

งบการเงินระหว่างกาลและ
รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
บริษัท เอสพีวี 77 จำกัด และบริษัทย่อย
สำหรับงวดสามเดือนและงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต**เสนอ กรรมการและผู้ถือหุ้น บริษัท เอสพีวี 77 จำกัด**

ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลทางการเงินรวมระหว่างกาลของบริษัท เอสพีวี 77 จำกัดและบริษัทย่อย และข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการระหว่างกาลของบริษัท เอสพีวี 77 จำกัด ซึ่งประกอบด้วย งบฐานะการเงินรวมและงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินรวมและข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการระหว่างกาลเหล่านี้ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่องการรายงานทางการเงินระหว่างกาล ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินรวมและข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการระหว่างกาลดังกล่าวจากผลการสอบทานของข้าพเจ้า

ขอบเขตการสอบทาน

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานสอบทานตามมาตรฐานงานสอบทานรหัส 2410 “การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกิจการ” การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลประกอบด้วย การใช้วิธีการสอบถามบุคลากรซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้รับผิดชอบด้านการเงินและบัญชี และการวิเคราะห์เปรียบเทียบและวิธีการสอบทานอื่น การสอบทานนี้มีขอบเขตจำกัดกว่าการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถได้ความเชื่อมั่นว่าจะพบเรื่องที่มีนัยสำคัญทั้งหมด ซึ่งอาจพบได้จากการตรวจสอบ ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงไม่อาจแสดงความเห็นต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลที่สอบทานได้

ข้อสรุป

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินรวมและข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการระหว่างกาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า



(นางสาวปณิศา โขติแสงมณีกุล)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 9575

บริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด

กรุงเทพฯ วันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2568

บริษัท เอสพีวี 77 จำกัด และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

หมายเหตุ	หน่วย: บาท				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	31 ธันวาคม 2567	30 มิถุนายน 2567	31 ธันวาคม 2567	30 มิถุนายน 2567	
	"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"	"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"	"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"	"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"	
	"สอบทานแล้ว"	"ตรวจสอบแล้ว"	"สอบทานแล้ว"	"ตรวจสอบแล้ว"	
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6	7,535,310.20	7,120,433.53	4,492,853.48	4,151,121.89
เงินลงทุนในคำสัญญาใช้เงิน - กรรมการบริษัท	5	7,400,000.00	-	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับแก่กรรมการบริษัท	5	82,257,458.99	79,547,732.23	82,257,458.99	79,547,732.23
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น		5,010,888.60	4,809.05	2,910,898.52	4,809.05
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้	7	34,017,850.23	34,014,623.37	34,017,850.23	34,014,623.37
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		136,221,508.02	120,687,598.18	123,679,061.22	117,718,286.54
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ	8	-	-	35,310,439.02	32,660,013.25
ลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น		-	8,121,398.32	-	4,782,998.32
เงินประกันการใช้ไฟฟ้า		1,856,300.00	1,856,300.00	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	9	2,569,300,000.00	2,556,100,000.00	2,569,300,000.00	2,556,100,000.00
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ		613,532.47	1,012,436.97	613,532.47	1,012,436.97
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายรอรับคืน		22,413,290.81	26,148,770.20	-	-
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		2,594,183,123.28	2,593,238,905.49	2,605,223,971.49	2,594,555,448.54
รวมสินทรัพย์		2,730,404,631.30	2,713,926,503.67	2,728,903,032.71	2,712,273,735.08
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	10	34,747,103.83	35,175,046.97	34,475,843.83	34,752,616.97
รวมหนี้สินหมุนเวียน		34,747,103.83	35,175,046.97	34,475,843.83	34,752,616.97
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินประกันการก่อสร้าง		1,230,338.59	1,230,338.59	-	-
หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล - สุทธิ	11	2,383,012,465.77	2,384,610,455.78	2,383,012,465.77	2,384,610,455.78
ภาระผูกพันจากเงินประกันความเสียหายตามสัญญาเช่าระยะยาว	12	144,293,467.74	141,089,053.83	144,293,467.74	141,089,053.83
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	14.1	54,336,347.57	51,487,547.19	54,336,347.57	51,487,547.19
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		2,582,872,619.67	2,578,417,395.39	2,581,642,281.08	2,577,187,056.80
รวมหนี้สิน		2,617,619,723.50	2,613,592,442.36	2,616,118,124.91	2,611,939,673.77
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น					
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 100,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท		10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00
ทุนที่ชำระแล้ว					
หุ้นสามัญ 100,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท		10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00
กำไรสะสม		102,784,907.80	90,334,061.31	102,784,907.80	90,334,061.31
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		112,784,907.80	100,334,061.31	112,784,907.80	100,334,061.31
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		2,730,404,631.30	2,713,926,503.67	2,728,903,032.71	2,712,273,735.08

