ส่วนที่ 1
ข้อมูลสรุป (Executive Summary)

ข้อมูลสรุปนี้เป็นส่วนหนึ่งของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของบริษัทที่ออกและเสนอขายหลักทรัพย์ ("บริษัทฯ") ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องศึกษาข้อมูลในรายละเอียดจากแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ฉบับเต็มที่บริษัทฯ ยื่นต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("สำนักงาน ก.ล.ต.") ได้ที่เว็บไซต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. (www.sec.or.th) หรือเว็บไซต์ของ LiVE Exchange (www.live-platforms.com/exchange)

สารสนเทศฉบับนี้จัดทำและเผยแพร่โดยบริษัทจดทะเบียนผ่านระบบ LiVEx Platform มีวัตถุประสงค์เพื่อการเผยแพร่ข้อมูลหรือเอกสารใด ๆ ของบริษัทจดทะเบียนเท่านั้น ตลาดหลักทรัพย์ฯ ไม่มีความรับผิดชอบใด ๆ ในความถูกต้องและครบถ้วนของเนื้อหา ตัวเลข รายงานหรือข้อคิดเห็นใด ๆ ที่ปรากฏในสารสนเทศฉบับนี้ และไม่มีความรับผิดชอบในความสูญเสียหรือเสียหายใด ๆ ที่อาจเกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ในกรณีที่ผู้ลงทุนมีข้อสงสัยหรือต้องการรายละเอียดเพิ่มเติม โปรดติดต่อบริษัทจดทะเบียนซึ่งได้จัดทำหรือเผยแพร่สารสนเทศฉบับนี้ ทั้งนี้ ตลาดหลักทรัพย์ฯ สงวนสิทธิที่จะไม่เผยแพร่หรือยกเลิกการเผยแพร่ข้อความหรือสารสนเทศของบริษัทจดทะเบียน หากปรากฏข้อความที่ไม่เหมาะสม ไม่เกิดประโยชน์ หรืออาจทำให้ขัดต่อกฎหมาย

ข้อมูลสรุปของการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อประชาชน
บริษัท บริษัท สตอเรจ เอเชีย จำกัด (มหาชน)

ระยะเวลาการเสนอขาย: วันที่ 15 ธันวาคม 2565 - วันที่ 19 ธันวาคม 2565

ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขาย

ข้อมูลผู้เสนอขาย

ชื่อบริษัท	:	บริษัท สตอเรจ เอเชีย จำกัด (มหาชน) (ISTORE22)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	51 สุขุมวิท 24 คลองตัน คลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
เลขานุการ/ผู้ประสานงาน	:	ชื่อ นายวัชรพงษ์ ทรงคำ เบอร์โทรศัพท์ 0891801251 อีเมล watcharapong.s@storage-asia.co.th

ข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์

ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

ทุนจดทะเบียน : 128,000,000.00 บาท **เรียกชำระแล้ว** : 128,000,000.00 บาท

หุ้นสามัญ : 256,000,000 หุ้น **หุ้นบุริมสิทธิ** : -

จำนวนการเสนอขายหลักทรัพย์

จำนวนหุ้นที่เสนอขาย : 36,000,000 หุ้น

ร้อยละของหุ้นทั้งหมดและที่เรียกชำระแล้ว : 14.06 %

สัดส่วนการเสนอขายหลักทรัพย์

กลุ่มผู้ลงทุนทั่วไป

ผู้ลงทุน	จำนวนหุ้น (หุ้น)	คิดเป็นร้อยละ
ผู้ลงทุนรายใหญ่	35,315,300	98.10

กลุ่มบุคคลที่มีความสัมพันธ์ และบริษัทในเครือ

ผู้ลงทุน	จำนวนหุ้น (หุ้น)	คิดเป็นร้อยละ
กรรมการและพนักงานในบริษัท	684,700	1.90

ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

ราคาการเสนอขาย : 1.40 บาทต่อหุ้น

มูลค่าการเสนอขาย : 50,400,000.00 บาท

มูลค่าที่ตราไว้ (Par) : 0.50 บาทต่อหุ้น

มูลค่าตามราคาบัญชี (Book Value) : 0.33 บาทต่อหุ้น

วัตถุประสงค์การใช้เงิน

1. การเพิ่มทุนในบริษัท ไอ สโตร์ โก จำกัด

จำนวนเงินโดยประมาณ : 2,000,000.00 บาท

ระยะเวลาโดยประมาณ : 1 ม.ค. 2566 - 31 มี.ค. 2566

รายละเอียด

การเพิ่มทุนในบริษัท ไอ สโตร์ โก จำกัด จะต้องเป็นไปตามแผนธุรกิจของ บริษัท ไอ สโตร์ โก จำกัด ที่ได้รับความเห็นชอบจาก บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด

2. ชำระหนี้เบิกเงินเกินบัญชีที่บริษัทมีอยู่กับธนาคารกรุงศรีอยุธยา สาขาสุรวงศ์

จำนวนเงินโดยประมาณ : 10,000,000.00 บาท

ระยะเวลาโดยประมาณ : 1 ม.ค. 2566 - 31 มี.ค. 2566

รายละเอียด

การชำระหนี้เบิกเงินเกินบัญชีที่บริษัทมีอยู่กับธนาคารกรุงศรีอยุธยา สาขาสุรวงศ์ ตามสัญญาเบิกเงินเกินบัญชี ลงวันที่ 1 สิงหาคม 2562 นั้น จะกระทำได้ต่อเมื่อ (1)
เงินเพิ่มทุนที่ได้รับจากการเสนอขายหุ้นตามแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้ มีเหลือภายหลังจากการนำไปหรือสำรองไว้เพื่อขยายสาขาของบริษัท และ การเพิ่มทุนในบริษัท ไอ สโตร์ โก จำกัด และ (2) เมื่อบริษัท เอ็ม แอนด์ เอ็ม แอสเสท จำกัด นำเงินที่บริษัทชำระหนี้ไปมาคืนให้แก่ บริษัทฯ ครบจำนวน

3. การขยายสาขาของบริษัทฯ

จำนวนเงินโดยประมาณ : 36,380,000.00 บาท

ระยะเวลาโดยประมาณ : 1 ม.ค. 2566 - 31 ธ.ค. 2566

รายละเอียด

การขยายสาขาของบริษัทฯ เป็นไปตามแผนธุรกิจที่ได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ และในการประชุมดังกล่าว ต้องได้รับเสียงข้างมากของกรรมการที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง และต้องประกอบด้วยคะแนนเสียงเห็นชอบจากกรรมการที่บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด แต่งตั้ง

