**บริษัท เอสพีวี 77 จำกัด และบริษัทย่อย**

**หมายเหตุประกอบงบการเงิน**

**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566**

1. **ข้อมูลทั่วไป**
   1. บริษัท เอสพีวี 77 จำกัด “บริษัทฯ” เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งเป็นบริษัทตามกฎหมายไทย ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 21 มกราคม 2563
   2. บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน ภายใต้หลักเกณฑ์ตามกฎหมายว่าด้วย การประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัล พ.ศ. 2561 โดยมีสำนักงานของบริษัทฯ ตั้งอยู่เลขที่ 43 ไทยซีซีทาวเวอร์ ชั้นที่ 22 ห้องเลขที่ 222 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร
   3. ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ คือ บริษัท แอมเพิล เวนเจอร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนในประเทศไทย ภายใต้การควบคุมของ นายกรวิชญ์ สวาทยานนท์
2. **เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน**

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินไทย (“มาตรฐานการรายงานทางการเงิน”) รวมถึงการตีความและแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชีฯ (“สภาวิชาชีพบัญชี”)

การแสดงรายการในงบการเงิน ได้ทำขึ้นเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าลงวันที่ 26 ธันวาคม 2562 ออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินของบริษัทฯ ได้จัดทำเป็นภาษาไทย และมีหน่วยเงินตราเป็นบาท เว้นแต่ที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น ซึ่งการจัดทำ  
งบการเงินดังกล่าวเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงานในประเทศ ดังนั้นเพื่อความสะดวกของผู้อ่านงบการเงินที่ไม่คุ้นเคยกับภาษาไทย บริษัทฯ ได้จัดทำงบการเงินฉบับภาษาอังกฤษขึ้นโดยแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทย

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิม เว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

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

ประมาณการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างสม่ำเสมอ การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกในงวดบัญชีที่การประมาณการดังกล่าวได้รับการทบทวน หากการปรับประมาณการกระทบเฉพาะงวด นั้น ๆ และจะบันทึกในงวดที่ปรับและงวดในอนาคต หากการปรับประมาณการกระทบทั้งงวดปัจจุบันและอนาคต

**เกณฑ์การจัดทำงบการเงินรวม**

1. **งบการเงินรวม ประกอบด้วยงบการเงินของบริษัท เอสพีวี** 77 **จำกัด และบริษัทย่อย (รวมกันเรียกว่า “กลุ่มบริษัทฯ”)**

ในระหว่างเดือนตุลาคม 2564 บริษัทฯ ได้ลงทุนในบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ดังนี้

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **ชื่อบริษัท** | **ประเทศที่จดทะเบียน** | **ลักษณะธุรกิจ** | **อัตราร้อยละของการถือหุ้น** |
| บริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด | ไทย | ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ | 100\* |

\* ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดตั้งกองทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ (หมายเหตุฯ 4) ทรัสตีจะเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในหุ้นร้อยละ 100 ในบริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด และถือกรรมสิทธิ์ในนามของกองทรัสต์ เพื่อปกป้องและรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล มิให้ทรัพย์สินโครงการ (กลุ่มอาคารสำนักงานสิริแคมปัสและภาระผูกพันภายใต้เงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าหรือหุ้นร้อยละ 100 ในบริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด) ถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน โดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสตี หรือไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ซึ่งทรัสตีทำหน้าที่เป็นเพียงตัวแทนของบริษัทฯ โดยที่บริษัทฯ ทำหน้าที่ในการใช้อำนาจควบคุมในการตัดสินใจบริหารกิจการในบริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด

1. **บริษัทฯ จะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากบริษัทฯ มีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้**
2. **บริษัทฯ นำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯ มีอำนาจในการควบคุม บริษัทย่อย จนถึงวันที่บริษัทฯ สิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น**
3. **งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ**
4. **ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อย รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว**
5. **ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทฯ และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรหรือขาดทุนรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงินรวม**
6. **มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่**

**ก. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน**

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทฯ ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงจำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่ เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2565 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้ มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัทฯ

**ข. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลัง วันที่ 1 มกราคม 2566**

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2566 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินบางฉบับมีการให้ข้อผ่อนปรนในทางปฏิบัติหรือข้อยกเว้นชั่วคราวกับผู้ใช้มาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทฯ เชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของ กลุ่มบริษัทฯ

1. **การเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับต่อประชาชนครั้งแรก**

ในเดือนตุลาคม 2564 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ผ่านผู้ให้บริการระบบเสนอขาย โทเคนดิจิทัลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.) มูลค่าเสนอขาย 2,400 ล้านบาท จำนวน 240 ล้านโทเคน ในราคาเสนอขาย 10 บาทต่อ 1 โทเคน โดยแบ่งเป็น 2 กลุ่ม คือ

1. โทเคนดิจิทัลสิริฮับ A มูลค่าเสนอขาย 1,600 ล้านบาท จำนวน 160 ล้านโทเคน
2. โทเคนดิจิทัลสิริฮับ B มูลค่าเสนอขาย 800 ล้านบาท จำนวน 80 ล้านโทเคน

โดยนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปใช้ในวัตถุประสงค์ ดังนี้

1. ลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินโครงการจำนวนรวมไม่เกิน 2,186 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดการลงทุน ดังต่อไปนี้
2. ลงทุนในสัญญาการขายและโอนสิทธิรายได้ (RSTA) เพื่อให้บริษัทฯ ได้มาซึ่งกระแสรายรับจากกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส
3. ลงทุนในหุ้นร้อยละ 100 ของบริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส
4. ชำระต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการทำธุรกรรมการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัล และชำระเจ้าหนี้ที่เกี่ยวข้องกับ การระดมทุน และเป็นเงินทุนหมุนเวียนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ จำนวน 214 ล้านบาท

ภายหลังจากการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับสำเร็จ บริษัทฯ ได้นำโทเคนดิจิทัลดังกล่าวไปจดทะเบียนซื้อขายในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล คือ บริษัท อีอาร์เอ็กซ์ จำกัด (ERX)

โครงการดังกล่าวมีอายุ 4 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ก่อตั้งขึ้น คือวันที่ 11 ตุลาคม 2564 เว้นแต่มีการต่ออายุโครงการ

กลุ่มผู้บริหารของบริษัทฯ ทำหน้าที่บริหารกิจการในบริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด โดยมี บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) ทำหน้าที่เป็นทรัสตี ซึ่งมีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้บริษัทฯ ดำเนินการให้เป็นไปตามหนังสือชี้ชวน รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

