**บริษัท เอสพีวี 77 จำกัด และบริษัทย่อย**

**หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ**

**สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ) (สอบทานแล้ว)**

1. **ข้อมูลทั่วไป**
   1. บริษัท เอสพีวี 77 จำกัด “บริษัทฯ” เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งเป็นบริษัทตามกฎหมายไทย ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 21 มกราคม 2563
   2. บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน ภายใต้พระราชกำหนดการประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัล 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. **เกณฑ์การจัดทำงบการเงินระหว่างกาล**

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลประกอบด้วยข้อมูลทางการเงินหลัก (คือ งบฐานะการเงิน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสด) โดยบริษัทฯ ได้นำเสนอในรูปแบบที่สอดคล้องกับรูปแบบของงบการเงินประจำปี ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีไทย ฉบับที่ 1 เรื่อง การนำเสนองบการเงิน ส่วนหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลจัดทำเป็นแบบย่อ บริษัทฯ ได้เปิดเผยหมายเหตุประกอบงบการเงินเพิ่มเติมตามข้อกำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ออกภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และ ตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินระหว่างกาลของบริษัทฯ ได้จัดทำเป็นภาษาไทย และมีหน่วยเงินตราเป็นบาท เว้นแต่ที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น ซึ่งการจัดทำงบการเงินระหว่างกาลดังกล่าวเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงานในประเทศ ดังนั้นเพื่อความสะดวกของผู้อ่านงบการเงินที่ไม่คุ้นเคยกับภาษาไทย บริษัทฯ ได้จัดทำงบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาอังกฤษขึ้น โดยแปลจากงบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทย

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลเพิ่มเติมจากงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 โดยเน้นการให้ข้อมูลที่เป็นปัจจุบันเกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์และสถานการณ์ใหม่ ๆ เพื่อไม่ให้ข้อมูลที่นำเสนอซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้รายงานไปแล้ว ดังนั้น งบการเงินระหว่างกาลนี้ควรต้องอ่านควบคู่กับงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567

ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาลให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารต้องใช้การประมาณ และข้อสมมติฐานหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการกำหนดนโยบายและการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวกับ สินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย การประมาณและข้อสมมติฐานมาจากประสบการณ์ในอดีต และปัจจัยต่าง ๆ ที่ผู้บริหารมีความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลภายใต้สภาวการณ์แวดล้อมนั้นซึ่งไม่อาจอาศัยข้อมูลจากแหล่งอื่นและนำไปสู่การตัดสินใจเกี่ยวกับการกำหนดจำนวนสินทรัพย์และหนี้สินนั้น ๆ ดังนั้น ผลที่เกิดขึ้นจริงจากการตั้งข้อสมมติฐานต่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินอาจแตกต่างไปจากที่ประมาณไว้

ประมาณการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาลจะได้รับการทบทวนอย่างสม่ำเสมอ การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกในงวดบัญชีที่การประมาณการดังกล่าวได้รับการทบทวน หากการปรับประมาณการกระทบเฉพาะงวดนั้น ๆ และจะบันทึกในงวดที่ปรับและงวดในอนาคตหากการปรับประมาณการกระทบทั้งงวดปัจจุบันและอนาคต

**เกณฑ์การจัดทำงบการเงินระหว่างกาลรวม**

**งบการเงินระหว่างกาลรวม ประกอบด้วยงบการเงินระหว่างกาลของบริษัทฯ และบริษัทย่อย (รวมกันเรียกว่า “กลุ่มบริษัทฯ”) และได้จัดทำขึ้นโดยใช้หลักเกณฑ์เดียวกับ****งบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่** 30 **มิถุนายน** 2567

**ไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของกลุ่มบริษัทฯ ในระหว่างงวดปัจจุบัน**

1. **สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ**

**งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่** 30 **มิถุนายน** 2567

**มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่** 1 **มกราคม** 2567 **ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัทฯ**

