบริษัท บุกติก พระโขนง ทรี จำกัด จำนวน 117 ล้านบาท สำหรับสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิ (RSTA) เพื่อให้บริษัทได้มาซึ่งกระแสรายรับสุทธิจากทรัพย์สินของโครงการซัมเมอร์พ้อยท์
- (2) เงินที่จ่ายให้กับผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท บุกติก พระโขนง ทรี จำกัด จำนวน 293 ล้านบาท สำหรับหุ้นสามัญร้อยละ 100 ของบริษัท บุกติก พระโขนง ทรี จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในทรัพย์สินของโครงการ และ

บริษัทรับรู้สินทรัพย์ที่ระบุได้และหนี้สินที่รับมาด้วยมูลค่าที่เท่ากับสิ่งตอบแทนที่จ่ายให้สำหรับรายการดังกล่าวในงบการเงินรวม และเงินลงทุนในบริษัทย่อยในงบการเงินเฉพาะกิจการ (หมายเหตุ 7) รวมถึงรับรู้เงินลงทุนในสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิในงบการเงินเฉพาะกิจการ (หมายเหตุ 8)

การได้มาซึ่งเงินลงทุนในบริษัท บุกติก พระโขนง ทรี จำกัด เป็นการซื้อสินทรัพย์ไม่ได้เป็นการรวมธุรกิจ จากการที่บริษัทพิจารณาใช้ทางเลือกการทดสอบการกระจุกตัวของมูลค่ายุติธรรม (Concentration Test) ตามมาตรฐานรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 เรื่อง การรวมธุรกิจ โดยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ถูกซื้อเกือบทั้งหมดกระจุกตัวอยู่ที่กลุ่มของสินทรัพย์ที่ระบุได้เพียงชิ้นเดียว นั่นคือ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - อาคารสำนักงานซัมเมอร์พ้อยท์ จึงถือว่าการซื้อเงินลงทุนในบริษัท บุกติก พระโขนง ทรี จำกัด เป็นการซื้อสินทรัพย์ ซึ่งไม่ก่อให้เกิดค่าความนิยม บริษัทบันทึกผลต่างระหว่างต้นทุนของเงินลงทุน (สิ่งตอบแทนที่โอนให้) และมูลค่าตามบัญชีในสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ของบริษัท บุกติก พระโขนง ทรี จำกัด จำนวน 68 ล้านบาท เป็นส่วนหนึ่งของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบการเงินรวม (หมายเหตุ 9)

มูลค่าตามบัญชี (หลังปรับปรุง) ของสินทรัพย์ที่ระบุได้และหนี้สินที่รับมาของบริษัท บุกติก พระโขนง ทรี จำกัด และมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่โอนให้ ณ วันที่ซื้อ มีดังนี้

	หน่วย: บาท
	งบการเงินรวม
สินทรัพย์	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	9,081,216
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	27,604,216
ลูกหนี้กรมสรรพากร	8,104,927
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	816,988
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	500,000
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	643,131,228
อุปกรณ์ - สุทธิ	463,285
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	837,285
รวมสินทรัพย์	690,539,145

Jan

	หน่วย: บาท
	งบการเงินรวม
<u>หนี้สิน</u>	
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	25,453,071
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	997,766
หนี้สินตามสัญญาเช่า	153,131,228
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	153,883
เงินมัดจำและเงินประกัน	15,918,445
รวมหนี้สิน	195,654,393
รวมสินทรัพย์สุทธิ	494,884,752
ผลต่างสิ่งตอบแทนที่โอนให้ ณ วันซื้อเงินลงทุน (หมายเหตุ 3)	(84,884,752)
มูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่โอนให้	410,000,000
ค่าซื้อเงินลงทุน	293,000,000
ค่าซื้อเงินลงทุนในสัญญาโอนสิทธิในกระแสรายรับ RSTA	117,000,000
มูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่โอนให้	410,000,000

4. ข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์ฟ้อยท์ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1 ทำให้กลุ่มบริษัทมีการใช้นโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญเพิ่มเติมในระหว่างงวดปีปัจจุบัน ดังนี้

