**บริษัท เดอะ อิชชูเออร์ จำกัด และบริษัทย่อย**

**หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ**

**สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ) (สอบทานแล้ว)**

1. **ข้อมูลทั่วไป**

บริษัท เดอะ อิชชูเออร์ จำกัด (“บริษัท”) จดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัดในประเทศไทย เมื่อวันที่ 15 กันยายน 2566 บริษัทดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนต่อประชาชน ภายใต้ พระราชกำหนดการประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัล พ.ศ. 2561 บริษัทมีที่อยู่ตามที่จดทะเบียนตั้งอยู่ที่เลขที่ 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
2. ลงทุนในสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิ (RSTA) เพื่อให้บริษัทได้มาซึ่งกระแสรายรับสุทธิจากทรัพย์สินของโครงการ
3. ลงทุนในหุ้นร้อยละ 100 ของบริษัท บูทิค พระโขนง ทรี จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในทรัพย์สินของโครงการ
4. ชำระค่าใช้จ่ายในการทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัล และเป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท

ภายหลังจากการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์สำเร็จ บริษัทได้นำโทเคนดิจิทัลดังกล่าวไป
จดทะเบียนซื้อขายในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล คือ บริษัท บิทคับ ออนไลน์ จำกัด (BITKUB)

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

1. **เกณฑ์การจัดทำงบการเงินระหว่างกาล**

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลประกอบด้วยข้อมูลทางการเงินหลัก (คือ งบฐานะการเงิน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของเจ้าของ และงบกระแสเงินสด) โดยบริษัทได้นำเสนอในรูปแบบที่สอดคล้องกับรูปแบบของ
งบการเงินประจำปีซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีไทย 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 ผู้บริหารต้องใช้การประมาณ และข้อสมมติฐานหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการกำหนดนโยบายและการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวกับ สินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย การประมาณและข้อสมมติฐานมาจากประสบการณ์ในอดีต และปัจจัยต่าง ๆ ที่ผู้บริหารมีความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลภายใต้สภาวการณ์แวดล้อมนั้นซึ่งไม่อาจอาศัยข้อมูลจากแหล่งอื่นและนำไปสู่การตัดสินใจเกี่ยวกับการกำหนดจำนวนสินทรัพย์และหนี้สินนั้น ๆ ดังนั้น ผลที่เกิดขึ้นจริงจากการตั้งข้อสมมติฐานต่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินอาจแตกต่างไปจากที่ประมาณไว้

ประมาณการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาลจะได้รับการทบทวนอย่างสม่ำเสมอ การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกในงวดบัญชีที่การประมาณการดังกล่าวได้รับการทบทวน หากการปรับประมาณการกระทบเฉพาะงวดนั้น ๆ และจะบันทึกในงวดที่ปรับและงวดในอนาคตหากการปรับประมาณการกระทบทั้งงวดปัจจุบันและอนาคต

**เกณฑ์การจัดทำงบการเงินระหว่างกาลรวม**

1. 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

1. บริษัทจะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากบริษัทมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้
2. บริษัทนำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทมีอำนาจในการควบคุม บริษัทย่อย จนถึงวันที่บริษัทสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น
3. งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัท
4. ยอดคงค้างระหว่างบริษัทและบริษัทย่อย รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว
5. ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัท และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรหรือขาดทุนรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นในงบฐานะการเงินรวม
6. **การลงทุนเพื่อให้****ได้มาซึ่งทรัพย์สินโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์**

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 และ

บริษัทรับรู้สินทรัพย์ที่ระบุได้และหนี้สินที่รับมาด้วยมูลค่าที่เท่ากับสิ่งตอบแทนที่จ่ายให้สำหรับรายการดังกล่าวใน
งบการเงินรวม 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 บริษัทบันทึกผลต่างระหว่าง
มูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่โอนให้ 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** |

1. **ข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ**

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1 ทำให้กลุ่มบริษัทมีการใช้นโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญเพิ่มเติมในระหว่างงวดปีปัจจุบัน ดังนี้

รายได้จากการให้เช่า

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

สัญญา**เช่า**

*สัญญาเช่า - กรณีกลุ่มบริษัทเป็นผู้เช่า*

ณ วันเริ่มต้นของสัญญา กลุ่มบริษัทประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ถ้าสัญญานั้นเป็นการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุสำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