1. **การลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ**

บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ และนำเงินมาลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินโครงการ โดยมีต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการซื้อกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ประกอบด้วย เงินที่จ่ายให้กับบริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด จำนวน 1,610 ล้านบาท สำหรับสัญญา RSTA เพื่อให้บริษัทฯ ได้มาซึ่งกระแสรายรับจากกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ซึ่งมีสัญญาเช่ากลุ่มอาคารสำนักงานกับบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) (“แสนสิริ”) ซึ่งเป็นผู้เช่าเพียงรายเดียว โดยให้เช่าในแบบ Bare Shell ระยะเวลา 12 ปี (ตั้งแต่วันที่ 16 ธันวาคม 2562 จนถึงวันที่ 15 ธันวาคม 2574) โดยแสนสิริ จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวกับการจัดการทรัพย์สินที่เช่า และเงินที่จ่ายให้กับผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด จำนวน 576 ล้านบาท สำหรับหุ้นสามัญร้อยละ 100 ของบริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส โดยบริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด เป็นบริษัทที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันของผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ

บริษัทฯ รับรู้สินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้รับมาด้วยมูลค่าที่เท่ากับสิ่งตอบแทนที่จ่ายให้สำหรับรายการดังกล่าวในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (หมายเหตุฯ 11) และเงินลงทุนในบริษัทย่อย (หมายเหตุฯ 10)

การได้มาซึ่งสิทธิในกระแสรายรับจากกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส จาก บริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด ไม่ได้เป็นการรวมธุรกิจ เนื่องจากที่ดินและกลุ่มอาคารสำนักงานที่ได้รับมา ไม่มีกระบวนการในการทำให้เกิดผลลัพธ์จากบริหารจัดการกลุ่มอาคารสำนักงานดังกล่าว จึงถือว่าการซื้อเงินลงทุนในบริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด เป็นการซื้อสินทรัพย์ภายใต้การควบคุมเดียวกัน ซึ่งไม่ก่อให้เกิดค่าความนิยม บริษัทฯ บันทึกผลต่างระหว่างต้นทุนของเงินลงทุน (สิ่งตอบแทนที่โอนให้) และมูลค่าตามบัญชีในสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ของบริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด จำนวน 145.36 ล้านบาท เป็นส่วนหนึ่งของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบการเงินรวม

มูลค่าตามบัญชี (หลังปรับปรุง) ของสินทรัพย์ที่ระบุได้รับและหนี้สินที่รับมาของบริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด และมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่โอนให้ ณ วันที่ซื้อ มีดังนี้

|  | **หน่วย: บาท** |
| --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** |
| **สินทรัพย์** |  |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 29,316,303.52 |
| ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น | 11,758.24 |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน | 135,579,550.39 |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 2,285,140,113.40 |
| ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายรอรับคืน | 21,480,490.23 |
| ลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น | 1,856,300.00 |
| **รวมสินทรัพย์** | **2,473,384,515.78** |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
| **หนี้สิน** |  |
| เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น | 17,030,940.16 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากกิจการอื่น | 1,750,118,478.72 |
| เงินประกันการก่อสร้าง | 5,434,414.77 |
| เงินประกันความเสียหายตามสัญญาเช่า | 124,800,682.13 |
| **รวมหนี้สิน** | **1,897,384,515.78** |
| **รวมสินทรัพย์สุทธิ** | **576,000,000.00** |
|  |  |
| มูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่โอนให้ | **576,000,000.00** |

ตามสัญญา RSTA บริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด จะต้องนำส่งกระแสรายรับที่มาจากรายได้จากการให้เช่ากลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ให้แก่บริษัทฯ ตลอดอายุของโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ โดยกระแสรายรับที่  
บริษัทฯ ได้รับในงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 และ 2565 มีรายละเอียด ดังนี้

|  | **หน่วย: บาท** | | |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **2566** |  | **2565** |
| **รายได้จากการให้เช่ากลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส** | 149,417,363.52 |  | 109,251,405.58 |
| หัก รายได้ของบริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด จากการทำหน้าที่  ถือครองทรัพย์สินโครงการโทเคนดิจิทัล | (8,917,363.52) |  | (6,520,222.78) |
| **กระแสรายรับตามสัญญา RSTA ที่ต้องนำส่งให้แก่บริษัทฯ** | **(140,500,000.00)** |  | **(102,731,182.80)** |

1. **สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ**

การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

*รายได้จากการให้เช่า*

รายได้จากการให้เช่ารับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ค่าใช้จ่ายเริ่มแรกที่เกิดเป็นการเฉพาะเพื่อให้เกิดสัญญาเช่ารับรู้เป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญา

*รายได้จากสัญญาการขายและโอนสิทธิรายได้ (RSTA)*

รายได้จากสัญญาการขายและโอนสิทธิรายได้ (RSTA) จะถูกรับรู้ในงบการเงินเฉพาะกิจการ ตามจำนวนที่บริษัทฯ มีสิทธิได้รับตามจำนวนเงินที่ระบุไว้ในสัญญาการขายและโอนสิทธิรายได้ (RSTA)

*ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่น*

ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่นบันทึกในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จตามเกณฑ์คงค้าง

*ค่าใช้จ่าย*

ค่าใช้จ่ายบันทึกในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จตามเกณฑ์คงค้าง

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วยเงินสดในมือ เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม และเงินลงทุนระยะสั้นอื่นที่มีสภาพคล่องซึ่งมีระยะเวลาครบกำหนดภายในสามเดือน

เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

**สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน**

**การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน**

***การจัดประเภทรายการ***

การจัดประเภทรายการขึ้นอยู่กับโมเดลธุรกิจ (Business Model) ของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงินและลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน

บริษัทฯ จัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงินตามลักษณะการวัดมูลค่าดังนี้

* รายการที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม (ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น หรือผ่านกำไรหรือขาดทุน) และ
* รายการที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

บริษัทฯ ต้องจัดประเภทรายการใหม่สำหรับเงินลงทุนในตราสารหนี้เฉพาะเมื่อบริษัทฯ เปลี่ยนแปลงโมเดลธุรกิจในการบริหารสินทรัพย์เหล่านั้น

ตราสารทุนสามารถจำแนกและไม่สามารถเปลี่ยนแปลงได้ตามประเภทของการวัดมูลค่าได้สองประเภท ได้แก่ การวัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (FVPL) หรือการวัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI) ซึ่งไม่สามารถจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง

***การวัดมูลค่า***

ในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก บริษัทฯ ต้องวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม บวกหรือหักด้วยต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาหรือการออกสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินนั้น ต้นทุนการทำรายการของสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนนั้นรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน

การวัดมูลค่าในภายหลังของตราสารหนี้ทำได้ 3 วิธี โดยขึ้นอยู่กับการจัดประเภทตราสารหนี้ของบริษัทฯ