1. **การเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับต่อประชาชนครั้งแรก**

ในเดือนตุลาคม 2564 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ ผ่านผู้ให้บริการระบบเสนอขาย โทเคนดิจิทัลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.) 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 และชำระเจ้าหนี้ที่เกี่ยวข้องกับการระดมทุน และเป็นเงินทุนหมุนเวียนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ จำนวน 214 ล้านบาท

ภายหลังจากการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับสำเร็จ บริษัทฯ ได้นำโทเคนดิจิทัลดังกล่าวไปจดทะเบียน ซื้อขายในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล 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. **รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันได้แก่บุคคลหรือกิจการต่าง 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. รายการบัญชีที่สำคัญที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

|  | **หน่วย: บาท** | | | | |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **2567** | **2566** | **2567** | **2566** | **นโยบายการกำหนดราคา.** | |
| **บริษัทย่อย** |  |  |  |  |  | |
| รายได้จากสัญญาการขายและโอนสิทธิรายได้ (RSTA) | - | - | 35,125,000.00 | 35,125,000.00 | ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน | |
| **กรรมการบริษัท** |  |  |  |  |  | |
| ดอกเบี้ยรับ | 1,361,939.88 | - | 1,354,863.38 | - | ร้อยละ 7 ต่อปี | |

* 1. รายการบัญชีที่สำคัญที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567   
     และ 2566 มีดังนี้

|  | **หน่วย: บาท** | | | | |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **2567** | **2566** | **2567** | **2566** | **นโยบายการกำหนดราคา.** | |
| **บริษัทย่อย** |  |  |  |  |  | |
| รายได้จากสัญญาการขายและโอนสิทธิรายได้ (RSTA) | - | - | 70,250,000.00 | 70,250,000.00 | ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน | |
| **กรรมการบริษัท** |  |  |  |  |  | |
| ดอกเบี้ยรับ | 2,716,803.26 | - | 2,709,726.76 | - | ร้อยละ 7 ต่อปี | |

* 1. ยอดคงเหลือที่สำคัญที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 30 มิถุนายน 2567 มีดังนี้

|  | **หน่วย: บาท** | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **31 ธันวาคม 2567** |  | **30 มิถุนายน 2567** |  | **31 ธันวาคม 2567** |  | **30 มิถุนายน 2567** |
| เงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงิน - กรรมการบริษัท | 7,400,000.00 |  | - |  | - |  | - |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กรรมการบริษัท | 77,000,000.00 |  | 77,000,000.00 |  | 77,000,000.00 |  | 77,000,000.00 |
| ดอกเบี้ยค้างรับ | 5,264,535.49 |  | 2,547,732.23 |  | 5,257,458.99 |  | 2,547,732.23 |
| หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล (ก่อนปรับมูลค่ายุติธรรม) | |  |  |  |  |  |  |
| กรรมการบริษัท และผู้บริหาร | 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 |

ในระหว่างงวดไตรมาส 2 ปี 2567 บริษัทย่อยมีเงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินที่ออกโดยกรรมการบริษัท ระบุอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7 ต่อปี และมีกำหนดอายุ 3 เดือน สามารถต่ออายุได้ครั้งละไม่เกิน 3 เดือน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีดอกเบี้ยค้างรับจากเงินลงทุนดังกล่าว จำนวน 7,076.50 บาท

* 1. ในระหว่างงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับแก่กรรมการบริษัทฯ มีการเคลื่อนไหวดังต่อไปนี้

|  | **หน่วย: บาท** | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | |
|  | **ณ วันที่**  **1 กรกฎาคม 2567** |  | **รายการเคลื่อนไหวระหว่างงวด** | | |  | **ณ วันที่**  **31 ธันวาคม 2567** |
|  |  | **เพิ่มขึ้น** |  | **ลดลง** |  |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับแก่กรรมการบริษัท | |  |  |  |  |  |  |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กรรมการบริษัท | 77,000,000.00 |  | - |  | - |  | 77,000,000.00 |
| ดอกเบี้ยค้างรับ | 2,547,732.23 |  | 2,709,726.76 |  | - |  | 5,257,458.99 |
| **รวม** | **79,547,732.23** |  | **2,709,726.76** |  | **-** |  | **82,257,458.99** |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กรรมการบริษัท โดยจัดทำเป็นสัญญาเงินกู้ มีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์ในการบริหารจัดการเงิน คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