4. วัตถุประสงค์อื่นๆ

จำนวนเงินโดยประมาณ : 0.00 บาท

ระยะเวลาโดยประมาณ : -

รายละเอียด

การนำเงินเพิ่มทุนไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่นๆ จะต้องได้รับความเห็นชอบจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด

ที่ปรึกษาและผู้ที่เกี่ยวข้อง

บริษัทผู้สอบบัญชีของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์

ชื่อบริษัทผู้สอบบัญชี	:	บริษัท บัญชีกิจ จำกัด
ชื่อผู้สอบบัญชี	:	นายพรชัย กิตติปัญญางาม
ตำแหน่ง	:	กรรมการผู้จัดการ

ที่ปรึกษากฎหมาย

ชื่อที่ปรึกษากฎหมาย	:	บริษัท อาร์แอล เคาน์เซิล จำกัด

ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์

วิธีการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์	:	Best Effort Underwriting
ชื่อบริษัทผู้จัดการการจัดจำหน่าย	:	บริษัท หลักทรัพย์ กรุงไทย เอ็กซ์สปริง จำกัด
เบอร์โทรศัพท์	:	026955555
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	287 สีลม บางรัก บางรัก 287 10500

ข้อมูลเกี่ยวกับบริษัท

การประกอบธุรกิจของบริษัท

ลักษณะธุรกิจ

บริษัท สตอเรจ เอเชีย จำกัด (มหาชน) ("บริษัท") ดำเนินธุรกิจบริการให้เช่าห้องเก็บของหรือทรัพย์สินส่วนตัว (Self Storage) ระดับ Premium ของประเทศไทย นำเสนอทางเลือกของการจัดเก็บที่มีคุณภาพ ด้วยการนำเทคโนโลยีที่ทันสมัยมาพัฒนาการให้บริการ ภายใต้เครื่องหมายการค้าแบรนด์ i-Store เพื่อช่วยแก้ปัญหาผู้คนที่อาศัยอยู่ในคอนโดฯ บ้าน หรือสำนักงานออฟฟิศที่ต้องการเพิ่มพื้นที่สำหรับจัดเก็บสิ่งของส่วนตัวทั้งในระยะสั้นและระยะยาวหรือจัดเก็บสิ่งของชั่วคราว ในระหว่างที่มีการรีโนเวทบ้าน รวมไปถึงธุรกิจออนไลน์ E-commerce ที่ต้องการพื้นที่เก็บสินค้าขนาดเล็กใจกลางเมือง ปัจจุบัน i-Store Self Storage เปิดให้บริการ 3 สาขา ที่สาขาสีลม สาขาสุขุมวิท 24 และสาขาสุขุมวิท 71 ซึ่งมีทำเลตั้งอยู่ตั้งอยู่ในใจกลางเมืองและเป็นย่านธุรกิจที่มีประชากรอาศัยอยู่อย่างหนาแน่น ลูกค้ายังสามารถเลือกเดินทางได้หลากหลายช่องทาง มีความสะดวกสบาย เพื่อให้ลูกค้าสามารถเข้าออกห้องเก็บของได้ด้วยตนเองตลอด 24 ชั่วโมง โดยบริษัทจะเป็นผู้ดูแลและจัดเก็บรักษาสิ่งของหรือทรัพย์สินส่วนตัวของลูกค้าตลอดระยะเวลาสัญญาการเช่า หากในกรณีที่ลูกค้าไม่ประสงค์ที่จะเดินทางมายังห้องเก็บของด้วยตนเอง สามารถเลือกใช้บริการของ i-StoreGo Door to Door Storage บริการรับฝากสิ่งของส่วนตัวถึงบ้าน ผ่านระบบการจัดการออนไลน์ โดยบริษัทจะเป็นผู้ดูแลเรื่องการขนย้าย แพ็ค และจัดเก็บรักษาสิ่งของของลูกค้าให้อยู่ในสภาพเดิมและพร้อมใช้งาน เมื่อนำส่งคืนให้กับลูกค้า โดยลูกค้าสามารถทำการเรียกคืนสิ่งของและนัดหมายกับเจ้าหน้าที่ผ่านบัญชีส่วนตัวได้ด้วยตนเอง เพื่อสร้างความแตกต่างในการให้บริการ บริษัทได้สร้างมาตรฐานที่จะทำให้แบรนด์ i-Store อยู่ในระดับ Premium และเป็นแบรนด์อันดับหนึ่งในใจของลูกค้า บริษัทจึงให้ความสำคัญกับสถานที่ตั้ง เพื่อให้ลูกค้ารู้สึกสะดวก สบาย เข้าถึงง่ายเมื่อเข้ามาใช้บริการ มีระบบรักษาความปลอดภัยที่ได้มาตรฐานและจัดการเรื่องความสะอาดของสถานที่ เพื่อให้ลูกค้ารู้สึกสบายใจเมื่อนำของมาฝากเก็บไว้ที่ i-Store รวมไปถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ อาทิเช่น ลิฟต์ขนของ อุปกรณ์ช่วยขนย้าย สถานที่รับรองสำหรับแพ็คของ ความหลากหลายของขนาดห้อง และสิ่งที่สร้างความประทับใจให้กับลูกค้าเมื่อเข้ามาใช้บริการมากที่สุดคือเจ้าหน้าที่ที่คอยให้คำปรึกษาแนะนำวิธีการจัดเก็บที่ถูกต้อง ในราคาที่เป็นมิตรและมีคุณภาพ ทำให้ลูกค้ารู้สึกถึงความคุ้มค่าและเสมือนว่า i-Store เป็นพื้นที่ส่วนหนึ่งในบ้านของลูกค้า ด้วยความตั้งใจในการให้บริการดังกล่าว ทำให้บริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะเป็นผู้นำของอุตสาหกรรม Self Storage ในประเทศไทย ที่สามารถตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้าให้มากที่สุด ตามวัตถุประสงค์ (Purpose) ขององค์กร คือ **Increasing Space For Urban Life (เพิ่มพื้นที่ใช้สอยให้กับคนที่อาศัยอยู่ในเมือง)**

สิทธิบัตร/อนุสิทธิบัตร/ทรัพย์สินทางปัญญา ใบรับรองมาตรฐาน และรางวัล

- เอกสารการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า บริษัท สตอเรจ เอเชีย จำกัด แบรนด์ i-Store
- เอกสารการจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า บริษัท สตอเรจ เอเชีย จำกัด แบรนด์ i-StoreGo
- เครื่องหมายรับรองการจดทะเบียนพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ที่กรมพัฒนาธุรกิจการค้า

ใบรับรองมาตรฐาน และรางวัล

- รางวัลสุดยอด SME Start UP ประจำปี 2561 ลำดับที่ 2
  จากสำนักงานส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (สสว.)

