บริษัท เดอะ อิชชูเออร์ จำกัด และบริษัทย่อย

งบการเงินระหว่างกาลและรายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล

โดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

ANS Audit Company Limited
100/72, 22nd Floor,
100/2 Vongvanij Building B, Rama 9 Rd.,
Huaykwang, Bangkok 10310, Thailand

Main +66 2 645 0109
Fax +66 2 645 0110
http://www.ans.co.th

รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ กรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัท เดอะ อิชชูเออร์ จำกัด

ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลทางการเงินรวมระหว่างกาลของบริษัท เดอะ อิชชูเออร์ จำกัด และบริษัทย่อย และข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการระหว่างกาลของบริษัท เดอะ อิชชูเออร์ จำกัด ซึ่งประกอบด้วย งบฐานะการเงินรวมและงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินรวมและข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการระหว่างกาลนี้ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 เรื่องการรายงานทางการเงินระหว่างกาล ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินรวมและข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการระหว่างกาลดังกล่าวจากผลการสอบทานของข้าพเจ้า

ขอบเขตการสอบทาน

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานสอบทานตามมาตรฐานงานสอบทานรหัส 2410 "การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกิจการ" การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลประกอบด้วย การใช้วิธีการสอบถามบุคลากรซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้รับผิดชอบด้านการเงินและบัญชี และการวิเคราะห์เปรียบเทียบและวิธีการสอบทานอื่น การสอบทานนี้มีขอบเขตจำกัดกว่าการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถได้ความเชื่อมั่นว่าจะพบเรื่องที่มีนัยสำคัญทั้งหมดซึ่งอาจจะพบได้จากการตรวจสอบ ดังนั้นข้าพเจ้าจึงไม่อาจแสดงความเห็นต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลที่สอบทานได้

ข้อสรุป

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินรวมและข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการระหว่างกาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า

(นางสาวปณิตา โชติแสงมณีกุล)
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 9575

บริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด
กรุงเทพฯ วันที่ 14 พฤศจิกายน 2568

บริษัท เดอะ อิชชูเออร์ จำกัด และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568

หน่วย: บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		30 กันยายน 2568 "ยังไม่ได้ตรวจสอบ" "สอบทานแล้ว"	30 กันยายน 2568 "ยังไม่ได้ตรวจสอบ" "สอบทานแล้ว"	31 ธันวาคม 2567 "ตรวจสอบแล้ว"
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6	22,165,407	5,776,856	910,938
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	5.4, 8	3,270,257	11,219,999	1,039,054
ลูกหนี้กรมสรรพากร		12,061,500	178	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		1,669,763	1,572,639	1,120
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		**39,166,927**	**18,569,672**	**1,951,112**
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ	7	-	-	-
เงินลงทุนในสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิ	8	-	479,000,000	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	9	645,333,683	-	-
อุปกรณ์ - สุทธิ		501,706	9,012	5,877
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		724,475	-	-
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		**646,559,864**	**479,009,012**	**5,877**
รวมสินทรัพย์		**685,726,791**	**497,578,684**	**1,956,989**

บริษัท เดอะ อิชชูเออร์ จำกัด และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568

หน่วย: บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		30 กันยายน 2568 "ยังไม่ได้ตรวจสอบ" "สอบทานแล้ว"	30 กันยายน 2568 "ยังไม่ได้ตรวจสอบ" "สอบทานแล้ว"	31 ธันวาคม 2567 "ตรวจสอบแล้ว"
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	10	4,631,453	909,317	6,671,652
หนี้สินตามสัญญาเช่า				
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	11	4,843,125	-	-
หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล				
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	12	43,248,415	43,248,415	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		99,635	-	-
รวมหนี้สินหมุนเวียน		**52,822,628**	**44,157,732**	**6,671,652**
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิ	11	151,490,558	-	-
หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล - สุทธิ	12	397,288,255	397,288,255	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน				
สำหรับผลประโยชน์พนักงาน		208,817	-	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	13	52,529,120	74,343,766	-
เงินมัดจำและเงินประกัน		16,216,202	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		**617,732,952**	**471,632,021**	**-**
รวมหนี้สิน		**670,555,580**	**515,789,753**	**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		14,171,211	(19,211,069)	(5,714,663)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		**15,171,211**	**(18,211,069)**	**(4,714,663)**
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		**685,726,791**	**497,578,684**	**1,956,989**

บริษัท เดอะ อิชชูเออร์ จำกัด และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"

"สอบทานแล้ว"