รายได้จากการให้เช่า

รายได้จากการให้เช่าในพื้นที่ในศูนย์การค้าและสำนักงานให้เช่าจะรับรู้เป็นรายได้โดยการคำนวณตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

รายได้ค่าบริการ

รายได้ค่าบริการที่เกี่ยวข้องในพื้นที่ในศูนย์การค้าและสำนักงานให้เช่าจะรับรู้รายได้โดยคำนวณตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

รายได้จากเงินลงทุนในสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิ (RSTA)

รายได้จากเงินลงทุนในสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิรับรู้ตามจำนวนที่คำนวณจากการตัดจำหน่ายประมาณการกระแสรายรับสุทธิที่มีสิทธิได้รับตามสัญญาตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินประกอบด้วย ส่วนแบ่งผลตอบแทนที่ต้องจ่ายให้กับผู้ถือโทเคนดิจิทัล และต้นทุนการทำรายการของหนี้สินโทเคนดิจิทัล โดยคำนวณจากการตัดจำหน่ายตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการค้อยค่า (ถ้ามี)

เงินลงทุนในสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิ (RSTA)

บริษัทวัดมูลค่าเริ่มแรกของเงินลงทุนในสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิโดยใช้ราคาทุนของเงินลงทุน ณ วันที่บริษัทมีสิทธิในเงินลงทุน และวัดมูลค่าเงินลงทุนในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยรับรู้การเปลี่ยนแปลงของมูลค่ายุติธรรมในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุน และวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรมด้วยการตีราคาใหม่อย่างสม่ำเสมอโดยอ้างอิงราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ กลุ่มบริษัทรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

สัญญาเช่า

สัญญาเช่า - กรณีกลุ่มบริษัทเป็นผู้เช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญา กลุ่มบริษัทประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ถ้าสัญญานั้นเป็นการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุสำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

กลุ่มบริษัทรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงานซัมเมอร์พ้อยท์เป็นส่วนหนึ่งของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล สิทธิประโยชน์การใช้วัดมูลค่าโดยใช้ราคาทุน ซึ่งประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการวัดมูลค่าเริ่มแรก ปรับปรุงด้วยการจ่ายชำระใด ๆ ตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเริ่มมีผล ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกใด ๆ ที่เกิดขึ้น และประมาณการต้นทุนที่จะเกิดขึ้นสำหรับผู้เช่าในการรื้อและการขนย้ายสินทรัพย์อ้างอิง การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์อ้างอิง หรือการบูรณะสินทรัพย์อ้างอิงให้อยู่ในสภาพตามที่กำหนดไว้ หักด้วยสิ่งงูใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับใด ๆ

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ซึ่งคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าหากอัตรานั้นสามารถกำหนดได้ทุกเมื่อ แต่หากอัตรานั้นไม่สามารถกำหนดได้ทุกเมื่อ กลุ่มบริษัทต้องใช้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท

เมื่อหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถูกวัดมูลค่าใหม่เพื่อสะท้อนการเปลี่ยนแปลงของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทต้องรับรู้จำนวนเงินของการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ โดยการปรับปรุงสินทรัพย์สิทธิการใช้ 

สัญญาเช่าระยะสั้น และสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำ

กลุ่มบริษัทอาจเลือกที่จะไม่รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับสัญญาเช่าระยะสั้น ซึ่งเป็นสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่า หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ กลุ่มบริษัทรับรู้การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

สัญญาเช่า - กรณีกลุ่มบริษัทเป็นผู้ให้เช่า

กลุ่มบริษัทพิจารณาเมื่อเริ่มแรกว่าแต่ละสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าเงินทุนหรือสัญญาเช่าดำเนินงาน ในการจำแนกประเภทสัญญาเช่าแต่ละครั้ง กลุ่มบริษัทต้องประเมินว่าสัญญานั้น โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์อ้างอิงที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับว่าสัญญาเช่ามีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือไม่ หากเป็นไปตามนั้นสัญญาเช่าดังกล่าวจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าเงินทุน หรือหากไม่เป็นไปตามนั้น สัญญาเช่าดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

สินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงานรวมแสดงอยู่ในฐานะการเงินในส่วนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รายได้ค่าเช่า (สุทธิจากสิ่งตอบแทนงูใจที่ได้จ่ายให้แก่ผู้เช่า) รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดช่วงเวลาการให้เช่า

5. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ได้แก่บุคคลหรือกิจการต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกับบริษัทโดยการเป็นผู้ถือหุ้นหรือมีผู้ถือหุ้นร่วมกันหรือมีกรรมกรร่วมกัน รายการที่มีขึ้นกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ได้กำหนดขึ้น โดยใช้ราคาตลาดหรือในราคาที่เกิดลงกันตามสัญญาหากไม่มีราคาตลาดรองรับ

รายละเอียดความสัมพันธ์ที่บริษัทมีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งมีการควบคุม หรือเป็นกิจการที่บริษัทควบคุม หรือเป็นบุคคลหรือกิจการที่มีรายการบัญชีกับบริษัทมีดังนี้

5.1 บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ประกอบด้วย

บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะความสัมพันธ์	ประเทศ
บริษัท บุติก พระโขนง ทรี จำกัด	บริษัทย่อย	ไทย

5.2 รายการบัญชีที่สำคัญที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันในงบการเงินรวมสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 และในงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 และ 2567

	หน่วย: บาท			นโยบาย การกำหนดราคา
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2568	2568	2567	
บริษัทย่อย				
บริษัท บุติก พระโขนง ทรี จำกัด				
รายได้จากเงินลงทุนในสัญญาซื้อ				ตามสัญญาที่ตกลง
ขายกระแสรายรับสุทธิ (RSTA)	-	1,343,778	-	ร่วมกัน 

5.3 ยอดคงเหลือที่สำคัญที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 มีดังนี้

	หน่วย: บาท		
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2568	31 มีนาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น			
บริษัทย่อย			
บริษัท บุติก พระโขนง ทรี จำกัด	-	452,158	-

6. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 ประกอบด้วย

	หน่วย: บาท		
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2568	31 มีนาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
เงินสดในมือ	35,900	-	-
เงินฝากธนาคาร - กระแสรายวัน	2,308,735	144,190	910,938
เงินฝากธนาคาร - ออมทรัพย์	48,377,447	42,364,861	-
เงินฝากประจำอายุไม่เกิน 3 เดือน	3,148	-	-
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	50,725,230	42,509,051	910,938

7. เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ

เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 ประกอบด้วย

บริษัท	หน่วย: บาท		
	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ทุนที่ชำระแล้ว (บาท)	สัดส่วนการลงทุน (ร้อยละ)	มูลค่าเงินลงทุน ตามวิธีราคาทุน (บาท)
บริษัท บุติก พระโขนง ทรี จำกัด	148,650,000	100	293,000,000
หัก ค่าเผื่อด้อยค่าเงินลงทุน			(293,000,000)
สุทธิ			-

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 บริษัทได้พิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของเงินลงทุนในบริษัท บุติก พระโขนง ทรี จำกัด โดยพิจารณาจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยดังกล่าว ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 ตามสัดส่วนการลงทุนของบริษัท ซึ่งต่ำกว่าราคาทุนของเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงไว้ในจำนวน 293 ล้านบาท จึงรับรู้ค่าเผื่อด้อยค่าเงินลงทุนจำนวน 293 ล้านบาท เพื่อปรับมูลค่าเงินลงทุนในงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 ให้เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน และรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยในงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 จำนวน 293 ล้านบาท

8. เงินลงทุนในสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิ

ในเดือนกุมภาพันธ์ 2568 บริษัทได้ออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ และนำเงินมาลงทุนในสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิ (RSTA) กับบริษัทย่อย คือ บริษัท บุญทิศ พระโขนง ทรี จำกัด เพื่อให้บริษัทได้มาซึ่งสิทธิในกระแสรายรับสุทธิจากอาคารสำนักงานซัมเมอร์พ้อยท์ โดยบริษัทได้จ่ายชำระเงินค่าซื้อสิทธิในกระแสรายรับสุทธิตามสัญญาดังกล่าวให้บริษัทย่อยเป็นจำนวน 117 ล้านบาท