- ใบรับรองสมาชิกผู้ประกอบธุรกิจ Self Storage แห่งเอเชีย จาก Self Storage Association Asia (SSAA)
- มาตรฐานของการป้องกันการแพร่ระบาดของโควิด Amazing Thailand Safety and Health Administration (SHA)

ค่านิยมขององค์กร (Core Value)

วัฒนธรรมองค์กร

T – Teamwork การทำงานเป็นทีม ความหมาย การทำงานร่วมกัน
โดยมีเป้าหมายเดียวกันและเต็มใจร่วมกันปฏิบัติภารกิจต่างๆ เพื่อให้บรรลุเป้าหมายจนไปสู่ความสำเร็จ

R – Resilience ความสามารถในการกลับสู่สมดุลความอึด ความหมาย
ความสามารถของคนเราในการพาตัวเองกลับสู่ความสมดุลของชีวิต
มันคือความสามารถในการปรับตัวได้อย่างรวดเร็วหลังจากเผชิญกับความทุกข์ยากหรือเหตุการณ์ที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในชีวิต เป็นการตอบสนองเชิงบวกต่อสถานการณ์ต่าง ๆ ในชีวิต จนสามารถก้าวข้ามและผ่านพ้นอุปสรรคไปได้

E – Empathy ความเห็นอกเห็นใจ ความหมาย การที่เราพยายามมองจากมุมเขาเป็นตัวตั้ง มุมเรายังไม่เกี่ยว
การที่เราได้เห็นโลกจากมุมเขา ไม่จำเป็นว่าต้องเห็นด้วย ไม่จำเป็นว่าต้องสงสารเสมอไป แต่เป็นการเริ่มไขปมปริศนาว่าทำไมเราไม่เข้าใจกัน เป็นหัวใจของคนทำงาน ตลอดจนคนที่ต้องมีปฏิสัมพันธ์กับมนุษย์รอบกาย จะขาย จะโน้มน้าว จะแก้ปัญหา จะเจรจา จะทำให้เขาเข้าใจ จะคลายปมขัดแย้ง จะสำเร็จหรือไม่ขึ้นกับว่าเราเริ่มโดย “รู้เขา” เท่าใด เพราะหลายครั้ง ปัญหาที่เราเห็นอาจมิใช่เป็นปัญหาที่ปรากฏในสายตาเขา

A – Agile ความว่องไว ปราดเปรียว ความหมาย กรอบแนวคิด และวิธีการทำงานอย่างคล่องแคล่วรวดเร็ว
เพื่อปรับเปลี่ยนให้สามารถตอบสนองลูกค้าได้อย่างรวดเร็วในสภาวะที่มีความไม่แน่นอน
เป็นกระบวนการที่จะช่วยให้ทำงานได้เร็วขึ้น โดยลดการทำงานที่เป็นขั้นตอน และมุ่งเน้นเรื่องการสื่อสารกันในทีมให้มากขึ้น

T – Trust ความไว้วางใจ ความหมาย ความเชื่อมั่นที่เรามีต่อบุคคล หรือกลุ่มบุคคลว่าเขาหรือพวกเขาเหล่านั้นมีเจตนา มีการกระทำ และการแสดงออกในทิศทางเหมาะสมเป็นไปตามที่เราคาดหวังไว้ในแต่ละโอกาส
ซึ่งทำให้เรามั่นใจว่าสามารถคาดการณ์ผลลัพธ์ของเหตุการณ์ที่จะเกิดขึ้นได้

แผนกลยุทธ์

เป้าหมายการดำเนินธุรกิจ

บริษัทตั้งเป้าหมายที่จะขยายพื้นที่ให้บริการ Self Storage จากปัจจุบัน 2,204.33 ตารางเมตร ให้ขยายเพิ่มจนถึง 10,000 ตารางเมตร ทั้งในกรุงเทพฯ และในเมืองท่องเที่ยวหลัก เช่น ภูเก็ต พัทยา เชียงใหม่ เป็นต้น
และมีแผนจะขยายพื้นที่การให้บริการ i-StoreGo Door to Door Storage
ให้สามารถรองรับความต้องการของลูกค้าครอบคลุมทั่วประเทศไทย และนอกจากนี้
บริษัทมีแผนที่จะเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (mai) ภายใน 3-5 ปีข้างหน้า

กลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจ

บริษัทมีการวางแผนกลยุทธ์ในการดำเนินงานเพื่อสร้างการเติบโตที่ยั่งยืนโดยได้กำหนดกลยุทธ์ 4-C ดังต่อไปนี้

1. Customer Centric คือ การศึกษาพฤติกรรมของลูกค้าอย่างลึกซึ้ง
เพื่อนำมาพัฒนาและปรับปรุงบริการให้ตรงกับความต้องการของลูกค้ามากที่สุด
โดยบริษัทมีการทำสำรวจความพึงพอใจของลูกค้าทุกรายที่มาใช้บริการเพื่อนำผลสำรวจไปปรับปรุงการให้บริการให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น นอกจากนี้ฝ่ายการตลาดยังมีการนำข้อเสนอ และคำแนะนำต่างๆ

ที่พนักงานได้รับจากลูกค้ามาพัฒนาผลิตภัณฑ์และบริการให้ลูกค้าเกิดความพึงพอใจมากที่สุด