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอสพีวี 77 จำกัด และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"

"สอบทานแล้ว"

		หน่วย: บาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
หมายเหตุ		2567	2566	2567	2566
รายได้					
	รายได้จากการให้เช่า	37,354,340.87	37,354,340.87	-	-
5.2	รายได้จากสัญญาการขายและ โอนสิทธิรายได้ (RSTA)	-	-	35,125,000.00	35,125,000.00
5.2	ดอกเบี้ยรับ	1,383,153.75	24,104.79	1,365,553.16	8,896.98
	รวมรายได้	38,737,494.62	37,378,445.66	36,490,553.16	35,133,896.98
ค่าใช้จ่าย					
5.6	ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(2,797,865.17)	(2,832,104.53)	(1,939,416.39)	(1,932,145.74)
	กลับรายการจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	1,388,492.68	1,344,589.89
	กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	3,400,000.00	5,800,000.00	3,400,000.00	5,800,000.00
	รวมค่าใช้จ่าย	602,134.83	2,967,895.47	2,849,076.29	5,212,444.15
	กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	39,339,629.45	40,346,341.13	39,339,629.45	40,346,341.13
	ต้นทุนทางการเงิน	(34,805,021.18)	(34,832,670.42)	(34,805,021.18)	(34,832,670.42)
	กำไรก่อนภาษีเงินได้	4,534,608.27	5,513,670.71	4,534,608.27	5,513,670.71
	ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(796,694.31)	(1,262,383.90)	(796,694.31)	(1,262,383.90)
	กำไรสุทธิสำหรับงวด	3,737,913.96	4,251,286.81	3,737,913.96	4,251,286.81
	กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-
	กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	3,737,913.96	4,251,286.81	3,737,913.96	4,251,286.81
กำไรต่อหุ้น					
	กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท/หุ้น)	37.38	42.51	37.38	42.51
	จำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00

lsm

บริษัท เอสพีวี 77 จำกัด และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"
"สอบทานแล้ว"

หมายเหตุ	หน่วย: บาท				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2567	2566	2567	2566	
รายได้					
รายได้จากการให้เช่า	9	74,708,681.75	74,708,681.75	-	-
รายได้จากสัญญาการขายและโอนสิทธิรายได้ (RSTA)	5.3, 9	-	-	70,250,000.00	70,250,000.00
ดอกเบี้ยรับ	5.3	2,738,017.13	24,104.79	2,720,416.54	8,896.98
รวมรายได้		77,446,698.88	74,732,786.54	72,970,416.54	70,258,896.98
ค่าใช้จ่าย					
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	5.6	(5,740,628.11)	(5,866,515.05)	(3,914,771.54)	(3,906,528.46)
กลับรายการผลขาดทุนจากการซื้อขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	8	-	-	2,650,425.77	2,513,902.97
กำไรจากการปรับมูลค่าสิทธิธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	9	13,200,000.00	11,500,000.00	13,200,000.00	11,500,000.00
รวมค่าใช้จ่าย		7,459,371.89	5,633,484.95	11,935,654.23	10,107,374.51
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน		84,906,070.77	80,366,271.49	84,906,070.77	80,366,271.49
ต้นทุนทางการเงิน	13	(69,606,423.90)	(69,660,704.93)	(69,606,423.90)	(69,660,704.93)
กำไรก่อนภาษีเงินได้		15,299,646.87	10,705,566.56	15,299,646.87	10,705,566.56
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	14.2	(2,848,800.38)	(2,470,639.61)	(2,848,800.38)	(2,470,639.61)
กำไรสุทธิสำหรับงวด		12,450,846.49	8,234,926.95	12,450,846.49	8,234,926.95
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด		-	-	-	-
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด		12,450,846.49	8,234,926.95	12,450,846.49	8,234,926.95
กำไรต่อหุ้น					
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท/หุ้น)		124.51	82.35	124.51	82.35
จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)		100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00