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินลงทุนในสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิในงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 สรุปได้ดังนี้

	หน่วย: บาท
	งบการเงินเฉพาะกิจการ
มูลค่ายุติธรรม ณ วันต้นงวด	-
เพิ่มขึ้น	117,000,000
ตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง	1,343,778
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรม (ระดับ 3)	359,652,933
มูลค่ายุติธรรม ณ วันปลายงวด	477,996,711

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 อ้างอิงจากประมาณการกระแสเงินสดคิดลดของกระแสรายรับสุทธิที่มีสิทธิได้รับตามสัญญาด้วยอัตราคิดลดร้อยละ 9.5 ต่อปี (อ้างอิงจากอัตราคิดลดของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (หมายเหตุ 9)) โดยถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3 จากเกณฑ์ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

9. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบการเงินรวมสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 สรุปได้ดังนี้

	หน่วย: บาท
	งบการเงินรวม
มูลค่ายุติธรรม ณ วันต้นงวด	-
เพิ่มขึ้น	558,246,476
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรม (ระดับ 3)	81,884,752
มูลค่ายุติธรรม ณ วันปลายงวด	640,131,228
ราคาทุน	
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - อาคารสำนักงานซัมเมอร์พ้อยท์	643,131,228
ผลต่างสิ่งตอบแทนที่โอนให้ ณ วันซื้อเงินลงทุน (หมายเหตุ 3)	(84,884,752)
รวมราคาทุน	558,246,476
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมสะสม	81,884,752
มูลค่ายุติธรรม - สุทธิ ณ วันปลายงวด	640,131,228

ราคายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 จำนวน 558 ล้านบาท อ้างอิงจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ คือ บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ตามรายงานการประเมินทรัพย์สินลงวันที่ 26 กันยายน 2567 และปรับข้อสมมติฐานบางส่วนโดยฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัท ซึ่งราคาประเมินดังกล่าวข้างต้น

ได้พิจารณาจากวิธีรายได้ (Income Approach) จากประมาณการกระแสเงินสดคิดลดของค่าเช่าจากสัญญาเช่าในปัจจุบัน รวมถึงค่าเช่าในอนาคตภายใต้เงื่อนไขของตลาดที่มีอยู่ในปัจจุบันสุทธิจากกระแสเงินสดจ่ายต่าง ๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจาก อสังหาริมทรัพย์ ด้วยอัตราคิดลดร้อยละ 9.5 ต่อปี โดยถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3 จากเกณฑ์ ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น และบวกด้วยหนี้สินตาม สัญญาเช่า ณ วันสิ้นงวด

10. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 ประกอบด้วย

	หน่วย: บาท		
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2568	31 มีนาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
เจ้าหนี้การค้า			
เจ้าหนี้การค้า	127,958	-	-
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น			
เจ้าหนี้อื่น - บริษัทอื่น	31,362,764	20,529,016	28,412
เจ้าหนี้อื่น - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	452,158	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	3,398,740	1,920,860	6,643,240
เจ้าหนี้กรมสรรพากร	10,649,965	10,649,965	-
อื่น ๆ	87,435	6,360	-
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	45,626,862	33,558,359	6,671,652

11. หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 ประกอบด้วย

	หน่วย: บาท		
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2568	31 มีนาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
หนี้สินตามสัญญาเช่า			
ภายใน 1 ปี	4,684,500	-	-
เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	26,521,725	-	-
เกิน 5 ปี	294,070,950	-	-
หัก ดอกเบี้ยจ่ายรอตัดบัญชี	(172,145,947)	-	-
มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่า	153,131,228	-	-
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(4,684,500)	-	-
สุทธิ	148,446,728	-	-

12. หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล

หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 ประกอบด้วย

	หน่วย: บาท		
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2568	31 มีนาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล	450,000,000	450,000,000	-
บวก ผลตอบแทนค้างจ่าย	1,365,945	1,365,945	-
หัก ค่าใช้จ่ายทางตรงรอการตัดจำหน่าย	(15,740,693)	(15,740,693)	-
รวม	435,625,252	435,625,252	-
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(37,377,838)	(37,377,838)	-
หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล - สุทธิ	398,247,414	398,247,414	-