หน่วย: บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2568	**2568**	**2567**
	14			
รายได้				
รายได้จากการให้เช่าและบริการ		18,925,950	-	-
รายได้จากสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิ	5.2	-	12,056,312	-
รายได้อื่น		6,993	15	-
รวมรายได้		**18,932,943**	**12,056,327**	**-**
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ		(3,148,033)	-	-
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย		(101,659)	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		(5,134,983)	(1,559,575)	(2,195,999)
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนในสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิ	8	-	1,350,496	-
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	9	1,951,619	-	-
รวมค่าใช้จ่าย		**(6,433,056)**	**(209,079)**	**(2,195,999)**
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน		**12,499,887**	**11,847,248**	**(2,195,999)**
ต้นทุนทางการเงิน		(12,571,626)	(10,425,445)	-
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้		**(71,739)**	**1,421,803**	**(2,195,999)**
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	13	(1,255,933)	1,528,937	-
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับงวด		**(1,327,672)**	**2,950,740**	**(2,195,999)**
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด		-	-	-
กำไร (ขาดทุน) เสร็จรวมสำหรับงวด		**(1,327,672)**	**2,950,740**	**(2,195,999)**
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น				
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท/หุ้น)		(133)	295	(220)
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)		10,000	10,000	10,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เดอะ อิชชูเออร์ จำกัด และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"

"สอบทานแล้ว"

หน่วย: บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2568	**2568**	**2567**
	14			
รายได้				
รายได้จากการให้เช่าและบริการ		37,316,193	-	-
รายได้จากสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิ	5.3, 8	-	24,741,551	-
รายได้อื่น		47,063	17,919	-
รวมรายได้		**37,363,256**	**24,759,470**	-
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ		(6,985,986)	-	-
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย		(227,652)	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		(18,752,323)	(11,595,439)	(2,605,175)
ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย	7	-	(293,000,000)	-
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนในสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิ	8	-	362,000,000	-
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	9	87,908,320	-	-
รวมค่าใช้จ่าย		**61,942,359**	**57,404,561**	**(2,605,175)**
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน		**99,305,615**	**82,164,031**	**(2,605,175)**
ต้นทุนทางการเงิน		(26,890,621)	(21,316,671)	-
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้		**72,414,994**	**60,847,360**	**(2,605,175)**
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	13	(52,529,120)	(74,343,766)	-
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับงวด		**19,885,874**	**(13,496,406)**	**(2,605,175)**
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด		-	-	-
กำไร (ขาดทุน) เสร็จรวมสำหรับงวด		**19,885,874**	**(13,496,406)**	**(2,605,175)**
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น				
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท/หุ้น)		1,989	(1,350)	(261)
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)		10,000	10,000	10,000

บริษัท เดอะ อิชชูเออร์ จำกัด และบริษัทย่อย

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"

"สอบทานแล้ว"

หน่วย: บาท

	งบการเงินรวม		
	ทุนที่ชำระแล้ว	กำไร (ขาดทุน) สะสม	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	**1,000,000**	**(5,714,663)**	**(4,714,663)**
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับงวด:			
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	19,885,874	19,885,874
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2568	**1,000,000**	**14,171,211**	**15,171,211**

บริษัท เดอะ อิชชูเออร์ จำกัด และบริษัทย่อย

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"

"สอบทานแล้ว"

หน่วย: บาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ทุนที่ชำระแล้ว	ขาดทุนสะสม	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	**1,000,000**	**(5,714,663)**	**(4,714,663)**
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับงวด:			
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	(13,496,406)	(13,496,406)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2568	**1,000,000**	**(19,211,069)**	**(18,211,069)**
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	**250,000**	**(21,360)**	**228,640**
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับงวด:			
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	(2,605,175)	(2,605,175)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567	**250,000**	**(2,626,535)**	**(2,376,535)**

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เดอะ อิชชูเออร์ จำกัด และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"

"สอบทานแล้ว"

หน่วย: บาท

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2568	2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมการดำเนินงาน:			
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับงวด	19,885,874	(13,496,406)	(2,605,175)
รายการปรับกระทบขาดทุนเป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน			
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	52,529,120	74,343,766	-
รายได้จากสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิ	-	(24,741,551)	-
ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	194,817	1,880	-
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายลูกหนี้กรมสรรพากร	1,340,106	-	-
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายทรัพย์สิน	821,113	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	293,000,000	-
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมเงินลงทุน			
ในสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิ	-	(362,000,000)	-
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(87,908,320)	-	-
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	54,934	-	-
ดอกเบี้ยรับ	(32,305)	(17,844)	-
ต้นทุนทางการเงิน	26,890,621	21,316,671	-
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์	**13,775,960**	**(11,593,484)**	**(2,605,175)**
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	25,343,766	800,579	-
ลูกหนี้กรมสรรพากร	(3,967,361)	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(851,654)	(1,571,519)	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	112,810	-	-
หนี้สินจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	(27,493,269)	(5,762,335)	2,589,275
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(898,131)	-	-
เงินมัดจำและเงินประกัน	297,757	-	-
กระแสเงินสดจ่ายจากการดำเนินงาน	6,319,878	(18,126,759)	(15,900)
เงินสดรับดอกเบี้ย	32,305	17,844	-
จ่ายภาษีเงินได้	(1,329,320)	(178)	-
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	**5,022,863**	**(18,109,093)**	**(15,900)**

บริษัท เดอะ อิชชูเออร์ จำกัด และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"