บริษัท เอสพีวี 77 จำกัด และบริษัทย่อย
 งบการเปลี่ยนแปลงส่วน(ขาด)ของผู้ถือหุ้น
 สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"
 "สอบทานแล้ว"

	หน่วย: บาท		
	งบการเงินรวม		
	ทุนที่ชำระแล้ว	กำไร(ขาดทุน)สะสม	รวม
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2567	10,000,000.00	90,334,061.31	100,334,061.31
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับงวด			
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	12,450,846.49	12,450,846.49
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	10,000,000.00	102,784,907.80	112,784,907.80
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2566	10,000,000.00	(30,483,672.33)	(20,483,672.33)
การเปลี่ยนแปลงในส่วนขาดของผู้ถือหุ้นสำหรับงวด			
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	8,234,926.95	8,234,926.95
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	10,000,000.00	(22,248,745.38)	(12,248,745.38)

50M

บริษัท เอสพีวี 77 จำกัด และบริษัทย่อย
 งบการเปลี่ยนแปลงส่วน(ขาด)ของผู้ถือหุ้น
 สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"
 "สอบทานแล้ว"

	หน่วย: บาท		
	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ทุนที่ชำระแล้ว	กำไร(ขาดทุน)สะสม	รวม
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2567	10,000,000.00	90,334,061.31	100,334,061.31
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับงวด			
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	12,450,846.49	12,450,846.49
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	10,000,000.00	102,784,907.80	112,784,907.80
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2566	10,000,000.00	(30,483,672.33)	(20,483,672.33)
การเปลี่ยนแปลงในส่วนขาดของผู้ถือหุ้นสำหรับงวด			
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	8,234,926.95	8,234,926.95
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	10,000,000.00	(22,248,745.38)	(12,248,745.38)

√sm

บริษัท เอสพีวี 77 จำกัด และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด
สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"
"สอบทานแล้ว"

	หน่วย: บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
กระแสเงินสดจากกิจกรรมการดำเนินงาน:				
กำไรสุทธิ	12,450,846.49	8,234,926.95	12,450,846.49	8,234,926.95
รายการปรับกระทบกำไรเป็นเงินสดรับ(จ่าย)จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	2,848,800.38	2,470,639.61	2,848,800.38	2,470,639.61
ต้นทุนทางการเงิน	69,606,423.90	69,660,704.93	69,606,423.90	69,660,704.93
ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	398,904.50	397,814.60	398,904.50	397,814.60
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าตัดจำหน่าย	3,136,421.83	3,131,272.86	1,884,521.83	1,879,372.86
ดอกเบี้ยรับ	(2,738,017.13)	(24,104.79)	(2,720,416.54)	(8,896.98)
กลับรายการผลขาดทุนจากการซื้อขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(2,650,425.77)	(2,513,902.97)
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(13,200,000.00)	(11,500,000.00)	(13,200,000.00)	(11,500,000.00)
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์				
และหนี้สินดำเนินงาน	72,503,379.97	72,371,254.16	68,618,654.79	68,620,659.00
สินทรัพย์ดำเนินงานเพิ่มขึ้น				
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	(14,026.56)	(216,421.04)	(7,612.98)	(284,907.47)
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้	(3,226.86)	(3,229.13)	(3,226.86)	(3,229.13)
หนี้สินจากการดำเนินงานลดลง				
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	(431,170.00)	(380,496.70)	(280,000.00)	(272,226.70)
กระแสเงินสดรับจากการดำเนินงาน	72,054,956.55	71,771,107.29	68,327,814.95	68,060,295.70
เงินสดรับดอกเบี้ยรับ	21,213.87	24,104.79	10,689.78	8,896.98
เงินสดรับคืนภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	7,471,018.73	-	-	-
จ่ายภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	(3,735,539.34)	(3,735,586.18)	-	-
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	75,811,649.81	68,059,625.90	68,338,504.73	68,069,192.68
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน:				
เงินสดจ่ายเงินลงทุนในตัวสัญญาใช้เงิน - กรรมการบริษัท	(7,400,000.00)	-	-	-
กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(7,400,000.00)	-	-	-
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน:				
เงินสดจ่ายส่วนแบ่งรายได้แก่ผู้ถือโทเคน	(67,996,773.14)	(67,996,770.87)	(67,996,773.14)	(67,996,770.87)
กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(67,996,773.14)	(67,996,770.87)	(67,996,773.14)	(67,996,770.87)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	414,876.67	62,855.03	341,731.59	72,421.81
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	7,120,433.53	10,475,696.90	4,151,121.89	3,675,653.65
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด	7,535,310.20	10,538,551.93	4,492,853.48	3,748,075.46