* 1. ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ

ค่าตอบแทน**ผู้บริหาร**สำคัญสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

|  | **หน่วย: บาท** | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **2567** |  | **2566** |  | **2567** |  | **2566** |
| ผลประโยชน์ระยะสั้น | 450,000.00 |  | 450,000.00 |  | 450,000.00 |  | 450,000.00 |
| **รวมค่าตอบแทนที่จ่ายให้ผู้บริหารสำคัญ** | **450,000.00** |  | **450,000.00** |  | **450,000.00** |  | **450,000.00** |

ค่าตอบแทน**ผู้บริหาร**สำคัญสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ประกอบด้วย

|  | **หน่วย: บาท** | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **2567** |  | **2566** |  | **2567** |  | **2566** |
| ผลประโยชน์ระยะสั้น | 900,000.00 |  | 900,000.00 |  | 900,000.00 |  | 900,000.00 |
| **รวมค่าตอบแทนที่จ่ายให้ผู้บริหารสำคัญ** | **900,000.00** |  | **900,000.00** |  | **900,000.00** |  | **900,000.00** |

1. **เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด**

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 30 มิถุนายน 2567 ประกอบด้วย

|  | **หน่วย: บาท** | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **31 ธันวาคม 2567** |  | **30 มิถุนายน 2567** |  | **31 ธันวาคม 2567** |  | **30 มิถุนายน 2567** |
| เงินสดในมือ | 10,000.00 |  | 10,000.00 |  | 10,000.00 |  | 10,000.00 |
| เงินฝากธนาคารประเภทกระแสรายวัน | 2,100.00 |  | 2,100.00 |  | 2,100.00 |  | 2,100.00 |
| เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์ | 7,523,210.20 |  | 7,108,333.53 |  | 4,480,753.48 |  | 4,139,021.89 |
| **รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด** | **7,535,310.20** |  | **7,120,433.53** |  | **4,492,853.48** |  | **4,151,121.89** |

1. **เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทฯ มีเงินฝากสถาบันการเงินจำนวน 34 ล้านบาท เท่ากันทั้งสองงวด บัญชีดังกล่าวเป็นบัญชีเงินฝากธนาคาร ซึ่งมีเงื่อนไขการเบิกถอนและถูกจัดการและควบคุมโดยบริษัทฯ และผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล (Co-signed account) ตามสัญญา RSTA ที่บริษัทฯ ดำเนินการให้บริษัทย่อย คือ บริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด แจ้งให้ผู้เช่าโอนกระแสรายรับตามสัญญา RSTA มายังบัญชีเงินฝากธนาคารดังกล่าว เพื่อใช้จัดสรรส่วนแบ่งรายได้ให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล (หมายเหตุฯ 10)

1. **เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ**

เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิที่แสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 30 มิถุนายน 2567 ประกอบด้วย

| **บริษัท** | **ทุนที่ชำระแล้ว (บาท)** | **สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)** | **มูลค่าเงินลงทุนตามวิธีราคาทุน (บาท)** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **31 ธันวาคม 2567** | **30 มิถุนายน 2567** |
| บริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด | 277,500,000.00 | 100 | 576,000,000.00 | 576,000,000.00 |
| หัก ค่าเผื่อด้อยค่าเงินลงทุน |  |  | (540,689,560.98) | (543,339,986.75) |
| **สุทธิ** |  |  | **35,310,439.02** | **32,660,013.25** |