"สอบทานแล้ว"

หน่วย: บาท

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	**2568**	**2567**
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน:			
เงินฝากที่ติดภาระค้ำประกันลดลง	500,000	-	-
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(283,918,784)	(293,000,000)	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ถาวร	(227,360)	(5,015)	-
เงินสดจ่ายจากการลงทุนในสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิ	(117,000,000)	(117,000,000)	-
เงินสดรับจากกระแสรายรับตามสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิ	-	13,760,026	-
กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	**(400,646,144)**	**(396,244,989)**	**-**
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน:			
เงินสดรับจากการเสนอขายโทเคนดิจิทัล	450,000,000	450,000,000	-
เงินสดรับชำระค่าหุ้น	-	-	750,000
จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(2,342,250)	-	-
เงินสดจ่ายคืนเงินต้นให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล	(9,000,000)	(9,000,000)	-
เงินสดจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล	(6,030,000)	(6,030,000)	-
ค่าใช้จ่ายทางตรงในการเสนอขายโทเคนดิจิทัล	(15,750,000)	(15,750,000)	-
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	**416,877,750**	**419,220,000**	**750,000**
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	**21,254,469**	**4,865,918**	**734,100**
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	910,938	910,938	250,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด	**22,165,407**	**5,776,856**	**984,100**

บริษัท เดอะ อิชชูเออร์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ) (สอบทานแล้ว)

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท เดอะ อิชชูเออร์ จำกัด ("บริษัท") จดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัดในประเทศไทย เมื่อวันที่ 15 กันยายน 2566 บริษัทดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนต่อประชาชน ภายใต้พระราชกำหนดการประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัล พ.ศ. 2561 ที่อยู่ตามที่จดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 7 อาคารซัมเมอร์พ้อยท์ ซอยสุขุมวิท 69 แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร

การเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ต่อประชาชนครั้งแรก

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

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

ภายหลังจากการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์สำเร็จ บริษัทได้นำโทเคนดิจิทัลดังกล่าวไปจดทะเบียนซื้อขายในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล คือ บริษัท บิทคับ ออนไลน์ จำกัด (BITKUB) และบริษัท หลักทรัพย์ อินโนเวสท์ เอกซ์ จำกัด (InnovestX)

โครงการดังกล่าวมีอายุนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ก่อตั้งขึ้น 24 กุมภาพันธ์ 2568 จนถึงวันที่ 14 กันยายน 2592

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

2. เกณฑ์การจัดทำงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลประกอบด้วยข้อมูลทางการเงินหลัก (คือ งบฐานะการเงิน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของเจ้าของ และงบกระแสเงินสด) โดยบริษัทได้นำเสนอในรูปแบบที่สอดคล้องกับรูปแบบของงบการเงินประจำปีซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีไทย ฉบับที่ 1 เรื่อง การนำเสนองบการเงิน ส่วนหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินจัดทำเป็นแบบย่อ

งบการเงินระหว่างกาลของบริษัทได้จัดทำเป็นภาษาไทย และมีหน่วยเงินตราเป็นบาทและมีการปัดเศษเพื่อให้แสดงเป็นหลักพันบาท เว้นแต่ที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น ซึ่งการจัดทำงบการเงินระหว่างกาลดังกล่าวเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงานในประเทศ ดังนั้นเพื่อความสะดวกของผู้อ่านงบการเงินที่ไม่คุ้นเคยกับภาษาไทย บริษัทได้จัดทำงบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาอังกฤษขึ้นโดยแปลจากงบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทย

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

ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาลให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารต้องใช้การประมาณและข้อสมมติฐานหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการกำหนดนโยบายและการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวกับ สินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย การประมาณและข้อสมมติฐานมาจากประสบการณ์ในอดีต และปัจจัยต่าง ๆ ที่ผู้บริหารมีความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลภายใต้สภาวการณ์แวดล้อมนั้นซึ่งไม่อาจอาศัยข้อมูลจากแหล่งอื่นและนำไปสู่การตัดสินใจเกี่ยวกับการกำหนดจำนวนสินทรัพย์และหนี้สินนั้น ๆ ดังนั้น ผลที่เกิดขึ้นจริงจากการตั้งข้อสมมติฐานต่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินอาจแตกต่างไปจากที่ประมาณไว้

ประมาณการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาลจะได้รับการทบทวนอย่างสม่ำเสมอ การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกในงวดบัญชีที่การประมาณการดังกล่าวได้รับการทบทวน หากการปรับประมาณการกระทบเฉพาะงวดนั้น ๆ และจะบันทึกในงวดที่ปรับและงวดในอนาคตหากการปรับประมาณการกระทบทั้งงวดปัจจุบันและอนาคต

เกณฑ์การจัดทำงบการเงินระหว่างกาลรวม

ก. งบการเงินระหว่างกาลรวม ประกอบด้วยงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย (รวมกันเรียกว่า "กลุ่มบริษัท") ในระหว่างเดือนมีนาคม 2568 บริษัทได้ลงทุนในบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ดังนี้