กลุ่มบริษัทรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงานซัมเมอร์พ้อยท์ เป็นส่วนหนึ่งของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าโดยใช้ราคาทุน ซึ่งประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการวัดมูลค่าเริ่มแรก ปรับปรุงด้วยการจ่ายชำระใด ๆ ตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเริ่มมีผล ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกใด ๆ ที่เกิดขึ้น และประมาณการต้นทุนที่จะเกิดขึ้นสำหรับผู้เช่าในการรื้อและการขนย้ายสินทรัพย์อ้างอิง การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์อ้างอิง หรือการบูรณะสินทรัพย์อ้างอิงให้อยู่ในสภาพตามที่กำหนดไว้ หักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับใด ๆ

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่า
เริ่มมีผล ซึ่งคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าหากอัตรานั้นสามารถกำหนดได้ทุกเมื่อ แต่หากอัตรานั้น
ไม่สามารถกำหนดได้ทุกเมื่อ 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

1. **รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันได้แก่บุคคลหรือกิจการต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกับบริษัทโดยการเป็นผู้ถือหุ้นหรือมีผู้ถือหุ้นร่วมกันหรือมีกรรมการร่วมกัน รายการที่มีขึ้นกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันได้กำหนดขึ้นโดยใช้ราคาตลาดหรือในราคาที่ตกลงกันตามสัญญาหากไม่มีราคาตลาดรองรับ

รายละเอียดความสัมพันธ์ที่บริษัทมีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งมีการควบคุม หรือเป็นกิจการที่บริษัทควบคุม หรือเป็นบุคคลหรือกิจการที่มีรายการบัญชีกับบริษัทมีดังนี้

* 1. บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ประกอบด้วย

| **บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน** |  | **ลักษณะความสัมพันธ์** |  | **ประเทศ** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| บริษัท บูทิค พระโขนง ทรี จำกัด |  | บริษัทย่อย |  | ไทย |
|  |  |  |  |  |

* 1. รายการบัญชีที่สำคัญที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันในงบการเงินรวมสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 และในงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 2567

|  | **หน่วย: บาท** |  |
| --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | **นโยบายการกำหนดราคา.** |
|  | **2568** | **2568** | **2567** |
| **บริษัทย่อย** |  |  |  |  |
| รายได้จากเงินลงทุนในสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิ (RSTA) |  - |  11,341,461 |  - | ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน |

* 1. รายการบัญชีที่สำคัญที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันในงบการเงินรวมสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 และในงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 2567

|  | **หน่วย: บาท** |  |
| --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | **นโยบายการกำหนดราคา.** |
|  | **2568** | **2568** | **2567** |
| **บริษัทย่อย** |  |  |  |  |
| รายได้จากเงินลงทุนในสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิ (RSTA) |  - |  12,685,239 |  - | ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน |

* 1. รายการบัญชีที่สำคัญที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 ประกอบด้วย

|  | **หน่วย: บาท** |
| --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** |
|  | **30 มิถุนายน 2568** |  | **30 มิถุนายน 2568** |  | **31 ธันวาคม 2567** |
| **บริษัทย่อย** |  |  |  |  |  |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น | - |  | 11,334,743 |  | - |
| **รวม** | **-** |  | **11,334,743** |  | **-** |

1. **เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด**

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 ประกอบด้วย

|  | **หน่วย: บาท** |
| --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** |
|  | **30 มิถุนายน 2568** |  | **30 มิถุนายน 2568** |  | **31 ธันวาคม 2567** |
| เงินสดในมือg | 40,640 |  | - |  | - |
| เงินฝากธนาคาร - กระแสรายวัน | 142,483 |  | 112,483 |  | 910,938 |
| เงินฝากธนาคาร - ออมทรัพย์ | 26,583,029 |  | 8,506,723 |  | - |
| เงินฝากประจำอายุไม่เกิน 3 เดือน | 3,154 |  | - |  | - |
| **รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด** | **26,769,306** |  | **8,619,206** |  | **910,938** |

1. **เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ**

เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 ประกอบด้วย

|  | **หน่วย: บาท** |
| --- | --- |
| **บริษัท** | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** |
| **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 มิถุนายน 2568 บริษัทได้พิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของเงินลงทุนในบริษัท บูทิค พระโขนง ทรี จำกัด โดยพิจารณาจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยดังกล่าว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 ตามสัดส่วนการลงทุนของบริษัท ซึ่งต่ำกว่าราคาทุนของเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงไว้ในจำนวน 293 ล้านบาท จึงรับรู้ค่าเผื่อด้อยค่าเงินลงทุนจำนวน 293 ล้านบาท เพื่อปรับมูลค่าเงินลงทุนในงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 ให้เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน และรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยในงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 จำนวน 293 ล้านบาท

1. **เงินลงทุนในสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิ**

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

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินลงทุนในสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิในงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 สรุปได้ดังนี้

|  | **หน่วย: บาท** |
| --- | --- |
|  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** |
| **มูลค่ายุติธรรม ณ วันต้นงวด** |  **-** |
| เพิ่มขึ้น |  117,000,000  |
| ตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง |  1,350,496  |
| กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรม (ระดับ 3) |  360,649,504  |
| **มูลค่ายุติธรรม ณ วันปลายงวด** |  **479,000,000**  |

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

1. **อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน**

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบการเงินรวมสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 สรุปได้ดังนี้

|  | **หน่วย: บาท** |
| --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** |
| **มูลค่ายุติธรรม ณ วันต้นงวด** | **-** |
| เพิ่มขึ้น |  **558,246,476**  |
| ตัดจำหน่ายระหว่างงวด |  (821,887) |
| กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรม (ระดับ 3) |  85,956,701 |
| **มูลค่ายุติธรรม ณ วันปลายงวด** |  **643,381,290**  |
| **ราคาทุน** |  |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - อาคารสำนักงานซัมเมอร์พ้อยท์ |  642,309,341  |
| ผลต่างสิ่งตอบแทนที่โอนให้ ณ วันซื้อเงินลงทุน (หมายเหตุ 3) | (84,884,752) |
| **รวมราคาทุน** |  **557,424,589**  |
| กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมสะสม |  85,956,701 |
| **มูลค่ายุติธรรม - สุทธิ ณ วันปลายงวด** |  **643,381,290**  |

ราคายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 จำนวน 643 ล้านบาท อ้างอิงจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ คือ บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเชอรี่ จำกัด ตามรายงานการประเมินทรัพย์สิน ลงวันที่ 26 กันยายน 2567 และปรับข้อสมมติฐานบางส่วนโดยฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัท ซึ่งราคาประเมินดังกล่าวข้างต้นได้พิจารณาจากวิธีรายได้ (Income Approach) จากประมาณการกระแสเงินสดคิดลดของค่าเช่าจากสัญญาเช่าในปัจจุบัน รวมถึงค่าเช่าในอนาคตภายใต้เงื่อนไขของตลาดที่มีอยู่ในปัจจุบันสุทธิจากกระแสเงินสดจ่ายต่าง ๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์ ด้วยอัตราคิดลดร้อยละ 9.5 ต่อปี โดยถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3 จากเกณฑ์ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น และบวกด้วยหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันสิ้นงวด

1. **เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น**

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 ประกอบด้วย

|  | **หน่วย: บาท** |
| --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** |
|  | **30 มิถุนายน 2568** |  | **30 มิถุนายน 2568** |  | **31 ธันวาคม 2567** |
| **เจ้าหนี้การค้า** |  |  |  |  |  |
|  เจ้าหนี้การค้า | 349,051 |  | - |  | - |
| **เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น** |  |  |  |  |  |
|  เจ้าหนี้อื่น - บริษัทอื่น | 2,031,330 |  | 335,080 20,529,016.00  |  | 28,412 |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย | 1,684,655 |  | 652,385 |  | 6,643,240 |
| เจ้าหนี้กรมสรรพากร | 34,087 |  | 34,087 |  |  - |
| อื่น ๆ | 1,145,816 |  | 6,360 |  |  - |
| **รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น** | **5,244,939** |  | **1,027,912** |  | **6,671,652** |

1. **หนี้สินตามสัญญาเช่า**หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 ประกอบด้วย

|  | **หน่วย: บาท** |
| --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** |
|  | **30 มิถุนายน 2568** |  | **30 มิถุนายน 2568** |  | **31 ธันวาคม 2567** |
| **หนี้สินตามสัญญาเช่า** |  |  |  |  |  |
| ภายใน 1 ปี | 4,684,500 |  | - |  | - |
|  เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี |  35,648,850  |  | - |  | - |
| เกิน 5 ปี | 283,772,700 |  | - |  | - |
| หัก ดอกเบี้ยจ่ายรอตัดบัญชี | (168,724,760) |  | - |  | - |
|  **มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่า**หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | **155,381,290** |  | **-** |  | **-** |
| หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | (4,684,500) |  | - |  | - |
| **สุทธิ** | **150,696,790** |  | **-** |  | **-** |

1. **หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล**

หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 ประกอบด้วย

|  | **หน่วย: บาท** |
| --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** |
|  | **30 มิถุนายน 2568** |  | **30 มิถุนายน 2568** |  | **31 ธันวาคม 2567** |
| หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล | 450,000,000 |  | 450,000,000 |  |  - |
| บวก ผลตอบแทนค้างจ่าย | 10,793,181 |  | 10,793,181 |  |  - |
| หัก ค่าใช้จ่ายทางตรงรอการตัดจำหน่าย | (15,651,955) (15,740,693.00) (15,740,693.00) |  | (15,651,955) |  |  - |
| **รวม** | **445,141,226** |  | **445,141,226** |  |  **-** |
| หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | (36,649,107) |  | (36,649,107) |  |  - |
| **หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล - สุทธิ** | **408,492,119** |  | **408,492,119** |  |  **-** |

การเปลี่ยนแปลงของหนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัลในงบการเงินรวมสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 และในงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 2567 มีดังนี้

|  | **หน่วย: บาท** |
| --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** |
|  | **2568** |  | **2568** |  | **2567** |
| **ยอดคงเหลือต้นงวด**  | - |  | - |  | **-** |
| เพิ่มขึ้น | 450,000,000 |  | 450,000,000 |  |  |
| ค่าใช้จ่ายทางตรงในการเสนอขายโทเคนดิจิทัล | (15,750,000) |  |  (15,750,000) |  | - |
| ผลตอบแทนที่รับรู้ | 10,793,181 |  | 10,793,181 |  | - |
| ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายทางตรง | 98,045 |  | 98,045 |  | - |
| **ยอดคงเหลือปลายงวด** |  **445,141,226** |  | **445,141,226** |  | **-** |

การจัดสรรผลตอบแทนและเงินต้นทยอยคืนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน โดยสรุปมีดังนี้

1. กำหนดมูลค่าเงินต้นทยอยคืนเป็นรายไตรมาสในอัตราคงที่ร้อยละ 1 ของมูลค่าการระดมทุนครั้งแรก (4.5 ล้านบาทต่อไตรมาส) ตลอดอายุโครงการ จำนวนโทเคนดิจิทัลที่ถูกคืนเงินต้นจะถูกเผาทำลายไปพร้อมกัน อย่างไรก็ดี ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ที่ส่งผลกระทบเชิงลบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทจะส่งผลให้ผู้ถือโทเคนดิจิทัลไม่ได้รับเงินต้นทยอยคืนในไตรมาสนั้น แต่จำนวนโทเคนดิจิทัลของผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะยังคงถูกเผาทำลาย ผู้ถือโทเคนจึงเสมือนขาดทุนเงินต้นทยอยคืนในไตรมาสดังกล่าว
2. กระแสรายรับจากค่าเช่าสุทธิที่นำมาคำนวณเพื่อชำระคืนเงินต้นในส่วนของมูลค่ากระแสเงินสดคงเหลือที่เกินกว่ามูลค่าเงินต้นทยอยคืนในงวดนั้น ๆ จะถูกจัดสรรเป็นผลตอบแทนรายไตรมาสให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลเป็นลำดับถัดไป

บริษัทจะเริ่มคำนวณผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืนนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ถูกก่อตั้งขึ้น ในกรณีที่รอบการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสรอบแรกน้อยกว่า 3 เดือน บริษัทจะงดการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิและเงินต้นทยอยคืนในรอบการจ่ายนั้น โดยผลตอบแทนทั้งหมดที่เกิดขึ้นจะถูกสะสมเพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับในไตรมาสถัดไป

1. **ภาษีเงินได้**

รายการเคลื่อนไหวของหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ ในงบการเงินรวมสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุด
วันที่ 30 มิถุนายน 2568 และในงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 2567
มีดังนี้

|  | **หน่วย: บาท** |
| --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม****งบการเงินเฉพาะกิจการ** |
|  | **ณ วันที่ 1 มกราคม 2568** |  | **กำไร (ขาดทุน)** |  | **ณ วันที่30 มิถุนายน 2568** |
| **สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี** |  |  |  |  |  |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | - |  | 31,076,258 |  | 31,076,258 |
| ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์ พนักงาน | - |  | 37,161 |  | 37,161 |
| เงินมัดจำลูกค้า | - |  | 1,252,509 |  | 1,252,509 |
| **รวมสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี** | **-** |  | **32,365,928** |  | **32,365,928** |
| **หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี** |  |  |  |  |  |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | - |  | (82,667,360) |  | (82,667,360) |
| หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล |  |  |  (971,755) (71,755) |  |  (971,755)  |
| **รวมหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี** | **-** |  | **(83,639,115)** |  | **(83,639,115)** |
| **รวมหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ** | **-** |  | **(51,273,187)** |  | **(51,273,187)** |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| **หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี** |  |  |  |  |  |
| เงินลงทุนในสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิ | - |  |  (74,900,949) |  |  (74,900,949) |
| หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล | - |  | (971,754) ( |  | (971,754) (71,755) |
| **รวมหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี** | **-** |  |  **(75,872,703)** |  | **(75,872,703)** |