การเปลี่ยนแปลงของหนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัลในงบการเงินรวมสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 และในงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

	หน่วย: บาท		
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2568	2567
ยอดคงเหลือต้นงวด	-	-	-
เพิ่มขึ้น	450,000,000	450,000,000	-
ค่าใช้จ่ายทางตรงในการเสนอขายโทเคนดิจิทัล	(15,750,000)	(15,750,000)	-
ผลตอบแทนที่รับรู้	1,365,945	1,365,945	-
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายทางตรง	9,307	9,307	-
ยอดคงเหลือปลายงวด	435,625,252	435,625,252	-

การจัดสรรผลตอบแทนและเงินต้นทยอยคืนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน โดยสรุปมีดังนี้

- (1) กำหนดมูลค่าเงินต้นทยอยคืนเป็นรายไตรมาสในอัตราคงที่ร้อยละ 1 ของมูลค่าการระดมทุนครั้งแรก (4.5 ล้านบาท ต่อไตรมาส) ตลอดอายุโครงการ จำนวนโทเคนดิจิทัลที่ถูกคืนเงินต้นจะถูกเผาทำลายไปพร้อมกัน อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ เกิดเหตุการณ์ที่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทจะส่งผลให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลไม่ได้รับเงินต้น ทยอยคืนในไตรมาสนั้น แต่จำนวนโทเคนดิจิทัลของผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะยังคงถูกเผาทำลาย ผู้ถือโทเคนจึงเสมือน ขาดทุนเงินต้นทยอยคืนในไตรมาสดังกล่าว
- (2) กระแสรับจากค่าเช่าสุทธิที่นำมาคำนวณเพื่อชำระคืนเงินต้นในส่วน of มูลค่ากระแสเงินสดคงเหลือที่เกินกว่า มูลค่าเงินต้นทยอยคืนในงวดนั้น ๆ จะถูกจัดสรรเป็นผลตอบแทนรายไตรมาสให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นลำดับ ถัดไป

บริษัทจะเริ่มคำนวณผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืนนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ถูกก่อตั้งขึ้น ในกรณีที่รอบการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสรอบแรกน้อยกว่า 3 เดือน บริษัทจะงดการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาส จากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืนในรอบการจ่ายนั้น โดยผลตอบแทนทั้งหมดที่เกิดขึ้นจะถูกสะสมเพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ถือ โทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับในไตรมาสถัดไป

13. ภาษีเงินได้

รายการเคลื่อนไหวของหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ ในงบการเงินรวมสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 และในงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

	หน่วย: บาท		
	งบการเงินรวม		
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	กำไร (ขาดทุน)	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี			
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	30,626,246	30,626,246
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	-	32,558	32,558
เงินมัดจำลูกค้า	-	1,143,176	1,143,176
รวมสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	-	31,801,980	31,801,980
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี			
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	(78,329,524)	(78,329,524)
หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล	-	(2,874,950)	(2,874,950)
รวมหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	-	(81,204,474)	(81,204,474)
รวมหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	-	(49,402,494)	(49,402,494)

	หน่วย: บาท		
	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	กำไร (ขาดทุน)	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี			
เงินลงทุนในสัญญาซื้อขายกระแสรับสุทธิ	-	(72,199,342)	(72,199,342)
หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล	-	(2,874,950)	(2,874,950)
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	-	(75,074,292)	(75,074,292)

ภาษีเงินได้ในงบการเงินรวมสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 และในงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 และ 2567

	หน่วย: บาท		
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2568	2567
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน			
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับงวด	-	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี			
การเปลี่ยนแปลงของผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	49,402,494	75,074,292	-
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับงวด	49,402,494	75,074,292	-