ชื่อบริษัท	ประเทศที่จดทะเบียน	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วนการลงทุน (ร้อยละ)
บริษัท บูทิค พระโขนง ทรี จำกัด	ไทย	การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (โครงการศูนย์การค้าและสำนักงานให้เช่า)	100

ภายหลังจากการจัดตั้งกองทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ (หมายเหตุ 3) ทรัสตีจะเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในหุ้นร้อยละ 100 ในบริษัท บูทิค พระโขนง ทรี จำกัด และถือกรรมสิทธิ์ในนามของกองทรัสต์ ในการคุ้มครองและเพื่อผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล เพื่อมิให้ทรัพย์สินของโครงการ (อาคารสำนักงานซัมเมอร์พ้อยท์) ถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน โดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสตี หรือไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยที่บริษัททำหน้าที่ในการใช้อำนาจควบคุมในการตัดสินใจบริหารกิจการในบริษัท บูทิค พระโขนง ทรี จำกัด

ข. บริษัทจะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากบริษัทมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้

ค. บริษัทนำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อย จนถึงวันที่บริษัทสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น

ง. งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัท

จ. ยอดคงค้างระหว่างบริษัทและบริษัทย่อย รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว

ฉ. ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัท และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรหรือขาดทุนรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นในงบฐานะการเงินรวม

3. การลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์

บริษัทได้ออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ และนำเงินมาลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินโครงการ โดยมีต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ ประกอบด้วย

(1) เงินที่จ่ายให้กับบริษัท บูทิค พระโขนง ทรี จำกัด จำนวน 117 ล้านบาท สำหรับสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิ (RSTA) เพื่อให้บริษัทได้มาซึ่งกระแสรายรับสุทธิจากทรัพย์สินของโครงการซัมเมอร์พ้อยท์

(2) เงินที่จ่ายให้กับผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท บูทิค พระโขนง ทรี จำกัด จำนวน 293 ล้านบาท สำหรับหุ้นสามัญร้อยละ 100 ของบริษัท บูทิค พระโขนง ทรี จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในทรัพย์สินของโครงการ

บริษัทรับรู้สินทรัพย์ที่ระบุได้และหนี้สินที่รับมาด้วยมูลค่าที่เท่ากับสิ่งตอบแทนที่จ่ายให้สำหรับรายการดังกล่าวในงบการเงินรวม และเงินลงทุนในบริษัทย่อยในงบการเงินเฉพาะกิจการ (หมายเหตุ 7) รวมถึงรับรู้เงินลงทุนในสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิในงบการเงินเฉพาะกิจการ (หมายเหตุ 8)

การได้มาซึ่งเงินลงทุนในบริษัท บูทิค พระโขนง ทรี จำกัด เป็นการซื้อสินทรัพย์ไม่ได้เป็นการรวมธุรกิจ จากการที่บริษัทพิจารณาใช้ทางเลือกการทดสอบการกระจุกตัวของมูลค่ายุติธรรม (Concentration Test) ตามมาตรฐานรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 เรื่อง การรวมธุรกิจ โดยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ถูกซื้อเกือบทั้งหมดกระจุกตัวอยู่ที่กลุ่มของสินทรัพย์ที่ระบุได้เพียงชิ้นเดียว นั่นคือ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - อาคารสำนักงานซัมเมอร์พ้อยท์ จึงถือว่าการซื้อเงินลงทุนในบริษัท บูทิค พระโขนง ทรี จำกัด เป็นการซื้อสินทรัพย์ ซึ่งไม่ก่อให้เกิดค่าความนิยม บริษัทบันทึกผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่โอนให้ และมูลค่ายุติธรรมในสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ของบริษัท บูทิค พระโขนง ทรี จำกัด จำนวน 85 ล้านบาท เป็นส่วนหนึ่งของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบการเงินรวม (หมายเหตุ 9)

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ระบุได้และหนี้สินที่รับมาของบริษัท บูทิค 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**
หนี้สิน	
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 9)	(84,884,752)
มูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่โอนให้	**410,000,000**
ค่าซื้อเงินลงทุนในสัญญาโอนสิทธิในกระแสรายรับ RSTA	117,000,000
ค่าซื้อเงินลงทุนในบริษัท บูทิค พระโขนง ทรี จำกัด	293,000,000
มูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่โอนให้	**410,000,000**

4. ข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1 ทำให้กลุ่มบริษัทมีการใช้นโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญเพิ่มเติมในระหว่างงวดปีปัจจุบัน ดังนี้

<u>รายได้จากการให้เช่า</u>

รายได้จากการให้เช่าในพื้นที่ในศูนย์การค้าและสำนักงานให้เช่าจะรับรู้เป็นรายได้โดยการคำนวณตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

รายได้ค่าบริการ

รายได้ค่าบริการที่เกี่ยวข้องในพื้นที่ศูนย์การค้าและสำนักงานให้เช่าจะรับรู้รายได้โดยคำนวณตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

รายได้จากเงินลงทุนในสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิ (RSTA)

รายได้จากเงินลงทุนในสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิรับรู้ตามจำนวนที่คำนวณจากการตัดจำหน่ายประมาณการกระแสรายรับสุทธิที่มีสิทธิได้รับตามสัญญาตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินประกอบด้วย ส่วนแบ่งผลตอบแทนที่ต้องจ่ายให้กับผู้ถือโทเคนดิจิทัล และต้นทุนการทำรายการของหนี้สินโทเคนดิจิทัลโดยคำนวณจากการตัดจำหน่ายตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

เงินลงทุนในสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิ (RSTA)

บริษัทวัดมูลค่าเริ่มแรกของเงินลงทุนในสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิโดยใช้ราคาทุนของเงินลงทุน ณ วันที่บริษัทมีสิทธิในเงินลงทุน และวัดมูลค่าเงินลงทุนในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยรับรู้การเปลี่ยนแปลงของมูลค่ายุติธรรมในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุน และวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรมด้วยการตีราคาใหม่อย่างสม่ำเสมอโดยอ้างอิงราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ กลุ่มบริษัทรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

สัญญาเช่า

สัญญาเช่า - กรณีกลุ่มบริษัทเป็นผู้เช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญา กลุ่มบริษัทประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ถ้าสัญญานั้นเป็นการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุสำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

กลุ่มบริษัทรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงานซัมเมอร์พ้อยท์เป็นส่วนหนึ่งของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าโดยใช้ราคาทุน ซึ่งประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการวัดมูลค่าเริ่มแรก ปรับปรุงด้วยการจ่ายชำระใด ๆ ตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเริ่มมีผล ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกใด ๆ ที่เกิดขึ้น และประมาณการต้นทุนที่จะเกิดขึ้นสำหรับผู้เช่าในการรื้อและการขนย้ายสินทรัพย์อ้างอิง การบูรณะสถานที่ตั้ง

ของสินทรัพย์อ้างอิง หรือการบูรณะสินทรัพย์อ้างอิงให้อยู่ในสภาพตามที่กำหนดไว้ หักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับใด ๆ

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ซึ่งคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าหากอัตรานั้นสามารถกำหนดได้ทุกเมื่อ แต่หากอัตรานั้นไม่สามารถกำหนดได้ทุกเมื่อ กลุ่มบริษัทต้องใช้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท

เมื่อหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถูกวัดมูลค่าใหม่เพื่อสะท้อนการเปลี่ยนแปลงของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทต้องรับรู้จำนวนเงินของการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ โดยการปรับปรุงสินทรัพย์สิทธิการใช้

สัญญาเช่าระยะสั้น และสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำ

กลุ่มบริษัทอาจเลือกที่จะไม่รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับสัญญาเช่าระยะสั้น ซึ่งเป็นสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่า หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ กลุ่มบริษัทรับรู้การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

สัญญาเช่า - กรณีกลุ่มบริษัทเป็นผู้ให้เช่า

กลุ่มบริษัทพิจารณาเมื่อเริ่มแรกว่าแต่ละสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าเงินทุนหรือสัญญาเช่าดำเนินงาน ในการจำแนกประเภทสัญญาเช่าแต่ละครั้ง กลุ่มบริษัทต้องประเมินว่าสัญญานั้นโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์อ้างอิงที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับว่าสัญญาเช่ามีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือไม่ หากเป็นไปตามนั้น สัญญาเช่าดังกล่าวจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าเงินทุน หรือหากไม่เป็นไปตามนั้น สัญญาเช่าดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

สินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงานรวมแสดงอยู่ในงบฐานะการเงินในส่วนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รายได้ค่าเช่า (สุทธิจากสิ่งตอบแทนจูงใจที่ได้จ่ายให้แก่ผู้เช่า) รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดช่วงเวลาการให้เช่า

5. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันได้แก่บุคคลหรือกิจการต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกับบริษัทโดยการเป็นผู้ถือหุ้นหรือมีผู้ถือหุ้นร่วมกันหรือมีกรรมการร่วมกัน รายการที่มีขึ้นกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันได้กำหนดขึ้นโดยใช้ราคาตลาดหรือในราคาที่ตกลงกันตามสัญญาหากไม่มีราคาตลาดรองรับ

รายละเอียดความสัมพันธ์ที่บริษัทมีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งมีการควบคุม หรือเป็นกิจการที่บริษัทควบคุมหรือเป็นบุคคลหรือกิจการที่มีรายการบัญชีกับบริษัทมีดังนี้

5.1 บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ประกอบด้วย

บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะความสัมพันธ์	ประเทศ
บริษัท บูทิค พระโขนง ทรี จำกัด	บริษัทย่อย	ไทย

5.2 รายการบัญชีที่สำคัญที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันในงบการเงินรวมสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 และในงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 และ 2567

	หน่วย: บาท			
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบาย
	2568	2568	2567	การกำหนดราคา
บริษัทย่อย				
รายได้จากเงินลงทุนในสัญญาซื้อขาย กระแสรายรับสุทธิ (RSTA)	-	12,056,312	-	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน

5.3 รายการบัญชีที่สำคัญที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันในงบการเงินรวมสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 และในงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 และ 2567

	หน่วย: บาท			
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบาย
	2568	2568	2567	การกำหนดราคา
บริษัทย่อย				
รายได้จากเงินลงทุนในสัญญาซื้อขาย กระแสรายรับสุทธิ (RSTA)	-	24,741,551	-	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน

5.4 รายการบัญชีที่สำคัญที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 ประกอบด้วย

	หน่วย: บาท		
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน 2568	30 กันยายน 2568	31 ธันวาคม 2567
บริษัทย่อย			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น (หมายเหตุ 8)	-	10,981,525	-
รวม	**-**	**10,981,525**	**-**

6. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 ประกอบด้วย

	หน่วย: บาท		
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน 2568	30 กันยายน 2568	31 ธันวาคม 2567
เงินสดในมือ	41,360	-	-
เงินฝากธนาคาร - กระแสรายวัน	142,483	112,483	910,938
เงินฝากธนาคาร - ออมทรัพย์	21,978,406	5,664,373	-
เงินฝากประจำอายุไม่เกิน 3 เดือน	3,158	-	-
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	**22,165,407**	**5,776,856**	**910,938**

7. เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ

เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 ประกอบด้วย

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

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทได้พิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของเงินลงทุนในบริษัท บูทิค พระโขนง ทรี จำกัด โดยพิจารณาจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยดังกล่าว ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 ตามสัดส่วนการลงทุนของบริษัท ซึ่งต่ำกว่าราคาทุนของเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงไว้ในจำนวน 293 ล้านบาท จึงรับรู้ค่าเผื่อด้อยค่าเงินลงทุนจำนวน 293 ล้านบาท เพื่อปรับมูลค่าเงินลงทุนในงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 ให้เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน และรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยในงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 จำนวน 293 ล้านบาท

8. เงินลงทุนในสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิ

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

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินลงทุนในสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิในงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 สรุปได้ดังนี้

	หน่วย: บาท
	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	2568
มูลค่ายุติธรรม ณ วันต้นงวด	-
เพิ่มขึ้น	117,000,000
รายได้จากสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิ (หมายเหตุ 5.3)	24,741,551
รับกระแสรายรับสุทธิ	(13,760,026)
โอนไปเป็นรายได้จากสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิค้างรับ (หมายเหตุ 5.4)	(10,981,525)
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรม (ระดับ 3)	362,000,000
มูลค่ายุติธรรม ณ วันปลายงวด	**479,000,000**

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิ ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 อ้างอิงจากประมาณการกระแสเงินสดคิดลดของกระแสรายรับสุทธิที่มีสิทธิได้รับตามสัญญาด้วยอัตราคิดลดร้อยละ 9.5 ต่อปี (อ้างอิงจากอัตราคิดลดของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (หมายเหตุ 9)) โดยถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3 จากเกณฑ์ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

กระแสรายรับสุทธิที่บริษัทได้รับตามสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 สรุปได้ดังนี้

	หน่วย: บาท
	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	2568
รายได้จากการดำเนินงานของโครงการซัมเมอร์พ้อยท์	18,941,737
หัก ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการบริหารโครงการ	(7,205,513)
หัก เงินสำรองไว้สำหรับการดำเนินงาน	(378,835)
กระแสรายรับสุทธิจากการดำเนินงานโครงการ	**11,357,389**
บวก เงินทุนหมุนเวียนที่มีอยู่เดิมของบริษัทย่อย (ก่อนการเข้าทำสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิ)	2,402,637
กระแสรายรับสุทธิที่ได้รับสำหรับงวด	**13,760,026**

9. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบการเงินรวมสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 สรุปได้ดังนี้

	หน่วย: บาท
	งบการเงินรวม
	2568
มูลค่ายุติธรรม ณ วันต้นงวด	**-**
เพิ่มขึ้น	558,246,476
ตัดจำหน่ายระหว่างงวด	(821,113)
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรม (ระดับ 3)	87,908,320
มูลค่ายุติธรรม ณ วันปลายงวด	**645,333,683**
ราคาทุน	
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - อาคารสำนักงานซัมเมอร์พ้อยท์	642,310,115
ผลต่างสิ่งตอบแทนที่โอนให้ ณ วันซื้อเงินลงทุน (หมายเหตุ 3)	(84,884,752)
รวมราคาทุน ณ วันปลายงวด	**557,425,363**
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมสะสม	87,908,320
มูลค่ายุติธรรม - สุทธิ ณ วันปลายงวด	**645,333,683**

ราคายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 จำนวน 645 ล้านบาท อ้างอิงจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ คือ บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด ตามรายงานการประเมินทรัพย์สิน ลงวันที่ 26 กันยายน 2567 และปรับข้อสมมติฐานบางส่วนโดยฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัท ซึ่งราคาประเมินดังกล่าวข้างต้นได้พิจารณาจากวิธีรายได้ (Income Approach) จากประมาณการกระแสเงินสดคิดลดของค่าเช่าจากสัญญา

เช่าในปัจจุบัน รวมถึงค่าเช่าในอนาคตภายใต้เงื่อนไขของตลาดที่มีอยู่ในปัจจุบันสุทธิจากกระแสเงินสดจ่ายต่าง ๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์ ด้วยอัตราคิดลดร้อยละ 9.5 ต่อปี โดยถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3 จากเกณฑ์ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น และบวกด้วยหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันสิ้นงวด

10. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 ประกอบด้วย

หน่วย: บาท

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน 2568	**30 กันยายน 2568**	**31 ธันวาคม 2567**
เจ้าหนี้การค้า			
เจ้าหนี้การค้า	578,602	-	-
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น			
เจ้าหนี้อื่น - บริษัทอื่น	1,944,184	166,760	28,412
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	1,836,898	731,180	6,643,240
เจ้าหนี้กรมสรรพากร	21,173	5,017	-
อื่น ๆ	250,596	6,360	-
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	**4,631,453**	**909,317**	**6,671,652**

11. หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 ประกอบด้วย

หน่วย: บาท

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน 2568	**30 กันยายน 2568**	**31 ธันวาคม 2567**
หนี้สินตามสัญญาเช่า			
ภายใน 1 ปี	4,843,125	-	-
เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	36,378,750	-	-
เกิน 5 ปี	281,713,050	-	-
หัก ดอกเบี้ยจ่ายรอตัดบัญชี	(166,601,242)	-	-
มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่า	**156,333,683**	**-**	**-**
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(4,843,125)	-	-
สุทธิ	**151,490,558**	**-**	**-**

12. หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล

หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 ประกอบด้วย

	หน่วย: บาท		
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน 2568	30 กันยายน 2568	31 ธันวาคม 2567
หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล	441,000,000	441,000,000	-
บวก ผลตอบแทนค้างจ่าย	15,099,203	15,099,203	-
หัก ค่าใช้จ่ายทางตรงรอการตัดจำหน่าย	(15,562,533)	(15,562,533)	-
รวม	**440,536,670**	**440,536,670**	**-**
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(43,248,415)	(43,248,415)	-
หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล - สุทธิ	**397,288,255**	**397,288,255**	**-**

การเปลี่ยนแปลงของหนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัลในงบการเงินรวมและงบเฉพาะกิจการสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 มีดังนี้

	หน่วย: บาท		
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2568	2567
ยอดคงเหลือต้นงวด	**-**	**-**	**-**
เพิ่มขึ้น	450,000,000	450,000,000	-
ค่าใช้จ่ายทางตรงในการเสนอขายโทเคนดิจิทัล	(15,750,000)	(15,750,000)	-
ผลตอบแทนที่รับรู้	21,129,203	21,129,203	-
จ่ายคืนเงินต้น	(9,000,000)	(9,000,000)	-
จ่ายผลตอบแทน	(6,030,000)	(6,030,000)	-
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายทางตรง	187,467	187,467	-
ยอดคงเหลือปลายงวด	**440,536,670**	**440,536,670**	**-**

กระแสรายรับสุทธิที่นำไปจัดสรรให้กับผู้ถือโทเคนดิจิทัลสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 สรุปได้ดังนี้

	หน่วย: บาท
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
	2568
กระแสรายรับสุทธิจากการดำเนินงานโครงการ	11,357,389
บวก เงินทุนหมุนเวียนที่มีอยู่เดิมของบริษัทย่อย (ก่อนการเข้าทำสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิ)	2,402,637
กระแสรายรับสุทธิตามสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิ (หมายเหตุ 8)	**13,760,026**
หัก ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานของบริษัท	(1,027,912)
กระแสรายรับจากค่าเช่าสุทธิ	**12,732,114**
บวก เงินสดที่คงเหลือจากการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ (หลังจากการนำไปใช้ในวัตถุประสงค์ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 1)	2,297,886
กระแสรายรับสุทธิที่นำไปจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล	**15,030,000**
เงินต้นทยอยคืน	9,000,000
ผลตอบแทน	6,030,000
การจัดสรรเงินต้นทยอยคืนและผลตอบแทน	**15,030,000**

เงินต้นทยอยคืนและการจัดสรรผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน โดยสรุปมีดังนี้

(1) กำหนดมูลค่าเงินต้นทยอยคืนเป็นรายไตรมาสในอัตราคงที่ร้อยละ 1 ของมูลค่าการระดมทุนครั้งแรก (4.5 ล้านบาทต่อไตรมาส) ตลอดอายุโครงการ จำนวนโทเคนดิจิทัลที่ถูกคืนเงินต้นจะถูกเผาทำลายไปพร้อมกัน อย่างไรก็ดี ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ที่ส่งผลกระทบเชิงลบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทจะส่งผลให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลไม่ได้รับเงินต้นทยอยคืนในไตรมาสนั้น แต่จำนวนโทเคนดิจิทัลของผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะยังคงถูกเผาทำลาย ผู้ถือโทเคนจึงเสมือนขาดทุนเงินต้นทยอยคืนในไตรมาสดังกล่าว

(2) กระแสรายรับจากค่าเช่าสุทธิที่นำมาคำนวณเพื่อชำระคืนเงินต้นในส่วนของมูลค่ากระแสเงินสดคงเหลือที่เกินกว่ามูลค่าเงินต้นทยอยคืนในงวดนั้น ๆ จะถูกจัดสรรเป็นผลตอบแทนรายไตรมาสให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นลำดับถัดไป

บริษัทจะเริ่มคำนวณผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืนนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ถูกก่อตั้งขึ้น ในกรณีที่รอบการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสรอบแรกน้อยกว่า 3 เดือน บริษัทจะงดการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืนในรอบการจ่ายนั้น โดยผลตอบแทนทั้งหมดที่เกิดขึ้นจะถูกสะสมเพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับในไตรมาสถัดไป

13. ภาษีเงินได้

รายการเคลื่อนไหวของหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 มีดังนี้

หน่วย: บาท

	งบการเงินรวม		
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	กำไร (ขาดทุน)	ณ วันที่ 30 กันยายน 2568
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี			
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	31,266,737	31,266,737
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	-	41,763	41,763
เงินมัดจำลูกค้า	-	1,203,316	1,203,316
รวมสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	**-**	**32,511,816**	**32,511,816**
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี			
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	(83,597,225)	(83,597,225)
หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล	-	(1,443,711)	(1,443,711)
รวมหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	**-**	**(85,040,936)**	**(85,040,936)**
รวมหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	**-**	**(52,529,120)**	**(52,529,120)**
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี			
เงินลงทุนในสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิ	-	(72,900,055)	(72,900,055)
หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล	-	(1,443,711)	(1,443,711)
รวมหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	**-**	**(74,343,766)**	**(74,343,766)**

ภาษีเงินได้ในงบการเงินรวมสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 และในงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 และ 2567

หน่วย: บาท

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2568	2567
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน			
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับงวด	-	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี			
การเปลี่ยนแปลงของผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	52,529,120	74,343,766	-
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับงวด	**52,529,120**	**74,343,766**	**-**

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 กลุ่มบริษัทมีขาดทุนทางภาษีที่คาดว่าจะไม่ได้ใช้จำนวน 81.83 ล้านบาท และบริษัทมีขาดทุนทางภาษีจำนวน 71.39 ล้านบาท และมีผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดจากค่าเผื่อการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่คาดว่าจะ

ไม่ได้ใช้จำนวน 293 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีขาดทุนทางภาษีจำนวน 5.71 ล้านบาท) ผู้บริหารจึงไม่บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับขาดทุนทางภาษีและผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าว

14. ข้อมูลทางการเงินจำแนกส่วนงาน

บริษัทประกอบกิจการในส่วนงานทางธุรกิจหลักในการดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชนภายใต้พระราชกำหนดการประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัล พ.ศ. 2561 และดำเนินธุรกิจในส่วนงานทางภูมิศาสตร์หลักในประเทศไทย

ดังนั้นรายได้ กำไร (ขาดทุน) และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงในงบการเงินจึงเกี่ยวข้องกับส่วนงานทางธุรกิจและส่วนงานทางภูมิศาสตร์ตามที่กล่าวข้างต้น

15. เครื่องมือทางการเงิน

15.1 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน

15.2 ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

	หน่วย: ล้านบาท			
	งบการเงินรวม			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	645	**645**

	หน่วย: ล้านบาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนในสัญญาโอนสิทธิรายได้สุทธิ	-	-	479	**479**

16. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

16.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาที่สำคัญ

สัญญา Coin Listing Agreement

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

สัญญาบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ (การดำเนินงาน)

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

สัญญาบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ (การเงินและการบัญชี)

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

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

16.2 ภาระผูกพันอื่น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีภาระผูกพันตามสัญญาบริการ โดยมีค่าบริการขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคต ดังนี้

	หน่วย: บาท		
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน 2568	30 กันยายน 2568	31 ธันวาคม 2567
จ่ายชำระ:			
ภายใน 1 ปี	1,930,698	1,297,020	176,101
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	6,001,928	5,985,100	-
มากกว่า 5 ปี	21,945,367	21,945,367	-
รวม	**29,877,993**	**29,227,487**	**176,101**

17. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัทคือการจัดให้มีโครงสร้างทางการเงินที่เหมาะสมและการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

18. การอนุมัติงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับการอนุมัติจากกรรมการผู้มีอำนาจของบริษัทเมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2568