ภาษีเงินได้ในงบการเงินรวมสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 และในงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 2567

|  | **หน่วย: บาท** |
| --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** |
|  | **2568** |  | **2568** |  | **2567** |
| **ภาษีเงินได้ปัจจุบัน** |  |  |  |  |  |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับงวด | - |  | - |  | - |
| **ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี** |  |  |  |  |  |
| การเปลี่ยนแปลงของผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับ รายการผลแตกต่างชั่วคราว | 51,273,187 |  |  75,872,703  |  | - |
| **ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับงวด** | **51,273,187** |  |  **75,872,703**  |  | **-** |

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 กลุ่มบริษัทมีขาดทุนทางภาษีที่คาดว่าจะไม่ได้ใช้จำนวน 87.40 ล้านบาท และ บริษัทมีขาดทุนทางภาษีจำนวน 79.47 ล้านบาท และมีผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดจากค่าเผื่อการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่คาดว่าจะไม่ได้ใช้จำนวน 293 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีขาดทุนทางภาษีจำนวน 5.71 ล้านบาท) ผู้บริหารจึงไม่บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับขาดทุนทางภาษีและผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าว

1. **ข้อมูลทางการเงินจำแนกส่วนงาน**

บริษัทประกอบกิจการในส่วนงานทางธุรกิจหลักในการดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน ภายใต้พระราชกำหนดการประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัล พ.ศ. 2561 และดำเนินธุรกิจในส่วนงานทางภูมิศาสตร์หลัก ในประเทศไทย

ดังนั้นรายได้ กำไร (ขาดทุน) และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงในงบการเงินจึงเกี่ยวข้องกับส่วนงานทางธุรกิจและส่วนงานทางภูมิศาสตร์ตามที่กล่าวข้างต้น

1. **เครื่องมือทางการเงิน**

 **15.1 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน**

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน

 **15.2 ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม**

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

|  |
| --- |
|  | **หน่วย: ล้านบาท** |
|  | **งบการเงินรวม** |
|  | **ระดับ 1** | **ระดับ 2** | **ระดับ 3** | **รวม** |
| **สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม**  |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | - | - | 643 | **643** |
|  |  |  |  |  |
|  | **หน่วย: ล้านบาท** |
|  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** |
|  | **ระดับ 1** | **ระดับ 2** | **ระดับ 3** | **รวม** |
| **สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม**  |
| เงินลงทุนในสัญญาโอนสิทธิรายได้สุทธิ | - | - | 479 | **479** |

1. **ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น**

 **16.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาที่สำคัญ**

**สัญญา Coin Listing Agreement**

บริษัทมีภาระผูกพันตามสัญญาCoin 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 และประสานงานการตรวจสอบบัญชีประจำปีสำหรับโครงการซัมเมอร์ พอยท์ 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 มิถุนายน 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีภาระผูกพันตามสัญญาบริการ โดยมีค่าบริการขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคต ดังนี้

|  | **หน่วย: บาท** |
| --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** |
|  | **30 มิถุนายน 2568** |  | **30 มิถุนายน 2568** |  | **31 ธันวาคม 2567** |
| จ่ายชำระ: |  |  |  |  |  |
|  ภายใน 1 ปี | 3,038,443 |  | 1,357,020 |  | 176,101 |
|  มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี | 6,011,135 |  | 5,985,100 |  | - |
|  มากกว่า 5 ปี | 22,244,622 |  | 22,244,622 |  | - |
| **รวม** | **31,294,200** |  | **29,586,742** |  | **176,101** |

1. **การบริหารจัดการทุน**

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัทคือการจัดให้มีโครงสร้างทางการเงินที่เหมาะสม และการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

1. **การอนุมัติงบการเงินระหว่างกาล**

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับการอนุมัติจากกรรมการผู้มีอำนาจของบริษัทเมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2568