บริษัท เอสพีวี 77 จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ) (สอบทานแล้ว)

1. ข้อมูลทั่วไป

- 1.1 บริษัท เอสพีวี 77 จำกัด “บริษัทฯ” เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งเป็นบริษัทตามกฎหมายไทย ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 21 มกราคม 2563
- 1.2 บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน ภายใต้พระราชกำหนดการประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัล พ.ศ. 2561 โดยมีสำนักงานของบริษัทฯ ตั้งอยู่เลขที่ 43 ไทยซีทีทาวเวอร์ ชั้นที่ 22 ห้องเลขที่ 222 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร
- 1.3 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ คือ บริษัท แอมเฟิล เวนเจอร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนในประเทศไทย ภายใต้การควบคุมของ นายกรวิษฐ์ สวาทยานนท์

2. เกณฑ์การจัดทำงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล

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

งบการเงินระหว่างกาลของบริษัทฯ ได้จัดทำเป็นภาษาไทย และมีหน่วยเงินตราเป็นบาท เว้นแต่ที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น ซึ่งการจัดทำงบการเงินระหว่างกาลดังกล่าวเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงานในประเทศ ดังนั้นเพื่อความสะดวกของผู้อ่านงบการเงินที่ไม่คุ้นเคยกับภาษาไทย บริษัทฯ ได้จัดทำงบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาอังกฤษขึ้น โดยแปลจากงบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทย

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

ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาลให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารต้องใช้การประมาณและข้อสมมติฐานหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการกำหนดนโยบายและการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับ สินทรัพย์หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย การประมาณและข้อสมมติฐานมาจากประสบการณ์ในอดีต และปัจจัยต่าง ๆ ที่ผู้บริหารมีความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลภายใต้สภาวะการณ์แวดล้อมนั้นซึ่งไม่อาจอาศัยข้อมูลจากแหล่งอื่นและนำไปสู่การตัดสินใจเกี่ยวกับการกำหนดจำนวนสินทรัพย์และหนี้สินนั้น ๆ ดังนั้น ผลที่เกิดขึ้นจริงจากการตั้งข้อสมมติฐานต่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินอาจแตกต่างไปจากที่ประมาณไว้

ประมาณการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาลจะได้รับการทบทวนอย่างสม่ำเสมอ การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกในงวดบัญชีที่การประมาณการดังกล่าวได้รับการทบทวน หากการปรับประมาณการกระทบเฉพาะงวดนั้น ๆ และจะบันทึกในงวดที่ปรับและงวดในอนาคตหากการปรับประมาณการกระทบทั้งงวดปัจจุบันและอนาคต

เกณฑ์การจัดทำงบการเงินระหว่างกาลรวม

งบการเงินระหว่างกาลรวม ประกอบด้วยงบการเงินระหว่างกาลของบริษัทฯ และบริษัทย่อย (รวมกันเรียกว่า “กลุ่มบริษัทฯ”) และได้จัดทำขึ้นโดยใช้หลักเกณฑ์เดียวกับงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567

ไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของกลุ่มบริษัทฯ ในระหว่างงวดปัจจุบัน

3. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567 ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการเงินของกลุ่มบริษัทฯ

4. การเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับต่อประชาชนครั้งแรก

ในเดือนตุลาคม 2564 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับผ่านผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (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
 - ก) ลงทุนในสัญญาการขายและโอนสิทธิรายได้ (RSTA) เพื่อให้บริษัทฯ ได้มาซึ่งกระแสรายรับจากกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส
 - ข) ลงทุนในหุ้นร้อยละ 100 ของบริษัท สิริพัฒนา โฟร์ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส
- 2) ชำระต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการทำธุรกรรมออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัล และชำระเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการระดมทุน 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) ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ ซึ่งมีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้บริษัทฯ ดำเนินการให้เป็นไปตามหนังสือชี้ชวน รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

5. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน


บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ได้แก่บุคคลหรือกิจการต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกับบริษัทฯ โดยการเป็นผู้ถือหุ้นหรือมีผู้ถือหุ้นร่วมกันหรือมีกรรมกรร่วมกัน รายการที่มีขึ้นกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ได้กำหนดขึ้นโดยใช้ราคาตลาดหรือในราคาที่ตกลงกันตามสัญญาหากไม่มีราคาตลาดรองรับ

รายละเอียดความสัมพันธ์ที่บริษัทฯ มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งมีการควบคุม หรือเป็นกิจการที่บริษัทฯ ควบคุม หรือเป็นบุคคลหรือกิจการที่มีรายการบัญชีกับบริษัทฯ มีดังนี้

5.1 บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ประกอบด้วย

บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะความสัมพันธ์	ประเทศ
บริษัท แอมเพิล เวนเจอร์ จำกัด	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	ไทย
บริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด	บริษัทย่อย	ไทย
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ญาติสนิทของกรรมการ	
กรรมการ/ผู้บริหารสำคัญ	บุคคลที่มีอำนาจและความรับผิดชอบการวางแผน สั่งการและควบคุม กิจกรรมต่าง ๆ ของกิจการไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งนี้ รวมถึง กรรมการของบริษัทฯ (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่)	

5.2 รายการบัญชีที่สำคัญที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

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

- 5.3 รายการบัญชีที่สำคัญที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

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

- 5.4 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

- 5.5 ในระหว่างงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับแก่กรรมการบริษัทฯ มีการเคลื่อนไหวดังต่อไปนี้

	หน่วย: บาท			
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่	รายการเคลื่อนไหวระหว่างงวด		ณ วันที่
1 กรกฎาคม 2567	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม 2567	
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

√50

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กรรมการบริษัท โดยจัดทำเป็นสัญญาเงินกู้ มีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์ในการบริหารจัดการเงิน คัดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนเมื่อ ทวงถาม

5.6 ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ

ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 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

ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 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

6. 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

7. เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทฯ มีเงินฝากสถาบันการเงินจำนวน 34 ล้านบาท เท่ากันทั้งสองงวด บัญชีดังกล่าวเป็นบัญชีเงินฝากธนาคาร ซึ่งมีเงื่อนไขการเบิกถอนและถูกจัดการและควบคุมโดยบริษัทฯ และผู้ให้บริการ ระบบเสนอขาย โทเคนดิจิทัล (Co-signed account) ตามสัญญา RSTA ที่บริษัทฯ ดำเนินการให้บริษัทย่อย คือ บริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด แจ้งให้ผู้เข้าโอนกระแสรายรับตามสัญญา RSTA มายังบัญชีเงินฝากธนาคารดังกล่าว เพื่อใช้จัดสรร ส่วนแบ่งรายได้ให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล (หมายเหตุฯ 10) 

8. 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 ทรัสต์จะเป็นผู้มีการมสิทธิ์ในหุ้นร้อยละ 100 ในบริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด และถือกรรมสิทธิ์ในนามของกองทรัสต์ เพื่อปกป้องและรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล มิให้ทรัพย์สินโครงการ ถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน โดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทฯ ได้พิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของเงินลงทุนในบริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด 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 และกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยในงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 จำนวน 2.65 ล้านบาท และ 2.51 ล้านบาท ตามลำดับ

