บริษัท สตอเรจ เอเชีย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบการเงินระหว่างกาลและ

รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569

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 คณะกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัท สตอเรจ เอเชีย จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลทางการเงินรวมและข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการระหว่างกาลของบริษัท สตอเรจ เอเชีย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ("กลุ่มบริษัท") และของเฉพาะบริษัท สตอเรจ เอเชีย จำกัด (มหาชน) ("บริษัท") ตามลำดับ ซึ่งประกอบด้วย งบฐานะการเงินรวมและงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินรวมและข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการระหว่างกาลนี้ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินรวมและข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการระหว่างกาลดังกล่าวจากผลการสอบทานของข้าพเจ้า

ขอบเขตการสอบทาน

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานสอบทานตามมาตรฐานงานสอบทาน รหัส 2410 "การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกิจการ" การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลประกอบด้วย การใช้วิธีการสอบถามบุคลากรซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้รับผิดชอบด้านการเงินและบัญชีและการวิเคราะห์เปรียบเทียบและวิธีการสอบทานอื่น การสอบทานนี้มีขอบเขตจำกัดกว่าการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถได้ความเชื่อมั่นว่าจะพบเรื่องที่มีนัยสำคัญทั้งหมด ซึ่งอาจพบได้จากการตรวจสอบ ดังนั้นข้าพเจ้าจึงไม่อาจแสดงความเห็นต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลที่สอบทานได้

ข้อสรุป

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินรวมและข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการระหว่างกาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลข้อ 4 ซึ่งอธิบายถึงการปรับปรุงงบการเงิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2568 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568 สำหรับรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น และผลกระทบที่เกี่ยวข้องต่องบการเงิน

ทั้งนี้ ข้าพเจ้ามิได้ให้ข้อสรุปอย่างมีเงื่อนไขในเรื่องดังกล่าว

เรื่องอื่น

งบฐานะการเงินรวมและงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท สตอเรจ เอเชีย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะกิจการของบริษัท สตอเรจ เอเชีย จำกัด (มหาชน) ตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 (ก่อนปรับปรุง) ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีอื่น ซึ่งแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขตามรายงานลงวันที่ 9 มีนาคม 2569 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบสอบทานโดยผู้สอบบัญชีอื่น โดยให้ข้อสรุปว่าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินรวมและข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการระหว่างกาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาลในสาระสำคัญตามรายงานลงวันที่ 19 กันยายน 2568 และมีวรรคข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้นเกี่ยวกับการแก้ไขตัวเลขเปรียบเทียบสำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567

(นางสาวกุลธิดา ภาสุรกุล)
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 5946

บริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด
กรุงเทพฯ วันที่ 17 กันยายน 2569

บริษัท สตอเรจ เอเชีย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569

หน่วย: บาท

		งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
		30 มิถุนายน 2569	31 ธันวาคม 2568	1 มกราคม 2568	30 มิถุนายน 2569	31 ธันวาคม 2568	1 มกราคม 2568
		"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"	"ตรวจสอบแล้ว"		"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"	"ตรวจสอบแล้ว"	
	หมายเหตุ	"สอบทานแล้ว"	"ปรับปรุงใหม่"	"ปรับปรุงใหม่"	"สอบทานแล้ว"	"ปรับปรุงใหม่"	"ปรับปรุงใหม่"
สินทรัพย์							
สินทรัพย์หมุนเวียน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด		12,374,007	13,610,011	17,064,293	11,293,684	11,646,732	16,024,183
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	5, 6	23,913,671	14,423,207	11,080,856	22,439,140	13,125,835	10,014,170
ส่วนของลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุน							
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	5, 10	2,016,000	2,016,000	1,779,750	-	-	-
สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา	5, 7	3,860,247	6,541,504	3,244,866	3,856,777	6,518,219	3,244,866
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	-	4,500,000	-	1,000,000	5,500,000	400,000
ส่วนของเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่							
เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	5	4,113,600	4,113,600	-	4,113,600	4,113,600	-
สินค้าคงเหลือ		279,867	84,001	54,673	272,218	84,001	54,673
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น		4,122	4,085	4,039	4,122	4,085	4,039
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	5	5,500,215	6,591,990	6,459,736	5,383,956	6,520,425	6,257,819
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		52,061,729	51,884,398	39,688,213	48,363,497	47,512,897	35,999,750
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน							
เงินลงทุนในการร่วมค้า	8	134,275,734	91,426,836	94,764,486	72,526,057	58,276,077	58,276,077
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	9	-	-	-	23,569,720	9,569,720	8,119,920
ลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุน	5, 10	30,384,364	30,347,691	30,280,309	-	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		-	-	23,445,000	-	-	23,445,000
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	4, 11	754,455,471	566,780,595	476,739,003	542,734,118	555,833,935	465,792,344
อุปกรณ์	12	8,445,870	9,315,108	10,811,996	8,424,991	9,276,338	10,737,015
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน		1,641,932	1,056,836	1,229,359	995,888	366,088	448,464
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	4, 5	19,828,203	13,967,800	7,923,643	19,548,570	13,774,398	7,896,484
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		949,031,574	712,894,866	645,193,796	667,799,344	647,096,556	574,715,304
รวมสินทรัพย์		1,001,093,303	764,779,264	684,882,009	716,162,841	694,609,453	610,715,054

บริษัท สตอเรจ เอเชีย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569

หน่วย: บาท

		งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
		30 มิถุนายน 2569	31 ธันวาคม 2568	1 มกราคม 2568	30 มิถุนายน 2569	31 ธันวาคม 2568	1 มกราคม 2568
		"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"	"ตรวจสอบแล้ว"		"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"	"ตรวจสอบแล้ว"	
	หมายเหตุ	"สอบทานแล้ว"	"ปรับปรุงใหม่"	"ปรับปรุงใหม่"	"สอบทานแล้ว"	"ปรับปรุงใหม่"	"ปรับปรุงใหม่"
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น							
หนี้สินหมุนเวียน							
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	5	44,310,153	55,824,517	55,627,043	42,555,432	55,331,291	54,951,397
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	191,739	6,520,642	11,671,179	191,739	6,520,642	11,671,179
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน							
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	14	6,567,291	7,677,373	7,030,616	6,567,291	7,677,373	7,030,616
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการอื่น							
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	15	1,121,890	-	-	1,121,890	-	-
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนด							
ชำระภายในหนึ่งปี	4, 16	8,435,194	9,198,275	7,725,127	6,511,192	7,278,275	6,030,127
ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	17	86,674,946	-	122,705,291	86,674,946	-	122,705,291
ส่วนของประมาณการหนี้สินตามสัญญา							
ซื้อขายกระแสรายรับสุทธิที่ถึงกำหนด							
ชำระภายในหนึ่งปี	18	4,743,822	-	-	4,743,822	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น	13	7,913,829	7,803,751	-	7,913,829	7,803,751	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและ							
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	13,000,000	3,000,000	-	15,000,000	3,000,000	-
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		53,004	-	-	-	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	5	11,846,697	8,945,346	6,697,234	11,575,042	8,743,597	6,567,717
รวมหนี้สินหมุนเวียน		184,858,565	98,969,904	211,456,490	182,855,183	96,354,929	208,956,327
หนี้สินไม่หมุนเวียน							
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	14	12,668,271	24,638,529	32,059,854	12,668,271	24,638,529	32,059,854
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการอื่น	15	15,312,101	14,641,860	-	15,312,101	14,641,860	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	4, 16	431,629,699	206,235,471	180,913,623	210,786,092	176,058,142	150,879,922
หุ้นกู้	17	55,397,166	141,084,510	-	55,397,166	141,084,510	-
ประมาณการหนี้สินตามสัญญาซื้อขาย							
กระแสรายรับสุทธิ	18	18,896,294	-	-	18,896,294	-	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ							
ผลประโยชน์พนักงาน		3,672,907	3,341,455	2,836,845	3,672,907	3,341,455	2,836,845
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	4	38,238,046	42,142,998	29,081,451	36,317,750	40,002,742	26,933,685
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	4, 5	10,630,839	10,497,229	9,521,943	9,869,238	10,247,228	9,178,941
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		586,445,323	442,582,052	254,413,716	362,919,819	410,014,466	221,889,247
รวมหนี้สิน		771,303,888	541,551,956	465,870,206	545,775,002	506,369,395	430,845,574

บริษัท สตอเรจ เอเชีย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569

หน่วย: บาท

		งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
		30 มิถุนายน 2569	31 ธันวาคม 2568	1 มกราคม 2568	30 มิถุนายน 2569	31 ธันวาคม 2568	1 มกราคม 2568
		"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"	"ตรวจสอบแล้ว"		"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"	"ตรวจสอบแล้ว"	
	หมายเหตุ	"สอบทานแล้ว"	"ปรับปรุงใหม่"	"ปรับปรุงใหม่"	"สอบทานแล้ว"	"ปรับปรุงใหม่"	"ปรับปรุงใหม่"
ส่วนของผู้ถือหุ้น							
ทุนเรือนหุ้น							
ทุนจดทะเบียน							
หุ้นสามัญ 300,000,000 หุ้น							
มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท	19	150,000,000	150,000,000	128,000,000	150,000,000	150,000,000	128,000,000
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว							
หุ้นสามัญ 256,000,000 หุ้น							
มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท		128,000,000	128,000,000	128,000,000	128,000,000	128,000,000	128,000,000
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ		48,280,368	48,280,368	68,605,368	48,280,368	48,280,368	68,605,368
กำไร(ขาดทุน)สะสม							
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย		418,529	-	-	418,529	-	-
ยังไม่ได้จัดสรร	4	46,777,803	40,828,818	16,570,379	(13,207,257)	5,063,491	(23,632,087)
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วน							
การถือหุ้นในบริษัทย่อย		(1,123,969)	(1,123,969)	(1,123,969)	-	-	-
ส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์		6,896,199	6,896,199	6,896,199	6,896,199	6,896,199	6,896,199
ส่วนต่างจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน		(225,736)	(225,736)	(225,736)	-	-	-
การเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียเงินลงทุนในบริษัทย่อย		(370,669)	(370,669)	(370,669)	-	-	-
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		-	-	-	-	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่		228,652,525	222,285,011	218,351,572	170,387,839	188,240,058	179,869,480
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		1,136,890	942,297	660,231	-	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		229,789,415	223,227,308	219,011,803	170,387,839	188,240,058	179,869,480
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		1,001,093,303	764,779,264	684,882,009	716,162,841	694,609,453	610,715,054