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทฯ ได้พิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของเงินลงทุน ในบริษัท สิริพัฒน์ โฟร์จำกัด โดยพิจารณาจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยดังกล่าว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 30 มิถุนายน 2567 ตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ คิดเป็นจำนวน 35.31 ล้านบาท และ 32.66 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งต่ำกว่าราคาทุนของเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงไว้ในจำนวน 576 ล้านบาท จึงรับรู้ค่าเผื่อด้อยค่าเงินลงทุนจำนวน 540.69 ล้านบาท และ 543.34 ล้านบาท ตามลำดับ เพื่อปรับมูลค่าเงินลงทุนในงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 30 มิถุนายน 2567 ให้เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน และกลับรายการผลขาดทุน จากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยในงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 จำนวน 2.65 ล้านบาท และ 2.51 ล้านบาท ตามลำดับ

1. **อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน**

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567  
สรุปได้ดังนี้

|  | **หน่วย: บาท** | | |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** |
| **มูลค่ายุติธรรม ณ วันต้นงวด** | **2,556,100,000.00** |  | **2,556,100,000.00** |
| กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรม (ระดับ 3) | 13,200,000.00 |  | 13,200,000.00 |
| **มูลค่ายุติธรรม ณ วันปลายงวด** | **2,569,300,000.00** |  | **2,569,300,000.00** |
|  |  |  |  |
| ราคาทุน | 2,285,140,113.40 |  | 1,734,800,682.13 |
| กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมสะสม | 284,159,886.60 |  | 834,499,317.87 |
| **มูลค่ายุติธรรม - สุทธิ** | **2,569,300,000.00** |  | **2,569,300,000.00** |

ในเดือนตุลาคม 2564 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ และนำเงินมาลงทุนในสัญญา RSTA เพื่อให้บริษัทฯ ได้มาซึ่งกระแสรายรับจากกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส โดยบริษัทฯ ได้จ่ายชำระเงินให้ บริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด เป็นจำนวน 1,610 ล้านบาท และได้รับภาระผูกพันจากเงินประกันความเสียหายตามสัญญา RSTA จำนวน 124.80 ล้านบาท (คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน ณ วันที่ซื้อ) (หมายเหตุฯ 12) รวมทั้งสิ้น 1,734.80 ล้านบาท

ราคายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 2,569.30 ล้านบาท อ้างอิง  
จากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ คือ บริษัท เวลท์ แอพไพรซัล จำกัด ตามรายงานการประเมินทรัพย์สิน  
ลงวันที่ 8 กรกฎาคม 2567 ซึ่งราคาประเมินดังกล่าวข้างต้นได้พิจารณาจากวิธีรายได้ (Income Approach) จากประมาณการกระแสเงินสดคิดลดของค่าเช่าจากสัญญาเช่าในปัจจุบัน รวมถึงค่าเช่าในอนาคตภายใต้เงื่อนไขของตลาดที่มีอยู่ในปัจจุบันสุทธิจากกระแสเงินสดจ่ายต่าง ๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์ รวมกับมูลค่าตลาดปัจจุบันของทรัพย์สินเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาคาดการณ์แล้วคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุดท้าย (Terminal Value) โดยใช้อัตราคิดลดร้อยละ 8 ต่อปี และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนร้อยละ 7 ต่อปี

มูลค่ายุติธรรมดังกล่าว ถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3 จากเกณฑ์ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น เป็นต้น

ตามสัญญา RSTA บริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด จะต้องนำส่งกระแสรายรับที่มาจากรายได้จากการให้เช่ากลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ให้แก่บริษัทฯ ตลอดอายุของโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ โดยกระแสรายรับ ที่บริษัทฯ ได้รับในงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีรายละเอียด ดังนี้

|  | **หน่วย: บาท** | | |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **2567** |  | **2566** |
| **รายได้จากการให้เช่ากลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส** | 74,708,681.75 |  | 74,708,681.75 |
| หัก รายได้ของบริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด จากการทำหน้าที่  ถือครองทรัพย์สินโครงการโทเคนดิจิทัล | (4,458,681.75) |  | (4,458,681.75) |
| **กระแสรายรับตามสัญญา RSTA ที่ต้องนำส่งให้แก่บริษัทฯ** | **70,250,000.00** |  | **70,250,000.00** |