* *ราคาทุนตัดจำหน่าย* - สินทรัพย์ทางการเงินต้องวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายเมื่อบริษัทฯ ถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นตามโมเดลธุรกิจที่มีวัตถุประสงค์การถือครองสินทรัพย์ทางการเงินเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญาและข้อกำหนดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินซึ่งทำให้เกิดกระแสเงินสดซึ่งเป็นการจ่ายเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่กำหนดไว้ รายได้ดอกเบี้ยจากสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวต้องคำนวณโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง กำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการจะรับรู้โดยตรงในกำไรหรือขาดทุนและแสดงรายการในกำไร/(ขาดทุน)อื่น พร้อมกับกำไรขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน รายการขาดทุนจากการด้อยค่าแสดงในกำไรหรือขาดทุน
* *มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI)* - สินทรัพย์ทางการเงินต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม  
  ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเมื่อบริษัทฯ ถือครองสินทรัพย์ทางการเงินตามโมเดลธุรกิจที่มีวัตถุประสงค์เพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญาและเพื่อขายสินทรัพย์ทางการเงิน และข้อกำหนดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินซึ่งทำให้เกิดกระแสเงินสด ซึ่งเป็นการจ่ายเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่กำหนดไว้ การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินรับรู้ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ยกเว้น รายการขาดทุนจากการด้อยค่า รายได้ดอกเบี้ย และกำไรขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เกี่ยวข้องจะรับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุน เมื่อมีการตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงิน กำไรหรือขาดทุนสะสมที่เคยรับรู้รายการในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะต้องจัดประเภทรายการใหม่เข้ากำไรหรือขาดทุน และแสดงรายการในกำไร/(ขาดทุน)อื่น รายได้ดอกเบี้ยจากสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวต้องคำนวณโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง รายการขาดทุนจากการด้อยค่าแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบกำไรขาดทุน
* *มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (FVPL)* - สินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่เข้าเงื่อนไขการวัดมูลค่าด้วยราคาทุน  
  ตัดจำหน่ายหรือ FVOCI ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน กำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากตราสารหนี้ที่วัดมูลค่า FVPL จะรับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุน และแสดงรายการสุทธิในกำไร/(ขาดทุน)อื่นในรอบระยะเวลาที่เกิดรายการ

การวัดมูลค่าในภายหลังของตราสารทุนต้องแสดงตราสารทุนโดยใช้มูลค่ายุติธรรม และบันทึกกำไรขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงของมูลค่ายุติธรรมเข้ากำไรหรือขาดทุน หรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ขึ้นอยู่กับการจัดประเภทของตราสารทุน

***การด้อยค่า***

ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นต่อสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย หรือสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ที่เกิดจากภาระผูกพันวงเงินสินเชื่อและสัญญาค้ำประกันทางการเงิน ประเมินโดยไม่จำเป็นต้องรอให้เกิดเหตุการณ์ด้านเครดิตเกิดขึ้นก่อน

***หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล***

บริษัทฯ มีภาระผูกพันตามสัญญาในการส่งมอบเงินสดคือส่วนแบ่งรายได้ให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลภายใต้เงื่อนไขที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน และวันที่ครบกำหนดอายุโครงการ บริษัทฯ จะส่งมอบรายได้ส่วนสุดท้าย คือ ส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายสินทรัพย์โครงการซึ่งจะขึ้นอยู่กับเงินที่คาดว่าจะได้รับจากการจำหน่ายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส (หักเงินประกันความเสียหายตามสัญญาเช่า และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง) ดังนั้น รายได้ส่วนสุดท้าย จึงสัมพันธ์กับราคาตลาดของอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ณ วันสิ้นสุดโครงการ บริษัทฯ จึงแสดงรายการโทเคนดิจิทัลเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดมูลค่ายุติธรรมที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงของราคายุติธรรมของหนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาหรือการออกหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนบันทึกในกำไรหรือขาดทุนในงวดที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กลุ่มบริษัทฯ วัดมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุน และวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรมด้วยการตีราคาใหม่อย่างสม่ำเสมอโดยอ้างอิงราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ กลุ่มบริษัทฯ รับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนและค่าตัดจำหน่าย

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่าสะสมของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวคือสัญญาอัจริยะ (Smart Contract) มีอายุการใช้ประโยชน์ 4 ปี ตัดจำหน่ายตามวิธีเส้นตรง

บริษัทฯ จะเริ่มบันทึกค่าตัดจำหน่ายเมื่อสินทรัพย์ไม่มีตัวตนพร้อมใช้งาน

การด้อยค่าของสินทรัพย์

ทุกวันที่ในงบแสดงฐานะการเงินบริษัทจะทำการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนของบริษัท หากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า บริษัทฯ รับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ บริษัทฯ ประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยง ซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่ ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย บริษัทฯ ใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ดีที่สุดซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ ซึ่งสะท้อนถึงจำนวนเงินที่กิจการจะได้มาจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย โดยการจำหน่ายนั้นผู้ซื้อกับผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯ จะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าในกำไรหรือขาดทุน

สัญญาเช่า

*กรณีบริษัทฯ เป็นผู้เช่า*

ณ วันเริ่มต้นของสัญญา บริษัทฯ ประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ถ้าสัญญาเช่านั้นเป็นการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุสำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

บริษัทฯ รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้สำหรับกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ภายใต้สัญญา RSTA ที่บริษัทฯ ประเมินว่าเป็นสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล โดยจัดประเภทเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เนื่องจากบริษัทฯ ถือครองสินทรัพย์สิทธิการใช้ดังกล่าวเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า หรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์ ซึ่งวัดมูลค่าเริ่มแรกโดยใช้ราคาทุน ซึ่งรวมถึงต้นทุนในการทำรายการ และวัดมูลค่าภายหลังด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรม

*กรณีกลุ่มบริษัทฯ เป็นผู้ให้เช่า*

กลุ่มบริษัทฯ พิจารณาเมื่อเริ่มแรกว่าแต่ละสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าเงินทุนหรือสัญญาเช่าดำเนินงาน ในการจำแนกประเภทสัญญาเช่าแต่ละครั้ง กลุ่มบริษัทฯ ต้องประเมินว่าสัญญานั้นโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์อ้างอิงที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับว่าสัญญาเช่ามีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือไม่ หากเป็นไปตามนั้น สัญญาเช่าดังกล่าวจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าเงินทุน หรือหากไม่เป็นไปตามนั้น สัญญาเช่าดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

ผลประโยชน์ของพนักงาน

*ผลประโยชน์ระยะสั้น*

บริษัทฯ รับรู้เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้าง

*ผลประโยชน์หลังออกจากงาน - โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้*