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีขาดทุนทางภาษีที่คาดว่าจะไม่ได้ใช้จำนวน 30.68 ล้านบาท และ บริษัทมีขาดทุนทางภาษีจำนวน 28.15 ล้านบาท และมีผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดจากค่าเผื่อการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่คาดว่าจะไม่ได้ใช้จำนวน 293 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีขาดทุนทางภาษีจำนวน 5.71 ล้านบาท) ผู้บริหารจึงไม่บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับขาดทุนทางภาษีและผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าว

14. ข้อมูลทางการเงินจำแนกส่วนงาน

บริษัทประกอบกิจการในส่วนงานทางธุรกิจหลักในการดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน ภายใต้พระราชกำหนดการประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัล พ.ศ. 2561 และดำเนินธุรกิจในส่วนงานทางภูมิศาสตร์หลักในประเทศไทย

ดังนั้นรายได้ กำไร (ขาดทุน) และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงในงบการเงินจึงเกี่ยวข้องกับส่วนงานทางธุรกิจและส่วนงานทางภูมิศาสตร์ตามที่กล่าวข้างต้น

15. เครื่องมือทางการเงิน

15.1 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน

15.2 ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

	หน่วย: ล้านบาท			
	งบการเงินรวม			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	640	640

	หน่วย: ล้านบาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนในสัญญาโอนสิทธิรายได้สุทธิ	-	-	478	478

16. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

16.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาที่สำคัญ

สัญญา Coin Listing Agreement

บริษัทมีภาระผูกพันตามสัญญา Coin Listing Agreement จำนวน 100,000 บาทต่อปี เริ่มตั้งแต่ปี 2568 และจะดำเนินการกว่าเหรียญจะถูกถอดออกจาก Bitkub Exchange

✓ 150M

สัญญาบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ (การดำเนินงาน)

ในเดือนกุมภาพันธ์ 2568 บริษัทย่อยได้ทำสัญญาบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์กับบริษัท นูติก คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เพื่อรับบริการบริหารจัดการโครงการซัมเมอร์พอยท์ กำหนดระยะเวลา 3 ปี บริษัทย่อยตกลงชำระค่าธรรมเนียมสำหรับการบริการดำเนินงานในอัตรา 200,000 บาทต่อเดือน ซึ่งอาจมีการปรับปรุงในภายหลังตามที่ตกลงกันในสัญญา สัญญานี้อาจถูกบอกเลิกได้โดยบริษัทย่อยหากผลการดำเนินงานทางการเงินต่ำกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้าของงบประมาณที่ได้รับอนุมัติ

สัญญาบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ (การเงินและการบัญชี)

ในเดือนกุมภาพันธ์ 2568 บริษัทได้เข้าทำสัญญาบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์กับบริษัท นูติก คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เพื่อรับบริการด้านบัญชี ภาษีอากร และประสานงานการตรวจสอบบัญชีประจำปีสำหรับโครงการซัมเมอร์พอยท์ บริษัทตกลงชำระค่าบริการรายเดือนจำนวน 25,000 บาทต่อเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 การต่ออายุสัญญานี้เป็นไปตามข้อตกลงร่วมกันของทั้งสองฝ่าย

ในเดือนกุมภาพันธ์ 2568 บริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์กับบริษัท นูติก คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เพื่อรับบริการด้านการเงินและการบัญชีสำหรับโครงการซัมเมอร์พอยท์ กำหนดระยะเวลา 3 ปี บริษัทย่อยตกลงชำระค่าบริการรายเดือนจำนวน 100,000 บาทต่อเดือน ซึ่งจะมีการปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ต่อปี

16.2 ภาระผูกพันอื่น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีภาระผูกพันตามสัญญาบริการ โดยมีค่าบริการขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคต ดังนี้

	หน่วย: บาท		
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2568	31 มีนาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
จ่ายชำระ:			
ภายใน 1 ปี	3,689,876	1,020,000	176,101
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	3,686,475	3,651,233	-
มากกว่า 5 ปี	25,347,692	25,347,692	-
รวม	32,724,043	30,018,925	176,101

17. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัทคือการจัดให้มีโครงสร้างทางการเงินที่เหมาะสมและการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

18. การอนุมัติงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับการอนุมัติจากกรรมการผู้มีอำนาจของบริษัทเมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2568