1. **เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น**

เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 30 มิถุนายน 2567 ประกอบด้วย

|  | **หน่วย: บาท** | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | |
|  | **31 ธันวาคม 2567** |  | **30 มิถุนายน 2567** |  | | **31 ธันวาคม 2567** |  | **30 มิถุนายน 2567** |
| **เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น** |  |  |  |  | |  |  |  |
| เจ้าหนี้อื่นกิจการอื่น | 35,524.00 |  | 35,524.00 |  | | 17,762.00 |  | 17,762.00 |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย | 670,000.00 |  | 1,100,000.00 1,100,000.00 |  | | 420,000.00 |  | 700,000.00 |
| ส่วนแบ่งรายได้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลค้างจ่าย | 34,017,850.23 |  | 34,014,623.37 |  | | 34,017,850.23 |  | 34,014,623.37 |
| อื่น ๆ | 23,729.60 |  | 24,899.60 |  | | 20,231.60 |  | 20,231.60 |
| **รวมเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น** | **34,747,103.83** |  | **35,175,046.97 35,167,419.23** |  | | **34,475,843.83** |  | **34,752,616.97** |

ส่วนแบ่งรายได้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลค้างจ่าย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ได้รวมจำนวนเงินที่เหลือจากการปัดเศษจากการจ่ายส่วนแบ่งรายไตรมาสจำนวน 17,850.23 บาท ที่จะถูกสะสมและนำไปคำนวณรวมเป็นส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส  
ในรอบสุดท้ายก่อนครบกำหนดอายุโครงการให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับทุกราย

1. **หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล - สุทธิ**

หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล - สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ประกอบด้วย

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **หน่วย: บาท** | | | | | | |
|  | **งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | |
|  | **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567** | | | | | | |
|  | **หนี้สินทางการเงิน**  **โทเคนดิจิทัล** |  | **ส่วนปรับปรุงมูลค่าปัจจุบัน - ส่วนแบ่งรายได้แก่ผู้ถือโทเคนสะสม** |  | **ส่วนปรับมูลค่ายุติธรรมสะสม** |  | **มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินทางการเงิน**  **โทเคนดิจิทัล** |
| ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A | 1,600,000,000.00 |  | (3,165,956.01) |  | 4,185,605.78 |  | 1,601,019,649.77 |
| ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B | 800,000,000.00 |  | (10,950,407.14) |  | (7,056,776.86) |  | 781,992,816.00 |
| **รวม** | **2,400,000,000.00** |  | **(14,116,363.15)** |  | **(2,871,171.08)** |  | **2,383,012,465.77** |

การเปลี่ยนแปลงของหนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีการเคลื่อนไหว ดังต่อไปนี้

|  | **หน่วย: บาท** | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A** |  | **ผู้ถือโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B** |  | **รวม** |
| **ยอดยกมา ณ วันต้นงวด** | **1,601,290,938.69** |  | **783,319,517.09** |  | **2,384,610,455.78** |
| ส่วนปรับปรุงมูลค่าปัจจุบัน - ส่วนแบ่งรายได้  แก่ผู้ถือโทเคน | (271,288.92) |  | (1,326,701.09) |  | (1,597,990.01) |
| **ยอดยกไป ณ วันสิ้นงวด** | **1,601,019,649.77** |  | **781,992,816.00** |  | **2,383,012,465.77** |