2. Create Value คือ การคิดค้นพัฒนาและปรับปรุง เพื่อออกแบบการให้บริการ ให้ตอบโจทย์กับความต้องการของลูกค้า ทำให้ลูกค้ารู้สึกถึงความคุ้มค่าและเกิดประโยชน์สูงสุดเมื่อมาใช้บริการ
โดยบริษัทมีทีมงานที่ดูแลเรื่องการออกแบบผลิตภัณฑ์ร่วมกับ Supplier
จากต่างประเทศเพื่อนำเทคโนโลยีที่ทันสมัยมาปรับใช้กับการให้บริการ Self Storage ทั้งในด้านความสะดวกและปลอดภัย ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยให้ลูกค้าตัดสินใจเลือกใช้บริการ นอกจากนี้ในส่วนงานบริการลูกค้า
บริษัทได้มีการจัดทำคู่มือมาตรฐานการให้บริการ (i-Store Customer Manual)
เพื่อใช้ในการอบรมพนักงานบริการให้สามารถบริการลูกค้าให้ได้ตามมาตรฐานของแบรนด์ i-Store

3. Customer Experience คือ สร้างประสบการณ์ที่ดีให้กับลูกค้าและทำให้ลูกค้ารู้สึกประทับใจในทุกครั้ง เมื่อมาใช้บริการ ซึ่งบริษัทมองว่าการสร้างความประทับใจให้กับลูกค้าจะเป็นส่วนหนึ่งในการรักษาฐานลูกค้าเดิมและยังมีโอกาสที่ลูกค้าในปัจจุบันจะแนะนำคนรู้จักมาใช้บริการ Self Storage เพิ่มขึ้น

4. Collaboration คือ สร้างพันธมิตรทางการค้า เพื่อช่วยสร้างการรับรู้และการเติบโตของธุรกิจ
บริษัทได้เล็งเห็นความสำคัญในการสร้างพันธมิตรทางการค้า ซึ่งเป็นหนึ่งในกลยุทธ์การดำเนินงาน
เพื่อนำไปสู่เป้าหมายของบริษัทและการเติบโตที่มั่นคงในอนาคต กล่าวคือ ปัจจุบัน
บริษัทได้ร่วมมือกับพันธมิตรทางการค้าในอุตสาหกรรมต่าง ๆ อาทิ บริษัทผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มธุรกิจบริการ Logistic และกลุ่มธุรกิจ Retail เป็นต้น

สินค้าและบริการ

1. ธุรกิจบริการให้เช่า Self Storage สาขาสีลม (สาขาที่ 1)

ธุรกิจบริการให้เช่าห้องเก็บของส่วนตัว (Self Storage) ดำเนินกิจการภายใต้ แบรนด์“i-Store”
บริการให้เช่าห้องเก็บทรัพย์สินหรือสิ่งของส่วนตัว โดยที่ลูกค้าเป็นผู้ดำเนินการจัดเก็บและเข้า-ออกห้องเก็บของด้วยตนเองได้ตลอด 24 ชั่วโมง ในการให้บริการเก็บของส่วนตัวของ i-Store แบ่งเป็น 2 ประเภท คือ ห้องอุณหภูมิปกติ และห้องควบคุมอุณหภูมิ (ห้องแอร์) ขนาดห้องให้บริการทั้งหมด 10 ขนาด เริ่มต้นที่ขนาดตั้งแต่ 0.5 ตารางเมตร (Luggage size) ในราคาค่าเช่าเริ่มต้นที่ 1,000 บาท ถึง ขนาด 25 ตารางเมตร (Garage size) ราคาค่าเช่า 20,000 บาท ต่อเดือน โดยปกติมีเงื่อนไขสัญญาเช่าใช้บริการขั้นต่ำ 1 เดือน
ปัจจุบันบริษัทได้เปิดให้บริการแล้ว 3 สาขา ดังนี้
สาขาที่หนึ่ง สาขาสีลม เปิดให้บริการเมื่อวันที่ 10 ตุลาคม 2560 ตั้งอยู่เลขที่ 13 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500 ซึ่งขนาดพื้นที่ให้บริการ Self Storage ประมาณ 175.50 ตารางเมตร

2. ธุรกิจบริการให้เช่า Self Storage สาขาสุขุมวิท 24 (สาขาที่ 2)

สาขาที่สอง สาขาสุขุมวิท 24 อาคาร A เปิดให้บริการเมื่อวันที่ 4 พฤษภาคม 2561 และอาคาร B เปิดให้บริการเดือนตุลาคม 2564 ตั้งอยู่ เลขที่ 51 ซอยสุขุมวิท 24 แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
โดยมีขนาดพื้นที่ให้บริการ Self Storage ประมาณ 1,166.91 ตารางเมตร

3. ธุรกิจบริการให้เช่า Self Storage สาขาสุขุมวิท 71 (สาขาที่ 3)

สาขาที่สาม สาขาสุขุมวิท 71 เปิดให้บริการเมื่อวันที่ 4 พฤษภาคม 2565 ตั้งอยู่เลขที่ 51 ซอยโกมลกนก แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110 ซึ่งมีขนาดพื้นที่ให้บริการ Self Storage 816 ตารางเมตร
ซึ่งสาขานี้ ทางบริษัทมีแผนที่จะนำทรัพย์สินของโครงการขายให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ซึ่งจะมีการเช่าอาคารกลับ (Lease back) เพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจภายหลังจากการขายทรัพย์สินต่อไป

4. ธุรกิจบริการให้เช่าห้องเก็บไวน์ส่วนตัว (Wine Storage)

ดำเนินกิจการภายใต้ แบรนด์ “i-Store” ในการให้บริการให้เช่าห้องเพื่อจัดเก็บไวน์โดยเฉพาะ
โดยที่ลูกค้าเป็นผู้ดำเนินการจัดเก็บและเข้า - ออกห้องเก็บไวน์ได้ด้วยตนเองตลอด 24 ชั่วโมง โดยห้องเก็บไวน์ของ i-Store
มีระบบควบคุมความชื้น และระบบควบคุมอุณหภูมิที่ได้ตามมาตรฐานของการเก็บรักษาคุณภาพไวน์
อีกทั้งบริษัทมีระบบสำรองไฟฟ้าฉุกเฉิน (เครื่องกำเนิดไฟฟ้า) ในกรณีเกิดเหตุไฟฟ้าขัดข้อง โดยปัจจุบัน
บริษัทมีห้องเก็บไวน์ให้บริการทั้งหมด 2 ขนาด คือ ขนาด 1 ตารางเมตร และ 2 ตารางเมตร
ในเงื่อนไขสัญญาเช่าใช้บริการขั้นต่ำ 1 เดือน โดยบริษัทได้เปิดให้บริการที่สาขาสุขุมวิท 24
ซึ่งมีขนาดพื้นที่ให้บริการจัดเก็บไวน์ประมาณ 45.92 ตารางเมตร