**หนี้สิน**ผลประโยชน์พนักงานส่วนที่เป็นเงินชดเชยตามกฎหมายแรงงานบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุการทำงานของพนักงาน โดยการประมาณจำนวนเงินผลประโยชน์ในอนาคตที่พนักงานจะได้รับจากการทำงานให้กับบริษัทตลอดระยะเวลาทำงานถึงปีที่เกษียณอายุงานในอนาคตตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย โดยผลประโยชน์ดังกล่าวได้ถูกคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน อัตราคิดลดใช้อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลเป็นอัตราอ้างอิงเริ่มต้น การประมาณการหนี้สินดังกล่าวคำนวณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method)

**เมื่อ**ข้อสมมติที่ใช้ในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยมีการเปลี่ยนแปลง บริษัทฯ รับรู้ผลกำไร(ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่เกิดขึ้นในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นทั้งจำนวน

ประมาณการหนี้สิน

บริษัทฯ จะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว   
และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดเปลื้องภาระผูกพันนั้น และบริษัทฯ สามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับงวดประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้ปัจจุบัน  
และภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน เว้นแต่ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีในส่วนที่เกี่ยวกับรายการที่บันทึกในส่วนของผู้ถือหุ้นให้รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ภาษีเงินได้ปัจจุบันได้แก่ภาษีที่คาดว่าจะจ่ายชำระหรือได้รับชำระ โดยคำนวณจากกำไรหรือขาดทุนประจำงวดที่ต้องเสียภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่ามีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ตลอดจนการปรับปรุงทางภาษีที่เกี่ยวกับรายการในงวดก่อน ๆ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบันทึกโดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีและมูลค่าฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สิน

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีวัดมูลค่าโดยใช้อัตราภาษีที่คาดว่าจะใช้กับผลแตกต่างชั่วคราวเมื่อมีการกลับรายการโดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่ามีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ในการกำหนดมูลค่าของภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี บริษัทฯ ต้องคำนึงถึงผลกระทบของสถานการณ์ทางภาษีที่ไม่แน่นอนและอาจทำให้จำนวนภาษีที่ต้องจ่ายเพิ่มขึ้น และมีดอกเบี้ยที่ต้องชำระ บริษัทฯ เชื่อว่า  
ได้ตั้งภาษีเงินได้ค้างจ่ายเพียงพอสำหรับภาษีเงินได้ที่จะจ่ายในอนาคต ซึ่งเกิดจากการประเมินผลกระทบจากหลายปัจจัย รวมถึง การตีความทางกฎหมายภาษี และจากประสบการณ์ในอดีต การประเมินนี้อยู่บนพื้นฐานการประมาณการ  
และข้อสมมติฐาน และอาจจะเกี่ยวข้องกับการตัดสินใจเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคต ข้อมูลใหม่ ๆ อาจจะทำให้บริษัทฯ เปลี่ยนการตัดสินใจโดยขึ้นอยู่กับความเพียงพอของภาษีเงินได้ค้างจ่ายที่มีอยู่ การเปลี่ยนแปลงในภาษีเงินได้ค้างจ่าย จะกระทบต่อค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในงวดที่เกิดการเปลี่ยนแปลง

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสามารถหักกลบได้เมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันมาหักกลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้นี้ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกันสำหรับหน่วยภาษีเดียวกันหรือหน่วยภาษีต่างกัน สำหรับหน่วยภาษีต่างกันนั้นกิจการมีความตั้งใจจะจ่ายชำระหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันด้วยยอดสุทธิหรือตั้งใจจะรับคืนสินทรัพย์และจ่ายชำระหนี้สินในเวลาเดียวกัน

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะบันทึกต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตจะมีจำนวนเพียงพอกับการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าว สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกทบทวน ณ ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะถูกปรับลดลงเท่าที่ประโยชน์ทางภาษีจะมีโอกาสถูกใช้จริง

**กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้น**

กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไร(ขาดทุน)สำหรับปีด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายในระหว่างปีทั้งหมด

**รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

**บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทหรือถูกควบคุมโดยบริษัทฯ ไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ**

**นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบุคคลซึ่งมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญกับบริษัทฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทตลอดทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลกลุ่มดังกล่าวของบริษัทฯ   
ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ**

**ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ แต่ละรายการ บริษัทฯ คำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย**

การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่น โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า บริษัทฯ ใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ บริษัทฯ จะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัทฯ จะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการ ในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงใน งบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณ การไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

*อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน*

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ คำนวณจากประมาณการกระแสเงินสดคิดลดของค่าเช่าจากสัญญาเช่าในปัจจุบัน รวมถึงค่าเช่าในอนาคตภายใต้เงื่อนไขของตลาดที่มีอยู่ในปัจจุบันสุทธิจากกระแสเงินสดจ่ายต่างๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ อัตราคิดลดที่ใช้สะท้อนถึงการประเมินสภาวะตลาดปัจจุบันในเรื่องมูลค่าของการเงินและปัจจัยความเสี่ยงที่เหมาะสม

*มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินทางการเงิน*

กลุ่มบริษัทฯ ใช้ดุลยพินิจในการเลือกวิธีการและตั้งข้อสมมติฐานในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินทางการเงิน โทเคนดิจิทัล โดยใช้เทคนิคคิดลดกระแสเงินสดจากส่วนแบ่งที่ต้องจ่ายให้กับผู้ถือโทเคนดิจิทัลในอนาคตด้วยอัตราคิดลดที่อ้างอิงอัตราผลตอบแทนที่สะท้อนผลตอบแทนของผลิตภัณฑ์ทางการเงินอื่น ๆ ในตลาดที่มีลักษณะคล้ายกัน

*สัญญาเช่า*

ในกรณีที่กลุ่มบริษัทฯ เป็นผู้ให้เช่า การพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุน ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่า กลุ่มบริษัทฯ ได้โอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ในสินทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

1. **รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

**บุคคลหรือ**กิจการ**ที่เกี่ยวข้องกันได้แก่บุคคลหรือกิจการต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกับบริษัทฯ โดยการเป็นผู้ถือหุ้นหรือ  
มีผู้ถือหุ้นร่วมกันหรือมีกรรมการร่วมกัน รายการที่มีขึ้นกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันได้กำหนดขึ้นโดยใช้ราคาตลาดหรือในราคาที่ตกลงกันตามสัญญาหากไม่มีราคาตลาดรองรับ**

รายละเอียดความสัมพันธ์ที่บริษัทฯ มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งมีการควบคุม หรือเป็นกิจการที่บริษัทฯ ควบคุม หรือเป็นบุคคลหรือกิจการที่มีรายการบัญชีกับบริษัทฯ มีดังนี้