ส่วนปรับมูลค่ายุติธรรม เกิดจากการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัลจากกระแสเงินสด  
จากส่วนแบ่งรายไตรมาสและรายได้ส่วนสุดท้ายที่ต้องจ่ายให้กับผู้ถือโทเคนดิจิทัลในช่วงเวลาต่าง ๆ ตามแนวคิดมูลค่าเงินตามเวลา (Time Value of Money) โดยการคำนวณมูลค่าปัจจุบันคิดลดกระแสเงินสดที่อัตราคิดลดร้อยละ 4.5 ต่อปี สำหรับโทเคนดิจิทัลสิริฮับ A และ ร้อยละ 8 ต่อปีสำหรับโทเคนดิจิทัลสิริฮับ B ซึ่งเป็นอัตราผลตอบแทนที่สะท้อนผลตอบแทนของผลิตภัณฑ์ทางการเงินอื่น ๆ ในตลาดที่มีลักษณะคล้ายกับโทเคนดิจิทัลของบริษัทฯ ทั้งนี้ส่วนปรับมูลค่ายุติธรรมมิได้มีผลกระทบต่อสิทธิและสถานะของผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวถูกจัดลำดับชั้นอยู่ในลำดับมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3 จากเกณฑ์ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้

ทั้งนี้สิทธิและสถานะของผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะยังเป็นเป็นตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน โดยสรุปตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 13 ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567

1. **ภาระผูกพันจากเงินประกันความเสียหายตามสัญญาเช่าระยะยาว**

การเปลี่ยนแปลงของภาระผูกพันจากเงินประกันความเสียหายตามสัญญาเช่าระยะยาว สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีดังนี้

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **หน่วย: บาท** | | | | |
|  | **งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | |
|  | **ณ วันที่**  **1 กรกฎาคม 2567** |  | **รายการเคลื่อนไหวระหว่างงวด** |  | **ณ วันที่**  **31 ธันวาคม 2567** |
| ภาระผูกพันจากเงินประกันความเสียหาย | 149,417,363.51 |  | - |  | 149,417,363.51 |
| หัก ดอกเบี้ยรอตัดบัญชี | (8,328,309.68). |  | 3,204,413.91 |  | (5,123,895.77) |
| **สุทธิ** | **141,089,053.83** |  | **3,204,413.91** |  | **144,293,467.74** |

1. **ต้นทุนทางการเงิน**

ต้นทุนทางการเงินในงบการเงินรวมและในงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

|  | **หน่วย: บาท** | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **2567** |  | **2566** |  | **2567** |  | **2566** |
| ส่วนแบ่งรายได้แก่ผู้ถือโทเคน | 68,000,000.00 |  | 68,000,000.00 |  | 68,000,000.00 |  | 68,000,000.00 |
| ส่วนปรับปรุงมูลค่าปัจจุบัน - ส่วนแบ่งรายได้ แก่ผู้ถือโทเคน | (1,597,990.01) |  | (1,402,964.54) |  | (1,597,990.01) |  | (1,402,964.54) |
| ดอกเบี้ยตัดบัญชี - ภาระผูกพันจาก เงินประกันความเสียหาย (หมายเหตุฯ 12) | 3,204,413.91 |  | 3,063,669.47 |  | 3,204,413.91 |  | 3,063,669.47 |
| **รวม** | **69,606,423.90** |  | **69,600,704.93** |  | **69,606,423.90** |  | **69,600,704.93** |

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

หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 30 มิถุนายน 2567 ประกอบด้วย

|  | **หน่วย: บาท** | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **31 ธันวาคม 2567** |  | **30 มิถุนายน 2567** |  | **31 ธันวาคม 2567** |  | **30 มิถุนายน 2567** |
| หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ | (54,336,347.57) |  | (51,487,547.19) |  | (54,336,347.57) |  | (51,487,547.19) |

รายการเคลื่อนไหวของหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ ที่เกิดขึ้นสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีการเคลื่อนไหว ดังนี้