5. ธุรกิจบริการให้เช่าพื้นที่ค้าปลีก และอาคารสำนักงาน

ดำเนินกิจการภายใต้โครงการ “SO24” สำหรับผู้ประกอบการที่สนใจการเช่าพื้นที่ในโครงการของบริษัท เพื่อเป็นการสร้าง Eco System ให้กับลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการในพื้นที่ และยังสามารถนำสินค้า
หรือบริการของผู้ประกอบการแต่ละรายมาทำกิจกรรมร่วมกัน เพื่อส่งเสริมธุรกิจให้เติบโตไปด้วยกัน
ปัจจุบัน มีผู้ประกอบการเช่าพื้นที่ ดังนี้

• HQ ประกอบกิจการบริการให้เช่าพื้นที่สำนักงานในรูปแบบ Flexible office
สำหรับการจดทะเบียนบริษัทเพื่อประกอบกิจการ ภายใต้การให้บริการมาตรฐานในเครือ IWG โดยมีขนาดพื้นที่ทั้งหมด 685 ตารางเมตร

• Wine Pro ประกอบกิจการจัดจำหน่ายไวน์และอาหาร ทั้งในราคาปลีกและราคาส่ง ซึ่งมีพื้นที่ทั้งหมด 217 ตารางเมตร

• Food Panda เพื่อเป็นอาคารสำนักงาน โดยมีขนาดพื้นที่ทั้งหมด 200 ตารางเมตร

6. ธุรกิจบริการรับฝากสิ่งของส่วนตัวถึงบ้าน (Door to Door Storage)

ธุรกิจบริการรับฝากสิ่งของส่วนตัวถึงบ้าน (Door to Door Storage) ดำเนินกิจการภายใต้ แบรนด์ “i-StoreGo”
ในการให้บริการรับฝากสิ่งของส่วนตัวที่สามารถให้บริการลูกค้าได้ถึงบ้าน ผ่านระบบการจัดการออนไลน์ website : https://www.i-storego.com/ สำหรับลูกค้าที่ไม่ประสงค์เดินทางมายังสถานที่จัดเก็บ
บริษัทจะเป็นผู้ดูแลเรื่องการขนย้ายและแพ็ค
และจัดเก็บรักษาสิ่งของของลูกค้าให้อยู่ในสภาพเดิมและพร้อมใช้งานเมื่อนำส่งคืนให้กับลูกค้า
โดยลูกค้าสามารถทำการเรียกคืนสิ่งของและนัดหมายกับเจ้าหน้าที่ผ่านบัญชีส่วนตัวได้ด้วยตนเอง โดยปัจจุบัน
บริษัทเปิดให้บริการเฉพาะในเขต รุงเทพมหานคร การให้บริการแบ่งเป็น 2 ประเภท คือ
1. BYITEMS คือ การรับฝากของเป็นกล่องหรือรายชิ้น อาทิ เสื้อผ้า รองเท้า ตุ๊กตา จักรยาน ถุงกอล์ฟ กระเป๋าเดินทาง ฟูกที่นอน เป็นต้น ค่าบริการเริ่มต้นที่ 150 บาท ต่อเดือน ภายใต้เงื่อนไขสัญญาบริการขั้นต่ำ 3 เดือน
2. BYSIZE คือ การรับฝากของเป็นขนาดของพื้นที่จัดเก็บ เริ่มต้นที่ขนาด 5 ลูกบาศก์เมตร จนถึง ขนาด 40 ลูกบาศก์เมตร ค่าบริการเริ่มต้นที่ 16,500 บาท ภายใต้เงื่อนไขสัญญาบริการขั้นต่ำ 3 เดือน

7. ธุรกิจบริการออกแบบและติดตั้ง (Self Storage Design & Construction)

บริษัทเป็นผู้ให้บริการแก่เจ้าของที่ดินที่มีพื้นที่และมีความต้องการติดตั้ง Storage ในพื้นที่ของตนเอง
ซึ่งทางบริษัทมีเจ้าหน้าที่ที่มีความเชี่ยวชาญในเรื่องของการออกแบบ Self Storage
ที่ให้คำแนะนำอย่างเหมาะสมและเป็นไปตามมาตรฐานการให้บริการ Self Storage

8. ธุรกิจบริการรับจ้างบริหารจัดการพื้นที่ Self Storage (Storage Management)

บริษัทเป็นผู้ให้บริการรับจ้างบริหารจัดการพื้นที่ Self Storage
โดยเจ้าของที่ดินเป็นผู้ลงทุนก่อสร้างหรือปรับปรุงอาคารเพื่อให้บริการสำหรับ Self Storage
และเป็นผู้ว่าจ้างให้ทางบริษัทเป็นผู้บริหารจัดการพื้นที่ดังกล่าวภายใต้มาตรฐานของแบรนด์ “i-Store”

9. ธุรกิจบริการติดตั้งและจำหน่ายระบบบริหารจัดการตู้สำหรับจัดเก็บสิ่งของ (License Unmanned Storage)

บริษัทเป็นผู้ให้บริการติดตั้งและจำหน่ายระบบบริหารจัดการตู้สำหรับจัดเก็บสิ่งของดำเนินกิจการภายใต้แบรนด์ “i-Store” โดยที่เจ้าของโครงการคอนโดมิเนียมหรือนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้ลงทุนซื้ออุปกรณ์ ตู้ Storage Hardware และ Software ของบริษัท เพื่อให้บริการเฉพาะลูกค้าหรือผู้อยู่อาศัยในโครงการ

กลุ่มลูกค้า

กลุ่มลูกค้าของบริษัทแบ่งออกเป็น 2 ประเภท ดังนี้

- กลุ่มบุคคลทั่วไป หมายถึง กลุ่มลูกค้าที่ต้องการพื้นที่จัดเก็บของส่วนตัว ซึ่งกลุ่มลูกค้าที่มีความประสงค์จะเก็บของใช้ส่วนตัว เฟอร์นิเจอร์ ของสะสม และของที่มีคุณค่าทางจิตใจ เป็นต้น
- กลุ่มธุรกิจ หมายถึง กลุ่มลูกค้าที่มีความประสงค์จะเก็บสต๊อกสินค้า เอกสารสำคัญของบริษัท และประสงค์ใช้พื้นที่เพื่อขอใบอนุญาตเก็บสินค้า สถานที่จัดเก็บเครื่องสำอางนำเข้า สถานที่เก็บรักษาเครื่องมือแพทย์ สถานที่เก็บเครื่องสำอาง ตามกฎหมาย อย. เป็นต้น