* 1. บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ประกอบด้วย

| **บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน** |  | **ลักษณะความสัมพันธ์** |  | **ประเทศ** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| บริษัท แอมเพิล เวนเจอร์ จำกัด |  | ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ |  | ไทย |
|  |  |  |  |  |
| บริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด |  | บริษัทย่อย |  | ไทย |
|  |  |  |  |  |
| บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน |  | ญาติสนิทของกรรมการ |  |  |
|  |  |  |  |  |
| กรรมการ/ผู้บริหารสำคัญ |  | บุคคลที่มีอำนาจและความรับผิดชอบการวางแผน สั่งการและควบคุมกิจกรรมต่าง ๆ ของกิจการไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งนี้ รวมถึงกรรมการของบริษัทฯ  (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่) |  |  |

* 1. รายการบัญชีที่สำคัญที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันในงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 และสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 8 ตุลาคม 2564 (วันที่ซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย) ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565 และในงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 และ 2565 มีดังนี้

|  | **หน่วย: บาท** | | | |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | |
|  | **สำหรับปี  สิ้นสุดวันที่  30 มิถุนายน 2566** | **สำหรับรอบ ระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 8 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่  30 มิถุนายน 2565** | **สำหรับปี สิ้นสุดวันที่  30 มิถุนายน 2566** | **สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565** | **นโยบายการ กำหนดราคา.** |
| รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย |  |  |  |  |  |
| **บริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด** |  |  |  |  |  |
| รายได้จากสัญญาการขายและ โอนสิทธิรายได้ (RSTA) | - | - | 140,500,000.00 | 102,731,182.80 | ตามสัญญาที่ ตกลงร่วมกัน |

* 1. ยอดคงเหลือที่สำคัญที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 และ 2565 มีดังนี้

|  | **หน่วย: บาท** | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **2566** |  | **2565** |  | **2566** |  | **2565** |
| หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล (ก่อนปรับมูลค่ายุติธรรม) | | | |  |  |  |  |
| กรรมการบริษัทฯ และญาติสนิท | 4,210,950.00 |  | 4,210,950.00 |  | 4,210,950.00 |  | 4,210,950.00 |
| ผู้บริหารสำคัญ | 300,000.00 |  | 300,000.00 |  | 300,000.00 |  | 300,000.00 |

* 1. ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ

ค่าตอบแทน**ผู้บริหาร**สำคัญในงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 และสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 8 ตุลาคม 2564 (วันที่ซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย) ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565 และในงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 และ 2565 ประกอบด้วย

|  | **หน่วย: บาท** | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566** |  | **สำหรับรอบ ระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 8 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่  30 มิถุนายน 2565** |  | **สำหรับปี**  **สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566** |  | **สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565** |
| ผลประโยชน์ระยะสั้น | 1,800,000.00 |  | 1,350,000.00 |  | 1,800,000.00 |  | 1,800,000.00 |
| **รวมค่าตอบแทนที่จ่ายให้ผู้บริหารสำคัญ** | **1,800,000.00** |  | **1,350,000.00** |  | **1,800,000.00** |  | **1,800,000.00** |

1. **เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด**

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 และ 2565 ประกอบด้วย

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **หน่วย: บาท** | | | | | | |
|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **2566** |  | **2565** |  | **2566** |  | **2565** |
| เงินสดในมือ | 10,000.00 |  | 10,000.00 |  | 10,000.00 |  | 10,000.00 |
| เงินฝากธนาคารประเภทกระแสรายวัน | 2,100.00 |  | 1,000.00 |  | 2,100.00 |  | 1,000.00 |
| เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์ | 10,463,596.90 |  | 8,813,476.32 |  | 3,663,553.65 |  | 2,388,771.20 |
| **รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด** | **10,475,696.90** |  | **8,824,476.32** |  | **3,675,653.65** |  | **2,399,771.20** |

1. **เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้**

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 และ 2565 บริษัทฯ มีเงินฝากสถาบันการเงินจำนวน 34 ล้านบาท บัญชีดังกล่าวเป็นบัญชีเงินฝากธนาคารซึ่งมีเงื่อนไขการเบิกถอนและถูกจัดการและควบคุมโดยบริษัทฯ และผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล   
(Co-signed account) ตามสัญญา RSTA ที่บริษัทฯ ดำเนินการให้บริษัทย่อย คือ บริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด แจ้งให้ผู้เช่าโอนกระแสรายรับตามสัญญา RSTA มายังบัญชีเงินฝากธนาคารดังกล่าว เพื่อใช้จัดสรรส่วนแบ่งรายได้ให้แก่  
ผู้ถือโทเคนดิจิทัล (หมายเหตุฯ 12 และ 13)

1. **เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ**

เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิที่แสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 และ 2565 ประกอบด้วย

| **บริษัท** | **ทุนที่ชำระแล้ว (บาท)** | **สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)** | **มูลค่าเงินลงทุนตามวิธีราคาทุน (บาท)** | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **2566** | **2565** |
| บริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด | 277,500,000.00 | 100 | 576,000,000.00. | 576,000,000.00. |
| หัก ค่าเผื่อด้อยค่าเงินลงทุน |  |  | (548,604,570.01) | (554,436,329.90) |
| **สุทธิ** |  |  | **27,395,429.99.** | **21,563,670.10.** |

ภายหลังจากการจัดตั้งกองทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ (หมายเหตุฯ 4) ทรัสตีจะเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในหุ้นร้อยละ 100 ในบริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด และถือกรรมสิทธิ์ในนามของกองทรัสต์ เพื่อปกป้องและรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล มิให้ทรัพย์สินโครงการ ถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน โดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสตี หรือไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 และ 2565 บริษัทฯ ได้พิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของเงินลงทุนในบริษัท สิริพัฒน์ โฟร์จำกัด โดยพิจารณาจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยดังกล่าว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 และ 2565 ตามสัดส่วน  
การถือหุ้นของบริษัทฯ คิดเป็นจำนวน 27.40 ล้านบาท และ 21.56 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งต่ำกว่าราคาทุนของเงินลงทุน  
ในบริษัทย่อยที่แสดงไว้ในจำนวน 576 ล้านบาท จึงรับรู้ค่าเผื่อด้อยค่าเงินลงทุนจำนวน 548.60 ล้านบาท และ 554.44   
ล้านบาท ตามลำดับ เพื่อปรับมูลค่าเงินลงทุนในงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566   
และ 2565 ให้เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ทั้งนี้ได้กลับรายการจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยในงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 จำนวน 5.83 ล้านบาท และรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุน ในบริษัทย่อยในงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 จำนวน 554.44 ล้านบาท