บริษัท สตอเรจ เอเชีย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569

"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"

"สอบทานแล้ว"

หน่วย: บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2569	2568	2569	2568
รายได้					
รายได้ค่าเช่าและบริการ	5	37,890,190	28,831,207	35,790,174	28,520,245
รายได้จากงานโครงการ	5	34,657,853	13,176,227	34,657,853	13,176,227
รายได้จากการขาย	5	121,060	123,293	127,917	128,209
รายได้เงินปันผลรับ	5	-	-	1,358,458	-
รายได้อื่น	5	950,792	1,857,263	956,681	795,829
รวมรายได้		73,619,895	43,987,990	72,891,083	42,620,510
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	5	(11,688,773)	(10,827,964)	(11,221,121)	(10,450,710)
ต้นทุนงานโครงการ		(26,942,630)	(11,304,802)	(26,942,630)	(11,304,802)
ต้นทุนขาย		(87,878)	(95,777)	(96,828)	(95,777)
ค่าใช้จ่ายในการขาย		(2,140,504)	(1,772,620)	(2,026,159)	(1,684,193)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	5	(21,284,929)	(15,086,789)	(20,147,796)	(14,474,786)
รวมค่าใช้จ่าย		(62,144,714)	(39,087,952)	(60,434,534)	(38,010,268)
กำไรจากการดำเนินงาน		11,475,181	4,900,038	12,456,549	4,610,242
ต้นทุนทางการเงิน	5	(10,019,293)	(8,122,963)	(10,020,065)	(7,093,413)
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงใน					
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	11	(26,300,243)	(10,414,598)	(22,181,992)	(10,414,598)
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	8	29,678,916	(2,946,043)	-	-
กำไรก่อนภาษีเงินได้		4,834,561	(16,583,566)	(19,745,508)	(12,897,769)
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้		4,555,086	(2,090,782)	4,453,289	(2,093,325)
กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด		9,389,647	(18,674,348)	(15,292,219)	(14,991,094)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		-	-	-	
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด		9,389,647	(18,674,348)	(15,292,219)	(14,991,094)
การปันส่วนกำไร/การปันส่วนกำไรเบ็ดเสร็จรวม:					
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		8,927,514	(18,648,708)	(15,292,219)	(14,991,094)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		462,133	(25,640)	-	-
		9,389,647	(18,674,348)	(15,292,219)	(14,991,094)
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้น					
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน		0.035	(0.073)	(0.060)	(0.059)
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)		256,000,000	256,000,000	256,000,000	256,000,000

บริษัท สตอเรจ เอเชีย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569

"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"

"สอบทานแล้ว"

หน่วย: บาท

		งบการเงินรวม											
		ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่											
				กำไรสะสม		ส่วนต่ำกว่าทุนจาก	ส่วนเกินทุน	ส่วนต่างจากการ	การเปลี่ยนแปลง			ส่วนได้เสียที่	
		ทุนเรือนหุ้นที่ออก	ส่วนเกินมูลค่า	จัดสรรเป็นสำรอง		การเปลี่ยนแปลงสัดส่วน	จากการจ่าย	รวมธุรกิจภายใต้	ส่วนได้เสียเงินลงทุน	องค์ประกอบอื่น	รวมส่วนของ	ไม่มีอำนาจ	รวมส่วน
	หมายเหตุ	และเรียกชำระแล้ว	หุ้นสามัญ	ตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	การถือหุ้นในบริษัทย่อย	โดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	การควบคุมเดียวกัน	ในบริษัทย่อย	ของส่วนของผู้ถือหุ้น	ผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	ควบคุม	ของผู้ถือหุ้น
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 - ตามที่รายงานไว้เดิม		128,000,000	48,280,368	-	44,278,058	(1,123,969)	6,896,199	(225,736)	(370,669)	-	225,734,251	942,297	226,676,548
ผลสะสมจากการแก้ไขข้อผิดพลาด	4	-	-	-	(3,449,240)	-	-	-	-	-	(3,449,240)	-	(3,449,240)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2569		128,000,000	48,280,368	-	40,828,818	(1,123,969)	6,896,199	(225,736)	(370,669)	-	222,285,011	942,297	223,227,308
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับงวด:													
เงินปันผลจ่าย	20	-	-	-	(2,560,000)	-	-	-	-	-	(2,560,000)	(267,540)	(2,827,540)
สำรองตามกฎหมาย		-	-	418,529	(418,529)	-	-	-	-	-	-	-	-
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด		-	-	-	8,927,514	-	-	-	-	-	8,927,514	462,133	9,389,647
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569		128,000,000	48,280,368	418,529	46,777,803	(1,123,969)	6,896,199	(225,736)	(370,669)	-	228,652,525	1,136,890	229,789,415
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 - ตามที่รายงานไว้เดิม		128,000,000	68,605,368	-	20,019,619	(1,123,969)	6,896,199	(225,736)	(370,669)	-	221,800,812	660,231	222,461,043
ผลสะสมจากการแก้ไขข้อผิดพลาด	4	-	-	-	(3,449,240)	-	-	-	-	-	(3,449,240)	-	(3,449,240)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568		128,000,000	68,605,368	-	16,570,379	(1,123,969)	6,896,199	(225,736)	(370,669)	-	218,351,572	660,231	219,011,803
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับงวด:													
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด		-	-	-	(18,648,708)	-	-	-	-	-	(18,648,708)	(25,640)	(18,674,348)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568		128,000,000	68,605,368	-	(2,078,329)	(1,123,969)	6,896,199	(225,736)	(370,669)	-	199,702,864	634,591	200,337,455

บริษัท สตอเรจ เอเชีย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569

"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"

"สอบทานแล้ว"

หน่วย: บาท

		งบการเงินเฉพาะกิจการ						
				กำไรสะสม				
	หมายเหตุ	ทุนเรือนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	สำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	ส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 - ตามที่รายงานไว้เดิม		128,000,000	48,280,368	-	8,370,578	6,896,199	-	191,547,145
ผลสะสมจากการแก้ไขข้อผิดพลาด	4	-	-	-	(3,307,087)	-	-	(3,307,087)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2569 - ปรับปรุงใหม่		128,000,000	48,280,368	-	5,063,491	6,896,199	-	188,240,058
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับงวด:								
เงินปันผล	20	-	-	-	(2,560,000)	-	-	(2,560,000)
สำรองตามกฎหมาย		-	-	418,529	(418,529)	-	-	-
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด		-	-	-	(15,292,219)	-	-	(15,292,219)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569		128,000,000	48,280,368	418,529	(13,207,257)	6,896,199	-	170,387,839
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 - ตามที่รายงานไว้เดิม		128,000,000	68,605,368	-	(20,325,000)	6,896,199	-	183,176,567
ผลสะสมจากการแก้ไขข้อผิดพลาด	4	-	-	-	(3,307,087)	-	-	(3,307,087)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568 - ปรับปรุงใหม่		128,000,000	68,605,368	-	(23,632,087)	6,896,199	-	179,869,480
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับงวด:								
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด		-	-	-	(14,991,094)	-	-	(14,991,094)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568		128,000,000	68,605,368	-	(38,623,181)	6,896,199	-	164,878,386

บริษัท สตอเรจ เอเชีย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569

"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"

"สอบทานแล้ว"

หน่วย: บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2569	2568	2569	2568
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน:				
กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด	9,389,647	(18,674,348)	(15,292,219)	(14,991,094)
ปรับกระทบกำไร(ขาดทุน)เป็นเงินสดรับ(จ่าย)				
จากกิจกรรมดำเนินงาน				
(รายได้)ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(4,555,086)	2,090,782	(4,453,289)	2,093,325
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	1,428,163	1,452,388	1,367,803	1,388,831
ส่วนแบ่ง(กำไร)ขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(29,678,916)	2,946,043	-	-
กำไรจากการยกเลิกสัญญา	(1,451,318)	-	(1,451,318)	-
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์	950	-	-	-
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	26,300,243	10,414,598	22,181,992	10,414,598
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	331,452	192,305	331,452	192,305
ดอกเบี้ยรับ	(1,304,799)	(1,527,295)	(297,566)	(650,426)
รายได้เงินปันผล	-	-	(1,358,458)	-
ต้นทุนทางการเงิน	10,019,293	8,122,963	10,020,065	7,093,413
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์				
และหนี้สินดำเนินงาน	10,479,629	5,017,436	11,048,462	5,540,952
สินทรัพย์ดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง:				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	(9,871,250)	(8,962,462)	(9,656,651)	(8,211,330)
สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา	2,681,257	57,601	2,661,442	57,601
สินค้าคงเหลือ	(195,866)	(145,044)	(188,217)	(145,044)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	2,276,889	11,519	2,269,178	(58,752)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(4,880,226)	(2,189,268)	(4,867,112)	(2,078,996)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง):				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	(12,184,024)	(20,137,282)	(13,445,519)	(19,966,724)
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา	(6,328,903)	(2,577,141)	(6,328,903)	(2,577,141)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	2,901,351	1,787,993	2,831,445	1,751,344
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	845,229	(676,478)	338,096	(676,477)
เงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(14,275,914)	(27,813,126)	(15,337,779)	(26,364,567)
จ่ายภาษีเงินได้	(1,245,806)	(624,184)	(1,132,709)	(544,796)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(15,521,720)	(28,437,310)	(16,470,488)	(26,909,363)