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **หน่วย: บาท** | | |
|  | **งบการเงินรวม** | | |
|  | **ณ วันที่** |  | **ณ วันที่** |
| **1 กรกฎาคม 2567** | **กำไร (ขาดทุน)** | **31 ธันวาคม 2567** |
| **หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ** |  |  |  |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | (54,191,977.32) | (2,640,000.00) | (56,831,977.32) |
| หนี้สินโทเคนดิจิทัล | (3,077,908.84) | (319,598.01) | (3,397,506.85) |
| ภาระผูกพันจากเงินประกันความเสียหาย  .ตามสัญญาเช่าระยะยาว | (1,665,661.94) | 640,882.78 | (1,024,779.16) |
| ผลขาดทุนทางภาษี | 3,924,553.54 | - | 3,924,553.54 |
| อื่น ๆ | 3,523,447.37 | (530,085.15) | 2,993,362.22 |
| **สุทธิ** | **(51,487,547.19)** | **(2,848,800.38)** | **(54,336,347.57)** |
|  |  | | |
|  | **หน่วย: บาท** | | |
|  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **ณ วันที่** |  | **ณ วันที่** |
|  | **1 กรกฎาคม 2567** | **กำไร (ขาดทุน)** | **31 ธันวาคม 2567** |
| **หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ** |  |  |  |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | (159,336,527.30) | (2,640,000.00) | (161,976,527.30) |
| เงินลงทุนในบริษัทย่อย | 108,667,997.35 | (530,085.15) | 108,137,912.20 |
| หนี้สินโทเคนดิจิทัล | (3,077,908.84) | (319,598.01) | (3,397,506.85) |
| ภาระผูกพันจากเงินประกันความเสียหาย  .ตามสัญญาเช่าระยะยาว | (1,665,661.94) | 640,882.78 | (1,024,779.16) |
| ผลขาดทุนทางภาษี | 3,924,553.54 | - | 3,924,553.54 |
| **สุทธิ** | **(51,487,547.19)** | **(2,848,800.38)** | **(54,336,347.57)** |

* 1. ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

|  | **หน่วย: บาท** | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **2567** |  | **2566** |  | **2567** |  | **2566** |
| **ภาษีเงินได้ปัจจุบัน** |  |  |  |  |  |  |  |
| สำหรับงวดปัจจุบัน | - |  | - |  | - |  | - |
| **ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี** |  |  |  |  |  |  |  |
| การเปลี่ยนแปลงของผลแตกต่างชั่วคราว | (2,848,800.38) |  | (2,470,639.61) |  | (2,848,800.38) |  | (2,470,639.61) |
| **ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับงวด** | **(2,848,800.38)** |  | **(2,470,639.61).** |  | **(2,848,800.38)** |  | **(2,470,639.61)** |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 30 มิถุนายน 2567 กลุ่มบริษัทฯ มีขาดทุนทางภาษีที่คาดว่าจะไม่ได้ใช้จำนวน 339.77 ล้านบาท และ 346.62 ล้านบาท ตามลำดับ และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทฯ  
มีขาดทุนทางภาษีที่คาดว่าจะไม่ได้ใช้จำนวน 4.13 ล้านบาทเท่ากันทั้งสองปี ผู้บริหารจึงไม่บันทึกสินทรัพย์ ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับขาดทุนทางภาษีจำนวนดังกล่าว

1. **ข้อมูลทางการเงินจำแนกส่วนงาน**

บริษัทฯ ประกอบกิจการในส่วนงานทางธุรกิจหลักในการดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน ภายใต้พระราชกำหนดการประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัล พ.ศ. 2561 และดำเนินธุรกิจในส่วนงานทางภูมิศาสตร์หลัก ในประเทศไทย

ดังนั้นรายได้ กำไร และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงในงบการเงินจึงเกี่ยวข้องกับส่วนงานทางธุรกิจและส่วนงาน ทางภูมิศาสตร์ตามที่กล่าวข้างต้น

1. **การบริหารจัดการทุน**

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัทฯ คือการจัดให้มีโครงสร้างทางการเงินที่เหมาะสม และการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

1. **การอนุมัติงบการเงินระหว่างกาล**

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับการอนุมัติจากกรรมการผู้มีอำนาจของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2568