1. **อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน**

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 สรุปได้ดังนี้

|  | **หน่วย: บาท** | | |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** |
| **มูลค่ายุติธรรม ณ วันต้นปี** | **2,452,000,000.00** |  | **2,452,000,000.00** |
| กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรม (ระดับ 3) | 53,000,000.00 |  | 53,000,000.00 |
| **มูลค่ายุติธรรม ณ วันปลายปี** | **2,505,000,000.00** |  | **2,505,000,000.00** |
| ราคาทุน | 2,285,140,113.40 |  | 1,734,800,682.13 |
| กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมสะสม | 219,859,886.60 |  | 770,199,317.87 |
| **มูลค่ายุติธรรม - สุทธิ** | **2,505,000,000.00** |  | **2,505,000,000.00** |

ในเดือนตุลาคม 2564 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ และนำเงินมาลงทุนในสัญญา RSTA เพื่อให้บริษัทฯ ได้มาซึ่งกระแสรายรับจากกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส โดยบริษัทฯ ได้จ่ายชำระเงินให้บริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด เป็นจำนวน 1,610 ล้านบาท (หมายเหตุฯ 4) และได้รับภาระผูกพันจากเงินประกันความเสียหายตามสัญญา RSTA จำนวน 124.80 ล้านบาท (คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน ณ วันที่ซื้อ) (หมายเหตุฯ 14) รวมทั้งสิ้น 1,734.80 ล้านบาท

ราคายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 2,505 ล้านบาท อ้างอิงจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ คือ บริษัท เวลท์ แอพไพรชัล จำกัด ตามรายงานการประเมินทรัพย์สินลงวันที่ 10 กรกฎาคม 2566 ซึ่งราคาประเมินดังกล่าวข้างต้นได้พิจารณาจากวิธีรายได้ (Income Approach) จากประมาณการกระแสเงินสดคิดลดของค่าเช่าจากสัญญาเช่าในปัจจุบัน รวมถึงค่าเช่าในอนาคตภายใต้เงื่อนไขของตลาดที่มีอยู่ในปัจจุบัน สุทธิจากกระแสเงินสดจ่ายต่าง ๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์ รวมกับมูลค่าตลาดปัจจุบันของทรัพย์สินเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาคาดการณ์ แล้วคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุดท้าย (Terminal Value) โดยใช้อัตราคิดลดร้อยละ 8 ต่อปี และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนร้อยละ 7 ต่อปี

มูลค่ายุติธรรมดังกล่าว ถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3 จากเกณฑ์ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น เป็นต้น

1. **เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น**

เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 และ 2565 ประกอบด้วย

|  | **หน่วย: บาท** | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | |  | | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **2566** |  | **2565** |  | **2566** | |  | **2565** |
| **เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น** |  |  |  |  |  | |  |  |
| เจ้าหนี้อื่นกิจการอื่น | 35,524.00 |  | 35,524.00 |  | 17,762.00 | |  | 17,762.00 |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย | 1,100,000.00 |  | 1,100,000.00 |  | 700,000.00 | |  | 700,000.00 |
| ส่วนแบ่งรายได้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลค้างจ่าย | 34,008,166.23 |  | 34,001,704.40 |  | 34,008,166.23 | |  | 34,001,704.40 |
| อื่น ๆ | 23,729.00 |  | 22,538.00 |  | 20,231.00 | |  | 19,037.00 |
| **รวมเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น** | **35,167,419.23** |  | **35,159,766.40** |  | **34,746,159.23** | |  | **34,738,503.40** |

ส่วนแบ่งรายได้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลค้างจ่าย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 ได้รวมจำนวนเงินที่เหลือจากการปัดเศษจากการจ่ายส่วนแบ่งรายไตรมาสจำนวน 8,166.23 บาท ที่จะถูกสะสมและนำไปคำนวณรวมเป็นส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส  
ในรอบสุดท้ายก่อนครบกำหนดอายุโครงการให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับทุกราย

1. **หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล - สุทธิ**

หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล - สุทธิ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 ประกอบด้วย

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **หน่วย: บาท** | | | | | | |
|  | **งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | |
|  | **ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566** | | | | | | |
|  | **หนี้สินทางการเงิน**  **โทเคนดิจิทัล** |  | **ส่วนปรับปรุงมูลค่าปัจจุบัน - ส่วนแบ่งรายได้แก่ผู้ถือโทเคนสะสม** |  | **ส่วนปรับมูลค่ายุติธรรมสะสม** |  | **มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินทางการเงิน**  **โทเคนดิจิทัล** |
| ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A | 1,600,000,000.00 |  | (2,046,236.04). |  | 4,237,768.54.. |  | 1,602,191,532.50 |
| ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B | 800,000,000.00 |  | (4,915,199.58). |  | (7,346,123.22). |  | 787,738,677.20 |
| **รวม** | **2,400,000,000.00** |  | **(6,961,435.62).** |  | **(3,108,354.68).** |  | **2,389,930,209.70** |

การเปลี่ยนแปลงของหนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 มีการเคลื่อนไหว ดังต่อไปนี้

|  | **หน่วย: บาท** | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A** |  | **ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B** |  | **รวม** |
| **ยอดยกมา ณ วันต้นปี** | **1,603,242,301.46.** |  | **787,224,985.58.** |  | **2,390,467,287.04.** |
| ส่วนแบ่งรายได้แก่ผู้ถือโทเคนเพิ่มขึ้น | 70,897,089.31. |  | 61,117,132.15. |  | 132,014,221.46. |
| โอนไปเป็นส่วนแบ่งรายได้แก่ผู้ถือโทเคนค้างจ่าย | (71,998,400.00). |  | (64,001,600.00). |  | (136,000,000.00). |
| ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรม | 50,541.73. |  | 3,398,159.47. |  | 3,448,701.20. |
| **ยอดยกไป ณ วันสิ้นปี** | **1,602,191,532.50.** |  | **787,738,677.20.** |  | **2,389,930,209.70.** |

ส่วนปรับมูลค่ายุติธรรม เกิดจากการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัลจากกระแสเงินสดจากส่วนแบ่งรายไตรมาสและรายได้ส่วนสุดท้ายที่ต้องจ่ายให้กับผู้ถือโทเคนดิจิทัลในช่วงเวลาต่าง ๆ ตามแนวคิดมูลค่าเงินตามเวลา (Time Value of Money) โดยการคำนวณมูลค่าปัจจุบันคิดลดกระแสเงินสดที่อัตราคิดลดร้อยละ 4.5 ต่อปีสำหรับโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A และ ร้อยละ 8 ต่อปีสำหรับโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B ซึ่งเป็นอัตราผลตอบแทนที่สะท้อนผลตอบแทนของผลิตภัณฑ์ทางการเงินอื่น ๆ ในตลาดที่มีลักษณะคล้ายกับโทเคนดิจิทัลของบริษัทฯ ทั้งนี้ส่วนปรับมูลค่ายุติธรรมมิได้ มีผลกระทบต่อสิทธิและสถานะของผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวถูกจัดลำดับชั้นอยู่ในลำดับมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3 จากเกณฑ์ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้