9. 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

JSOM

ในเดือนตุลาคม 2564 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ และนำเงินมาลงทุนในสัญญา RSTA เพื่อให้บริษัทฯ ได้มาซึ่งกระแสรายรับจากกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส โดยบริษัทฯ ได้จ่ายชำระเงินให้ บริษัท สิริพัฒนา 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 อ้างอิงจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ คือ บริษัท เวลท์ แอปไพร์ซัล จำกัด ตามรายงานการประเมินทรัพย์สินลงวันที่ 8 กรกฎาคม 2567 ซึ่งราคาประเมินดังกล่าวข้างต้นได้พิจารณาจากวิธีรายได้ (Income Approach) จากประมาณการกระแสเงินสดคิดลดของค่าเช่าจากสัญญาเช่าในปัจจุบัน รวมถึงค่าเช่าในอนาคตภายใต้เงื่อนไขของตลาดที่มีอยู่ในปัจจุบัน สุทธิจากกระแสเงินสดจ่ายต่าง ๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์ ร่วมกับมูลค่าตลาดปัจจุบันของทรัพย์สินเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาคาดการณ์แล้วคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุดท้าย (Terminal Value) โดยใช้อัตราคิดลดร้อยละ 8 ต่อปี และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนร้อยละ 7 ต่อปี

มูลค่ายุติธรรมดังกล่าว ถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3 จากเกณฑ์ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น เป็นต้น

ตามสัญญา RSTA บริษัท สิริพัฒนา โฟร์ จำกัด จะต้องนำส่งกระแสรายรับที่มาจากรายได้จากการให้เช่ากลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส ให้แก่บริษัทฯ ตลอดอายุของโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ โดยกระแสรายรับที่บริษัทฯ ได้รับในงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีรายละเอียดดังนี้

	หน่วย: บาท	
	2567	2566
รายได้จากการให้เช่ากลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส	74,708,681.75	74,708,681.75
หัก รายได้ของบริษัท สิริพัฒนา โฟร์ จำกัด จากการทำหน้าที่ถือครองทรัพย์สินโครงการโทเคนดิจิทัล	(4,458,681.75)	(4,458,681.75)
กระแสรายรับตามสัญญา RSTA ที่ต้องนำส่งให้แก่อสังหาริมทรัพย์	70,250,000.00	70,250,000.00

10. 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	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	34,475,843.83	34,752,616.97

JSOM

ส่วนแบ่งรายได้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลค้างจ่าย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ได้รวมจำนวนเงินที่เหลือจากการปิดเศษจากการจ่ายส่วนแบ่งรายได้ไตรมาสจำนวน 17,850.23 บาท ที่จะถูกสะสมและนำไปคำนวณรวมเป็นส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสในรอบสุดท้ายก่อนครบกำหนดอายุโครงการให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับทุกราย

11. หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล - สุทธิ

หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล - สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ประกอบด้วย

	หน่วย: บาท			
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567			
	หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล	ส่วนปรับปรุงมูลค่าปัจจุบัน - ส่วนแบ่งรายได้แก่ผู้ถือโทเคนสะสม	ส่วนปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมสะสม	มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล
ผู้ถือโทเคนดิจิทัลซีรีส์ A	1,600,000,000.00	(3,165,956.01)	4,185,605.78	1,601,019,649.77
ผู้ถือโทเคนดิจิทัลซีรีส์ 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		
	ผู้ถือโทเคนดิจิทัลซีรีส์ A	ผู้ถือโทเคนดิจิทัลซีรีส์ B	รวม
ยอดยกมา ณ วันต้นงวด	1,601,290,938.69	783,319,517.09	2,384,610,455.78
ส่วนปรับปรุงมูลค่าปัจจุบัน - ส่วนแบ่งรายได้แก่ผู้ถือโทเคน	(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