บริษัท สตอเรจ เอเชีย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569

"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"

"สอบทานแล้ว"

หน่วย: บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2569	2568	2569	2568
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน:				
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น	(37)	(46)	(37)	(46)
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	(4,500,000)	-	(5,100,000)
เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4,500,000	-	4,500,000	-
เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	19,331,400	-	19,331,400
เงินปันผลรับ	1,079,998	-	1,358,458	-
เงินสดจ่ายเพื่อเงินลงทุนในการร่วมค้า	(14,249,980)	-	(14,249,980)	-
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(14,000,000)	(225,000)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(20,169,407)	(5,635,671)	(8,903,626)	(5,635,671)
เงินสดจ่ายเงินมัดจำค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(13,164,480)	-	(11,784,480)	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	60,000,000	-	60,000,000	-
เงินสดรับจากลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุน	1,008,000	771,750	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์	1,285	-	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออุปกรณ์	(649,669)	(252,183)	(649,669)	(252,183)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(696,000)	(26,000)	(696,000)	(26,000)
เงินสดรับดอกเบี้ย	640,912	-	640,912	-
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุน	18,300,622	9,689,250	16,215,578	8,092,500
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน:				
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น	(88,889)	(200,000)	(88,889)	(200,000)
เงินสดจ่ายเงินกู้ยืมระยะสั้นจากจากกิจการอื่น	(8,000,000)	-	(8,000,000)	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้อง	13,000,000	-	15,900,000	-
เงินสดจ่ายเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้อง	(3,000,000)	-	(3,900,000)	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการอื่น	2,000,000	-	2,000,000	-
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการอื่น	(88,000)	-	(88,000)	-
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการอื่น	(216,124)	-	(216,124)	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,800,000	-	2,800,000	-
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(15,880,340)	(3,650,436)	(15,880,340)	(3,650,436)
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(14,669,871)	(12,448,902)	(13,019,871)	(11,713,792)
เงินสดรับจากการจำหน่ายหุ้นกู้	-	88,300,000	-	88,300,000
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้	-	(54,100,000)	-	(54,100,000)
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมการออกหุ้นกู้	-	(2,078,760)	-	(2,078,760)
เงินสดรับจากสัญญาซื้อขายกระแสเงินสดรับ	25,000,000	-	25,000,000	-
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมของสัญญาซื้อขายกระแสเงินสดรับ	(1,778,000)	-	(1,778,000)	-

บริษัท สตอเรจ เอเชีย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569

"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"

"สอบทานแล้ว"

หน่วย: บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2569	2568	2569	2568
เงินสดจ่ายเพื่อนำส่งกระแสรายรับตามสัญญาซื้อขายกระแสเงินสดรับ	(132,746)	-	(132,746)	-
เงินสดจ่ายเงินปันผลของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(267,540)	-	-	-
จ่ายเงินปันผล	(2,560,000)	-	(2,560,000)	-
จ่ายดอกเบี้ย	(8,133,396)	(6,013,987)	(8,134,168)	(6,013,987)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(4,014,906)	17,807,915	(98,138)	18,543,025
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ	(1,236,004)	(940,145)	(353,048)	(273,838)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	13,610,011	17,064,293	11,646,732	16,024,183
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด	12,374,007	16,124,148	11,293,684	15,750,345
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม				
รายการที่ไม่ใช่เงินสด				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้นจากสัญญาเช่า	262,814,470	-	91,518,136	-
ค่าซื้อสินทรัพย์ส่วนที่บันทึกเป็นเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	669,660	-	669,660	-

บริษัท สตอเรจ เอเชีย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมระหว่างกาลแบบย่อ
สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 (ยังไม่ได้ตรวจสอบแต่สอบทานแล้ว)

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท สตอเรจ เอเชีย จำกัด (มหาชน) ("บริษัท") เป็นบริษัทมหาชนจำกัด ซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ไลฟ์เอ็กซ์เซ้นจ์ และจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย ที่อยู่ตามที่ได้จดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 51 ซอยสุขุมวิท 24 แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร บริษัทดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการให้บริการเช่าพื้นที่เก็บของ ทรัพย์สิน สินค้า โกดังสินค้า และอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 กลุ่มบริษัทมีสาขาเปิดให้บริการในประเทศ จำนวน 13 สาขา (2568 : 10 สาขา)

การดำเนินงานต่อเนื่อง

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนสูงกว่าสินทรัพย์หมุนเวียนจำนวน 132.80 ล้านบาท และจำนวน 134.49 ล้านบาท ตามลำดับ (31 ธันวาคม 2568: 47.09 ล้านบาท และ 48.84 ล้านบาท ตามลำดับ) ซึ่งหนี้สินหมุนเวียนส่วนใหญ่ประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น และส่วนที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน หนี้สินตามสัญญาเช่า และหุ้นกู้ อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อมั่นว่ากลุ่มบริษัทจะสามารถหาแหล่งเงินทุนได้ในอนาคตอันใกล้เพื่อจ่ายชำระหนี้สินหมุนเวียนและรักษาสภาพคล่องทางการเงินของกลุ่มบริษัท โดยในเดือนสิงหาคม 2569 บริษัทได้ทำสัญญาซื้อขายและโอนกระแสรายรับจากโครงการไอ สโตร์ สาขาสุขุมวิท 24 เป็นจำนวนเงิน 60 ล้านบาท เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนและเสริมสภาพคล่องทางการเงินของบริษัท (หมายเหตุ 24.2) งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทตามหลักเกณฑ์การดำเนินงานต่อเนื่อง

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลประกอบด้วยข้อมูลทางการเงินหลัก (คือ งบฐานะการเงิน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสด) โดยบริษัทได้นำเสนอในรูปแบบที่สอดคล้องกับรูปแบบของงบการเงินประจำปีซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีไทย ฉบับที่ 1 เรื่อง การนำเสนองบการเงิน ส่วนหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลจัดทำเป็นแบบย่อ บริษัทได้เปิดเผยหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเพิ่มเติมตามข้อกำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ออกภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินระหว่างกาลของบริษัทได้จัดทำเป็นภาษาไทย และนำเสนอเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัท เว้นแต่ที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น ซึ่งการจัดทำงบการเงินระหว่างกาลดังกล่าวเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงานในประเทศ

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลเพิ่มเติมจากงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยเน้นการให้ข้อมูลที่เป็นปัจจุบันเกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์และสถานการณ์ใหม่ๆ เพื่อไม่ให้ข้อมูลที่นำเสนอซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้รายงานไปแล้ว ดังนั้น งบการเงินระหว่างกาลนี้ควรต้องอ่านควบคู่กับงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาลให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารต้องใช้การประมาณและข้อสมมติฐานหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการกำหนดนโยบายและการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวกับ สินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย การประมาณและข้อสมมติฐานมาจากประสบการณ์ในอดีต และปัจจัยต่างๆ ที่ผู้บริหารมีความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลภายใต้สภาวการณ์แวดล้อมนั้นซึ่งไม่อาจอาศัยข้อมูลจากแหล่งอื่นและนำไปสู่การตัดสินใจเกี่ยวกับการกำหนดจำนวนสินทรัพย์และหนี้สินนั้นๆ ดังนั้น ผลที่เกิดขึ้นจริงจากการตั้งข้อสมมติฐานต่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินอาจแตกต่างไปจากที่ประมาณไว้

ประมาณการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาลจะได้รับการทบทวนอย่างสม่ำเสมอ การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกในงวดบัญชีที่การประมาณการดังกล่าวได้รับการทบทวน หากการปรับประมาณการกระทบเฉพาะงวดนั้นๆ และจะบันทึกในงวดที่ปรับและงวดในอนาคตหากการปรับประมาณการกระทบทั้งงวดปัจจุบันและอนาคต

เกณฑ์การจัดทำงบการเงินรวมระหว่างกาล

งบการเงินรวมระหว่างกาลประกอบด้วยงบการเงินระหว่างกาลของบริษัทและบริษัทย่อย (รวมกันเรียกว่า "กลุ่มบริษัท") และได้จัดทำขึ้นโดยใช้หลักเกณฑ์เดียวกับงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ทั้งนี้ ในระหว่างงวดมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างที่สำคัญของกลุ่มบริษัท ดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	จัดตั้งขึ้นในประเทศ	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ) 30 มิถุนายน 2569	สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ) 31 ธันวาคม 2568
<u>บริษัทย่อย</u>				
บริษัท ไอ-สโตร์ ราชเทวี - เพรชบุรี จำกัด (เดิมชื่อ "บริษัท ไอ สโตร์ บรรทัดทอง จำกัด")	ไทย	ให้เช่าพื้นที่เก็บของ ทรัพย์สิน สินค้า และอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ	100.00	99.98

3. ข้อมูลสรุปนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ยกเว้นรายการดังนี้

<u>ต้นทุนทางการเงิน</u>

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

<u>เครื่องมือทางการเงิน</u>

หนี้สินทางการเงินที่เกิดจากประมาณการหนี้สินตามสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหักด้วยต้นทุนการทำรายการ ซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาหรือออกหนี้สินทางการเงินนั้น และวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายโดยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ การตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่าย และคำนึงถึงต้นทุนการทำรายการที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้น

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงที่ยังไม่มีผลบังคับใช้

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุง ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2571 โดยมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญสามารถสรุปได้ดังนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 18 เรื่อง การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 18 จะนำมาใช้แทนมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 1 เรื่อง การนำเสนองบการเงิน มาตรฐานฉบับนี้ให้ข้อกำหนดใหม่เกี่ยวกับการจัดหมวดหมู่ของรายได้และค่าใช้จ่าย และการแสดงยอดรวมย่อยในงบกำไรขาดทุน นอกจากนี้ ยังกำหนดให้เปิดเผยข้อมูลมาตรวัดผลการดำเนินงานที่นิยามโดยฝ่ายบริหาร และเพิ่มเติมหลักการของการรวบยอดและการแตกยอดข้อมูลทางการเงิน

การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 7 เรื่อง งบกระแสเงินสด ซึ่งเป็นผลสืบเนื่องจากมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 18

การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 7 จัดทำขึ้นเพื่อให้สอดคล้องกับข้อกำหนดของมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 18 เรื่อง การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน โดยกำหนดให้กิจการนำยอดรวมย่อย "กำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงาน" ที่กำหนดขึ้นใหม่เป็นจุดเริ่มต้นของงบกระแสเงินสด เมื่อมีการนำเสนอกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานโดยวิธีทางอ้อม นอกจากนี้ การปรับปรุงที่เป็นผลสืบเนื่องดังกล่าวยังให้ข้อกำหนดใหม่สำหรับการจัดประเภทกระแสเงินสดที่เกี่ยวกับดอกเบี้ยและเงินปันผลในงบกระแสเงินสด

ปัจจุบันฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่องบการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

4. รายการปรับปรุงงบการเงิน

กลุ่มบริษัทได้ปรับปรุงงบการเงินเกี่ยวกับรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และเงินมัดจำค่าเช่าที่แสดงอยู่ในสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นและผลกระทบที่เกี่ยวข้อง สำหรับงบฐานะการเงินรวมและงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ดังนี้

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		
	ก่อนปรับปรุง	รายการปรับปรุง	หลังปรับปรุง
งบฐานะการเงิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2568			
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	440,608,130	36,130,873	476,739,003
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	11,711,392	(3,787,749)	7,923,643
หนี้สินหมุนเวียน			
หนี้สินตามสัญญาเช่าส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	10,800,999	(3,075,872)	7,725,127
หนี้สินไม่หมุนเวียน			
หนี้สินตามสัญญาเช่า	145,714,840	35,198,783	180,913,623
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	28,294,298	787,153	29,081,451
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	6,639,643	2,882,300	9,521,943
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
กำไรสะสม	20,019,619	(3,449,240)	16,570,379

หน่วย : บาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ก่อนปรับปรุง	รายการปรับปรุง	หลังปรับปรุง
งบฐานะการเงิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2568			
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	430,140,818	35,651,526	465,792,344
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	11,211,392	(3,314,908)	7,896,484
หนี้สินหมุนเวียน			
หนี้สินตามสัญญาเช่าส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	9,105,999	(3,075,872)	6,030,127
หนี้สินไม่หมุนเวียน			
หนี้สินตามสัญญาเช่า	115,681,139	35,198,783	150,879,922
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	26,295,189	638,496	26,933,685
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	6,296,643	2,882,298	9,178,941
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
ขาดทุนสะสม	(20,325,000)	(3,307,087)	(23,632,087)

	หน่วย : บาท		
	งบการเงินรวม		
	ก่อนปรับปรุง	รายการปรับปรุง	หลังปรับปรุง
งบฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568			
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	562,405,797	4,374,798	566,780,595
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	17,882,194	(3,914,394)	13,967,800
หนี้สินหมุนเวียน			
หนี้สินตามสัญญาเช่าส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	14,528,984	(5,330,709)	9,198,275
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	8,994,512	(49,166)	8,945,346
หนี้สินไม่หมุนเวียน			
หนี้สินตามสัญญาเช่า	200,615,403	5,620,068	206,235,471
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	41,355,845	787,153	42,142,998
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	7,614,931	2,882,298	10,497,229
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
กำไรสะสม	44,278,058	(3,449,240)	40,828,818

	หน่วย : บาท		
	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ก่อนปรับปรุง	รายการปรับปรุง	หลังปรับปรุง
งบฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568			
<u>สินทรัพย์</u>			
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	551,938,485	3,895,450	555,833,935
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	17,166,784	(3,392,386)	13,774,398
หนี้สินหมุนเวียน			
หนี้สินตามสัญญาเช่าส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	12,608,984	(5,330,709)	7,278,275
หนี้สินไม่หมุนเวียน			
หนี้สินตามสัญญาเช่า	170,438,075	5,620,067	176,058,142
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	39,364,247	638,495	40,002,742
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	7,364,930	2,882,298	10,247,228
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
กำไรสะสม	8,370,578	(3,307,087)	5,063,491

5. รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทมีรายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเกี่ยวข้องกันโดยการมีผู้ถือหุ้น และ/หรือกรรมการร่วมกันไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อม การควบคุมหรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญกับบริษัท ดังนั้นข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแสดงรายการตามเกณฑ์ที่ตกลงร่วมกันระหว่างบริษัทกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเกณฑ์ดังกล่าวอาจแตกต่างจากที่ใช้กับกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลที่เกี่ยวข้องกันรวมถึงผู้มีอำนาจหน้าที่และรับผิดชอบในการวางแผน การสั่งการและควบคุมการดำเนินงานของกิจการทั้งทางตรงและทางอ้อม รวมถึงกรรมการ (ไม่ว่าจะบริหารงานหรือไม่) ของกลุ่มบริษัท

ลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกันสามารถสรุปได้ ดังนี้

รายชื่อบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท ไอ สโตร์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัทย่อย และมีกรรมการร่วมกัน
บริษัท ไอ สโตร์ อ่อนนุช จำกัด	บริษัทย่อย และมีกรรมการร่วมกัน
บริษัท ไอ สโตร์ โก จำกัด	บริษัทย่อย และมีกรรมการร่วมกัน
บริษัท ไอ สโตร์ แมนเนจเม้นท์ วัน จำกัด	บริษัทย่อย และมีกรรมการร่วมกัน
บริษัท ไอ-สโตร์ ราชเทวี - เพชรบุรี จำกัด	บริษัทย่อย และมีกรรมการร่วมกัน
บริษัท ไอ สโตร์ สาทร วัน จำกัด	การร่วมค้า
บริษัท ไอ สโตร์ สุขุมวิท จำกัด	การร่วมค้า และมีกรรมการร่วมกัน
บริษัท ไอ สโตร์ เอกมัย จำกัด	การร่วมค้า และมีกรรมการร่วมกัน
บริษัท ไอ สโตร์ ดินแดง-ราชปรารภ จำกัด	การร่วมค้า และมีกรรมการร่วมกัน

รายการระหว่างบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีนโยบายการคิดราคา ดังนี้

ลักษณะรายการค้า	นโยบายราคา
ขายสินค้า	ราคาตามที่ตกลงร่วมกัน
ซื้อสินทรัพย์	ราคาตามที่ตกลงร่วมกัน
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	ราคาตามที่ตกลงร่วมกัน
รายได้ค่าเช่าและบริการ	ตามอัตราที่กำหนดในสัญญา
รายได้จากงานโครงการ	ตามอัตราที่กำหนดในสัญญา
รายได้อื่น	ราคาตามที่ตกลงร่วมกัน
ดอกเบี้ยรับ	ตามอัตราที่กำหนดในสัญญา
ดอกเบี้ยจ่าย	ตามอัตราที่กำหนดในสัญญา
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	ตามอัตราที่กำหนดในสัญญา
ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหารสำคัญ ได้แก่ เงินเดือน, โบนัส, ค่าเบี้ยประชุม และอื่นๆ	ตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัท

รายการธุรกิจที่สำคัญที่มีกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับแต่ละงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 และ 2568 มีดังนี้

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2569	2568	2569	2568
<u>บริษัทย่อย</u>				
ขายสินค้า	-	-	17,208	4,916
รายได้ค่าเช่าและบริการ	-	-	2,314,058	1,645,214
รายได้เงินปันผลรับ	-	-	278,460	-
รายได้อื่น	-	-	19,500	39,803
ดอกเบี้ยรับ	-	-	37,440	-
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	771	-
<u>การร่วมค้า</u>				
ขายสินค้า	35,585	17,484	35,585	17,484
รายได้ค่าเช่าและบริการ	6,529,757	3,538,374	2,777,763	1,903,126
รายได้จากงานโครงการ	17,401,701	13,176,227	17,401,701	13,176,227
รายได้เงินปันผลรับ	-	-	1,079,998	-
รายได้อื่น	151,507	1,665,992	151,507	626,123
ดอกเบี้ยรับ	260,126	275	260,126	-
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	85,600	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	229,814	-	229,814	-

ยอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 และ 31 ธันวาคม 2568 มีดังนี้

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2569	2568	2569	2568
ลูกหนี้การค้า				
บริษัทย่อย	-	-	599,456	363,355
การร่วมค้า	3,433,044	5,702,651	536,212	3,538,225
รวม	3,433,044	5,702,651	1,135,668	3,901,580
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
บริษัทย่อย	-	-	1,149,362	537,828
การร่วมค้า	600,665	1,142,512	600,665	1,142,512
รวม	600,665	1,142,512	1,750,027	1,680,340
สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา				
การร่วมค้า	-	400,000	-	400,000
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น				
บริษัทย่อย	-	-	1,000,000	1,000,000
การร่วมค้า	-	4,500,000	-	4,500,000
รวม	-	4,500,000	1,000,000	5,500,000
ลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุน				
การร่วมค้า	32,400,364	32,363,691	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				
การร่วมค้า	4,113,600	4,113,600	4,113,600	4,113,600
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น				
การร่วมค้า	3,411,138	2,877,294	3,411,138	2,877,294
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น				
การร่วมค้า	3,411,138	2,877,294	3,411,138	2,877,294

หน่วย: บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2569	2568	2569	2568
เจ้าหนี้การค้า				
การร่วมค้า	85,600	-	-	-
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น				
บริษัทย่อย	-	-	23,497	11,495
การร่วมค้า	535,849	116,774	535,849	116,774
ผู้ถือหุ้น	61,854	22,960	61,854	22,960
รวม	597,703	139,734	621,200	151,229
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา				
การร่วมค้า	191,739	6,520,642	191,739	6,520,642
เงินกู้ยืมระยะสั้น				
บริษัทย่อย	-	-	2,000,000	-
ผู้ถือหุ้น	13,000,000	3,000,000	13,000,000	3,000,000
รวม	13,000,000	3,000,000	15,000,000	3,000,000
หนี้สินหมุนเวียนอื่น				
บริษัทย่อย	-	-	17,580	-
การร่วมค้า	57,507	-	57,507	-
รวม	57,507	-	75,087	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น				
การร่วมค้า	250,000	250,000	-	-

<u>เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>

การเปลี่ยนแปลงของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2569	4,500,000	5,500,000
<u>หัก</u> ลดลงระหว่างงวด	(4,500,000)	(4,500,000)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569	-	1,000,000

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย (บริษัท ไอสโตร์ โก จำกัด) จำนวน 1 ล้านบาท มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.55 ต่อปี โดยมีลักษณะเป็นตั๋วสัญญาใช้เงิน สิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2569 และวันที่ 14 กันยายน 2569

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่การร่วมค้า (บริษัท ไอ สโตร์ เอกมัย จำกัด) จำนวน 4.50 ล้านบาท มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.55 ต่อปี โดยบริษัทได้รับชำระทั้งหมดแล้วในระหว่างงวด

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่การร่วมค้า (บริษัท ไอ สโตร์ สุขุมวิท จำกัด) จำนวน 4.11 ล้านบาท มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.55 ต่อปี โดยมีกำหนดชำระคืนวันที่ 30 กันยายน 2569

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2569	3,000,000	3,000,000
บวก เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	13,000,000	15,900,000
หัก ลดลงระหว่างงวด	(3,000,000)	(3,900,000)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569	13,000,000	15,000,000

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 13 ล้านบาท มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.55 ต่อปี โดยมีกำหนดจ่ายชำระภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2569

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย (บริษัท ไอ-สโตร์ ราชเทวี - เพชรบุรี จำกัด) จำนวน 2 ล้านบาท มีอัตราร้อยละ 0.20 ต่อปี โดยมีกำหนดชำระภายในวันที่ 31 สิงหาคม 2569

ค่าตอบแทนที่จ่ายให้ผู้บริหารสำคัญ

ค่าตอบแทนที่จ่ายให้ผู้บริหารสำคัญสำหรับแต่ละงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 และ 2568 ประกอบด้วย

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2569	2568
ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน	5,376,767	4,446,994
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	402,632	290,405
รวม	5,779,399	4,737,399

6. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 และ 31 ธันวาคม 2568 ประกอบด้วย

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2569	2568	2569	2568
ลูกหนี้การค้า				
ลูกหนี้การค้า - กิจการอื่น	14,377,480	3,533,743	14,377,480	3,526,243
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3,433,044	5,702,651	1,135,668	3,901,580
รวมลูกหนี้การค้า	17,810,524	9,236,394	15,513,148	7,427,823
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการอื่น	5,502,482	4,044,301	5,175,965	4,017,672
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	600,665	1,142,512	1,750,027	1,680,340
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	6,103,147	5,186,813	6,925,992	5,698,012
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	23,913,671	14,423,207	22,439,140	13,125,835

ลูกหนี้การค้า ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 และ 31 ธันวาคม 2568 แยกตามอายุหนี้ค้างชำระมีดังนี้

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2569	2568	2569	2568
กิจการอื่น				
ยังไม่ครบกำหนดชำระ	8,343,903	3,392,363	8,343,903	3,392,363
เกินกำหนดชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	6,033,577	111,880	6,033,577	111,880
3 – 6 เดือน	-	29,500	-	22,000
รวม	14,377,480	3,533,743	14,377,480	3,526,243
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
ยังไม่ครบกำหนดชำระ	1,123,762	1,005,950	523,996	412,525
เกินกำหนดชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	1,319,267	4,288,366	220,880	3,291,319
3 – 6 เดือน	990,015	408,335	118,905	74,151
6 – 12 เดือน	-	-	148,302	123,585
มากกว่า 12 เดือน	-	-	123,585	-
รวม	3,433,044	5,702,651	1,135,668	3,901,580

โดยปกติระยะเวลาการให้สินเชื่อของกลุ่มบริษัทมีระยะเวลาไม่เกิน 30 วัน นับจากวันที่ในใบแจ้งหนี้

เนื่องจากลูกหนี้การค้าเป็นลูกหนี้ระยะสั้น มูลค่าตามบัญชีที่แสดงจึงมีมูลค่าใกล้เคียงมูลค่ายุติธรรม

7. สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา

สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 และ 31 ธันวาคม 2568 แยกตามอายุหนี้ค้างชำระมีดังนี้

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
อายุรายได้ที่ยังไม่เรียกชำระ	2569	2568	2569	2568
น้อยกว่า 3 เดือน				
กิจการอื่น	3,860,247	6,141,504	3,856,777	6,118,219
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	400,000	-	400,000
รวม	3,860,247	6,541,504	3,856,777	6,518,219

8. เงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้า มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

หน่วย : บาท

				งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		สัดส่วนเงินลงทุน		มูลค่าบัญชีตามวิธีส่วนได้เสีย		มูลค่าบัญชีตามวิธีราคาทุน	
การร่วมค้า	ลักษณะธุรกิจ	30 มิถุนายน 2569	31 ธันวาคม 2568	30 มิถุนายน 2569	31 ธันวาคม 2568	30 มิถุนายน 2569	31 ธันวาคม 2568
		(ร้อยละ)	(ร้อยละ)				
บริษัท ไอ-สโตร์ สาทร วัน จำกัด	ให้เช่าสถานที่เก็บทรัพย์สิน	45.00	45.00	27,323,379	27,160,514	10,799,980	10,799,980
บริษัท ไอ สโตร์ สุขุมวิท จำกัด	ให้เช่าสถานที่เก็บทรัพย์สิน	25.71	25.71	45,708,061	46,041,231	20,476,117	20,476,117
บริษัท ไอ สโตร์ เอกมัย จำกัด	บริการห้องเก็บของหรือเก็บทรัพย์สินส่วนตัว	45.00	45.00	54,034,006	18,225,091	33,749,980	26,999,980
บริษัท ไอ สโตร์ ดินแดง-ราชปรารภ จำกัด	ให้เช่าสถานที่เก็บทรัพย์สิน	75.00	-	7,210,288	-	7,499,980	-
รวม				134,275,734	91,426,836	72,526,057	58,276,077

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 มีดังนี้

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2569	91,426,836	58,276,077
บวก ลงทุนเพิ่ม	14,249,980	14,249,980
บวก ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	29,678,916	-
หัก เงินปันผลรับ	(1,079,998)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569	134,275,734	72,526,057

บริษัท ไอ สโตร์ เอกมัย จำกัด

เมื่อวันที่ 12 มกราคม 2569 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2569 ของการร่วมค้า ได้มีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 2.50 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 60 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 62.50 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 250,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท บริษัทได้แจ้งต่อที่ประชุมว่าไม่ประสงค์เข้าซื้อหุ้นที่ออกใหม่ตามสัดส่วนการถือหุ้นโดยขอสละสิทธิ์ และเมื่อเสนอขายหุ้นครบถ้วนแล้ว การร่วมค้าดังกล่าวได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้าเรียบร้อยแล้ว

เมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2569 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2569 ของการร่วมค้า ได้มีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 3 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 62.50 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 65.50 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 300,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท บริษัทได้แจ้งต่อที่ประชุมว่าไม่ประสงค์เข้าซื้อหุ้นที่ออกใหม่ตามสัดส่วนการถือหุ้นโดยขอสละสิทธิ์ และเมื่อเสนอขายหุ้นครบถ้วนแล้ว การร่วมค้าดังกล่าวได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้าเรียบร้อยแล้ว

เมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2569 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 3/2569 ของการร่วมค้า ได้มีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 4.50 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 65.50 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 70 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 450,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท ผู้ถือหุ้นรายอื่นยกเว้นบริษัทได้แจ้งต่อที่ประชุมว่าไม่ประสงค์จะเข้าซื้อหุ้นที่ออกใหม่ตามสัดส่วนการถือหุ้นโดยขอสละสิทธิ และบริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้นทั้งหมดแล้ว ซึ่งการร่วมค้าดังกล่าวได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้าเรียบร้อยแล้ว

เมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2569 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 4/2569 ของการร่วมค้า ได้มีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 5 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 70 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 75 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท ซึ่งการร่วมค้าดังกล่าวได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้าและบริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทแล้ว

จากการเพิ่มทุนจดทะเบียนข้างต้น บริษัทยังคงสัดส่วนเงินลงทุนในอัตราร้อยละ 45

บริษัท ไอ สโตร์ ดินแดง-ราชปรารภ จำกัด

เมื่อวันที่ 14 มกราคม 2569 บริษัทได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท ไอ สโตร์ ดินแดง-ราชปรารภ จำกัด ซึ่งเป็นการร่วมค้า โดยมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 75

เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2569 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2569 ของการร่วมค้า ได้มีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 9 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 1 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 10 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 900,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท ซึ่งการร่วมค้าดังกล่าวได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้าและบริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทแล้ว

การลงนามสัญญาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

เมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2568 บริษัท ไอ สโตร์ สุขุมวิท จำกัด ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเป็นจำนวน 80 ล้านบาท เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจ โดยได้ดำเนินการจดหลักประกันทางธุรกิจ และจำนองสิ่งปลูกสร้างบนสิทธิการเช่า เพื่อเป็นหลักประกันสำหรับเงินกู้ยืมดังกล่าว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 การร่วมค้ามีเงินกู้ยืมคงเหลือ จำนวน 78.20 ล้านบาท

9. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงอยู่ในข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