ทั้งนี้สิทธิและสถานะของผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะยังเป็นเป็นตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน โดยสรุปได้ดังนี้

สิทธิและสถานะของผู้ถือโทเคนดิจิทัลแต่ละกลุ่ม มีดังนี้

**ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A**: มีสิทธิได้รับ

1. ส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส ในอัตราส่วนแบ่งรายได้ต่อมูลค่าการเสนอขายโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A ไม่เกินร้อยละ 4.5 ต่อปี
2. ส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ โดยจะได้รับรายได้ส่วนสุดท้าย จำนวนสูงสุดไม่เกิน 1,600 ล้านบาทแรกก่อนผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B
3. มีสิทธิในการลงมติอนุมัติให้มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการหากรายได้ส่วนสุดท้ายที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการต่ำกว่า 1,600 ล้านบาท

**ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B**: มีสิทธิได้รับ

1. ส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส ในอัตราส่วนแบ่งรายได้ต่อมูลค่าการเสนอขายโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B ไม่เกินร้อยละ 8.0 ต่อปี
2. ส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ โดยจะได้รับรายได้ส่วนสุดท้าย เฉพาะส่วนที่เกิน 1,600   
   ล้านบาท
3. ไม่มีสิทธิในการลงมติอนุมัติให้มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการหากรายได้ส่วนสุดท้ายที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการต่ำกว่า 1,600 ล้านบาท

การจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส

บริษัทฯ จะคำนวณส่วนแบ่งรายได้ตามรอบไตรมาสตามปีปฏิทิน ในกรณีที่รอบการจ่ายส่วนแบ่งรายได้สำหรับรอบแรก และรอบสุดท้ายก่อนครบกำหนดอายุโครงการน้อยกว่า 3 เดือน บริษัทฯ จะจัดสรรส่วนแบ่งดังนี้

1. รอบการจ่ายรายไตรมาสรอบแรก - ส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสรอบแรกที่เกิดขึ้นจะถูกสะสมและจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่ยังคงถือโทเคนดิจิทัลอยู่ ณ เวลา 23.59 น. ของวันสุดท้ายของไตรมาสถัดไป
2. รอบการจ่ายรายไตรมาสรอบสุดท้ายก่อนครบกำหนดอายุโครงการ - ส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสรอบสุดท้ายก่อนครบกำหนดอายุโครงการที่เกิดขึ้นจะนำไปรวมกับส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการและจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่ยังคงถือโทเคนดิจิทัลอยู่ ณ เวลา 23.59 น. ของวันที่ครบกำหนดอายุโครงการ
3. **ภาระผูกพันจากเงินประกันความเสียหายตามสัญญาเช่าระยะยาว**

การเปลี่ยนแปลงของภาระผูกพันจากเงินประกันความเสียหายตามสัญญาเช่าระยะยาว สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 มีดังนี้

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **หน่วย: บาท** | | | | |
|  | **งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | |
|  | **ณ วันที่**  **1 กรกฎาคม 2565** |  | **รายการเคลื่อนไหวระหว่างปี** |  | **ณ วันที่**  **30 มิถุนายน 2566** |
| ภาระผูกพันจากเงินประกันความเสียหาย | 149,417,363.51 |  | - |  | 149,417,363.51 |
| หัก ดอกเบี้ยรอตัดบัญชี | (20,449,970.15). |  | 5,924,739.49 |  | (14,525,230.66). |
| **สุทธิ** | **128,967,393.36** |  | **5,924,739.49** |  | **134,892,132.85** |

1. **ต้นทุนทางการเงิน**

ต้นทุนทางการเงินในงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 และสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่   
8 ตุลาคม 2564 (วันที่ซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย) ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565 และในงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 และ 2565 มีดังนี้

|  | **หน่วย: บาท** | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | |  | | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **สำหรับปี**  **สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566** |  | **สำหรับรอบ ระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 8 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่  30 มิถุนายน 2565** |  | **สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566** | |  | **สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565** |
| ส่วนแบ่งรายได้แก่ผู้ถือโทเคน  (หมายเหตุฯ 13) | 136,000,000.00. |  | 98,344,086.02. |  | 136,000,000.00. | |  | 98,344,086.02. |
| ส่วนปรับปรุงมูลค่าปัจจุบัน - ส่วนแบ่งรายได้แก่ผู้ถือโทเคน | (3,985,778.54) |  | (2,975,657.08) |  | (3,985,778.54) | |  | (2,975,657.08) |
| ดอกเบี้ยตัดบัญชี - ภาระผูกพันจาก เงินประกันความเสียหาย (หมายเหตุฯ 14) | 5,924,739.49. |  | 4,166,711.23. |  | 5,924,739.49. | |  | 4,166,711.23. |
| **รวม** | **137,938,960.95.** |  | **99,535,140.17.** |  | **137,938,960.95.** | |  | **99,535,140.17**. |

1. **ภาษีเงินได้**
   1. หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ

หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 และ 2565 ประกอบด้วย

|  | **หน่วย: บาท** | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **2566** |  | **2565** |  | **2566** |  | **2565** |
| หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ | (41,323,869.27) |  | (36,750,508.81) |  | (41,323,869.27) |  | (30,635,049.72) |

รายการเคลื่อนไหวของหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ ที่เกิดขึ้นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566   
มีการเคลื่อนไหว ดังนี้

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **หน่วย: บาท** | | |
|  | **งบการเงินรวม** | | |
|  | **ณ วันที่** |  | **ณ วันที่** |
| **1 กรกฎาคม 2565** | **กำไร (ขาดทุน)** | **30 มิถุนายน 2566** |
| **หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ** |  |  |  |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | (33,371,977.32) | (10,600,000.00). | (43,971,977.32) |
| หนี้สินโทเคนดิจิทัล | (1,906,542.59) | (107,415.47). | (2,013,958.06) |
| ภาระผูกพันจากเงินประกันความเสียหาย ตามสัญญาเช่าระยะยาว | (4,089,994.03) | 1,184,947.90. | (2,905,046.13) |
| ผลขาดทุนทางภาษี | 2,990,748.22 | - | 2,990,748.22 |
| อื่น ๆ | (372,743.09) | 4,949,107.11. | 4,576,364.02 |
| **สุทธิ** | **(36,750,508.81)** | **(4,573,360.46)** | **(41,323,869.27)** |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **หน่วย: บาท** | | |
|  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **ณ วันที่** |  | **ณ วันที่** |
| **1 กรกฎาคม 2565** | **กำไร (ขาดทุน)** | **30 มิถุนายน 2566** |
| **หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ** |  |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | (138,516,527.30) | (10,600,000.00) | (149,116,527.30). |
| เงินลงทุนในบริษัทย่อย | 110,887,265.98. | (1,166,351.98) | 109,720,914.00.. |
| หนี้สินโทเคนดิจิทัล | (1,906,542.59) | (107,415.47) | (2,013,958.06). |
| ภาระผูกพันจากเงินประกันความเสียหาย ตามสัญญาเช่าระยะยาว | (4,089,994.03) | 1,184,947.90 | (2,905,046.13). |
| ผลขาดทุนทางภาษี | 2,990,748.22 | - | 2,990,748.22.. |
| **สุทธิ** | **(30,635,049.72)** | **(10,688,819.55)** | **(41,323,869.27).** |