ส่วนปรับปรุงมูลค่ายุติธรรม เกิดจากการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัลจากกระแสเงินสดจากส่วนแบ่งรายได้ไตรมาสและรายได้ส่วนสุดท้ายที่ต้องจ่ายให้กับผู้ถือโทเคนดิจิทัลในช่วงเวลาต่าง ๆ ตามแนวคิดมูลค่าเงินตามเวลา (Time Value of Money) โดยการคำนวณมูลค่าปัจจุบันคิดลดกระแสเงินสดที่อัตราคิดลดร้อยละ 4.5 ต่อปีสำหรับโทเคนดิจิทัลซีรีส์ A และ ร้อยละ 8 ต่อปีสำหรับโทเคนดิจิทัลซีรีส์ B ซึ่งเป็นอัตราผลตอบแทนที่สะท้อนผลตอบแทนของผลิตภัณฑ์ทางการเงินอื่น ๆ ในตลาดที่มีลักษณะคล้ายกับโทเคนดิจิทัลของบริษัทฯ ทั้งนี้ส่วนปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมมิได้มีผลกระทบต่อสิทธิและสถานะของผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวถูกจัดลำดับชั้นอยู่ในลำดับมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3 จากเกณฑ์ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้

ทั้งนี้สิทธิและสถานะของผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะยังเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน โดยสรุปตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 13 ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567



12. ภาระผูกพันจากเงินประกันความเสียหายตามสัญญาเช่าระยะยาว

การเปลี่ยนแปลงของภาระผูกพันจากเงินประกันความเสียหายตามสัญญาเช่าระยะยาว สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีดังนี้

	หน่วย: บาท		
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2567	รายการเคลื่อนไหว ระหว่างงวด	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
ภาระผูกพันจากเงินประกันความเสียหาย	149,417,363.51	-	149,417,363.51
หัก ดอกเบี้ยรอดตัดบัญชี	(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

13. ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินในงบการเงินรวมและในงบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 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

14. ภาษีเงินได้

14.1 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)

√ 50M

รายการเคลื่อนไหวของหนี้สินภายใต้การตัดบัญชี - สุทธิ ที่เกิดขึ้นสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีการเคลื่อนไหว ดังนี้

	หน่วย: บาท		
	งบการเงินรวม		
	ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2567	กำไร (ขาดทุน)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี - สุทธิ			
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(54,191,977.32)	(2,640,000.00)	(56,831,977.32)
หนี้สิน โทเคนดิจิทัล	(3,077,908.84)	(319,598.01)	(3,397,506.85)
ภาวะผูกพันจากเงินประกันความเสียหาย			
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 1 กรกฎาคม 2567	กำไร (ขาดทุน)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี - 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
หนี้สิน โทเคนดิจิทัล	(3,077,908.84)	(319,598.01)	(3,397,506.85)
ภาวะผูกพันจากเงินประกันความเสียหาย			
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)

✓

14.2 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

หน่วย: บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน				
สำหรับงวดปัจจุบัน	-	-	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
การเปลี่ยนแปลงของผลแตกต่าง	(2,848,800.38)	(2,470,639.61)	(2,848,800.38)	(2,470,639.61)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับงวด	<u>(2,848,800.38)</u>	<u>(2,470,639.61)</u>	<u>(2,848,800.38)</u>	<u>(2,470,639.61)</u>

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

15. ข้อมูลทางการเงินจำแนกส่วนงาน

บริษัทฯ ประกอบกิจการในส่วนงานทางธุรกิจหลักในการดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน ภายใต้พระราชกำหนดการประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัล พ.ศ. 2561 และดำเนินธุรกิจในส่วนงานทางภูมิศาสตร์หลักในประเทศไทย

ดังนั้นรายได้ กำไร และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงในงบการเงินจึงเกี่ยวข้องกับส่วนงานทางธุรกิจและส่วนงานทางภูมิศาสตร์ตามที่กล่าวข้างต้น

16. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัทฯ คือการจัดให้มีโครงสร้างทางการเงินที่เหมาะสม และการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

17. การอนุมัติงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับการอนุมัติจากกรรมการผู้มีอำนาจของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2568