โดยบริษัทได้มีการจำแนกสัดส่วนกลุ่มลูกค้าเป็น

· ตามสัญชาติ : ต่างชาติ 59% คนไทย 41%
· ตามเพศ : เพศชาย 61% เพศหญิง 39%
· ตามประเภทลูกค้า : นิติบุคคล 13% บุคคลธรรมดา 87%

ซึ่งระยะเวลาในการทำสัญญาของลูกค้าเริ่มตั้งแต่ 1 เดือนขึ้นไป ซึ่งมีสัดส่วนระยะเวลาในการทำสัญญาดังนี้

· ระยะเวลาในการทำสัญญาที่น้อยกว่า 3 เดือน สัดส่วน 13%
· ระยะเวลาในการทำสัญญาช่วง 3 เดือน สัดส่วน 17%
· ระยะเวลาในการทำสัญญาช่วง 6 เดือน สัดส่วน 25%
· ระยะเวลาในการทำสัญญาที่มากกว่า 12 เดือน สัดส่วน 45%

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ชื่อ - นามสกุล	สัดส่วนก่อน IPO (หุ้น)	คิดเป็นร้อยละ	สัดส่วนหลัง IPO (หุ้น)	คิดเป็นร้อยละ
นายภักดี อนิวรรตน์	89,300,000	40.59	89,300,000	34.88
บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด	64,680,000	29.40	64,680,000	25.27
ทรัสต์เพื่อกิจการเงินร่วมลงทุน กองทุนร่วมลงทุนในกิจการ SMEs (กองย่อยกองที่ -สอง-)	33,320,000	15.15	33,320,000	13.02
นางมารินทร์ อนิวรรตน์	15,600,000	7.09	15,600,000	6.09
นายสมพงษ์ ชลคดีดำรงกุล	0	0.00	12,000,000	4.69
นายธีรัส บุญ-หลง	7,400,000	3.36	10,240,000	4.00
บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	0	0.00	7,142,800	2.79
นางสาววัชรากุล พรหมวุฒิสายบัว	4,400,000	2.00	4,500,000	1.76
นายวัชระ แก้วสว่าง	0	0.00	4,000,000	1.56
นางสาวปิยะดา ปุณณกิติเกษม	2,000,000	0.91	3,800,000	1.48
นายสุขสันต์ ยศะสินธุ์	0	0.00	3,500,000	1.37
บริษัท กิมจิ๊ว กรุ๊ป จำกัด	0	0.00	3,000,000	1.17
นายตัน กกเพ็ง	1,000,000	0.45	1,000,000	0.39
นายวัชรพงษ์ ทรงคำ	800,000	0.36	800,000	0.31
นายทศพงศ์ นรานฤดม	800,000	0.36	800,000	0.31
นายมนต์ชัย ลีศิริกุล	0	0.00	500,000	0.20
นายชุมพล สารสมัคร	200,000	0.09	400,000	0.16
นายอนรรฆ พิชเยนทรโยธิน	0	0.00	312,500	0.12
นายธนัย ชรินทร์สาร	0	0.00	200,000	0.08
นายสเตฟาโน่ คาสสิโอ	0	0.00	200,000	0.08
นางสาวโชติกา พรหมวุฒิสายบัว	100,000	0.05	155,000	0.06
นางสาวพิมพ์ภัสร์ วงค์ปัญญา	100,000	0.05	150,000	0.06
นางสาวเพ็ชรรัตน์	100,000	0.05	135,000	0.05

พงษ์เกษมพรกุล				
นางสาวอังคณา ขันหมาก	100,000	0.05	110,000	0.04
นางสาวรชฎ อิ่มยิ้ม	50,000	0.02	57,200	0.02
นางสาวประภัสสร ฝูงใหญ่	50,000	0.02	52,000	0.02
นางสาวอัศรัญญา ฝ่ายสงฆ์	0	0.00	23,000	0.01
นายพีรนาถ โชควัฒนา	0	0.00	20,000	0.01
นางสาวปานดวงใจ กิจสวัสดิ์	0	0.00	1,500	0.00
นางสาวกัญญารัตน์ ศรีจันทร์	0	0.00	1,000	0.00
รวม	220,000,000	100.00	256,000,000	100.00

โครงสร้างการจัดการ

คณะกรรมการบริษัท

ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่ง
นายจิตพล สิทธิศักดิ์	กรรมการ
นางสาวสลิล สายพัฒนา	กรรมการ
นายภักดี อนิวรรตน์	ประธานกรรมการ
นายยงยุทธ ตะริโย	กรรมการ
นายชุมพล สารสมัคร	กรรมการ
นายศรีสันต์ จิตรวรนันท์	กรรมการ
นายณัฐพรรษ ตันบุญเอก	กรรมการ

ผู้บริหาร

ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่ง
นายภักดี อนิวรรตน์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชีและการเงิน (รักษาการ)
นายชุมพล สารสมัคร	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายเทคโนโลยี
นายวัชรพงษ์ ทรงคำ	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ
นางสาววัชรากุล พรหมวุฒิสายบัว	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการตลาด

นโยบายการประชุมคณะกรรมการ

-ไม่มี-

การบริหารจัดการความเสี่ยง

1. ความเสี่ยงจากการแข่งขันในอุตสาหกรรม

2. ความเสี่ยงจากความผันผวนของสภาวะเศรษฐกิจ

3. ความเสี่ยงจากต้นทุนหลักในการให้บริการสูงและเป็นต้นทุนคงที่

4. ความเสี่ยงในการหาพื้นที่สำหรับการเปิดสาขาใหม่

5. ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

6. ความเสี่ยงจากการที่ผู้ถือหุ้นหลัก ในฐานะผู้ค้ำประกันของบริษัท มีสิทธิเรียกให้บริษัท ชำระเงินคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นหลัก ภายหลังจากที่ชำระหนี้ให้แก่ธนาคาร