* 1. ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ในงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 และสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่   
8 ตุลาคม 2564 (วันที่ซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย) ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565 และในงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 และ 2565 มีดังนี้

|  | **หน่วย: บาท** | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566** |  | **สำหรับรอบ ระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 8 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่  30 มิถุนายน 2565** |  | **สำหรับปี**  **สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566** |  | **สำหรับปี**  **สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565** |
| **ภาษีเงินได้ปัจจุบัน** |  |  |  |  |  |  |  |
| สำหรับงวดปัจจุบัน | - |  | - |  | - |  | - |
| **ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี** |  |  |  |  |  |  |  |
| การเปลี่ยนแปลงของผลแตกต่างชั่วคราว | 4,573,360.46. |  | 36,750,508.81 |  | 10,688,819.55. |  | 30,635,049.72 |
| **ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปี** | **4,573,360.46.** |  | **36,750,508.81.** |  | **10,688,819.55.** |  | **30,635,049.72** |

กระทบยอดเพื่อหาอัตราภาษีที่แท้จริงในงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 และสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 8 ตุลาคม 2564 (วันที่ซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย) ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565 และใน  
งบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 และ 2565 มีดังนี้

|  | **หน่วย: บาท** | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **สำหรับปี**  **สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566** |  | **สำหรับรอบ ระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 8 ตุลาคม 2564**  **ถึงวันที่**  **30 มิถุนายน 2565** |  | **สำหรับปี**  **สิ้นสุดวันที่**  **30 มิถุนายน 2566** |  | **สำหรับปี**  **สิ้นสุดวันที่**  **30 มิถุนายน** **2565** |
| **กำไรก่อนภาษีเงินได้** | **50,190,325.21** |  | **33,375,912.40** |  | **50,190,325.21** |  | **19,141,505.59** |
| อัตราภาษีที่ใช้ (ร้อยละ) | 20.00 |  | 20.00 |  | 20.00 |  | 20.00 |
| ภาษีเงินได้ปีปัจจุบันตามอัตราภาษี | 10,038,065.04 |  | 6,675,182.48 |  | 10,038,065.04 |  | 3,828,301.12 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| รายการกระทบยอด |  |  |  |  |  |  |  |
| รายได้ที่ให้ถือเป็นรายได้ตาม  ประมวลรัษฎากร | 2,490,289.39 |  | 2,490,289.39 |  | - |  | - |
| รายจ่ายที่ไม่ให้ถือเป็นค่าใช้จ่าย  ตามประมวลรัษฎากร | 207,583.54 |  | 34,614,886.73 |  | 3,854.56 |  | 34,689,087.34 |
| รายจ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น | (5,546,636.39) |  | (4,042,206.25) |  | - |  | - |
| ผลขาดทุนในปีปัจจุบันที่ไม่รับรู้ เป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้ รอการตัดบัญชี | 2,333,165.99 |  | 4,894,695.20 |  | 646,899.95 |  | - |
| ผลขาดทุนในปีก่อนที่ไม่รับรู้เป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี  แต่นำมาใช้ลดค่าใช้จ่ายภาษี | - |  | (7,882,338.74) |  | - |  | (7,882,338.74) |
| อื่นๆ | (4,949,107.11) |  | - |  | - |  | - |
| **ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้** | **4,573,360.46.** |  | **36,750,508.81** |  | **10,688,819.55** |  | **30,635,049.72** |

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีขาดทุนทางภาษีที่คาดว่าจะไม่ได้ใช้จำนวน 336.76 ล้านบาท และ 328.52 ล้านบาท ตามลำดับ และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 และ 2565 บริษัทฯ มีขาดทุนทางภาษีที่คาดว่าจะไม่ได้ใช้จำนวน 4.13 ล้านบาท เท่ากันทั้งสองปี ผู้บริหารจึงไม่บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับขาดทุนทางภาษีจำนวนดังกล่าว

1. **ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ**

ค่าใช้จ่ายตามลักษณะที่สำคัญในงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 และสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 8 ตุลาคม 2564 (วันที่ซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย) ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565 และในงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 และ 2565 มีดังนี้

|  | **หน่วย: บาท** | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **สำหรับปี**  **สิ้นสุดวันที่**  **30 มิถุนายน 2566** |  | **สำหรับรอบ ระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 8 ตุลาคม 2564**  **ถึงวันที่**  **30 มิถุนายน 2565** |  | **สำหรับปี**  **สิ้นสุดวันที่**  **30 มิถุนายน 2566** |  | **สำหรับปี**  **สิ้นสุดวันที่**  **30 มิถุนายน 2565** |
| ค่าที่ปรึกษา | - |  | 66,824,902.44 |  | - |  | 57,486,634.62 |
| ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ | 2,267,259.16 |  | 2,072,622.32 |  | 1,339,288.00. |  | 1,244,751.16 |
| ค่าภาษีมูลค่าเพิ่มจากการระดมทุน  ชำระแทนนักลงทุน | - |  | 168,000,000.00 |  | - |  | 168,000,000.00 |
| (กลับรายการ)ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย | - |  | - |  | (5,831,759.89) |  | 554,436,329.90 |

1. **ข้อมูลทางการเงินจำแนกส่วนงาน**

บริษัทฯ ประกอบกิจการในส่วนงานทางธุรกิจหลักในการดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน ภายใต้หลักเกณฑ์ตามกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัล พ.ศ. 2561 และดำเนินธุรกิจในส่วนงานทางภูมิศาสตร์หลักในประเทศไทย

ดังนั้นรายได้ กำไร(ขาดทุน)และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงในงบการเงินจึงเกี่ยวข้องกับส่วนงานทางธุรกิจและส่วนงาน  
ทางภูมิศาสตร์ตามที่กล่าวข้างต้น

1. **การบริหารจัดการทุน**

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัทฯ คือการจัดให้มีโครงสร้างทางการเงินที่เหมาะสม และการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

ตามงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ (127.26): 1 (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565: (39.29): 1) และบริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน­เท่ากับ (12 6.97): 1 (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565: (43.09): 1)

1. **การอนุมัติงบการเงิน**

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติจากกรรมการผู้มีอำนาจของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 22 สิงหาคม 2566