หน่วย : บาท

บริษัท	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศ	สัดส่วนเงินลงทุน		ทุนเรียกชำระแล้ว (ตามสัดส่วนการลงทุน)		ราคาทุน	
			30 มิถุนายน	31 ธันวาคม	30 มิถุนายน	31 ธันวาคม	30 มิถุนายน	31 ธันวาคม
			2569	2568	2569	2568	2569	2568
			(ร้อยละ)	(ร้อยละ)				
บริษัท ไอ สโตร์ (ประเทศไทย) จำกัด	ให้ช่าพื้นที่ห้องเก็บของ และบริหารอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.99	549,970	549,970	549,970	549,970
บริษัท ไอ สโตร์ อ่อนนุช จำกัด	ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.99	1,999,970	1,999,970	1,999,970	1,999,970
บริษัท ไอ สโตร์ โก จำกัด	รับฝากของ ทรัพย์สิน และสิ่งของส่วนตัวถึงบ้าน ผ่านระบบการจัดการออนไลน์	ไทย	99.99	99.99	4,999,980	4,999,980	4,999,980	4,999,980
บริษัท ไอ สโตร์ แมนเนจเม้นท์ วัน จำกัด	บริการบริหารจัดการพื้นที่ห้องเก็บของหรือทรัพย์สินส่วนตัว	ไทย	51.00	51.00	1,020,000	1,020,000	1,020,000	1,020,000
บริษัท ไอ-สโตร์ ราชเทวี - เพชรบุรี จำกัด (เดิมชื่อ "บริษัท ไอ สโตร์ บรรทัดทอง จำกัด")	ให้เช่าพื้นที่เก็บของ ทรัพย์สิน สินค้าและอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ	ไทย	100.00	99.98	14,999,800	999,800	14,999,800	999,800
รวม					23,569,720	9,569,720	23,569,720	9,569,720

การปลี่ยนแปลงของเงินลงทุนในบริษัทย่อยสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 มีดังนี้

หน่วย : บาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2569	9,569,720
บวก ลงทุนเพิ่ม	14,000,000
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569	23,569,720

บริษัท ไอ สโตร์ (ประเทศไทย) จำกัด

เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2568 มีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนในบริษัท ไอ สโตร์ (ประเทศไทย) จำกัด จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 0.10 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 1 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 90,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท โดยบริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้นเพิ่มทุน ในราคามูลค่าหุ้นละ 5 บาท หรือเทียบเท่า 0.45 ล้านบาท ซึ่งบริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้าเรียบร้อยแล้ว

บริษัท ไอ-สโตร์ ราชเทวี - เพชรบุรี จำกัด

เมื่อวันที่ 26 มิถุนายน 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 3/2568 มีมติอนุมัติการจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท ไอ สโตร์ บรรทัดทอง จำกัด โดยมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 200,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาท โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 99.98 และได้จ่ายชำระค่าหุ้นเต็มจำนวนแล้ว ซึ่งบริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้าเรียบร้อยแล้ว

เมื่อวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2569 บริษัท ไอ สโตร์ บรรทัดทอง จำกัด มีการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงชื่อ เป็นบริษัท ไอ-สโตร์ ราชเทวี - เพชรบุรี จำกัด ซึ่งบริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงชื่อกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้าแล้ว

เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2569 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2569 ของบริษัทย่อย ได้มีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 14 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 1 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 15 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 2,800,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาท ซึ่งบริษัทดังกล่าวได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้าและบริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทแล้วในระหว่างงวด

10. ลูกหนี้สัญญาเช่าเงินลงทุน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 และ 31 ธันวาคม 2568 รายละเอียดของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ลูกหนี้ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าซึ่งบันทึกเป็นลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุน มีดังต่อไปนี้

	หน่วย : บาท	
	งบการเงินรวม	
	2569	2568
ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,016,000	2,016,000
ครบกำหนดชำระเกินหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	11,119,500	8,583,750
ครบกำหนดชำระหลังจากห้าปี	59,003,986	62,547,736
รวม	72,139,486	73,147,486
หัก รายได้ทางการเงินในอนาคตของสัญญาเช่าเงินทุน	(39,739,122)	(40,783,795)
มูลค่าปัจจุบันของลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุน	32,400,364	32,363,691
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(2,016,000)	(2,016,000)
สุทธิ	30,384,364	30,347,691

บริษัท ไอ สโตร์ อ่อนนุช จำกัด (บริษัทย่อย) ได้ทำสัญญาให้เช่าช่วงพื้นที่แก่ บริษัท ไอ สโตร์ สุขุมวิท จำกัด (การร่วมค้า) โดยกลุ่มบริษัทพิจารณาจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าเงินทุน สัญญาดังกล่าวมีระยะเวลา 29 ปี และอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงร้อยละ 6.45 ต่อปี

11. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

รายการเปลี่ยนแปลงสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 ซึ่งแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือต้นงวด	566,780,595	555,833,935
ลงทุนเพิ่มระหว่างงวด	260,847,287	88,244,068
จำหน่ายระหว่างงวด	(59,618,546)	(87,790,020)
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรม	(13,553,865)	(13,553,865)
ยอดคงเหลือปลายงวด	754,455,471	542,734,118

การกระทบยอดระหว่างการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากการประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระกับมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน มีดังนี้

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (การประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ)	299,325,000	299,325,000
สินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นในระหว่างงวด	226,475,668	14,754,315
หนี้สินจากสัญญาเช่า	216,243,189	216,243,189
รายได้รับล่วงหน้า	15,933,691	15,933,691
รายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานค้างรับ	(3,522,077)	(3,522,077)
มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	754,455,471	542,734,118

หน่วย : บาท

	สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2569	2568	2569	2568
งบกำไรขาดทุน				
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรม	(13,553,865)	(2,438,949)	(13,553,865)	(2,438,949)
ต้นทุนทางการเงินจากการบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(12,746,378)	(7,975,649)	(8,628,127)	(7,975,649)
สุทธิ	(26,300,243)	(10,414,598)	(22,181,992)	(10,414,598)

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นสิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร มีอายุสัญญาเช่าอยู่ระหว่าง 3 - 26 ปี

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับ 3 จากเกณฑ์ข้อมูลที่นำมาใช้ในเทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้วิธีรายได้ (Income Approach) สำหรับที่ดินพร้อมอาคาร Self-storage ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 ประกอบด้วย อัตราการเติบโตของค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.33 ต่อปี และอัตราคิดลดร้อยละ 10 ต่อปี

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ไม่ได้ทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมโดยผู้ประเมินอิสระ ฝ่ายบริหารพิจารณาว่ามูลค่ายุติธรรมใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชี

<u>การขายและเช่ากลับโครงการ ไอ สโตร์ เซลฟ์ สตอเรจ สาขาสุขุมวิท 71</u>

เมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2569 บริษัท (ผู้ขาย) ได้ลงนามในสัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดินซึ่งสัญญาดังกล่าวสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2595 สัญญาจะซื้อจะขายสิ่งปลูกสร้าง และสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ ของโครงการ ไอ สโตร์ เซลฟ์ สตอเรจ สาขาสุขุมวิท 71 กับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น ("กองทรัสต์") (ผู้ซื้อ) เป็นจำนวนเงินรวม 60 ล้านบาท

ในวันเดียวกันบริษัทและกองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินและสัญญาเช่าอาคารและสังหาริมทรัพย์ของโครงการดังกล่าว และได้ดำเนินการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าช่วงให้บริษัท โดยสัญญามีระยะเวลา 15 ปี สิ้นสุดวันที่ 14 มิถุนายน 2584 และกองทรัสต์มีสิทธิเรียกให้ต่ออายุสัญญาภายใต้เงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาได้ถึงวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2595 ทั้งนี้ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน ได้แสดงรวมเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ทั้งนี้ บริษัทได้ลงนามในหนังสือแสดงเจตนาเช่าพื้นที่อื่นเพิ่มเติมกับกองทรัสต์ ลงวันที่ 11 มิถุนายน 2569 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจให้บริการพื้นที่ (Seft-Storage) ปัจจุบัน บริษัทอยู่ระหว่างจัดทำสัญญาเช่ากับกองทรัสต์

<u>บัญชีเงินฝากธนาคารภายใต้ข้อตกลง Co-sign Account</u>

ภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่ดินและสัญญาเช่าอาคารและสังหาริมทรัพย์ บริษัทได้เปิดบัญชีเงินฝากธนาคารในนามกองทรัสต์ เพื่อใช้เป็นบัญชีรับและจ่ายเงินร่วม ("Co-sign Account") สำหรับควบคุมและบริหารการชำระค่าเช่าตามเงื่อนไขของสัญญา อย่างไรก็ตาม การอนุมัติรายการเบิกจ่ายต้องได้รับความเห็นชอบร่วมกัน ดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจากเงินฝากเป็นสิทธิของบริษัท โดยบริษัทมีอำนาจควบคุมหรือมีสิทธิในประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของเงินคงเหลือในบัญชีทั้งหมด จึงแสดงรวมเป็นส่วนหนึ่งของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในงบฐานะการเงิน

ในระหว่างงวด บริษัทได้ทำหนังสือแจ้งขอผ่อนผันการจัดทำบัญชีเงินฝากธนาคารภายใต้ข้อตกลง Co-sign Account กับทรัสตีของกองทรัสต์ เนื่องจากอยู่ระหว่างดำเนินการจัดทำระบบจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2569

12. อุปกรณ์

ในระหว่างงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 รายการเคลื่อนไหวของอุปกรณ์ มีดังนี้

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2569	9,315,108	9,276,338
บวก ซื้อสินทรัพย์	649,669	649,669
หัก จำหน่าย - มูลค่าสุทธิตามบัญชี	(201,649)	(199,414)
หัก ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(1,317,258)	(1,301,602)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569	8,445,870	8,424,991

13. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 และ 31 ธันวาคม 2568 มีดังนี้

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 มิถุนายน 2569	31 ธันวาคม 2568
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น	8,000,000	8,000,000
หัก ค่าใช้จ่ายในการกู้ยืมรอตัดบัญชี	(86,171)	(196,249)
สุทธิ	7,913,829	7,803,751