7. ความเสี่ยงจากการกระทำผิดสัญญากู้ยืมเงินกับธนาคารออมสิน

8. ความเสี่ยงจากการที่แผนธุรกิจของบริษัทจะต้องได้รับความเห็นชอบจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด

9. ความเสี่ยงจากการกระทำผิดสัญญากู้ยืมเงินกับธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

10. ความเสี่ยงของบริษัท ไอ สโตร์ โก จำกัดที่ไม่ได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการรับฝากของในคลังสินค้า

11. ความเสี่ยงของความเพียงพอของโครงสร้างเงินทุนในการขยายธุรกิจตามแผนงาน

ผลการดำเนินการ

งบการเงิน

คำอธิบายสรุปงบการเงิน

คำอธิบายเกี่ยวกับฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน สำหรับผลการดำเนินงานงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565

บริษัท สตอเรจ เอเชีย จำกัด (มหาชน) ("บริษัท") เป็นบริษัทมหาชน ซึ่งจัดตั้งในประเทศไทย ประกอบธุรกิจหลักเกี่ยวกับการให้บริการพื้นที่เก็บของ ทรัพย์สิน สินค้า โกดังสินค้า และอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ เพื่อช่วยเพิ่มพื้นที่ใช้สอยให้กับผู้คนที่อาศัยอยู่ในเมือง

ประเภทงบการเงิน : งบการเงินรายปี และ 6 เดือน

งบกำไรขาดทุน

งบกำไรขาดทุน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 30 มิถุนายน	
	2564 (บาท)	2563 (บาท)	2565 (บาท)	2564 (บาท)
รายได้				
รายได้จากการขายและบริการ	17,849,165.29	15,325,728.42	10,364,227.91	8,341,961.67
รายได้อื่น	730,025.52	161,158.16	366,667.80	298,137.62
รวมรายได้ทั้งหมด	18,579,190.81	15,486,886.58	10,730,895.71	8,640,099.29
รายจ่าย				
ต้นทุนขาย และ/หรือบริการ	3,910,483.30	3,109,132.42	3,412,746.50	1,949,335.65
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1,110,128.86	871,849.66	902,922.65	526,113.36
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ค่าใช้จ่ายอื่น	14,682,035.27	8,833,140.47	7,734,385.65	5,231,242.00
รวมรายจ่ายทั้งหมด	19,702,647.43	12,814,122.55	12,050,054.80	7,706,691.01
กำไร(ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้	-1,123,456.62	2,672,764.03	-1,319,159.09	933,408.28
ดอกเบี้ยและภาษีเงินได้				
ดอกเบี้ยจ่าย	-2,778,902.05	-3,057,371.94	-2,423,017.91	-1,408,747.96
ภาษีเงินได้	0.00	0.00	0.00	0.00
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	-879,144.46	-21,410,441.91	16,555,047.79	6,474,431.73

งบแสดงสถานะทางการเงิน

งบแสดงสถานะทางการเงิน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 30 มิถุนายน	
	2564 (บาท)	2563 (บาท)	2565 (บาท)	2564 (บาท)
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7,742,193.04	1,063,255.26	1,199,294.71	0.00
สินค้าคงเหลือ ลูกหนี้การค้า/ลูกหนี้อื่น	8,421,234.24	3,897,101.12	8,949,748.05	0.00
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	0.00	0.00	4,009.50	0.00
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	16,163,427.28	4,960,356.38	10,153,052.26	0.00
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	9,430,312.02	4,527,492.79	12,622,007.89	0.00
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	181,876,292.64	85,242,837.63	272,545,646.44	0.00
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	191,306,604.66	89,770,330.42	285,167,654.33	0.00
รวมสินทรัพย์	207,470,031.94	94,730,686.80	295,320,706.59	0.00
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถานบันการเงิน	4,991,624.16	9,987,244.66	9,969,157.85	0.00
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	9,236,350.84	4,935,286.19	7,464,473.49	0.00
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่กำหนดชำระภายใน 1 ปี	10,453,564.60	7,720,835.91	12,934,887.47	0.00
เงินกู้ยืมระยะสั้น	5,500,000.00	5,500,000.00	5,500,000.00	0.00
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	3,222,853.07	2,468,479.04	3,566,521.34	0.00
รวมหนี้สินหมุนเวียน	33,404,392.67	30,611,845.80	39,435,040.15	0.00
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาว	40,785,659.43	40,798,059.30	59,468,472.58	0.00
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	118,438,885.93	96,087,217.15	183,703,860.31	0.00
รวมหนี้สิน	151,843,278.60	126,699,062.95	223,138,900.46	0.00

ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนจดทะเบียน	110,000,000.00	61,000,000.00	110,000,000.00	0.00
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	110,000,000.00	61,000,000.00	110,000,000.00	0.00
กำไร (ขาดทุน) สะสม	-93,713,650.65	-92,968,376.15	-76,986,982.25	0.00
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	55,626,753.34	-31,968,376.15	72,181,806.13	0.00

งบกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสด	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 30 มิถุนายน	
	2564 (บาท)	2563 (บาท)	2565 (บาท)	2564 (บาท)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	-6,253,628.81	-170,111.33	-7,161,890.11	1,441,773.22
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุน	-67,619,776.56	-13,711,439.17	-23,158,254.59	-22,436,438.21
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	80,552,343.15	14,176,899.79	23,777,246.37	26,553,156.32

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 30 มิถุนายน	
	2564	2563	2565	2564
อัตราส่วนสภาพคล่อง				
อัตราส่วนทุนหมุนเวียน (เท่า)	0.48	0.16	0.26	0.00
อัตราส่วนทุนหมุนเวียนเร็ว (เท่า)	0.48	0.16	0.25	0.00
ระยะเวลาเก็บหนี้ (วัน)	0.00	0.00	0.00	0.00
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	0.00	0.00	0.00	0.00
ระยะเวลาชำระหนี้ (วัน)	0.00	0.00	0.00	0.00
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน				
อัตราส่วนหมุนเวียนสินทรัพย์รวม (เท่า)	0.09	0.16	0.04	0.00
อัตราส่วนหมุนเวียนสินทรัพย์ถาวร (เท่า)	1.89	3.39	0.82	0.00
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร				
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	78.09	79.71	67.07	0.00
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	35.95	-138.12	-12.73	0.00
อัตรากำไรสุทธิ (%)	-4.93	-139.70	159.73	0.00
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	-0.42	-22.60	5.61	0.00
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (%)	0.04	-4.59	1.44	0.00
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	-1.58	-66.97	22.94	0.00
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน				
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม (เท่า)	0.73	1.34	0.76	0.00
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.73	3.96	3.09	0.00
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (เท่า)	2.31	-6.92	-0.54	0.00
อัตราส่วนการจ่ายปันผล	0.00	0.00	0.00	0.00

