

งบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต  
บริษัท เดอะ อีทวูเออร์ จำกัด และบริษัทย่อย  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

**รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต**

เสนอ กรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัท เดอะ อิชชูเออร์ จำกัด

**ความเห็น**

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เดอะ อิชชูเออร์ จำกัด และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) และของเฉพาะบริษัท เดอะ อิชชูเออร์ จำกัด (“บริษัท”) ตามลำดับ ซึ่งประกอบด้วยงบฐานะการเงินรวมและงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้ แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของกลุ่มบริษัท และของเฉพาะบริษัท ตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

**เกณฑ์ในการแสดงความเห็น**

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัท ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึง มาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

↓  
สม

## ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่อการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควร ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถ จัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิด จากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของ กลุ่มบริษัท ในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์ การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถ ดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

## ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะ กิจการ โดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือ ข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือ ความ เชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบ ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกัน จะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยของผู้ประกอบ วิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบ เพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการ แสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการ ทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลง เอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการ ควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับ สถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่ม บริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและ การเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้น โดยผู้บริหาร

JSM

- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า โดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- วางแผนและปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มกิจการเพื่อให้ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการหรือหน่วยธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการสอบทานงานตรวจสอบที่ทำเพื่อวัตถุประสงค์ของการตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้บริหารในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า



นางสาวปณิดา โชติแสงฉิมกุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 9575

บริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด

กรุงเทพฯ: 26 กุมภาพันธ์ 2569

บริษัท เดอะ อีซูเออร์ จำกัด และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

หมายเหตุ	หน่วย: บาท			
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2568	2568	2567	
<b>สินทรัพย์</b>				
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6	24,601,199	5,144,462	910,938
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	5.3	2,327,643	11,066,443	1,039,054
ลูกหนี้กรรมสรรพากร		10,131,612	283	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		120,356	-	1,120
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>		<b>37,180,810</b>	<b>16,211,188</b>	<b>1,951,112</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>				
เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ	7	-	-	-
เงินลงทุนในสัญญาซื้อขายกระแสรับสุทธิ	8	-	479,000,000	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	9	647,144,464	-	-
อุปกรณ์ - สุทธิ		407,725	10,120	5,877
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		750,176	-	-
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>		<b>648,302,365</b>	<b>479,010,120</b>	<b>5,877</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>685,483,175</b>	<b>495,221,308</b>	<b>1,956,989</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## บริษัท เดอะ อีซูเออร์ จำกัด และบริษัทย่อย

## งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

หมายเหตุ	หน่วย: บาท			
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2568	2568	2567	
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>				
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	10	5,102,669	1,602,106	6,671,652
หนี้สินตามสัญญาเช่า				
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	11	5,319,000	-	-
หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล				
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	12	39,431,168	39,431,168	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		97,858	-	-
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>		<b>49,950,695</b>	<b>41,033,274</b>	<b>6,671,652</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>				
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิ	11	151,825,464	-	-
หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล - สุทธิ	12	403,912,611	403,912,611	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน				
สำหรับผลประโยชน์พนักงาน		2,915	1,126	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	13	17,901,214	72,421,816	-
เงินมัดจำและเงินประกัน		15,310,827	-	-
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>		<b>588,953,031</b>	<b>476,335,553</b>	<b>-</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>638,903,726</b>	<b>517,368,827</b>	<b>6,671,652</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>				
<b>ทุนเรือนหุ้น</b>				
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		45,579,449	(23,147,519)	(5,714,663)
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>		<b>46,579,449</b>	<b>(22,147,519)</b>	<b>(4,714,663)</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>		<b>685,483,175</b>	<b>495,221,308</b>	<b>1,956,989</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เดอะ อีซูเออร์ จำกัด และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หมายเหตุ	หน่วย: บาท		
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2568	2567
14, 15			
<b>รายได้</b>			
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	55,815,048	-	-
รายได้จากสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิ	5.2, 8	36,379,616	-
รายได้อื่น	684,320	28,534	-
<b>รวมรายได้</b>	<b>56,499,368</b>	<b>36,408,150</b>	<b>-</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ	(12,435,894)	-	-
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(281,772)	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	5.2	(15,040,183)	(5,693,303)
ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย	7	(293,000,000)	-
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรม			
เงินลงทุนในสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิ	8	-	362,000,000
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรม			
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	9	89,719,101	-
ขาดทุนจากการปรับปรุงหนี้สินทางการเงิน โทเคนดิจิทัล	12	(3,956,487)	-
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>51,422,701</b>	<b>50,003,330</b>	<b>(5,693,303)</b>
<b>กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน</b>	<b>107,922,069</b>	<b>86,411,480</b>	<b>(5,693,303)</b>
ต้นทุนทางการเงิน	12	(38,956,783)	-
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้		<b>68,965,286</b>	<b>(5,693,303)</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	13	(17,901,214)	-
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี		<b>51,064,072</b>	<b>(5,693,303)</b>
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี			
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง			
ผลกำไรจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงาน			
ที่กำหนดไว้ - สุทธิจากภาษีเงินได้		230,040	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี		<b>230,040</b>	<b>-</b>
กำไร (ขาดทุน) เสร็จรวมสำหรับปี		<b>51,294,112</b>	<b>(5,693,303)</b>
<b>กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น</b>			
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท/หุ้น)		5,106	(1,743)
จำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)		10,000	10,000

12/31/2025

บริษัท เดอะ อีซูเทอร์ จำกัด และบริษัทย่อย  
 งบการเงินเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย: บาท					
งบการเงินรวม					
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น					
	กำไรจาก		รวมองค์ประกอบ	รวมส่วน	
	การประมาณการตาม	หักกณณิศาสตร์	อื่นของส่วนของผู้	รวมส่วน	
ทุนที่ชำระแล้ว	กำไร (ขาดทุน) สะสม	ประกันภัย - สุทธิ	ถือหุ้น	ของผู้ถือหุ้น	
1,000,000	(5,714,663)	-	-	(4,714,663)	
-	51,064,072	230,040	230,040	51,294,112	
-	230,040	(230,040)	(230,040)	-	
<b>1,000,000</b>	<b>45,579,449</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>46,579,449</b>	

ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568  
 การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับปี:  
 กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี  
 โอนไปกำไรสะสม  
 ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

บริษัท เดอะ อีซูเออร์ จำกัด และบริษัทย่อย  
 งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย: บาท		
งบการเงินเฉพาะกิจการ		
ทุนที่ชำระแล้ว	ขาดทุนสะสม	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
1,000,000	(5,714,663)	(4,714,663)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568		
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับปี:		
-	(17,432,856)	(17,432,856)
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		
1,000,000	(23,147,519)	(22,147,519)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568		
250,000	(21,360)	228,640
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567		
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับปี:		
750,000	-	750,000
เรียกชำระค่าหุ้น		
-	(5,693,303)	(5,693,303)
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		
1,000,000	(5,714,663)	(4,714,663)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567		

↓ 18M

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เดอะ อีซูเออร์ จำกัด และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

	หน่วย: บาท		
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2568	2567
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมการดำเนินงาน:</b>			
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี	51,064,072	(17,432,856)	(5,693,303)
รายการปรับกระทบขาดทุนเป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมการดำเนินงาน			
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	17,901,214	72,421,816	-
รายได้จากสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิ	-	(36,379,617)	-
ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	295,093	2,403	123
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายลูกหนี้กรมสรรพากร	1,340,106	-	-
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายทรัพย์สิน	821,113	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	293,000,000	-
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมเงินลงทุน	-	-	-
ในสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิ	-	(362,000,000)	-
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(89,719,101)	-	-
ขาดทุนจากการปรับปรุงหนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล	3,956,487	3,956,487	-
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	79,071	1,126	-
ดอกเบี้ยรับ	(64,029)	(28,304)	-
ต้นทุนทางการเงิน	38,956,783	31,422,520	-
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์	<b>24,630,809</b>	<b>(15,036,425)</b>	<b>(5,693,180)</b>
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	26,307,974	953,895	(1,039,054)
ลูกหนี้กรมสรรพากร	(3,488,964)	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	697,752	1,120	(1,120)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	87,109	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เดอะ อีซูเออร์ จำกัด และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

	หน่วย: บาท		
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2568	2567
หนี้สินจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	(27,022,052)	(5,069,546)	6,650,292
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(899,909)	-	-
เงินมัดจำและเงินประกัน	(607,618)	-	-
กระแสเงินสดจ่ายจากการดำเนินงาน	19,705,101	(19,150,956)	(83,062)
เงินสดรับดอกเบี้ย	64,030	28,304	-
จ่ายภาษีเงินได้	(1,988,558)	(283)	-
เงินสดรับคืนภาษีหัก ณ ที่จ่าย	2,110,731	-	-
<b>กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>19,891,304</b>	<b>(19,122,935)</b>	<b>(83,062)</b>
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน:			
เงินฝากที่คิดการระค้ำประกันลดลง	500,000	-	-
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(283,918,784)	(293,000,000)	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ถาวร	(233,656)	(6,644)	(6,000)
เงินสดจ่ายจากการลงทุนในสัญญาซื้อขายกระแสรับสุทธิ	(117,000,000)	(117,000,000)	-
เงินสดรับจากกระแสรับตามสัญญาซื้อขายกระแสรับสุทธิ	-	25,398,331	-
<b>กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน</b>	<b>(400,652,440)</b>	<b>(384,608,313)</b>	<b>(6,000)</b>
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน:			
เงินสดรับจากการเสนอขายโทเคนดิจิทัล	450,000,000	450,000,000	-
เงินสดรับชำระค่าหุ้น	-	-	750,000
จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(3,513,375)	-	-
เงินสดจ่ายคืนเงินต้นให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล	(13,500,000)	(13,500,000)	-
เงินสดจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล	(12,785,228)	(12,785,228)	-
ค่าใช้จ่ายทางตรงในการเสนอขายโทเคนดิจิทัล	(15,750,000)	(15,750,000)	-
<b>กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>404,451,397</b>	<b>407,964,772</b>	<b>750,000</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	23,690,261	4,233,524	660,938
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	910,938	910,938	250,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	24,601,199	5,144,462	910,938

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เดอะ อีชชูเออร์ จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

## 1. ข้อมูลทั่วไป

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

*การเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ต่อประชาชนครั้งแรก*

ในเดือนกุมภาพันธ์ 2568 บริษัท ได้ออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ผ่านผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (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 บุกติก พระโขนง ทรี จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในทรัพย์สินของโครงการ
- 2) ชำระค่าใช้จ่ายในการทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัล และเป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท

ภายหลังจากการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์สำเร็จ บริษัทได้นำโทเคนดิจิทัลดังกล่าวไปจดทะเบียนซื้อขายในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล คือ บริษัท บิทคับ ออนไลน์ จำกัด (BITKUB) และนำไปเปิดให้ซื้อขายผ่านแพลตฟอร์มการลงทุนสินทรัพย์ดิจิทัลของบริษัท หลักทรัพย์ อินโนเวสต์ เอกซ์ จำกัด (InnovestX)

โครงการดังกล่าวมีอายุนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ก่อตั้งขึ้น 24 กุมภาพันธ์ 2568 จนถึงวันที่ 14 กันยายน 2592

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

## 2. เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินไทย (“มาตรฐานการรายงานทางการเงิน”) รวมถึงการตีความและแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชี (“สภาวิชาชีพบัญชี”)

การแสดงรายการในงบการเงิน ได้ทำขึ้นเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า ออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

*Jan*

งบการเงินของบริษัทได้จัดทำเป็นภาษาไทย มีหน่วยเงินตราเป็นบาท ยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น ซึ่งการจัดทำงบการเงินดังกล่าวเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงานในประเทศ ดังนั้นเพื่อความสะดวกของผู้อ่านงบการเงินที่ไม่คุ้นเคยกับภาษาไทย บริษัทได้จัดทำงบการเงินฉบับภาษาอังกฤษขึ้น โดยแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทย

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้น โดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิม เว้นแต่จะเปิดเผยเป็นอย่างอื่น ในนโยบายการบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารต้องใช้การประมาณและข้อสมมติฐานหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการกำหนดนโยบายและการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวกับ สินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย การประมาณและข้อสมมติฐานมาจากประสบการณ์ในอดีต และปัจจัยต่าง ๆ ที่ผู้บริหารมีความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลภายใต้สภาวะการณ์แวดล้อมนั้นซึ่งไม่อาจอาศัยข้อมูลจากแหล่งอื่นและนำไปสู่การตัดสินใจเกี่ยวกับการกำหนดจำนวนสินทรัพย์และหนี้สินนั้น ๆ ดังนั้นผลที่เกิดขึ้นจริงจากการตั้งข้อสมมติฐานต่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินอาจแตกต่างไปจากที่ประมาณไว้

ประมาณการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างสม่ำเสมอ การปรับปรุงประมาณการทางบัญชีจะบันทึกในงวดบัญชีที่การประมาณการดังกล่าวได้รับการทบทวน หากการปรับปรุงประมาณการกระทบเฉพาะงวดนั้น ๆ และจะบันทึกในงวดที่ปรับและงวดในอนาคต หากการปรับปรุงประมาณการกระทบทั้งงวดปัจจุบันและอนาคต

#### เกณฑ์การจัดทำงบการเงินรวม

ก. งบการเงินรวมประกอบด้วยงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย (รวมกันเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”)

ในระหว่างเดือนมีนาคม 2568 บริษัทได้ลงทุนในบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ดังนี้

ชื่อบริษัท	ประเทศที่จดทะเบียน	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วนการ
			ลงทุน (ร้อยละ)
บริษัท บูทิก พระโขนง ทรี จำกัด	ไทย	การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (โครงการศูนย์การค้าและ สำนักงานให้เช่า)	100

ภายหลังจากการจัดตั้งกองทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์ฟ้อยท์ (หมายเหตุ 3) ทรัสต์จะเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในหุ้นร้อยละ 100 ในบริษัท บูทิก พระโขนง ทรี จำกัด และถือกรรมสิทธิ์ในนามของกองทรัสต์ ในการคุ้มครองและเพื่อผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล เพื่อมิให้ทรัพย์สินของโครงการ (อาคารสำนักงานซัมเมอร์ฟ้อยท์) ถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน โดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยที่บริษัททำหน้าที่ในการใช้อำนาจควบคุมในการตัดสินใจบริหารกิจการของบริษัท บูทิก พระโขนง ทรี จำกัด

ข. บริษัทจะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากบริษัทมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้

ค. บริษัทนำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อย จนถึงวันที่บริษัทสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น

ง. งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้น โดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัท

จ. ยอดคงค้างระหว่างบริษัทและบริษัทย่อย รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว

ฉ. ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อย ส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัท และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรหรือขาดทุนรวมและส่วนของผู้ถือหุ้น ในงบฐานะการเงินรวม

3. การลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์

บริษัท ได้ออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ และนำเงินมาลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินโครงการ โดยมีต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ ประกอบด้วย

- (1) เงินที่จ่ายให้กับบริษัท บุกิต พระโขนง ทรี จำกัด จำนวน 117 ล้านบาท สำหรับสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิ (RSTA) เพื่อให้บริษัทได้มาซึ่งกระแสรายรับสุทธิจากทรัพย์สินของโครงการซัมเมอร์พ้อยท์
- (2) เงินที่จ่ายให้กับผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท บุกิต พระโขนง ทรี จำกัด จำนวน 293 ล้านบาท สำหรับหุ้นสามัญร้อยละ 100 ของบริษัท บุกิต พระโขนง ทรี จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในทรัพย์สินของโครงการบริษัทรับซื้อสินทรัพย์ที่ระบุได้และหนี้สินที่รับมาด้วยมูลค่าที่เท่ากับสิ่งตอบแทนที่จ่ายให้สำหรับรายการดังกล่าวในงบการเงินรวม และเงินลงทุนในบริษัทย่อยในงบการเงินเฉพาะกิจการ (หมายเหตุ 7) รวมถึงรับรู้เงินลงทุนในสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิในงบการเงินเฉพาะกิจการ (หมายเหตุ 8)

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

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ระบุได้และหนี้สินที่รับมาของบริษัท บุกิต พระโขนง ทรี จำกัด และมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่โอนให้ ณ วันที่ซื้อ มีดังนี้

1,000

	หน่วย: บาท
	งบการเงินรวม
<b>สินทรัพย์</b>	
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
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>690,539,145</b>
<b>หนี้สิน</b>	
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	25,453,071
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	997,766
หนี้สินตามสัญญาเช่า	153,131,228
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	153,883
เงินมัดจำและเงินประกัน	15,918,445
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>195,654,393</b>
<b>รวมสินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>494,884,752</b>
ผลต่างสิ่งตอบแทนที่โอนให้ ณ วันซื้อเงินลงทุน (หมายเหตุ 9)	(84,884,752)
<b>มูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่โอนให้</b>	<b>410,000,000</b>
ค่าซื้อเงินลงทุนในสัญญาโอนสิทธิในกระแสรายรับ RSTA	117,000,000
ค่าซื้อเงินลงทุนในบริษัท บุทิก พระโขงทรง ทริ จำกัด	293,000,000
<b>มูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่โอนให้</b>	<b>410,000,000</b>

#### 4. ข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

##### การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

##### รายได้จากการให้เช่า

รายได้จากการให้เช่าในพื้นที่ในศูนย์การค้าและสำนักงานให้เช่าจะรับรู้เป็นรายได้โดยการคำนวณตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

##### รายได้ค่าบริการ

รายได้ค่าบริการที่เกี่ยวข้องในพื้นที่ศูนย์การค้าและสำนักงานให้เช่าจะรับรู้รายได้โดยคำนวณตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า



รายได้จากเงินลงทุนในสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิ (RSTA)

รายได้จากเงินลงทุนในสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิรับรู้ตามจำนวนที่คำนวณจากการตัดจำหน่ายประมาณการกระแสรายรับสุทธิที่มีสิทธิได้รับตามสัญญาตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายบันทึกในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จตามเกณฑ์คงค้าง

ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินประกอบด้วย ส่วนแบ่งผลตอบแทนที่ต้องจ่ายให้กับผู้ถือโทเคนดิจิทัล และต้นทุนการทำรายการของหนี้สินโทเคนดิจิทัล โดยคำนวณจากการตัดจำหน่ายตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้การค้าแสดงถึงจำนวนเงินที่ลูกค้านั้นจะต้องชำระสำหรับการให้เช่าและการให้บริการตามปกติของธุรกิจ

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่าย (Simplified Approach) ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9 ในการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งกำหนดให้พิจารณาผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุหนี้และรับรู้ผลขาดทุนตั้งแต่การรับรู้รายการลูกหนี้การค้า

เครื่องมือทางการเงิน

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน

ในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก กลุ่มบริษัทต้องวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม บวกหรือหักด้วยต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาหรือการออกสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินนั้น ต้นทุนการทำรายการของสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนนั้นรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน

การวัดมูลค่าในภายหลังของตราสารหนี้ทำได้ 3 วิธี โดยขึ้นอยู่กับการจัดประเภทตราสารหนี้ของกลุ่มบริษัท

- **ราคาทุนตัดจำหน่าย** - สินทรัพย์ทางการเงินต้องวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายเมื่อกลุ่มบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นตามโมเดลธุรกิจที่มีวัตถุประสงค์การถือครองสินทรัพย์ทางการเงินเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และข้อกำหนดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินซึ่งทำให้เกิดกระแสเงินสดซึ่งเป็นการจ่ายเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่กำหนดไว้ รายได้ดอกเบี้ยจากสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวต้องคำนวณโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง กำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการจะรับรู้โดยตรงในกำไรหรือขาดทุนและแสดงรายการในกำไร/(ขาดทุน)อื่น พร้อมกับกำไรขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน รายการขาดทุนจากการด้อยค่าแสดงเป็นกำไรหรือขาดทุน

- **มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI)** - สินทรัพย์ทางการเงินต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเมื่อกลุ่มบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินตามโมเดลธุรกิจที่มีวัตถุประสงค์เพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญาและเพื่อขายสินทรัพย์ทางการเงิน และซื้อกำหนดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน ซึ่งทำให้เกิดกระแสเงินสด ซึ่งเป็นการจ่ายเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่กำหนดไว้ การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินรับรู้ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ยกเว้นรายการขาดทุนจากการค้อยค่า รายได้ดอกเบี้ย และกำไรขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เกี่ยวข้องจะรับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุน เมื่อมีการตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงิน กำไรหรือขาดทุนสะสมที่เคยรับรู้รายการในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะต้องจัดประเภทรายการใหม่เข้ากำไรหรือขาดทุน และแสดงรายการในกำไร/(ขาดทุน)อื่น รายได้ดอกเบี้ยจากสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวต้องคำนวณโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง รายการขาดทุนจากการค้อยค่าแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบกำไรขาดทุน
- **มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (FVPL)** - สินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่เข้าเงื่อนไขการวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหรือ FVOCI ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน กำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากตราสารหนี้ที่วัดมูลค่า FVPL จะรับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุน และแสดงรายการสุทธิในกำไร/(ขาดทุน)อื่นในรอบระยะเวลาที่เกิดรายการ

#### เงินลงทุนในสัญญาซื้อขายกระแสรับสุทธิ (RSTA)

บริษัทวัดมูลค่าเริ่มแรกของเงินลงทุนในสัญญาซื้อขายกระแสรับสุทธิโดยใช้ราคาทุนของเงินลงทุน ณ วันที่บริษัทมีสิทธิในเงินลงทุน และวัดมูลค่าเงินลงทุนในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยรับรู้การเปลี่ยนแปลงของมูลค่ายุติธรรมในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

#### หนี้สินทางการเงินที่เกิดจากการระดมทุนด้วยการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัล

จากการที่กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามสัญญาที่จะต้องส่งมอบเงินสดให้กับผู้ถือโทเคนดิจิทัลโดยไม่สามารถปฏิเสธการชำระหรือเลื่อนการชำระออกไป เครื่องมือทางการเงินจากการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลจึงจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงิน

หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัลวัดมูลค่าเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมหักด้วยต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาหรือออกหนี้สินทางการเงินนั้น และวัดมูลค่าในภายหลังการรับรู้รายการด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ การตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายและค่านึงถึงต้นทุนการทำรายการที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้น

#### การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น ได้สิ้นสุดลงหรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น

หนี้สินทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชีก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมา หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นการสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

## เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

### อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุน และวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรมด้วยการตีราคาใหม่อย่างสม่ำเสมอโดยอ้างอิงราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ กลุ่มบริษัทรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

### อุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

อุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการลดลงของมูลค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้ประโยชน์โดยประมาณ 3 - 5 ปี กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

### การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทจะทำการประเมินว่ามีข้อบ่งชี้ซึ่งแสดงว่า ณ วันที่ในงบการเงิน สินทรัพย์ด้อยค่าลงหรือไม่ หากมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า กลุ่มบริษัทจะทำการประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์และหากพบว่าราคาตามบัญชีของสินทรัพย์นั้นมีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน กลุ่มบริษัทจะลดมูลค่าของสินทรัพย์ลงให้เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน และรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในกำไรหรือขาดทุน (มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์หมายถึงราคาขายสุทธิหรือมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์นั้นแล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า)

### สัญญาเช่า

#### สัญญาเช่า - กรณีกลุ่มบริษัทเป็นผู้เช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญา กลุ่มบริษัทประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ถ้าสัญญานั้นเป็นการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุสำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

กลุ่มบริษัทรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงานซัมเมอร์พ้อยท์เป็นส่วนหนึ่งของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าโดยใช้ราคาทุน ซึ่งประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการวัดมูลค่าเริ่มแรกปรับปรุงด้วยการจ่ายชำระใด ๆ ตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเริ่มมีผล ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกใด ๆ ที่เกิดขึ้น และประมาณการต้นทุนที่จะเกิดขึ้นสำหรับผู้เช่าในการรื้อและการขนย้ายสินทรัพย์อ้างอิง การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์อ้างอิง หรือการบูรณะสินทรัพย์อ้างอิงให้อยู่ในสภาพตามที่กำหนดไว้ หักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับใด ๆ

√/Som

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัตถุดิบด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ซึ่งคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าหากอัตรานั้นสามารถกำหนดได้ทุกเมื่อ แต่หากอัตรานั้นไม่สามารถกำหนดได้ทุกเมื่อ กลุ่มบริษัทต้องใช้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท

เมื่อหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถูกรวบรวมใหม่เพื่อสะท้อนการเปลี่ยนแปลงของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทต้องรับรู้จำนวนเงินของการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ โดยการปรับปรุงสินทรัพย์สิทธิการใช้

#### สัญญาเช่าระยะสั้น และสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำ

กลุ่มบริษัทอาจเลือกที่จะไม่รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับสัญญาเช่าระยะสั้น ซึ่งเป็นสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่า หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ กลุ่มบริษัทรับรู้การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

#### สัญญาเช่า - กรณีกลุ่มบริษัทเป็นผู้ให้เช่า

กลุ่มบริษัทพิจารณาเมื่อเริ่มแรกว่าแต่ละสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าเงินทุนหรือสัญญาเช่าดำเนินงาน ในการจำแนกประเภทสัญญาเช่าแต่ละครั้ง กลุ่มบริษัทต้องประเมินว่าสัญญานั้น โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์อ้างอิงที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับว่าสัญญาเช่ามีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือไม่ หากเป็นไปตามนั้น สัญญาเช่าดังกล่าวจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าเงินทุน หรือหากไม่เป็นไปตามนั้น สัญญาเช่าดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

สินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงานรวมแสดงอยู่ในฐานะการเงินในส่วนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รายได้ค่าเช่า (สุทธิจากถึงตอบแทนจุดที่ได้จ่ายให้แก่ผู้เช่า) รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดช่วงเวลาการให้เช่า

#### ผลประโยชน์พนักงาน

##### ผลประโยชน์ระยะสั้น

กลุ่มบริษัทรับรู้เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้าง

##### ผลประโยชน์หลังออกจากงาน - โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

หนี้สินผลประโยชน์พนักงานส่วนที่เป็นเงินชดเชยตามกฎหมายแรงงานบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุการทำงานของพนักงาน โดยการประมาณจำนวนเงินผลประโยชน์ในอนาคตที่พนักงานจะได้รับจากการทำงานให้กับกลุ่มบริษัทตลอดระยะเวลาทำงานถึงปีที่เกษียณอายุงานในอนาคตตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย โดยผลประโยชน์ดังกล่าวได้ถูกคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน อัตราคิดลดใช้อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลเป็นอัตราอ้างอิงเริ่มต้น การประมาณการหนี้สินดังกล่าวคำนวณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method)

เมื่อข้อสมมติที่ใช้ในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยมีการเปลี่ยนแปลง กลุ่มบริษัทรับรู้ผลกำไร(ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่เกิดขึ้นสำหรับ โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นทั้งจำนวน

#### ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาวะผูกพัน (ทางกฎหมาย หรือ จากการอนุমান) ซึ่งเป็นผลจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาวะผูกพันนั้น และกลุ่มบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาวะผูกพันนั้น ได้อย่างน่าเชื่อถือ 

## รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกลุ่มบริษัท หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกลุ่มบริษัทหรือถูกควบคุมโดยกลุ่มบริษัท ไม่ว่าจะเป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกลุ่มบริษัท

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบุคคลซึ่งมีอิทธิพลอย่างเป็นทางการสำคัญกับกลุ่มบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของกลุ่มบริษัทตลอดทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลกลุ่มดังกล่าวของกลุ่มบริษัทที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกลุ่มบริษัทแต่ละรายการ กลุ่มบริษัทคำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

## ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน เว้นแต่ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีในส่วนที่เกี่ยวกับรายการที่บันทึกในส่วนของผู้ถือหุ้นให้รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ภาษีเงินได้ปัจจุบันได้แก่ภาษีที่คาดว่าจะจ่ายชำระหรือได้รับชำระ โดยคำนวณจากกำไรหรือขาดทุนประจำงวดที่ต้องเสียภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ตลอดจนการปรับปรุงทางภาษีที่เกี่ยวกับรายการในงวดก่อน ๆ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบันทึก โดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีและมูลค่าฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สิน

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีวัดมูลค่าโดยใช้อัตราภาษีที่คาดว่าจะใช้กับผลแตกต่างชั่วคราวเมื่อมีการกลับรายการ โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสามารถหักกลับได้เมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันมาหักกลับกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะบันทึกต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตจะมีจำนวนเพียงพอต่อการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าวรวมถึงผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกทบทวน ณ ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะถูกปรับลดลงเท่าที่ประโยชน์ทางภาษีจะมีโอกาสถูกใช้จริง

## กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้น

กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน คำนวณ โดยการหารกำไร(ขาดทุน)สำหรับปีด้วยจำนวนหุ้นสามัญถั่วเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายในระหว่างปีทั้งหมด

## การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่น โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กลุ่มบริษัทใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้น ในกรณีที่ไม่มิตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้

กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำการใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

#### มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินที่รับรู้ในงบฐานะการเงิน ที่ไม่มีการซื้อขายในตลาดและไม่สามารถหาราคาได้ในตลาดซื้อขายคล่อง ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว โดยใช้เทคนิคและแบบจำลองการประเมินมูลค่า ซึ่งตัวแปรที่ใช้ในแบบจำลองได้มาจากการเทียบเคียงกับตัวแปรที่อยู่ในตลาด โดยคำนึงถึงความเสี่ยงทางด้านเครดิต สภาพคล่อง ข้อมูลความสัมพันธ์ และการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าของเครื่องมือทางการเงินในระยะยาว ทั้งนี้การเปลี่ยนแปลงของสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับตัวแปรที่ใช้ในการคำนวณ อาจมีผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมที่แสดงอยู่ในงบฐานะการเงิน และการเปิดเผยลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

#### อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ คำนวณจากประมาณการกระแสเงินสดคิดลดของค่าเช่าจากสัญญาเช่าในปัจจุบัน รวมถึงค่าเช่าในอนาคตภายใต้เงื่อนไขของตลาดที่มีอยู่ในปัจจุบันสุทธิจากกระแสเงินสดจ่ายต่างๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ อัตราคิดลดที่ใช้สะท้อนถึงการประเมินสถานะตลาดปัจจุบันในเรื่องมูลค่าของเงินตามเวลาและปัจจัยความเสี่ยงที่เหมาะสม

✓/สมท

## สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม

กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ภายใต้การควบคุมสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่า กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่ากลุ่มบริษัทควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภายใต้การควบคุมเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

### 5. รายการธุรกิจที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันได้แก่บุคคลหรือกิจการต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกับกลุ่มบริษัทโดยการเป็นผู้ถือหุ้นหรือมีผู้ถือหุ้นร่วมกันหรือมีกรรมการร่วมกัน รายการที่มีขึ้นกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ได้กำหนดขึ้นโดยใช้ราคาตลาดหรือในราคาที่ตกลงกันตามสัญญาหากไม่มีราคาตลาดรองรับ

รายละเอียดความสัมพันธ์ที่บริษัทมีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งมีการควบคุม หรือเป็นกิจการที่บริษัทควบคุม หรือเป็นบุคคลหรือกิจการที่มีรายการบัญชีกับบริษัทมีดังนี้

#### 5.1 บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ประกอบด้วย

บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะความสัมพันธ์	ประเทศ
บริษัท นูติก พระ โชนง ทรี จำกัด	บริษัทย่อย	ไทย

#### 5.2 รายการบัญชีที่สำคัญที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันในงบการเงินรวมสำหรับสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และในงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567

	หน่วย: บาท		นโยบาย
	งบการเงินรวม 2568	งบการเงินเฉพาะกิจการ 2568      2567	
<b>บริษัทย่อย</b>			
รายได้จากเงินลงทุนในสัญญาซื้อขาย			
กระแสรายรับสุทธิ (RSTA)	-	36,379,616	- ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
<b>รวม</b>	<b>-</b>	<b>36,379,616</b>	<b>-</b>
<b>บริษัทย่อย</b>			
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	-	156,792	- ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
<b>รวม</b>	<b>-</b>	<b>156,792</b>	<b>-</b>

√/Som

5.3 รายการบัญชีที่สำคัญที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

	หน่วย: บาท		
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2568	2567
<b>บริษัทย่อย</b>			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น (หมายเหตุ 8)	-	10,981,285	-
<b>รวม</b>	<b>-</b>	<b>10,981,285</b>	<b>-</b>
<b>บริษัทย่อย</b>			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น (หมายเหตุ 10)	-	543,241	-
<b>รวม</b>	<b>-</b>	<b>543,241</b>	<b>-</b>

6. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

	หน่วย: บาท		
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2568	2567
เงินสดในมือ	32,780	-	-
เงินฝากธนาคาร - กระแสรายวัน	142,483	112,483	910,938
เงินฝากธนาคาร - ออมทรัพย์	24,422,775	5,031,979	-
เงินฝากประจำอายุไม่เกิน 3 เดือน	3,161	-	-
<b>รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด</b>	<b>24,601,199</b>	<b>5,144,462</b>	<b>910,938</b>

7. เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ

เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ประกอบด้วย

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัท ได้พิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของเงินลงทุนในบริษัท บุญทิศ พระโขนง ทรี จำกัด โดยพิจารณาจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยดังกล่าว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ตามสัดส่วนการลงทุนของบริษัท ซึ่งต่ำกว่าราคาทุนของเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงไว้ในจำนวน 293 ล้านบาท จึงรับรู้ค่าเผื่อด้อยค่าเงินลงทุนจำนวน 293 ล้านบาท เพื่อปรับมูลค่าเงินลงทุนในงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ให้เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน และรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยในงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 293 ล้านบาท

## 8. เงินลงทุนในสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิ

ในเดือนกุมภาพันธ์ 2568 บริษัทได้ออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์ฟ้อยท์ และนำเงินมาลงทุนในสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิ (RSTA) กับบริษัทย่อย คือ บริษัท บุญทศ โชนง ทริ จำกัด เพื่อให้บริษัทได้มาซึ่งสิทธิในกระแสรายรับสุทธิจากอาคารสำนักงานซัมเมอร์ฟ้อยท์ โดยบริษัทได้จ่ายชำระเงินค่าซื้อสิทธิในกระแสรายรับสุทธิตามสัญญาดังกล่าวให้บริษัทย่อยเป็นจำนวน 117 ล้านบาท

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินลงทุนในสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิในงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 สรุปได้ดังนี้

	หน่วย: บาท
	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	2568
<b>มูลค่ายุติธรรม ณ วันต้นปี</b>	-
เพิ่มขึ้น	117,000,000
รายได้จากสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิ (หมายเหตุ 5.2)	36,379,616
รับกระแสรายรับสุทธิ	(25,398,331)
โอนไปเป็นรายได้จากสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิดังรับ (หมายเหตุ 5.3)	(10,981,285)
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรม (ระดับ 3)	362,000,000
<b>มูลค่ายุติธรรม ณ วันปลายปี</b>	<b>479,000,000</b>

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

กระแสรายรับสุทธิที่บริษัทได้รับตามสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 สรุปได้ดังนี้

	หน่วย: บาท
	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	2568
รายได้จากการดำเนินงานของโครงการซัมเมอร์ฟ้อยท์	37,565,838
หัก ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการบริหารโครงการ	(13,819,897)
หัก เงินสำรองไว้สำหรับการดำเนินงาน	(750,247)
<b>กระแสรายรับสุทธิจากการดำเนินงานโครงการ</b>	<b>22,995,694</b>
<b>บวก เงินสดที่คงเหลือจากการสำรองเงินขั้นต่ำ</b>	<b>2,402,637</b>
<b>กระแสรายรับสุทธิที่ได้รับสำหรับปี</b>	<b>25,398,331</b>

9. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 สรุปได้ดังนี้

	หน่วย: บาท
	งบการเงินรวม
	2568
มูลค่ายุติธรรม ณ วันต้นปี	-
เพิ่มขึ้น	558,246,476
ตัดจำหน่ายระหว่างปี	(821,113)
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรม (ระดับ 3)	89,719,101
<b>มูลค่ายุติธรรม ณ วันปลายปี</b>	<b>647,144,464</b>
<b>ราคาทุน</b>	
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - อาคารสำนักงานซัมเมอร์พ้อยท์	642,310,115
ผลต่างสิ่งตอบแทนที่โอนให้ ณ วันซื้อเงินลงทุน (หมายเหตุ 3)	(84,884,752)
<b>รวมราคาทุน ณ วันปลายปี</b>	<b>557,425,363</b>
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมสะสม	89,719,101
<b>มูลค่ายุติธรรม - สุทธิ ณ วันปลายปี</b>	<b>647,144,464</b>

ราคายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 647 ล้านบาท อ้างอิงจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ คือ บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ตามรายงานการประเมินทรัพย์สิน ลงวันที่ 24 ธันวาคม 2568 ซึ่งราคาประเมินดังกล่าวข้างต้นได้พิจารณาจากวิธีรายได้ (Income Approach) จากประมาณการกระแสเงินสดคิดลดของค่าเช่าจากสัญญาเช่าในปัจจุบัน รวมถึงค่าเช่าในอนาคตภายใต้เงื่อนไขของตลาดที่มีอยู่ในปัจจุบันสุทธิจากกระแสเงินสดจ่ายต่าง ๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์ ด้วยอัตราคิดลดร้อยละ 9.5 ต่อปี โดยถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3 จากเกณฑ์ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น และบวกด้วยหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันสิ้นปี

10. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

	หน่วย: บาท		
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2568	2567
<b>เจ้าหนี้การค้า</b>			
เจ้าหนี้การค้า	234,831	-	-
<b>เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น</b>			
เจ้าหนี้อื่น - บริษัทอื่น	2,662,583	367,089	28,412
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	543,241	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	1,906,674	680,130	6,643,240
เจ้าหนี้กรมสรรพากร	27,409	5,286	-
อื่น ๆ	271,172	6,360	-
<b>รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น</b>	<b>5,102,669</b>	<b>1,602,106</b>	<b>6,671,652</b>

11. หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

	หน่วย: บาท		
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2568	2567
หนี้สินตามสัญญาเช่า			
ภายใน 1 ปี	5,319,000	-	-
เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	36,791,400	-	-
เกิน 5 ปี	279,653,400	-	-
หัก ดอกเบี้ยจ่ายรอดตัดบัญชี	(164,619,336)	-	-
มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่า	157,144,464	-	-
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(5,319,000)	-	-
สุทธิ	151,825,464	-	-

12. หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล

หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

	หน่วย: บาท		
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2568	2567
หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล	436,500,000	436,500,000	-
บวก ผลตอบแทนค้างจ่าย	22,339,637	22,339,637	-
หัก ค่าใช้จ่ายทางตรงรอการตัดจำหน่าย	(15,495,858)	(15,495,858)	-
รวม	443,343,779	443,343,779	-
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(39,431,168)	(39,431,168)	-
รวมหนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล	403,912,611	403,912,611	-

การเปลี่ยนแปลงของหนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัลในงบการเงินรวมและงบเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีดังนี้

	หน่วย: บาท		
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2568	2567
ยอดคงเหลือต้นปี	-	-	-
เพิ่มขึ้น	450,000,000	450,000,000	-
ค่าใช้จ่ายทางตรงในการเสนอขายโทเคนดิจิทัล	(15,750,000)	(15,750,000)	-
ผลตอบแทนที่รับรู้	31,140,861	31,140,861	-
จ่ายเงินต้น	(13,500,000)	(13,500,000)	-
จ่ายผลตอบแทน	(12,785,228)	(12,785,228)	-
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายทางตรง	281,659	281,659	-

	หน่วย: บาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	2568	2567
<b>รวม</b> ขาดทุนจากการปรับปรุงหนี้สินทางการเงิน		
โทเคนดิจิทัล	3,956,487	-
<b>ยอดคงเหลือปลายปี</b>	<b>443,343,779</b>	<b>-</b>

กระแสรายรับสุทธิที่นำไปจัดสรรให้กับผู้ถือโทเคนดิจิทัลสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 สรุปได้ดังนี้

	หน่วย: บาท
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ
	2568
กระแสรายรับสุทธิจากการดำเนินงานโครงการ	22,995,694
<b>รวม</b> เงินทุนหมุนเวียนที่มีอยู่เดิมของบริษัทย่อย (ก่อนการเข้าทำสัญญาซื้อขาย กระแสรายรับสุทธิ)	2,402,637
กระแสรายรับสุทธิตามสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิ (หมายเหตุ 8)	25,398,331
<b>หัก</b> ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานของบริษัท	(1,930,929)
กระแสรายรับจากค่าเช่าสุทธิ	23,467,402
<b>รวม</b> เงินสดส่วนเกินที่คงเหลือจากการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน ซัมเมอร์ฟ้อยท์ (หลังจากการนำไปใช้ในวัตถุประสงค์ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 1)	2,817,826
กระแสรายรับสุทธิที่นำไปจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล	26,285,228
เงินต้นทยอยคืน	13,500,000
ผลตอบแทน	12,785,228
<b>การจัดสรรเงินต้นทยอยคืนและผลตอบแทน</b>	<b>26,285,228</b>

เงินต้นทยอยคืนและการจัดสรรผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน โดยสรุปมีดังนี้

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

บริษัทจะเริ่มคำนวณผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืนนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ถูกก่อตั้งขึ้น ในกรณีที่รอบการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสครบแรกน้อยกว่า 3 เดือน บริษัทจะงดการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาส จากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืนในรอบการจ่ายนั้น โดยผลตอบแทนทั้งหมดที่เกิดขึ้นจะถูกสะสมเพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ถือ โทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับในไตรมาสถัดไป

### 13. ภาษีเงินได้

รายการเคลื่อนไหวของหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีดังนี้

	หน่วย: บาท		
	งบการเงินรวม		
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	กำไร (ขาดทุน)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี			
หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล	-	3,141,778	3,141,778
รวมสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	-	3,141,778	3,141,778
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี			
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	(17,943,820)	(17,943,820)
ต้นทุนการทำรายการ		(3,099,172)	(3,099,172)
รวมหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	-	(21,042,992)	(21,042,992)
รวมหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	-	(17,901,214)	(17,901,214)

	หน่วย: บาท		
	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	กำไร (ขาดทุน)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี			
หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล	-	3,141,778	3,141,778
รวมสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	-	3,141,778	3,141,778
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี			
เงินลงทุนในสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิ	-	(72,464,422)	(72,464,422)
ต้นทุนการทำรายการ		(3,099,172)	(3,099,172)
รวมหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	-	(75,563,594)	(75,563,594)
รวมหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	-	(72,421,816)	(72,421,816)

ภาษีเงินได้ โงงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ โงงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567

	หน่วย: บาท		
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2568	2567
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน			
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	-	-	-
ภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชี			
การเปลี่ยนแปลงของผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับ			
รายการผลแตกต่างชั่วคราว	17,901,214	72,421,816	-
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	<b>17,901,214</b>	<b>72,421,816</b>	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีขาดทุนทางภาษีที่คาดว่าจะไม่ได้ใช้จำนวน 21.45 ล้านบาท และบริษัทมีขาดทุนทางภาษีจำนวน 18.30 ล้านบาท และมีผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดจากค่าเผื่อการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่คาดว่าจะไม่ได้ใช้จำนวน 293 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีขาดทุนทางภาษีจำนวน 5.71 ล้านบาท) ผู้บริหารจึงไม่บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชีสำหรับขาดทุนทางภาษีและผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าว

รายการกระทบยอดระหว่างกำไร(ขาดทุน)ทางบัญชีกับรายได้ภาษีเงินได้มีดังนี้

	หน่วย: บาท		
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2568	2567
กำไร(ขาดทุน)ทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	68,965,286	54,988,960	(5,693,303)
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20
กำไร(ขาดทุน)ทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคูณอัตราภาษี	13,793,057	10,997,792	(1,138,661)
ผลกระทบทางภาษีของค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถนำมาหัก			
และรายได้ที่ไม่ต้องนำมาคำนวณกำไรทางภาษี	976,790	322,331	-
ผลขาดทุนในปีปัจจุบันที่ไม่รับรู้เป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้			
รอกการตัดบัญชี	3,131,367	2,501,693	1,138,661
ผลแตกต่างชั่วคราวในปีปัจจุบันที่ไม่รับรู้เป็นสินทรัพย์			
ภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชี	-	58,600,000	-
รายได้ภาษีเงินได้	<b>17,901,214</b>	<b>72,421,816</b>	-

√/สมท

#### 14. ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติ

ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

	หน่วย: บาท		
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2568	2567
เงินเดือนและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	1,889,243	1,323,343	64,761
ค่าบริหารจัดการ	3,260,429	225,000	-
ค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน	1,017,467	1,017,467	-
ค่าที่ปรึกษาและค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	2,868,521	1,831,275	1,051,472
ค่าบริการปฏิบัติตามสัญญา Coin Listing Agreement	5,610,000	5,610,000	-
ค่าบริการธนาคารค่าธรรมเนียมเอสโครว์	400,000	400,000	-
ค่าธรรมเนียมบริการของนายทะเบียนผู้รับฝากหลักทรัพย์	690,411	690,411	-
ค่าบริการสื่อสารประชาสัมพันธ์	1,769,187	1,885,803	-
ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา	1,819,752	-	-
ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค	5,619,169	-	-
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	295,093	2,403	123
สัญญาการให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล	-	-	3,823,899
ภาษีโรงเรือนและที่ดิน	1,088,264	-	-
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายลูกหนี้กรมสรรพากร	1,340,106	-	-
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายภาษีซื้อไม่ขอคืน	1,632,520	1,632,520	-
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายทรัพย์สินถาวร	769,544	-	-
ค่าบริการทำความสะอาดและรักษาความปลอดภัย	3,758,983	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	293,000,000	-
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมเงินลงทุนในสัญญาซื้อขายกระแสสายรับสุทธิ	-	(362,000,000)	-
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(89,719,101)	-	-
ขาดทุนจากการปรับปรุงหนี้สินทางการเงิน			
โทเคนดิจิทัล	3,956,487	3,956,487	-

#### 15. ข้อมูลทางการเงินจำแนกส่วนงาน

บริษัทประกอบกิจการในส่วนงานทางธุรกิจหลักในการดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน ภายใต้พระราชกำหนดการประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัล พ.ศ. 2561 และดำเนินธุรกิจในส่วนงานทางภูมิศาสตร์หลักในประเทศไทย

ดังนั้นรายได้ กำไร (ขาดทุน) และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงในงบการเงินจึงเกี่ยวข้องกับส่วนงานทางธุรกิจและส่วนงานทางภูมิศาสตร์ตามที่กล่าวข้างต้น 

## 16. เครื่องมือทางการเงิน

### 16.1 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน

### 16.2 ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทและบริษัทที่มีสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

	หน่วย: ล้านบาท			
	งบการเงินรวม			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	647	647
	หน่วย: ล้านบาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนในสัญญาโอนสิทธิรายได้สุทธิ	-	-	479	479

## 17. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

### 17.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาที่สำคัญ

#### สัญญา Coin Listing Agreement

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

#### สัญญาบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ (การดำเนินงาน)

ในเดือนกุมภาพันธ์ 2568 บริษัทย่อยได้ทำสัญญาบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์กับบริษัท บูทิก คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เพื่อรับบริการบริหารจัดการ โครงการซัมเมอร์พอยท์ 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 การต่ออายุสัญญานี้เป็นไปตามข้อตกลงร่วมกันของทั้งสองฝ่าย

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

### 16.2 ภาวะผูกพันอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีภาวะผูกพันตามสัญญาบริการ โดยมีค่าบริการขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคต ดังนี้

	หน่วย: บาท		
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2025	2025	2024
จ่ายชำระ:			
ภายใน 1 ปี	3,364,484	1,237,020	176,101
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	5,994,721	5,985,100	-
มากกว่า 5 ปี	21,646,112	21,646,112	-
รวม	<b>31,005,317</b>	<b>28,868,232</b>	<b>176,101</b>

### 18. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัทคือการจัดให้มีโครงสร้างทางการเงินที่เหมาะสม และการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

### 19. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยกรรมการผู้มีอำนาจของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2569 