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมระยะสั้นสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2569	7,803,751
บวก เพิ่มขึ้นในระหว่างงวด	8,000,000
หัก จ่ายชำระในระหว่างงวด	(8,000,000)
บวก ค่าใช้จ่ายในการกู้ยืมตัดจำหน่าย	198,967
หัก ค่าใช้จ่ายในการกู้ยืม	(88,889)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569	7,913,829

บริษัททำสัญญาเงินกู้กับบริษัท เอฟเอส แคปปิตอล จำกัด วงเงิน 8 ล้านบาท กำหนดชำระเงินต้นเป็นรายเดือน รวม 9 งวด อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 12 ต่อปี เริ่มชำระงวดแรกเดือนสิงหาคม 2569 เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยกรรมการของบริษัท

14. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 และ 31 ธันวาคม 2568 มีดังนี้

หน่วย : บาท

วงเงิน	การจ่ายชำระหนี้	ระยะเวลา	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
				30 มิถุนายน 2569	31 ธันวาคม 2568
5 ล้านบาท	เงินต้นพร้อมดอกเบี้ยรายเดือน	ม.ค. 2565 - ธ.ค. 2574	MLR-3.875 และ MLR	2,903,381	3,114,719
16 ล้านบาท	เงินต้นพร้อมดอกเบี้ยรายเดือน	ม.ค. 2565 - ก.พ. 2575	MLR-1	-	12,339,125
2.19 ล้านบาท	เงินต้นพร้อมดอกเบี้ยรายเดือน	พ.ย. 2565 - พ.ย. 2575	MRR+3.75	1,696,657	1,778,497
10.78 ล้านบาท	เงินต้นพร้อมดอกเบี้ยรายเดือน	ก.ค. 2566 - มิ.ย. 2576	MRR+2.25	8,231,476	8,721,752
10.65 ล้านบาท	เงินต้นพร้อมดอกเบี้ยรายเดือน	พ.ย. 2567 - ต.ค. 2570	MLR-1.50 และ MLR+1.50	3,924,180	6,361,809
2.80 ล้านบาท	เงินต้นพร้อมดอกเบี้ยรายเดือน	มี.ค. 2569 - ก.พ. 2572	2.99 และ MLR-1.00	2,479,868	-
รวม				19,235,562	32,315,902
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				(6,567,291)	(7,677,373)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				12,668,271	24,638,529

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 และ 2568 มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2569	2568
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	32,315,902	39,090,470
บวก กู้เพิ่มในระหว่างงวด	2,800,000	-
หัก จ่ายชำระในระหว่างงวด	(15,880,340)	(3,650,436)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน	19,235,562	35,440,034

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทได้จดจำนองหลักทรัพย์ของกรรมการบริษัทเป็นหลักประกัน และการค้ำประกันโดยกรรมการบริษัท รวมถึงการใช้หนังสือค้ำประกันกับบรรษัทประกันสินเชื่ออุตสาหกรรมขนาดย่อม (บสย.) จำนวน 27.65 ล้านบาท สำหรับวงเงินสินเชื่อดังกล่าว

15. เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการอื่น

เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการอื่น ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 และ 31 ธันวาคม 2568 มีดังนี้

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2569	2568
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการอื่น	16,783,876	15,000,000
หัก ค่าใช้จ่ายในการกู้ยืมรอตัดบัญชี	(349,885)	(358,140)
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(1,121,890)	-
สุทธิ	15,312,101	14,641,860

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการอื่นสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	14,641,860
บวก กู้เพิ่มในระหว่างงวด	2,000,000
หัก จ่ายชำระในระหว่างงวด	(216,124)
บวก ค่าใช้จ่ายในการกู้ยืมตัดจำหน่าย	96,255
หัก ค่าใช้จ่ายในการกู้ยืม	(88,000)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน	16,433,991

บริษัทได้เข้าทำสัญญาเงินกู้กับ บริษัท จีอีที เวนเจอร์ จำกัด วงเงินจำนวน 30 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปใช้ในการพัฒนาโครงการไอ สโตร์ ดินแดง – ราชปรารภ ทั้งนี้ กรรมการของบริษัทได้เป็นผู้ค้ำประกันเงินกู้ดังกล่าว ภายใต้เงื่อนไขของสัญญา บริษัทจะชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวนในคราวเดียวภายในวันที่ 25 มีนาคม 2571 และชำระดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาส โดยเงินกู้ดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 13 ต่อปี

บริษัทได้เข้าทำสัญญาเงินกู้กับ บริษัท ลีซ อิท จำกัด (มหาชน) วงเงินจำนวน 2 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการประกอบธุรกิจ ทั้งนี้ บริษัทได้วางเงินเป็นหลักประกันจำนวน 700,000 บาท ซึ่งบริษัทบันทึกเป็นเงินประกันการชำระหนี้แสดงเป็นส่วนหนึ่งของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ภายใต้เงื่อนไขของสัญญา บริษัทจะชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ย 18 งวด โดยเงินกู้ดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 15 ต่อปี

16. หนี้สินตามสัญญาเช่า

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 และ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินตามสัญญาเช่าโดยมีรายละเอียดของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายชำระดังนี้

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม					
	30 มิถุนายน 2569			31 ธันวาคม 2568		
	เงินต้น	ค่าใช้จ่ายทางการเงินในอนาคตของสัญญาเช่า	สุทธิ	เงินต้น	ค่าใช้จ่ายทางการเงินในอนาคตของสัญญาเช่า	สุทธิ
ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	32,354,439	(23,919,245)	8,435,194	27,252,332	(18,054,057)	9,198,275
ถึงกำหนดชำระเกินหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	178,114,366	(133,138,342)	44,976,024	115,334,418	(108,252,858)	7,081,560
ถึงกำหนดชำระเกินห้าปี	824,504,790	(437,851,115)	386,653,675	331,374,414	(132,220,503)	199,153,911
รวม	1,034,973,595	(594,908,702)	440,064,893	473,961,164	(258,527,418)	215,433,746
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			(8,435,194)			(9,198,275)
สุทธิ			431,629,699			206,235,471

หน่วย : บาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	30 มิถุนายน 2569			31 ธันวาคม 2568		
	เงินต้น	ค่าใช้จ่ายทางการเงินในอนาคตของสัญญาเช่า	สุทธิ	เงินต้น	ค่าใช้จ่ายทางการเงินในอนาคตของสัญญาเช่า	สุทธิ
ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	27,674,439	(21,163,247)	6,511,192	25,332,332	(18,054,057)	7,278,275
ถึงกำหนดชำระเกินหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	120,730,312	(75,947,046)	44,783,266	107,159,418	(102,493,657)	4,665,761
ถึงกำหนดชำระเกินห้าปี	341,821,839	(175,819,013)	166,002,826	264,427,355	(93,034,974)	171,392,381
รวม	490,226,590	(272,929,306)	217,297,284	396,919,105	(213,582,688)	183,336,417
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			(6,511,192)			(7,278,275)
สุทธิ			210,786,092			176,058,142

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ต้นทุนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับหนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 12.75 ล้านบาท และ จำนวน 8.63 ล้านบาท ตามลำดับ (30 มิถุนายน 2568 : จำนวน 7.98 ล้านบาท และ จำนวน 7.98 ล้านบาท ตามลำดับ)

17. หุ้นกู้

หุ้นกู้ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 และ 31 ธันวาคม 2568 มีดังนี้

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 มิถุนายน 2569	31 ธันวาคม 2568
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิไม่มีหลักประกัน	144,000,000	144,000,000
หัก ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอตัดบัญชี	(1,927,888)	(2,915,490)
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิไม่มีหลักประกัน – สุทธิ	142,072,112	141,084,510

รายการเคลื่อนไหวของหุ้นกู้ในระหว่างงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 และ 2568 มีดังต่อไปนี้

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2569	2568
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	141,084,510	122,705,291
ออกหุ้นกู้ระหว่างงวด	-	88,300,000
ชำระคืนหุ้นกู้ระหว่างงวด	-	(54,100,000)
ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	-	(2,078,760)
ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ตัดจำหน่าย	987,602	831,540
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน	142,072,112	155,658,071
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(86,674,946)	(68,196,827)
สุทธิ	55,397,166	87,461,244

บริษัทจะต้องดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยหักหนี้สินตามสัญญาเช่าต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตลอดอายุของหุ้นกู้เป็นอัตราส่วนไม่เกิน 3:1

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทสามารถดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนดังกล่าว

การออกและเสนอขายตราสารหนี้

เมื่อวันที่ 13 มิถุนายน 2568 บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2568 จำนวน 88,300 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท คิดเป็นจำนวนเงินรวม 88.30 ล้านบาท หุ้นกู้ดังกล่าวเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีหลักประกัน โดยหุ้นกู้มีอายุ 1 ปี 9 เดือน โดยมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 7.50 ต่อปี และมีการจ่ายชำระดอกเบี้ยทุกๆ 3 เดือนตลอดอายุหุ้นกู้

เมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2568 บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ครั้งที่ 2/2568 จำนวน 55,700 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท คิดเป็นจำนวนเงินรวม 55.70 ล้านบาท หุ้นกู้ดังกล่าวเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีหลักประกัน หุ้นกู้ดังกล่าวมีอายุ 2 ปี 3 เดือน โดยมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 7.65 ต่อปี และมีการจ่ายชำระดอกเบี้ยทุกๆ 3 เดือนตลอดอายุหุ้นกู้ ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด

18. ประมาณการหนี้สินตามสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิ

เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัท ("ผู้ขาย") ได้ทำสัญญาซื้อขายและโอนกระแสรายรับ (Revenue Sales and Transfer Agreement : RSTA) กับบริษัท ไอ สโตร์ ดิจิทัล แอสเซท จำกัด ("ผู้ซื้อ") เพื่อขายสิทธิในกระแสรายรับสุทธิจากโครงการไอ สโตร์ สาขาทองหล่อ 9 สัญญามีอายุ 3 ปี และมีสิทธิในการต่ออายุสัญญาตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดินหลัก โดยผู้ซื้อมีวัตถุประสงค์เพื่อนำกระแสรายรับจากโครงการดังกล่าวไปออกโทเคนดิจิทัลที่มีกระแสรายรับเป็นสินทรัพย์อ้างอิง ในระหว่างงวดปี 2569 บริษัทได้รับเงินจากการขายสิทธิในกระแสรายรับสุทธิตามสัญญาดังกล่าว เป็นจำนวน 25 ล้านบาทแล้ว

ทั้งนี้ บริษัทมีหน้าที่ในการบริหารจัดการโครงการดังกล่าว และเป็นผู้เรียกเก็บและรับชำระเงินจากผู้รับบริการ และบริษัทนำส่งกระแสรายรับให้กับผู้ซื้อเป็นรายเดือนเป็นเวลา 3 ปี ตามลำดับดังนี้

ก. โอนจำนวนเงินเท่ากับค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจของผู้ซื้อที่เกิดขึ้นจริงในแต่ละเดือน

ข. เงินส่วนที่เหลือจาก ก. ให้โอนในสัดส่วนดังนี้

- ร้อยละ 50 เพื่อใช้สำหรับจ่ายผลตอบแทน ดอกผล หรือผลตอบแทนใดๆ ให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล
- ร้อยละ 50 เพื่อใช้สำหรับสะสมเงินที่ไม่ได้ใช้จ่ายเป็นผลตอบแทน ดอกผล หรือผลประโยชน์ตอบแทนใดๆ ให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล

โดยบริษัทรับประกันสำหรับกระแสรายรับขั้นต่ำในอัตราร้อยละ 8 ของมูลค่าที่ขายสิทธิในกระแสรายรับสุทธิ

ทั้งนี้ บริษัทตกลงฝากเงินสดภายใต้บัญชีของผู้ซื้อจำนวนเทียบเท่ากระแสรายรับขั้นต่ำที่คำนวณไว้สำหรับหนึ่งไตรมาสเป็นจำนวนเงิน 0.50 ล้านบาท โดยเริ่มจ่ายผลตอบแทนตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2569 ถึงเดือนเมษายน 2572 และบริษัทต้องชำระคืนหนี้สินคงเหลือทั้งหมดภายในเดือนเมษายน 2572

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีประมาณการหนี้สินตามสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 สรุปได้ดังนี้

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม งบการเงินเฉพาะกิจการ
ราคาตามบัญชีต้นงวด	-
บวก เพิ่มขึ้น	25,000,000
หัก ต้นทุนทางการเงินจากสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิ	(1,778,000)
บวก ผลตอบแทนที่รับรู้	449,067
หัก นำส่งกระแสรายรับสุทธิ	(132,746)
บวก ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายทางตรง	101,795
ราคาตามบัญชีปลายงวด	23,640,116
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(4,743,822)
สุทธิ	18,896,294

19. ทุนเรือนหุ้น

เมื่อวันที่ 4 เมษายน 2568 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 มีมติอนุมัติลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 32 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 160 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 128 ล้านบาท โดยการตัดหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้จำหน่ายจำนวน 64 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท และอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 22 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 128 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 150 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 44 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท โดยบริษัทได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2568

20. เงินปันผลจ่าย

บริษัท

เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2569 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 ได้มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลสำหรับผลประกอบการปี 2568 ในอัตราหุ้นละ 0.01 บาท จำนวนเงิน 2.56 ล้านบาท โดยจ่ายเงินปันผลแล้วเมื่อวันที่ 26-29 พฤษภาคม และ 2 มิถุนายน 2569

บริษัทย่อย

เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2569 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 ของบริษัท ไอ สโตร์ แมนเนจเม้นท์ วัน จำกัด ได้มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลสำหรับผลประกอบการปี 2568 ในอัตราหุ้นละ 2.73 บาท จำนวนเงิน 0.55 ล้านบาท โดยจ่ายเงินปันผลแล้วเมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2569

การร่วมค้า

เมื่อวันที่ 26 มีนาคม 2569 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 ของบริษัท ไอ-สโตร์ สาทร วัน จำกัด ได้มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลสำหรับผลประกอบการปี 2568 ในอัตราหุ้นละ 1 บาท จำนวนเงิน 2.40 ล้านบาท โดยจ่ายเงินปันผลแล้วเมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2569

21. การนำเสนอข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนการดำเนินงานกำหนดให้กลุ่มบริษัทระบุส่วนงานดำเนินงานโดยอ้างอิงจากการรายงานภายใน ซึ่งจะถูกสอบทานโดยผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานอย่างสม่ำเสมอ เพื่อการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงาน

บริษัทประกอบธุรกิจให้เช่าพื้นที่เก็บของทรัพย์สิน สินค้า โกดังสินค้า และอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ โดยมีส่วนงานทางภูมิศาสตร์หลักในประเทศไทย ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงในข้อมูลทางการเงิน จึงเกี่ยวกับส่วนงานดำเนินงานตามที่กล่าวไว้

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม							
	สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน							
	รายได้ค่าเช่าและบริการ		รายได้จากงานโครงการ		รายได้จากการขาย		รวม	
	2569	2568	2569	2568	2569	2568	2569	2568
รายได้	37,890,190	28,831,207	34,657,853	13,176,227	121,060	123,293	72,669,103	42,130,727
กำไรของส่วนงาน	26,201,417	18,003,243	7,715,223	1,871,425	33,182	27,516	33,949,822	19,902,184
รายได้อื่น							950,792	1,857,263
ค่าใช้จ่ายในการขาย							(2,140,504)	(1,772,620)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร							(21,284,929)	(15,086,789)
ต้นทุนทางการเงิน							(10,019,293)	(8,122,963)
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน – สุทธิ							(26,300,243)	(10,414,598)
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในการร่วมค้า							29,678,916	(2,946,043)
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้							4,555,086	(2,090,782)
กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด							9,389,647	(18,674,348)

	หน่วย: บาท	
	งบการเงินรวม	
	30 มิถุนายน 2569	31 ธันวาคม2568
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	754,455,471	566,780,595
สินทรัพย์รวม	1,001,093,303	764,779,264

22. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นสำคัญ ดังนี้

22.1 บริษัทมีภาระผูกพันกับบรรษัทประกันสินเชื่ออุตสาหกรรมขนาดย่อม (บสย.) เพื่อการค้ำประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน จำนวน 16.02 ล้านบาท

22.2 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีภาระผูกพันคงเหลือที่ต้องจ่ายชำระเกี่ยวกับสัญญาก่อสร้างสำหรับงานโครงการและโปรแกรมสำเร็จรูป จำนวน 7.07 ล้านบาท และ 4.20 ล้านบาท ตามลำดับ

23. เครื่องมือทางการเงิน

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นและระยะยาวหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่เกิดจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา ซึ่งอาจก่อให้เกิดความเสียหาย กลุ่มบริษัทไม่มีความเสี่ยงที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการไม่ปฏิบัติตามสัญญา เนื่องจาก กลุ่มบริษัทกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินประกันการเช่าและบริการในอัตรา 1-6 เท่าของค่าเช่าและค่าบริการรายเดือน และบอกเลิกสัญญาเช่าสำหรับลูกค้าที่ค้างชำระค่าเช่าหรือค่าบริการเกินกว่าที่กำหนด

ความเสี่ยงของอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย หมายถึง ความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในตลาดในอนาคต ซึ่งส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัท เนื่องจากเงินกู้ยืมส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัว กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยของกระแสเงินสดที่เกิดจากเงินกู้ยืม โดยความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยดังกล่าวเกิดจากความเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในตลาด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือเปิดเผยมูลค่ายุติธรรม โดยแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม						
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	754.46	-	-	542.73
เงินประกันค่าเช่า (แสดงในสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น)	-	-	5.89	-	-	5.78

24. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

24.1 เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2569 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2569 มีมติอนุมัติการเข้าลงทุนในโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนในโครงการไอ สโตร์ สาขาสุขุมวิท 24 โดยโครงการจะครบกำหนดไถ่ถอนปี 2574 ในวงเงินไม่เกิน 23 ล้านบาท และอนุมัติให้บริษัทสามารถจำหน่าย โอน หรือเปลี่ยนมือโทเคนดิจิทัลที่ถือครองทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่ผู้ลงทุนรายอื่นในลักษณะการซื้อขายในตลาดรอง (Secondary Market Transaction) ได้

24.2 เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2569 บริษัท ("ผู้ขาย") ได้ทำสัญญาซื้อขายและโอนกระแสรายรับ (Revenue Sales and Transfer Agreement : RSTA) กับบริษัท ไอ สโตร์ ดิจิทัล แอสเซท วัน จำกัด ("ผู้ซื้อ") เพื่อขายสิทธิในกระแสรายรับสุทธิจากโครงการไอ สโตร์ สาขาสุขุมวิท 24 เป็นจำนวนเงิน 60 ล้านบาท มีระยะเวลาชำระผลตอบแทน จำนวน 5 ปี โครงการเริ่มวันที่ 13 สิงหาคม 2569 บริษัทรับประกันอัตราผลตอบแทนขั้นต่ำร้อยละ 8 สำหรับปีที่ 1-3 ร้อยละ 8.25 สำหรับปีที่ 4 และร้อยละ 8.50 สำหรับปีที่ 5

24.3 เมื่อวันที่ 24 สิงหาคม 2569 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2569 ของบริษัท ไอ สโตร์ ดินแดง-ราชปรารภ จำกัด ได้มีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 10 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 20 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 1 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท ซึ่งบริษัทดังกล่าวได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้าและบริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทแล้ว

24.4 เมื่อวันที่ 17 กันยายน 2569 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2569 มีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนในบริษัท ไอ สโตร์ เอกมัย จำกัด จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 75 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 112 ล้านบาท โดยบริษัทลงทุนตามสัดส่วนการถือหุ้น

25. การอนุมัติงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 17 กันยายน 2569