โครงสร้างรายได้

1. ประเภทสายธุรกิจหรือผลิตภัณฑ์

สายธุรกิจ/ผลิตภัณฑ์	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 30 มิถุนายน	
	2564 (บาท)	2563 (บาท)	2565 (บาท)	2564 (บาท)
รายได้จากค่าบริการและพื้นที่เช่า	2,735,760.00	2,257,920.00	1,549,434.84	1,128,960.00
รายได้อื่น	730,025.52	161,158.16	366,667.80	298,137.62
รายได้จากค่าบริการ Self Storage	14,404,778.10	12,995,840.89	8,768,007.93	6,656,721.24
รายได้จากการขายสินค้า	708,627.19	71,967.53	46,785.14	556,280.43
รวม	18,579,190.81	15,486,886.58	10,730,895.71	8,640,099.29

2. ประเภทรายได้ในประเทศต่อต่างประเทศ

สายธุรกิจ/ผลิตภัณฑ์	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 30 มิถุนายน	
	2564 (บาท)	2563 (บาท)	2565 (บาท)	2564 (บาท)
รายได้ในประเทศ	18,579,190.81	15,486,886.58	10,730,895.71	8,640,099.29
รายได้นอกประเทศ	0.00	0.00	0.00	0.00
รวม	18,579,190.81	15,486,886.58	10,730,895.71	8,640,099.29

คำอธิบายเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

1. รายได้จากการขายและให้บริการ

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายและบริการ 10.36 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน 2.02 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.24 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของอัตราการหมุนเวียนเข้าออกของลูกค้า อันเกิดจากการทำการตลาดส่งเสริมการขายอย่างสม่ำเสมอผ่านทางช่องทางออนไลน์ และจากการขยายสาขาที่เพิ่มขึ้น

2.รายได้รวม

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 บริษัท และบริษัทย่อยมีรายได้รวม 10.73 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน 2.09 ล้านบาท คิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.20 ซึ่งหลักๆ เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายและให้บริการจำนวน 2.02 ล้านบาท

3. ต้นทุนการขายและบริการ

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายและบริการ 3.41 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน 1.46 ล้านบาท เนื่องจากการขยายสาขา สำหรับอาคารสุขุมวิท (B) และอาคารโครงการสุขุมวิท 71 ที่เริ่มเปิดให้บริการในงวดนี้ ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการขายและให้บริการที่เพิ่มขึ้น อีกทั้งยังมีค่าเช่าที่ดินสำหรับการพัฒนาโครงการในอนาคต

4. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน ได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้น 0.38 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 2.50 ล้านบาท เนื่องจากการทำการตลาดส่งเสริมการขายอย่างสม่ำเสมอผ่านทางช่องทางออนไลน์ และการเพิ่มจำนวนพนักงานเพื่อรองรับการขยายสาขา สำหรับอาคารสุขุมวิท (B) และอาคารโครงการสุขุมวิท 71 ที่เริ่มเปิดให้บริการในงวดนี้

6. กำไรสุทธิสำหรับงวด

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด 16.56 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน 10.08 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 155.70 และมีอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 159.73 อันเนื่องมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้รวมประมาณ 2.09 ล้านบาท และกำไร (ขาดทุน) จากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนเป็นจำนวน 17.75 ล้านบาท เพราะในงวดก่อนของอาคารสุขุมวิท 24 ตึก B และสุขุมวิท 71 ยังอยู่ในระหว่างการก่อสร้าง โดยก่อสร้างแล้วเสร็จในงวดนี้ ทำให้มีมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสูงขึ้น

5. ต้นทุนทางการเงิน

บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนทางการเงินสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 และ 2565 จำนวน 1.41 ล้านบาทและ 2.42 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 16.30 และร้อยละ 22.58 ของรายได้รวม ตามลำดับ โดยต้นทุนทางการเงินในงวด 30 มิถุนายน 2565 เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของหนี้สินระยะยาวที่มีภาระดอกเบี้ยที่บริษัทใช้ในการลงทุนและค่าธรรมเนียมในการดำเนินการทำนิติก

รวมจำนองวงเงินกู้ของบริษัท

7. สินทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 จำนวน 207.47 ล้านบาทและ 295.32 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสินทรัพย์หลักของบริษัท ได้แก่ อุปกรณ์, อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ประกอบด้วย ที่ดิน อาคาร ระบบสาธารณูปโภค เป็นต้น
ซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้นจากปีที่ผ่านมาจำนวน 96.14 ล้านบาท เนื่องจากในปีก่อน อาคารสุขุมวิท 24 ตึก B และสุขุมวิท 71 ยังอยู่ในระหว่างการก่อสร้าง โดยได้ก่อสร้างแล้วเสร็จในงวดนี้
จึงทำให้มีมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสูงขึ้น
รวมถึงมีอุปกรณ์เพิ่มขึ้นจากปีก่อน เพื่อรองรับการขยายตัวของสาขาสุขุมวิท 24 ตึก B และสุขุมวิท 71
อีกทั้งในงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 บริษัทได้มีการลงทุนในบริษัท ไอ-สโตร์ สาทร วัน จำกัด เป็นจำนวน 1.60 ล้านบาท

8. ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 จำนวน 55.63 ล้านบาทและ 72.18 ล้านบาท ตามลำดับ โดย ณ 30 มิถุนายน 2565 ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น 16.55 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 22.93 จากสิ้นปี 2564 เนื่องจากบริษัทมีกำไรสุทธิจำนวน 16.56 ล้านบาท ในงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565

9. หนี้สิน

บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 จำนวน 151.84 ล้านบาทและ 223.14 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 73.19 และร้อยละ 75.56 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยในงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 นี้ มีหนี้สินเพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 71.30 ล้านบาท
เนื่องจากบริษัทได้เพิ่มเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และมีหนี้สินตามสัญญาเช่าที่เพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการขยายสาขา