

บริษัท เอสพีวี 77 จำกัด และบริษัทย่อย
งบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ กรรมการและผู้ถือหุ้นบริษัท เอสพีวี 77 จำกัด

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เอสพีวี 77 จำกัด และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัทฯ) และของเฉพาะบริษัท เอสพีวี 77 จำกัด (บริษัทฯ) ตามลำดับ ซึ่งประกอบด้วยงบฐานะการเงินรวมและงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้ แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของกลุ่มบริษัทฯ และของเฉพาะบริษัทฯ ตามลำดับ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทฯ ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึง มาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

✓ 

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุด ตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้พิจารณาแล้วเห็นว่าไม่มีเรื่องสำคัญในการตรวจสอบที่ต้องสื่อสารในรายงานของข้าพเจ้า

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตเหตุการณ์ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1 ปัจจุบันผู้บริหารของบริษัทฯ อยู่ระหว่างการดำเนินการเพื่อจำหน่ายทรัพย์สิน โครงการเพื่อจ่ายส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนและอยู่ระหว่างการพิจารณาแผนธุรกิจใหม่หลังสิ้นสุดโครงการ ดังนั้นความสามารถในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ได้อย่างต่อเนื่อง ขึ้นอยู่กับแผนการดำเนินธุรกิจในอนาคตของผู้บริหารของบริษัทฯ

ทั้งนี้ ความเห็นของข้าพเจ้าไม่ได้เปลี่ยนแปลงไปจากเรื่องนี้

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทฯ หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

↓
สม

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทฯ
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกต ถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทฯ ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทฯ เพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทางการควบคุมดูแลและการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัทฯ ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้บริหารในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า และการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้บริหารว่า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้บริหารเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระและการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้บริหาร ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในปีปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว



(นางสาวปณิดา โชติแสงมณีกุล)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 9575

บริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด

กรุงเทพฯ วันที่ 25 สิงหาคม 2568

บริษัท เอสพีวี 77 จำกัด และบริษัทย่อย
งบฐานะการเงิน
ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568

		หน่วย: บาท				
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
หมายเหตุ		2568	2567	2568	2567	
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
	เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8	5,440,726.30	7,120,433.53	5,440,726.30	4,151,121.89
	เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับ - กรรมการบริษัท	7	84,930,308.30	79,547,732.23	84,930,308.30	79,547,732.23
	ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	7.3	1,049,587.61	4,809.05	1,049,587.61	4,809.05
	เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้	9	34,021,076.18	34,014,623.37	34,021,076.18	34,014,623.37
	สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	15	2,549,222,258.87	-	2,547,570,660.28	-
	รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		2,674,663,957.26	120,687,598.18	2,673,012,358.67	117,718,286.54
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
	เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ	10	-	-	-	32,660,013.25
	ลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น		-	8,121,398.32	-	4,782,998.32
	เงินประกันการใช้ไฟฟ้า		-	1,856,300.00	-	-
	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	11	-	2,556,100,000.00	-	2,556,100,000.00
	สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ		221,131.84	1,012,436.97	221,131.84	1,012,436.97
	ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายรอรับคืน		-	26,148,770.20	-	-
	รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		221,131.84	2,593,238,905.49	221,131.84	2,594,555,448.54
	รวมสินทรัพย์		2,674,885,089.10	2,713,926,503.67	2,673,233,490.51	2,712,273,735.08
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
	เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	12	34,762,356.48	35,175,046.97	34,762,356.48	34,752,616.97
	หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัลที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	13	2,400,507,396.35	-	2,400,507,396.35	-
	หนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	15	149,222,258.87	-	147,570,660.28	-
	รวมหนี้สินหมุนเวียน		2,584,492,011.70	35,175,046.97	2,582,840,413.11	34,752,616.97
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
	เงินประกันการก่อสร้าง		-	1,230,338.59	-	-
	หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล - สุทธิ	13	-	2,384,610,455.78	-	2,384,610,455.78
	ภาระผูกพันจากเงินประกันความเสียหายตามสัญญาเช่าระยะยาว	14	-	141,089,053.83	-	141,089,053.83
	หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	18.1	25,465,557.72	51,487,547.19	25,465,557.72	51,487,547.19
	รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		25,465,557.72	2,578,417,395.39	25,465,557.72	2,577,187,056.80
	รวมหนี้สิน		2,609,957,569.42	2,613,592,442.36	2,608,305,970.83	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		54,927,519.68	90,334,061.31	54,927,519.68	90,334,061.31
	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		64,927,519.68	100,334,061.31	64,927,519.68	100,334,061.31
	รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		2,674,885,089.10	2,713,926,503.67	2,673,233,490.51	2,712,273,735.08

งบการเงินฉบับนี้ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่.....เมื่อวันที่.....

ลงชื่อ.....กรรมการ
(นายกรวิชัย สุวาทยานนท์)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอสพีวี 77 จำกัด และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568

หมายเหตุ	หน่วย: บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
15				
รายได้				
รายได้จากการให้เช่า	5	149,417,363.51	149,417,363.51	-
รายได้จากสัญญาการขายและโอนสิทธิรายได้ (RSTA)	5, 7.2	-	-	140,500,000.00
รายได้จากเงินคืนภาษีมูลค่าเพิ่ม	17	-	77,000,000.00	-
ดอกเบี้ยรับ	7.2	5,682,818.67	2,592,423.00	5,402,390.90
รวมรายได้		155,100,182.18	229,009,786.51	145,902,390.90
ค่าใช้จ่าย				
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	19	(11,306,096.16)	(12,251,207.89)	(7,763,022.01)
กลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย	10	-	-	5,654,717.13
กำไร(ขาดทุน)จากการปรับมูลค่ายุติธรรมของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	11	(46,844,070.10)	51,100,000.00	(46,844,070.10)
กำไร(ขาดทุน)จากการปรับมูลค่ายุติธรรมหนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล	13	(20,254,178.49)	1,727,703.08	(20,254,178.49)
รวมค่าใช้จ่าย		(78,404,344.75)	40,576,495.19	(69,206,553.47)
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน		76,695,837.43	269,586,281.70	76,695,837.43
ต้นทุนทางการเงิน	16	(138,124,368.53)	(138,604,870.14)	(138,124,368.53)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้		(61,428,531.10)	130,981,411.56	(61,428,531.10)
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	18.2	26,021,989.47	(10,163,677.92)	26,021,989.47
กำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี		(35,406,541.63)	120,817,733.64	(35,406,541.63)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		-	-	-
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		(35,406,541.63)	120,817,733.64	(35,406,541.63)
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้น				
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท/หุ้น)	15	(354.07)	1,208.18	(354.07)
จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)		100,000.00	100,000.00	100,000.00

ลงชื่อ.....กรรมการ
(นายกรวิษฐ์ สวาทขานนท์)

บริษัท เอสพีวี 77 จำกัด และบริษัทย่อย
 งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568

	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
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับปี			
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	(35,406,541.63)	(35,406,541.63)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568	10,000,000.00	54,927,519.68	64,927,519.68
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2566	10,000,000.00	(30,483,672.33)	(20,483,672.33)
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับปี			
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	120,817,733.64	120,817,733.64
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567	10,000,000.00	90,334,061.31	100,334,061.31

✓

ลงชื่อ.....กรรมการ

(นายกรวิษฐ์ สวาทยานนท์)

บริษัท เอสพีวี 77 จำกัด และบริษัทย่อย
 งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568

	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
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับปี			
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	(35,406,541.63)	(35,406,541.63)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568	10,000,000.00	54,927,519.68	64,927,519.68
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2566	10,000,000.00	(30,483,672.33)	(20,483,672.33)
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับปี			
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	120,817,733.64	120,817,733.64
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567	10,000,000.00	90,334,061.31	100,334,061.31

จกค

ลงชื่อ.....กรรมการ

(นายกรวิชัย สุวทยานนท์)

บริษัท เอสพีวี 77 จำกัด และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568

	หน่วย: บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมการดำเนินงาน:				
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	(35,406,541.63)	120,817,733.64	(35,406,541.63)	120,817,733.64
รายการปรับกระทบกำไรเป็นเงินสดรับ(จ่าย)จากกิจกรรมดำเนินงาน				
(รายได้)ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(26,021,989.47)	10,163,677.92	(26,021,989.47)	10,163,677.92
ต้นทุนทางการเงิน	138,124,368.53	138,604,870.14	138,124,368.53	138,604,870.14
ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	791,305.13	791,305.12	791,305.13	791,305.12
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าตัดจำหน่าย	6,242,117.75	6,242,117.76	3,738,317.75	3,738,317.76
ดอกเบี้ยรับ	(5,682,818.67)	(2,592,422.99)	(5,402,390.90)	(2,568,373.08)
กลับรายการผลขาดทุนจากการซื้อขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(5,654,717.13)	(5,264,583.26)
(กำไร)ขาดทุนจากการปรับมูลค่าชุดธรรมดาส่งเสริมทรัพย์สินเพื่อการลงทุน	46,844,070.10	(51,100,000.00)	46,844,070.10	(51,100,000.00)
(กำไร)ขาดทุนจากการปรับมูลค่าชุดธรรมดาส่งเสริมทางการเงินโทเคนดิจิทัล	20,254,178.49	(1,727,703.08)	20,254,178.49	(1,727,703.08)
รายได้จากเงินคืนภาษีมูลค่าเพิ่ม	-	(77,000,000.00)	-	(77,000,000.00)
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์				
และหนี้สินดำเนินงาน	145,144,690.23	144,199,578.51	137,266,600.87	136,455,245.16
สินทรัพย์ดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง				
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	(97.99)	74,481.64	(97.99)	(418.37)
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้	(6,452.81)	(6,457.14)	(6,452.81)	(6,457.14)
หนี้สินจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น(ลดลง)				
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	2,116.70	1,170.60	3,286.70	0.60
เงินประกันการก่อสร้าง	-	(4,204,076.18)	-	-
กระแสเงินสดรับจากการดำเนินงาน	145,140,256.13	140,064,697.43	137,263,336.77	136,448,370.25
เงินสดรับดอกเบี้ยรับ	36,294.87	44,690.76	19,814.83	20,640.85
เงินสดรับคืนภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	7,471,018.73	-	-	-
เงินสดรับคืนภาษีมูลค่าเพิ่ม	-	168,000,000.00	-	168,000,000.00
จ่ายภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	(7,471,033.00)	(7,471,108.70)	-	-
จ่ายคืนเงินสนับสนุนทางการเงินแก่กรรมการบริษัท	-	(91,000,000.00)	-	(91,000,000.00)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากการดำเนินงาน	145,176,536.73	209,638,279.49	137,283,151.60	213,469,011.10
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน:				
เงินสดจ่ายเงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงิน - กรรมการบริษัท	(7,400,000.00)	-	-	-
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กรรมการบริษัท	-	(77,000,000.00)	-	(77,000,000.00)
กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(7,400,000.00)	(77,000,000.00)	-	(77,000,000.00)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน:				
เงินสดจ่ายส่วนแบ่งรายได้แก่ผู้ถือโทเคน	(135,993,547.19)	(135,993,542.86)	(135,993,547.19)	(135,993,542.86)
กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(135,993,547.19)	(135,993,542.86)	(135,993,547.19)	(135,993,542.86)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	1,782,989.54	(3,355,263.37)	1,289,604.41	475,468.24
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่ถูกต้องประเภทเป็นสินทรัพย์				
ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	(3,462,696.77)	-	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	7,120,433.53	10,475,696.90	4,151,121.89	3,675,653.65
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	5,440,726.30	7,120,433.53	5,440,726.30	4,151,121.89

ลงชื่อ.....กรรมการ
(นายกฤษฎ์ สวาทยานนท์)

บริษัท เอสพีวี 77 จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568

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 ไทยซีชีทาวเวอร์ ชั้นที่ 22 ห้องเลขที่ 222 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร
- 1.3 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ คือ บริษัท แอมเฟิล เวเนเจอร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนในประเทศไทย ภายใต้การควบคุมของ นายกรวิษฐ์ สวาทยานนท์
- 1.4 ปัจจุบันผู้บริหารของบริษัทฯ อยู่ระหว่างการดำเนินการเพื่อจำหน่ายทรัพย์สิน โครงการเพื่อจ่ายส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน (หมายเหตุฯ 15) และอยู่ระหว่างการพิจารณาแผนธุรกิจใหม่หลังสิ้นสุดโครงการ ดังนั้นความสามารถในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ได้อย่างต่อเนื่องขึ้นอยู่กับแผนการดำเนินธุรกิจในอนาคตของผู้บริหารของบริษัทฯ

2. เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินไทย (“มาตรฐานการรายงานทางการเงิน”) รวมถึงการตีความและแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชี (“สภาวิชาชีพบัญชี”)

การแสดงรายการในงบการเงิน ได้ทำขึ้นเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า ออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินของบริษัทฯ ได้จัดทำเป็นภาษาไทย และมีหน่วยเงินตราเป็นบาท เว้นแต่ที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น ซึ่งการจัดทำงบการเงินดังกล่าวเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงานในประเทศ ดังนั้นเพื่อความสะดวกของผู้อ่านงบการเงินที่ไม่คุ้นเคยกับภาษาไทย บริษัทฯ ได้จัดทำงบการเงินฉบับภาษาอังกฤษขึ้นโดยแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทย

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิม เว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารต้องใช้ในการประมาณและข้อสมมติฐานหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการกำหนดนโยบายและการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวกับ สินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย การประมาณและข้อสมมติฐานมาจากประสบการณ์ในอดีต และปัจจัยต่าง ๆ ที่ผู้บริหารมีความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลภายใต้สภาวะการณ์แวดล้อมนั้นซึ่งไม่อาจอาศัยข้อมูลจากแหล่งอื่นและนำไปสู่การตัดสินใจเกี่ยวกับการกำหนดจำนวนสินทรัพย์และหนี้สินนั้น ๆ ดังนั้นผลที่เกิดขึ้นจริงจากการตั้งข้อสมมติฐานต่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินอาจแตกต่างไปจากที่ประมาณไว้

ประมาณการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างสม่ำเสมอ การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกในงวดบัญชีที่การประมาณการดังกล่าวได้รับการทบทวน หากการปรับประมาณการกระทบเฉพาะงวดนั้น ๆ และจะบันทึกในงวดที่ปรับและงวดในอนาคต หากการปรับประมาณการกระทบทั้งงวดปัจจุบันและอนาคต

เกณฑ์การจัดทำงบการเงินรวม

ก. 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 ภายหลังจากการจัดตั้งกองทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริชัย (หมายเหตุฯ 4) ทรัสต์จะเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในหุ้นร้อยละ 100 ในบริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด และถือกรรมสิทธิ์ในนามของกองทรัสต์เพื่อปกป้องและรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล มิให้ทรัพย์สินโครงการ (กลุ่มอาคารสำนักงานสิริแคมปัส และภาระผูกพันภายใต้เงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าหรือหุ้นร้อยละ 100 ในบริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด) ถูกจำหน่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน โดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือมติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ซึ่งทรัสต์ทำหน้าที่เป็นเพียงตัวแทนของบริษัทฯ โดยที่บริษัทฯ ทำหน้าที่ในการใช้อำนาจควบคุมในการตัดสินใจบริหารกิจการในบริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด

ข. บริษัทฯ จะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากบริษัทฯ มีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้

ค. บริษัทฯ นำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯ มีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อย จนถึงวันที่บริษัทฯ สิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น

ง. งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ

จ. ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อย รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากรวมงบการเงินรวมแล้ว

ฉ. ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทฯ และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรหรือขาดทุนรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นในงบฐานะการเงินรวม

3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง

3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ที่มีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทฯ ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงจำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้งบการเงิน

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญต่อการเงินของกลุ่มบริษัทฯ

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชี การให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐานฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทฯ เชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่ผลกระทบอย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญต่อการเงินของกลุ่มบริษัทฯ

4. การเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิทธิบัตรประชาชนครั้งแรก

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

- (1) โทเคนดิจิทัลสิทธิบัตร A มูลค่าเสนอขาย 1,600 ล้านบาท จำนวน 160 ล้านโทเคน
- (2) โทเคนดิจิทัลสิทธิบัตร B มูลค่าเสนอขาย 800 ล้านบาท จำนวน 80 ล้านโทเคน

โดยนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปใช้ในวัตถุประสงค์ ดังนี้

- 1) ลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินโครงการจำนวนรวมไม่เกิน 2,186 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดการลงทุน ดังต่อไปนี้
 - ก) ลงทุนในสัญญาการขายและโอนสิทธิรายได้ (RSTA) เพื่อให้บริษัทฯ ได้มาซึ่งกระแสรายรับจากกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส
 - ข) ลงทุนในหุ้นร้อยละ 100 ของบริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส
- 2) ชำระต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการทำธุรกรรมการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัล และชำระเจ้าหนี้ที่เกี่ยวข้องกับการระดมทุน และเป็นเงินทุนหมุนเวียนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ จำนวน 214 ล้านบาท

ภายหลังจากการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิทธิบัตรสำเร็จ บริษัทฯ ได้นำโทเคนดิจิทัลดังกล่าวไปจดทะเบียนซื้อขายในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล คือ บริษัท อีอาร์เอ็กซ์ จำกัด (ERX) ซึ่งภายหลังในวันที่ 22 เมษายน 2568 ได้ดำเนินการเปลี่ยนชื่อทางการค้าจาก ERX เป็น KuCoin Thailand (KuCoin TH) แล้ว

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. การลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ

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

บริษัทฯ รับรู้สินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้รับมาด้วยมูลค่าที่เท่ากับสิ่งตอบแทนที่จ่ายให้สำหรับรายการดังกล่าวในงบการเงิน เฉพาะกิจการของบริษัทฯ เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (หมายเหตุฯ 11) และเงินลงทุนในบริษัทย่อย (หมายเหตุฯ 10)

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

ตามสัญญา RSTA บริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด จะต้องนำส่งกระแสรายรับที่มาจากรายได้จากการให้เช่ากลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ให้แก่บริษัทฯ ตลอดอายุของโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ โดยกระแสรายรับที่บริษัทฯ ได้รับในงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 2567 มีรายละเอียด ดังนี้

	หน่วย: บาท	
	2568	2567
รายได้จากการให้เช่ากลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส	149,417,363.51	149,417,363.51
หัก รายได้ของบริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด จากการทำหน้าที่		
ถือครองทรัพย์สินโครงการโทเคนดิจิทัล	(8,917,363.51)	(8,917,363.51)
กระแสรายรับตามสัญญา RSTA ที่ต้องนำส่งให้แกบริษัทฯ	<u>(140,500,000.00)</u>	<u>(140,500,000.00)</u>

6. ข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้จากการให้เช่า

รายได้จากการให้เช่ารับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ค่าใช้จ่ายเริ่มแรกที่เกิดเป็นการเฉพาะเพื่อให้เกิดสัญญาเช่ารับรู้เป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญา

รายได้จากสัญญาการขายและโอนสิทธิรายได้ (RSTA)

รายได้จากสัญญาการขายและโอนสิทธิรายได้ (RSTA) จะถูกรับรู้ในงบการเงินเฉพาะกิจการ ตามจำนวนที่บริษัทฯ มีสิทธิได้รับตามจำนวนเงินที่ระบุไว้ในสัญญาการขายและโอนสิทธิรายได้ (RSTA)

ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่น

ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่นบันทึกในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จตามเกณฑ์คงค้าง

ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายบันทึกในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จตามเกณฑ์คงค้าง

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วยเงินสดในมือ เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม และเงินลงทุนระยะสั้นอื่นที่มีสภาพคล่องซึ่งมีระยะเวลาครบกำหนดภายในสามเดือน

เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนสุทธิจากค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

เครื่องมือทางการเงิน

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน

ในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก บริษัทฯ ต้องวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม บวกหรือหักด้วยต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาหรือการออกสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินนั้น ต้นทุนการทำรายการของสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนนั้นรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน

การวัดมูลค่าในภายหลังของตราสารหนี้ทำได้ 3 วิธี โดยขึ้นอยู่กับการจัดประเภทตราสารหนี้ของบริษัทฯ

- **ราคาทุนตัดจำหน่าย** - สินทรัพย์ทางการเงินต้องวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายเมื่อบริษัทฯ ถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นตาม โมเดลธุรกิจที่มีวัตถุประสงค์การถือครองสินทรัพย์ทางการเงินเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญาและข้อกำหนดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินซึ่งทำให้เกิดกระแสเงินสดซึ่งเป็นการจ่ายเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่กำหนดไว้ รายได้ดอกเบี้ยจากสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวต้องคำนวณโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง กำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการจะรับรู้โดยตรงในกำไร

หรือขาดทุนและแสดงรายการในกำไร/(ขาดทุน)อื่น พร้อมกับกำไรขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน รายการขาดทุนจากการด้อยค่าแสดงในกำไรหรือขาดทุน

- **มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI)** - สินทรัพย์ทางการเงินต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเมื่อบริษัท ถือครองสินทรัพย์ทางการเงินตามโมเดลธุรกิจที่มีวัตถุประสงค์เพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญาและเพื่อขายสินทรัพย์ทางการเงิน และข้อกำหนดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินซึ่งทำให้เกิดกระแสเงินสด ซึ่งเป็นการจ่ายเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้น ในวันที่กำหนดไว้ การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินรับรู้ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ยกเว้น รายการขาดทุนจากการด้อยค่า รายได้ดอกเบี้ย และกำไรขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เกี่ยวข้องจะรับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุน เมื่อมีการตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงิน กำไรหรือขาดทุนสะสมที่เคยรับรู้รายการในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะต้องจัดประเภทรายการใหม่เข้ากำไรหรือขาดทุน และแสดงรายการในกำไร/(ขาดทุน)อื่น รายได้ดอกเบี้ยจากสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวต้องคำนวณโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง รายการขาดทุนจากการด้อยค่าแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบกำไรขาดทุน
- **มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (FVPL)** - สินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่เข้าเงื่อนไขการวัดมูลค่าด้วยราคาทุน ตัดจำหน่ายหรือ FVOCI ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน กำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากตราสารหนี้ที่วัดมูลค่า FVPL จะรับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุน และแสดงรายการสุทธิในกำไร/(ขาดทุน)อื่นในรอบระยะเวลาที่เกิดรายการ

บริษัทฯ ต้องจัดประเภทรายการใหม่สำหรับเงินลงทุนในตราสารหนี้เฉพาะเมื่อบริษัทฯ เปลี่ยนแปลงโมเดลธุรกิจในการบริหารสินทรัพย์เหล่านั้น

ตราสารทุนสามารถจำแนกและไม่สามารถเปลี่ยนแปลงได้ตามประเภทของการวัดมูลค่าได้สองประเภท ได้แก่ การวัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (FVPL) หรือการวัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI) ซึ่งไม่สามารถจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง

การวัดมูลค่าในภายหลังของตราสารทุนต้องแสดงตราสารทุนโดยใช้มูลค่ายุติธรรม และบันทึกกำไรขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงของมูลค่ายุติธรรมเข้ากำไรหรือขาดทุน หรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ขึ้นอยู่กับการจัดประเภทของตราสารทุน

หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล

บริษัทฯ มีภาระผูกพันตามสัญญาในการส่งมอบเงินสดคือส่วนแบ่งรายได้ให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลภายใต้เงื่อนไขที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน และวันที่ครบกำหนดอายุโครงการ บริษัทฯ จะส่งมอบรายได้ส่วนสุดท้าย คือ ส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายสินทรัพย์โครงการซึ่งจะขึ้นอยู่กับเงินที่คาดว่าจะได้รับจากการจำหน่ายกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ดังนั้น รายได้ส่วนสุดท้าย จึงสัมพันธ์กับราคาตลาดของอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ณ วันสิ้นสุดโครงการ บริษัทฯ จึงแสดงรายการโทเคนดิจิทัลเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดมูลค่ายุติธรรมที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงของราคายุติธรรมของหนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาหรือการออกหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนบันทึกในกำไรหรือขาดทุนในงวดที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นต่อสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย หรือสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ที่เกิดจากภาระผูกพันวงเงินสินเชื่อและสัญญาค้ำประกันทางการเงิน ประเมินโดยไม่จำเป็นต้องรอให้เกิดเหตุการณ์ด้านเครดิตเกิดขึ้นก่อน

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น ได้สิ้นสุดลง หรือ ได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น

หนี้สินทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชีก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมาก หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นสาระสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กลุ่มบริษัท วัดมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุน และวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรมด้วยการตีราคาใหม่อย่างสม่ำเสมอโดยอ้างอิงราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ กลุ่มบริษัทรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนและค่าตัดจำหน่าย

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่าสะสมของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวคือสัญญาอัจฉริยะ (Smart Contract) มีอายุการใช้ประโยชน์ 4 ปี ตัดจำหน่ายตามวิธีเส้นตรง 

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก

กลุ่มบริษัทฯ จัดประเภทสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนและกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายหากมูลค่าตามบัญชีที่จะได้รับคืนส่วนใหญ่มาจากการขาย มิใช่มาจากการใช้สินทรัพย์นั้นต่อไป กลุ่มบริษัทฯ วัดมูลค่าสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนและกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายด้วยจำนวนที่ต่ำกว่าระหว่างมูลค่าตามบัญชีกับมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย ทั้งนี้ ต้นทุนในการขาย หมายถึง ต้นทุนส่วนเพิ่มที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการจำหน่ายสินทรัพย์หรือกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายโดยไม่รวมถึงต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ ยกเว้น สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนและกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายซึ่งจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายที่เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ถือปฏิบัติตามวิธีมูลค่ายุติธรรมจะวัดมูลค่าด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรม

กลุ่มบริษัทฯ จะจัดประเภทสินทรัพย์เป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายก็ต่อเมื่อการขายต้องมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ในระดับสูงมากและสินทรัพย์หรือกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายอยู่ในสภาพพร้อมขายในทันทีในสภาพปัจจุบัน การดำเนินการเพื่อให้การขายเสร็จสมบูรณ์ควรบ่งบอกได้ว่าไม่น่าจะเป็นไปได้ที่จะมีการเปลี่ยนแปลงการขายอย่างมีนัยสำคัญหรือจะมีการยกเลิกการขายนั้น ผู้บริหารต้องผูกพันกับแผนการขายสินทรัพย์และเป็นการขายที่คาดว่าจะเสร็จสมบูรณ์ภายในหนึ่งปีนับตั้งแต่วันที่จัดประเภทสินทรัพย์

กลุ่มบริษัทฯ ไม่บันทึกค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่ายของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน เมื่อสินทรัพย์นั้น ได้จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย

รายการสินทรัพย์และหนี้สินที่ได้จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายได้แสดงแยกต่างหากเป็นสินทรัพย์หรือหนี้สินหมุนเวียนในงบฐานะการเงิน

กลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายถือเป็นการดำเนินงานที่ยกเลิกก็ต่อเมื่อกลุ่มสินทรัพย์ดังกล่าวเป็นส่วนประกอบหนึ่งของกิจการที่ได้จำหน่ายออกไปแล้วหรือที่ได้จัดประเภทไว้เป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย และ

- เป็นสายงานธุรกิจที่สำคัญหรือพื้นที่ทางภูมิศาสตร์ที่แยกต่างหาก
- เป็นส่วนหนึ่งของแผนร่วมกันที่จะยกเลิกสายงานธุรกิจที่สำคัญ หรือเขตภูมิศาสตร์ในการดำเนินงานที่แยกต่างหาก หรือ
- เป็นบริษัทย่อยที่ซื้อมาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อขายต่อ

เนื่องจากกลุ่มบริษัทฯ ประกอบกิจการในส่วนงานทางธุรกิจหลักในการดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน ดังนั้นผลการดำเนินงานเกือบทั้งหมดที่แสดงในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นผลการดำเนินงานของการดำเนินงานที่ยกเลิก ดังนั้น กลุ่มบริษัทฯ ไม่แยกแสดงผลกำไรขาดทุนจากการดำเนินงานที่ยกเลิกเป็นรายการต่างหาก

การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช้สินทรัพย์ทางการเงิน

ทุกวันที่ในงบฐานะการเงินบริษัทจะทำการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ของบริษัท หากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า บริษัทฯ รับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ บริษัทฯ ประเมินการกระแสเงินสด

ในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยง ซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่ ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย บริษัทฯ ใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ดีที่สุด ซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ ซึ่งสะท้อนถึงจำนวนเงินที่กิจการจะได้มาจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย โดยการจำหน่ายนั้นผู้ซื้อและผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีเกี่ยวข้องกัน

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 หากเป็นไปตามนั้นสัญญาเช่าดังกล่าวจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าเงินทุน หรือหากไม่เป็นไปตามนั้น สัญญาเช่าดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

ผลประโยชน์ของพนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้น

บริษัทฯ รับรู้เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้าง

ผลประโยชน์หลังออกจากราน - โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

หนี้สินผลประโยชน์พนักงานส่วนที่เป็นเงินชดเชยตามกฎหมายแรงงานบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุการทำงานพนักงาน โดยการประมาณจำนวนเงินผลประโยชน์ในอนาคตที่พนักงานจะได้รับจากการทำงานให้กับบริษัทตลอดระยะเวลาทำงานถึงปีที่เกษียณอายุงานในอนาคตตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย โดยผลประโยชน์ดังกล่าวได้ถูกคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน อัตราคิดลดใช้อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลเป็นอัตราอ้างอิงเริ่มต้น การประมาณการหนี้สินดังกล่าวคำนวณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method)

ลงชื่อ.....

เมื่อข้อสมมติที่ใช้ในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยมีการเปลี่ยนแปลง บริษัทฯ รับรู้ผลกำไร(ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่เกิดขึ้นในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นทั้งจำนวน

ประมาณการหนี้สิน

บริษัทฯ จะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และบริษัทฯ สามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับงวดประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้ปัจจุบัน และภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน เว้นแต่ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีในส่วนที่เกี่ยวกับรายการที่บันทึกในส่วนของผู้ถือหุ้นให้รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ภาษีเงินได้ปัจจุบันได้แก่ภาษีที่คาดว่าจะจ่ายชำระหรือได้รับชำระ โดยคำนวณจากกำไรหรือขาดทุนประจำงวดที่ต้องเสียภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ตลอดจนการปรับปรุงทางภาษีที่เกี่ยวกับรายการในงวดก่อน ๆ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบันทึกโดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีและมูลค่าฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สิน

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีวัดมูลค่าโดยใช้อัตราภาษีที่คาดว่าจะใช้กับผลแตกต่างชั่วคราวเมื่อมีการกลับรายการ โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสามารถหักกลบได้เมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันมาหักกลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะบันทึกต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตจะมีจำนวนเพียงพอกับการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าว สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกทบทวน ณ ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะถูกปรับลดลงเท่าที่ประโยชน์ทางภาษีจะมีโอกาสถูกใช้จริง

กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้น

กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไร(ขาดทุน)สำหรับปีด้วยจำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายในระหว่างปีทั้งหมด

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 ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ คำนวณจากประมาณการกระแสเงินสดคิดลดของค่าเช่าจากสัญญาเช่าในปัจจุบัน รวมถึงค่าเช่าในอนาคตภายใต้เงื่อนไขของตลาดที่มีอยู่ในปัจจุบันสุทธิจากกระแสเงินสดจ่ายต่างๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ อัตราคิดลดที่ใช้สะท้อนถึงการประเมินสถานะตลาดปัจจุบันในเรื่องมูลค่าของเงินตามเวลาและปัจจัยความเสี่ยงที่เหมาะสม

มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินทางการเงิน

กลุ่มบริษัทฯ ใช้ดุลยพินิจในการเลือกวิธีการและตั้งข้อสมมติฐานในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล โดยใช้เทคนิคคิดลดกระแสเงินสดจากส่วนแบ่งที่ต้องจ่ายให้กับผู้ถือโทเคนดิจิทัลในอนาคตด้วยอัตราคิดลดที่อ้างอิงอัตราผลตอบแทนที่สะท้อนผลตอบแทนของผลิตภัณฑ์ทางการเงินอื่น ๆ ในตลาดที่มีลักษณะคล้ายกัน

สัญญาเช่า

ในกรณีที่กลุ่มบริษัทฯ เป็นผู้ให้เช่า การพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุน ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่า กลุ่มบริษัทฯ ได้โอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ในสินทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

7. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันได้แก่บุคคลหรือกิจการต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกับบริษัทฯ โดยการเป็นผู้ถือหุ้นหรือมีผู้ถือหุ้นร่วมกันหรือมีกรรมกรร่วมกัน รายการที่มีขึ้นกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันได้กำหนดขึ้นโดยใช้ราคาตลาดหรือในราคาที่ตกลงกันตามสัญญาหากไม่มีราคาตลาดรองรับ

รายละเอียดความสัมพันธ์ที่บริษัทฯ มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งมีการควบคุม หรือเป็นกิจการที่บริษัทฯ ควบคุม หรือเป็นบุคคลหรือกิจการที่มีรายการบัญชีกับบริษัทฯ มีดังนี้

7.1 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 รวมถึงกรรมการของบริษัทฯ (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่)	

7.2 รายการบัญชีที่สำคัญที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 2567 มีดังนี้

	หน่วย: บาท				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2568	2567	2568	2567	นโยบายการกำหนดราคา
<u>บริษัทย่อย</u>					
รายได้จากสัญญาการขายและ					
โอนสิทธิรายได้ (RSTA)	-	-	140,500,000.00	140,500,000.00	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
<u>กรรมการบริษัทฯ</u>					
ดอกเบี้ยรับ	5,646,523.80	2,547,732.23	5,382,576.07	2,547,732.23	ร้อยละ 7 ต่อปี 

7.3 ยอดคงเหลือที่สำคัญที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 2567 มีดังนี้

	หน่วย: บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	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	8,194,256.03	2,547,732.23	7,930,308.30	2,547,732.23
<u>หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล (ก่อนปรับมูลค่ายุติธรรม)</u>				
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 บริษัทฯ ย่อยได้ลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินที่ออกโดยกรรมการบริษัท ระบุอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7 ต่อปี และมีกำหนดอายุ 3 เดือน สามารถต่ออายุได้ครั้งละไม่เกิน 3 เดือน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 มีดอกเบี้ยค้างรับจากเงินลงทุนดังกล่าว จำนวน 263,947.73 บาท ซึ่งแสดงไว้ภายใต้รายการลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

7.4 ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับ - กรรมการบริษัท มีการเคลื่อนไหวดังต่อไปนี้

	หน่วย: บาท			
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่	รายการเคลื่อนไหวระหว่างปี		ณ วันที่
	1 กรกฎาคม 2567	เพิ่มขึ้น	ลดลง	30 มิถุนายน 2568
<u>เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับ - กรรมการบริษัท</u>				
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กรรมการบริษัท	77,000,000.00	-	-	77,000,000.00
ดอกเบี้ยค้างรับ	2,547,732.23	5,382,576.07	-	7,930,308.30
รวม	79,547,732.23	5,382,576.07	-	84,930,308.30

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 บริษัทฯ มีเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กรรมการบริษัท โดยจัดทำเป็นสัญญาเงินกู้มีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์ในการบริหารจัดการเงิน คัดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

7.5 ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ

ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

	หน่วย: บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ผลประโยชน์ระยะสั้น	1,800,000.00	1,800,000.00	1,800,000.00	1,800,000.00
รวมค่าตอบแทนที่จ่ายให้ผู้บริหารสำคัญ	1,800,000.00	1,800,000.00	1,800,000.00	1,800,000.00

ลงชื่อ.....กรรมการ

(นายกรวิษฐ์ สวาทยานนท์)

8. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

	หน่วย: บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	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	8,891,323.07	7,108,333.53	5,428,626.30	4,139,021.89
รวม	8,903,423.07	7,120,433.53	5,440,726.30	4,151,121.89
จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
ที่ถือไว้เพื่อขาย (หมายเหตุฯ 15)	(3,462,696.77)	-	-	-
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5,440,726.30	7,120,433.53	5,440,726.30	4,151,121.89

9. เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 2567 บริษัทฯ มีเงินฝากสถาบันการเงินจำนวน 34 ล้านบาท เท่ากันทั้งสองปี บัญชีดังกล่าวเป็นบัญชีเงินฝากธนาคารซึ่งมีเงื่อนไขการเบิกถอนและถูกจัดการและควบคุมโดยบริษัทฯ และผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล (Co-signed account) ตามสัญญา RSTA ที่บริษัทฯ ดำเนินการให้บริษัทย่อย คือ บริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด แจ้งให้ผู้เช่าโอนกระแสรายรับตามสัญญา RSTA มายังบัญชีเงินฝากธนาคารดังกล่าว เพื่อใช้จัดสรรส่วนแบ่งรายได้ให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล (หมายเหตุฯ 12)

10. เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ

เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ ที่แสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

บริษัท	ทุนที่ชำระแล้ว	สัดส่วนเงินลงทุน	มูลค่าเงินลงทุนตามวิธีราคาทุน (บาท)	
	(บาท)	(ร้อยละ)	2568	2567
บริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด	277,500,000.00	100	576,000,000.00	576,000,000.00
หัก ค่าเผื่อด้อยค่าเงินลงทุน			(537,685,269.62)	(543,339,986.75)
สุทธิ			38,314,730.38	32,660,013.25
จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย (หมายเหตุฯ 15)			(38,314,730.38)	-
สุทธิ			-	32,660,013.25

ภายหลังจากการจัดตั้งกองทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริชัย (หมายเหตุฯ 4) ทรัสต์จะเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในหุ้นร้อยละ 100 ในบริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด และถือกรรมสิทธิ์ในนามของกองทรัสต์เพื่อปกป้องและรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล มิให้ทรัพย์สินโครงการ ถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน โดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 2567 บริษัทฯ ได้พิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของเงินลงทุนในบริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด โดยพิจารณาจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยดังกล่าว ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 2567 ตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ คิดเป็นจำนวน 38.31 ล้านบาท และ 32.66 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งต่ำกว่าราคาทุนของเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงไว้ในจำนวน 576 ล้านบาท จึงรับรู้ค่าเผื่อด้อยค่าเงินลงทุนจำนวน 537.69 ล้านบาท และ 543.34 ล้านบาท ตามลำดับ เพื่อปรับมูลค่าเงินลงทุนในงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 2567 ให้เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน และกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยในงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 2567 จำนวน 5.65 ล้านบาท และ 5.26 ล้านบาท ตามลำดับ

เงินลงทุนในบริษัทย่อยข้างต้น ได้ถูกจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย (หมายเหตุฯ 15) ทั้งนี้ บริษัทฯ พิจารณาว่ามูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของเงินลงทุนดังกล่าวจะไม่ต่ำกว่ามูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อย โดยราคาขายของเงินลงทุนจะถูกกำหนดขึ้นในภายหลัง ซึ่งรวมอยู่ในราคาประเมินรวมของทรัพย์สินโครงการ (หมายเหตุฯ 23)

11. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 สรุปได้ดังนี้

	หน่วย: บาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
มูลค่ายุติธรรม ณ วันต้นปี	2,556,100,000.00	2,556,100,000.00
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรม (ระดับ 2)	(46,844,070.10)	(46,844,070.10)
มูลค่ายุติธรรม ณ วันปลายปี	2,509,255,929.90	2,509,255,929.90
จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ที่ถือไว้เพื่อขาย (หมายเหตุฯ 15)	(2,509,255,929.90)	(2,509,255,929.90)
สุทธิ	-	-
ราคาทุน	2,285,140,113.40	1,734,800,682.13
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมสะสม	224,115,816.50	774,455,247.77
มูลค่ายุติธรรม ณ วันปลายปี	2,509,255,929.90	2,509,255,929.90
จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ที่ถือไว้เพื่อขาย (หมายเหตุฯ 15)	(2,509,255,929.90)	(2,509,255,929.90)
สุทธิ	-	-

ในเดือนตุลาคม 2564 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ และนำเงินมาลงทุนในสัญญา RSTA เพื่อให้บริษัทฯ ได้มาซึ่งกระแสรายรับจากกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมปัส โดยบริษัทฯ ได้จ่ายชำระเงินให้บริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด เป็นจำนวน 1,610 ล้านบาท (หมายเหตุฯ 5) และได้รับภาระผูกพันจากเงินประกันความเสียหายตามสัญญา RSTA จำนวน 124.80 ล้านบาท (คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน ณ วันที่ซื้อ) (หมายเหตุฯ 14) รวมทั้งสิ้น 1,734.80 ล้านบาท 

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 ราคายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน อ้างอิงจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยพิจารณาจากวิธีรายได้ (Income Approach) จากประมาณการกระแสเงินสดคิดลดของค่าเช่าจากสัญญาเช่าในปัจจุบัน รวมถึงค่าเช่าในอนาคตภายใต้เงื่อนไขของตลาดที่มีอยู่ในปัจจุบัน สหราชอาณาจักรกระแสเงินสดจ่ายต่าง ๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์ รวมกับมูลค่าตลาดปัจจุบันของทรัพย์สินเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาคาดการณ์ แล้วคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุดท้าย (Terminal Value) โดยใช้อัตราคิดลดร้อยละ 8 ต่อปี และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนร้อยละ 7 ต่อปี มูลค่ายุติธรรมดังกล่าว ถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3 จากเกณฑ์ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 บริษัทได้เปลี่ยนวิธีการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าว โดยใช้อ้างอิงราคาที่ได้จากการขายผ่านการประมูลเพื่อปิดโครงการเมื่อวันที่ 18 สิงหาคม 2568 (หมายเหตุฯ 23) โดยมีผู้ชนะการประมูลเสนอราคา 2,400 ล้านบาท ซึ่งเป็นราคาที่รวมค่าซื้อเงินลงทุนในบริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด (บริษัทย่อย) และสัญญา RSTA รวมถึงภาระหนี้สินเงินประกันการเช่า ทั้งนี้ การกำหนดราคาขายของสินทรัพย์แต่ละรายการจะเกิดขึ้นในภายหลัง แต่อย่างไรก็ตาม ราคาขายของเงินลงทุนในบริษัทย่อยจะไม่ต่ำกว่ามูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยดังกล่าว

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 จำนวนเงิน 38.31 ล้านบาท ดังนั้นบริษัทจึงพิจารณาใช้ราคายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 2,509.26 ล้านบาท ซึ่งเท่ากับราคาขายทรัพย์สินโครงการรวม 2,400 ล้านบาท หักด้วยมูลค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน 38.31 ล้านบาท บวกด้วยภาระหนี้สินเงินประกันการเช่า (หมายเหตุฯ 14)

เนื่องจากการประมูลครั้งนี้มีผู้เข้าร่วมจำกัด และเป็นธุรกรรมเฉพาะครั้ง จึงไม่ถือเป็นตลาดซื้อขายที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์ประเภทเดียวกัน ราคาที่ได้จากการประมูลดังกล่าวถือเป็นข้อมูลสังเกตได้ที่จัดอยู่ในลำดับชั้นที่ 2 ของการวัดมูลค่ายุติธรรม

จากการที่บริษัทได้รับข้อมูลราคาจากธุรกรรมจริง ซึ่งสะท้อนมูลค่าที่ผู้เข้าร่วมตลาดยินดีจ่ายสำหรับสินทรัพย์ดังกล่าว และถือเป็นข้อมูลสังเกตได้ที่มีความเกี่ยวข้องและน่าเชื่อถือในการวัดมูลค่ายุติธรรม บริษัทจึงเปลี่ยนแปลงลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมจากลำดับชั้นที่ 3 เป็นลำดับชั้นที่ 2

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนข้างต้นได้ถูกจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย (หมายเหตุฯ 15)

12. เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

	หน่วย: บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น				
เจ้าหนี้อื่นกิจการอื่น	38,734.00	35,524.00	20,972.00	17,762.00
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	1,100,000.00	1,100,000.00	700,000.00	700,000.00
ส่วนแบ่งรายได้แก่ผู้ถือ				
โทเคนดิจิทัลค้างจ่าย	34,021,076.18	34,014,623.37	34,021,076.18	34,014,623.37
อื่น ๆ	23,806.30	24,899.60	20,308.30	20,231.60
รวม	35,183,616.48	35,175,046.97	34,762,356.48	34,752,616.97

	หน่วย: บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
จัดประเภทเป็นหนี้สินที่เกี่ยวข้อง				
โดยตรงกับสินทรัพย์ไม่				
หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย				
(หมายเหตุฯ 15)	(421,260.00)	-	-	-
รวมเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	34,762,356.48	35,175,046.97	34,762,356.48	34,752,616.97

ส่วนแบ่งรายได้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลค้างจ่าย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 ได้รวมจำนวนเงินที่เหลือจากการปิดเศษจากการจ่ายส่วนแบ่งรายได้ไตรมาสจำนวน 21,076.18 บาท ที่จะถูกสะสมและนำไปคำนวณรวมเป็นส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาสในรอบสุดท้ายก่อนครบกำหนดอายุโครงการให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับทุกราย

13. หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล - สุทธิ

หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล - สุทธิ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 ประกอบด้วย

	หน่วย: บาท			
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568			
	ส่วนปรับปรุงมูลค่า			มูลค่ายุติธรรมของ
	หนี้สินทางการเงิน	ปัจจุบัน - ส่วนแบ่ง	ส่วนปรับมูลค่า	
	โทเคนดิจิทัล	รายได้แก่ผู้ถือโทเคน	ยุติธรรมสะสม	หนี้สินทางการเงิน
		สะสม		โทเคนดิจิทัล
ผู้ถือโทเคนดิจิทัลซีรีส์ A	1,600,000,000.00	(4,033,247.37)	4,185,605.78	1,600,152,358.41
ผู้ถือโทเคนดิจิทัลซีรีส์ B	800,000,000.00	(12,842,363.69)	13,197,401.63	800,355,037.94
รวม	2,400,000,000.00	(16,875,611.06)	17,383,007.41	2,400,507,396.35
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				(2,400,507,396.35)
สุทธิ				-

✓ ๑๐๓

การเปลี่ยนแปลงของหนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 มีการเคลื่อนไหว ดังต่อไปนี้

	หน่วย: บาท		
	ผู้ถือโทเคนดิจิทัลซีรีส์ A	ผู้ถือโทเคนดิจิทัลซีรีส์ B	รวม
ยอดยกมา ณ วันต้นปี	1,601,290,938.69	783,319,517.09	2,384,610,455.78
ส่วนปรับปรุงมูลค่าปัจจุบัน - ส่วนแบ่งรายได้			
แก่ผู้ถือโทเคน	(1,138,580.28)	(3,218,657.64)	(4,357,237.92)
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรม	-	20,254,178.49	20,254,178.49
ยอดยกไป ณ วันสิ้นปี	1,600,152,358.41	800,355,037.94	2,400,507,396.35
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(1,600,152,358.41)	(800,355,037.94)	(2,400,507,396.35)
สุทธิ	-	-	-

ส่วนปรับมูลค่ายุติธรรม เกิดจากการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัลจากกระแสเงินสดจากส่วนแบ่งรายได้และรายได้ส่วนสุดท้ายที่ต้องจ่ายให้กับผู้ถือโทเคนดิจิทัลในช่วงเวลาต่าง ๆ ตามแนวคิดมูลค่าเงินตามเวลา (Time Value of Money) โดยการคำนวณมูลค่าปัจจุบันคิดลดกระแสเงินสดที่อัตราคิดลดร้อยละ 4.5 ต่อปีสำหรับโทเคนดิจิทัลซีรีส์ A และ ร้อยละ 8 ต่อปีสำหรับโทเคนดิจิทัลซีรีส์ B ซึ่งเป็นอัตราผลตอบแทนที่สะท้อนผลตอบแทนของผลิตภัณฑ์ทางการเงินอื่น ๆ ในตลาดที่มีลักษณะคล้ายกับโทเคนดิจิทัลของบริษัทฯ ทั้งนี้ส่วนปรับมูลค่ายุติธรรมมิได้มีผลกระทบต่อสิทธิและสถานะของผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวถูกจัดลำดับชั้นอยู่ในลำดับมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3 จากเกณฑ์ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้

ทั้งนี้สิทธิและสถานะของผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน โดยสรุปได้ดังนี้

สิทธิและสถานะของผู้ถือโทเคนดิจิทัลแต่ละกลุ่ม มีดังนี้

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลซีรีส์ A: มีสิทธิได้รับ

- (1) ส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาส ในอัตราส่วนแบ่งรายได้ต่อมูลค่าการเสนอขายโทเคนดิจิทัลซีรีส์ A ไม่เกินร้อยละ 4.5 ต่อปี
- (2) ส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ โดยจะได้รับรายได้ส่วนสุดท้าย จำนวนสูงสุดไม่เกิน 1,600 ล้านบาทแรกก่อนผู้ถือโทเคนดิจิทัลซีรีส์ B
- (3) มีสิทธิในการลงมติอนุมัติให้มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการหากรายได้ส่วนสุดท้ายที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการต่ำกว่า 1,600 ล้านบาท

ผู้ถือโทเคนดิจิทัลซีรีส์ B: มีสิทธิได้รับ

- (1) ส่วนแบ่งรายได้รายได้ไตรมาส ในอัตราส่วนแบ่งรายได้ต่อมูลค่าการเสนอขายโทเคนดิจิทัลซีรีส์ B ไม่เกินร้อยละ 8.0 ต่อปี
- (2) ส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ โดยจะได้รับรายได้ส่วนสุดท้าย เฉพาะส่วนที่เกิน 1,600 ล้านบาท
- (3) ไม่มีสิทธิในการลงมติอนุมัติให้มีการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการหากรายได้ส่วนสุดท้ายที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการต่ำกว่า 1,600 ล้านบาท

การจ่ายส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาส

บริษัทฯ จะคำนวณส่วนแบ่งรายได้ตามรอบไตรมาสตามปีปฏิทิน ในกรณีที่รอบการจ่ายส่วนแบ่งรายได้สำหรับรอบแรกและรอบสุดท้ายก่อนครบกำหนดอายุโครงการน้อยกว่า 3 เดือน บริษัทฯ จะจัดสรรส่วนแบ่งดังนี้

- (1) รอบการจ่ายรายไตรมาสรอบแรก - ส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสแรกที่เกิดขึ้นจะถูกสะสมและจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่ยังคงถือโทเคนดิจิทัลอยู่ ณ เวลา 23.59 น. ของวันสุดท้ายของไตรมาสถัดไป
- (2) รอบการจ่ายรายไตรมาสรอบสุดท้ายก่อนครบกำหนดอายุโครงการ - ส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสสุดท้ายก่อนครบกำหนดอายุโครงการที่เกิดขึ้นจะนำไปรวมกับส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการและจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่ยังคงถือโทเคนดิจิทัลอยู่ ณ เวลา 23.59 น. ของวันที่ครบกำหนดอายุโครงการ

นำเงินมาลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินโครงการ และจ่ายคืนส่วนส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสและส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าว

14. การระงับผูกพันจากเงินประกันความเสียหายตามสัญญาเช่าระยะยาว

การเปลี่ยนแปลงของการผูกพันจากเงินประกันความเสียหายตามสัญญาเช่าระยะยาว สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 มีดังนี้

หน่วย: บาท				
งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ณ วันที่	รายการ เคลื่อนไหว	จัดประเภทเป็น หนี้สินที่เกี่ยวข้อง โดยตรงกับสินทรัพย์ ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้	
			เพื่อขาย	ณ วันที่
	1 กรกฎาคม 2567	ระหว่างปี	(หมายเหตุฯ 15)	30 มิถุนายน 2568
การผูกพันจากเงินประกันความเสียหาย	149,417,363.51	-	(149,417,363.51)	-
หัก ดอกเบี้ยรอตัดบัญชี	(8,328,309.68)	6,481,606.45	(1,846,703.23)	-
สุทธิ	141,089,053.83	6,481,606.45	(147,570,660.28)	-

15. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและหนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย

ปัจจุบันผู้บริหารของบริษัทฯ อยู่ระหว่างการดำเนินการเพื่อจำหน่ายทรัพย์สินโครงการเพื่อจ่ายส่วนแบ่งรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน บริษัทฯ จึงได้จัดประเภทกลุ่มของสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน โดยการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกลุ่มอาคารสำนักงาน ลิริ แคมปัส และต้องจ่ายส่วนแบ่งรายได้คืนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล เป็นรายการแยกต่างหากภายใต้หัวข้อ “สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย” และ “หนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย” ในงบฐานะการเงินรวมและงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568

เนื่องจากกลุ่มบริษัทฯ ประกอบกิจการในส่วนงานทางธุรกิจหลักในการดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัล ต่อประชาชน ดังนั้นผลการดำเนินงานเกือบทั้งหมดที่แสดงในงบการเงินรวมและงบเฉพาะกิจการเป็นผลการดำเนินงาน ของการดำเนินงานที่ยกเลิก ดังนั้น กลุ่มบริษัทฯ ไม่แยกแสดงผลกำไรขาดทุนจากการดำเนินงานที่ยกเลิกเป็นรายการ ต่างหาก

รายการที่ไม่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานที่ยกเลิกสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 2567 มีดังนี้

	หน่วย: บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
รายได้จากเงินคืนภาษีมูลค่าเพิ่ม	-	77,000,000.00	-	77,000,000.00
ดอกเบี้ยรับ	5,402,390.90	2,592,423.00	5,402,390.90	2,568,373.08
รวม	5,402,390.90	79,592,423.00	5,402,390.90	79,568,373.08
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน				
การดำเนินงานที่ไม่ยกเลิก (บาท/หุ้น)	54.02	795.93	54.02	795.69
การดำเนินงานที่ยกเลิก (บาท/หุ้น)	(408.09)	412.25	(408.09)	412.49
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานรวม	(354.07)	1,208.18	(354.07)	1,208.18

รายละเอียดสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและหนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 แสดงได้ดังต่อไปนี้

	หน่วย: บาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
สินทรัพย์		
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	3,462,696.77	-
เงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงิน - กรรมการบริษัท	7,400,000.00	-
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	1,098,547.73	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ	-	38,314,730.38
เงินประกันการใช้ไฟฟ้า	1,856,300.00	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	2,509,255,929.90	2,509,255,929.90
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายรอรับคืน	26,148,784.47	-
รวมสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับกลุ่มสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	2,549,222,258.87	2,547,570,660.28
หนี้สิน		
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	421,260.00	-
เงินประกันการก่อสร้าง	1,230,338.59	-
ภาระผูกพันจากเงินประกันความเสียหายตามสัญญาเช่าระยะยาว	147,570,660.28	147,570,660.28
รวมหนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	149,222,258.87	147,570,660.28
สุทธิ	2,400,000,000.00	2,400,000,000.00

16. ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินในงบการเงินรวมและในงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 2567 มีดังนี้

	หน่วย: บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ส่วนแบ่งรายได้แก่ผู้ถือโทเคน	136,000,000.00	136,000,000.00	136,000,000.00	136,000,000.00
ส่วนปรับปรุงมูลค่าปัจจุบัน - ส่วนแบ่ง				
รายได้แก่ผู้ถือโทเคน	(4,357,237.92)	(3,592,050.84)	(4,357,237.92)	(3,592,050.84)
ดอกเบี้ยตัดบัญชี - ภาระผูกพันจากเงิน				
ประกันความเสียหาย (หมายเหตุฯ 14)	6,481,606.45	6,196,920.98	6,481,606.45	6,196,920.98
รวม	138,124,368.53	138,604,870.14	138,124,368.53	138,604,870.14

17. รายได้จากเงินคืนภาษีมูลค่าเพิ่ม

ในเดือนพฤศจิกายน 2564 บริษัทฯ ได้จ่ายชำระภาษีมูลค่าเพิ่มจากการออกเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริอับต่อประชาชนครั้งแรกจำนวน 168 ล้านบาท และบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในการบริหารในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 ทั้งนี้บริษัทฯ ได้จัดทำบันทึกข้อตกลงกับกรมการบริษัทฯ (“ผู้ให้สัญญา”) เพื่อรับเงินสนับสนุนทางการเงินจำนวน 91 ล้านบาท ซึ่งบันทึกเป็นรายได้อื่นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีเดียวกัน ไปชำระภาษีมูลค่าเพิ่มดังกล่าวก่อน เพื่อป้องกันมิให้ผู้ลงทุนและบริษัทฯ ได้รับความเสียหายจากเบี้ยปรับและเงินเพิ่มจากการถูกประเมินภาษีมูลค่าเพิ่ม เนื่องจาก ณ เวลานั้นภาระภาษีอากรเกี่ยวกับสินทรัพย์ดิจิทัลยังไม่มีมาตรการชัดเจน และหากบริษัทฯ ได้รับเงินภาษีมูลค่าเพิ่มคืนจากกรมสรรพากร บริษัทฯ ต้องชำระคืนเงินสนับสนุนดังกล่าวให้แก่ผู้ให้สัญญา

ต่อมาในระหว่างงวดไตรมาส 3 ปี 2567 บริษัทฯ ได้รับคืนภาษีมูลค่าเพิ่มดังกล่าวทั้งจำนวน ซึ่งได้รับยกเว้นตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 779) พ.ศ. 2566 สำหรับการโอนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน ที่ออกและเสนอขายต่อประชาชนให้แก่บริษัทผู้ออกโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนที่ออกเสนอขายต่อประชาชนตามกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัลที่ได้กระทำตั้งแต่วันที่ 14 พฤษภาคม 2561 เป็นต้นไป จึงได้จ่ายเงินคืนแก่ผู้ให้สัญญาจำนวน 91 ล้านบาท และบันทึกส่วนต่างไว้เป็นรายได้จากเงินคืนภาษีมูลค่าเพิ่มจำนวน 77 ล้านบาทในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 และได้นำเงินจำนวน 77 ล้านบาทดังกล่าวให้กรมการบริษัทฯ กู้ยืม (หมายเหตุฯ 7)



18. ภาษีเงินได้

18.1 หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ

หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

	หน่วย: บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	(25,465,557.72)	(51,487,547.19)	(25,465,557.72)	(51,487,547.19)

รายการเคลื่อนไหวของหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ ที่เกิดขึ้นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 มีการเคลื่อนไหว ดังนี้

	หน่วย: บาท		
	งบการเงินรวม		
	ณ วันที่		ณ วันที่
	1 กรกฎาคม 2567	กำไร (ขาดทุน)	30 มิถุนายน 2568
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ			
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(54,191,977.32)	9,368,814.02	(44,823,163.30)
หนี้สินโทเคนดิจิทัล	(3,077,908.84)	3,179,388.11	101,479.27
ภาระผูกพันจากเงินประกันความเสียหาย			
ตามสัญญาเช่าระยะยาว	(1,665,661.94)	1,296,321.29	(369,340.65)
ผลขาดทุนทางภาษี	3,924,553.54	13,308,409.47	17,232,963.01
อื่น ๆ	3,523,447.37	(1,130,943.42)	2,392,503.95
สุทธิ	(51,487,547.19)	26,021,989.47	(25,465,557.72)

	หน่วย: บาท		
	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ณ วันที่		ณ วันที่
	1 กรกฎาคม 2567	กำไร (ขาดทุน)	30 มิถุนายน 2568
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ			
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(159,336,527.30)	9,368,814.02	(149,967,713.28)
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	108,667,997.35	(1,130,943.42)	107,537,053.93
หนี้สินโทเคนดิจิทัล	(3,077,908.84)	3,179,388.11	101,479.27
ภาระผูกพันจากเงินประกันความเสียหาย			
ตามสัญญาเช่าระยะยาว	(1,665,661.94)	1,296,321.29	(369,340.65)
ผลขาดทุนทางภาษี	3,924,553.54	13,308,409.47	17,232,963.01
สุทธิ	(51,487,547.19)	26,021,989.47	(25,465,557.72)

18.2 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 2567 มีดังนี้

	หน่วย: บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน				
สำหรับปีปัจจุบัน	-	-	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
การเปลี่ยนแปลงของผลแตกต่างชั่วคราว	(26,021,989.47)	10,163,677.92	(26,021,989.47)	10,163,677.92
(รายได้)ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(26,021,989.47)	10,163,677.92	(26,021,989.47)	10,163,677.92

รายการกระทบยอดระหว่างกำไรทางบัญชีกับ(รายได้)ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 2567 มีดังนี้

	หน่วย: บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	(61,428,531.10)	130,981,411.56	(61,428,531.10)	130,981,411.56
อัตราภาษีที่ใช้ (ร้อยละ)	20.00	20.00	20.00	20.00
ภาษีเงินได้ปัจจุบันตามอัตราภาษี	(12,285,706.22)	26,196,282.31	(12,285,706.22)	26,196,282.31
รายการกระทบยอด				
รายได้ที่ให้ถือเป็นรายได้ตาม				
ประมวลรัษฎากร	30,590,289.39	30,590,289.39	-	-
รายจ่ายที่ไม่ให้ถือเป็นค่าใช้จ่าย				
ตามประมวลรัษฎากร	3,824.77	24,295.56	3,824.77	14,295.56
รายได้ที่ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้				
หรือรายจ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น	(33,646,636.39)	(49,046,636.39)	-	(15,400,000.00)
ผลขาดทุนในปีก่อนที่ไม่รับรู้				
เป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัด				
บัญชีแต่นำมาใช้ลดค่าใช้จ่ายภาษี	(431,698.55)	-	(431,698.55)	-
ผลขาดทุนในปีปัจจุบันที่ไม่รับรู้				
เป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้				
รอการตัดบัญชี	1,925,403.58	1,993,430.35	-	-
ผลขาดทุนในปีก่อนที่ไม่รับรู้เป็น				
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่				
นำมารับรู้ในปีปัจจุบัน	(13,308,409.47)	(646,899.95)	(13,308,409.47)	(646,899.95)
อื่น ๆ	1,130,943.42	1,052,916.65	-	-
(รายได้)ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(26,021,989.47)	10,163,677.92	(26,021,989.47)	10,163,677.92

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทฯ มีขาดทุนทางภาษีที่คาดว่าจะไม่ได้ใช้จำนวน 320.12 ล้านบาท และ 346.62 ล้านบาท ตามลำดับ และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทฯ มีผลขาดทุนทางภาษีที่คาดว่าจะไม่ได้ใช้จำนวน 4.13 ล้านบาท ผู้บริหารจึงไม่บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับขาดทุนทางภาษีจำนวนดังกล่าว

19. ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติ

ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 2567 มีดังนี้

	หน่วย: บาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ค่าที่ปรึกษา	-	754,054.03	-	754,054.03
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	2,269,359.16	2,263,589.16	1,342,118.00	1,336,348.00
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	1,800,000.00	1,800,000.00	1,800,000.00	1,800,000.00
ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	791,305.13	791,305.12	791,305.13	791,305.12
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้าตัดจำหน่าย	6,242,117.75	6,242,117.76	3,738,317.75	3,738,317.76

20. ข้อมูลทางการเงินจำแนกส่วนงาน

กลุ่มบริษัทฯ ประกอบกิจการในส่วนงานทางธุรกิจหลักในการดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัล ต่อประชาชน ภายใต้หลักเกณฑ์ตามกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัล พ.ศ. 2561 และดำเนินธุรกิจ ในส่วนงานทางภูมิศาสตร์หลักในประเทศไทย

ดังนั้นรายได้ กำไร และสินทรัพย์เกือบทั้งหมดที่แสดงในงบการเงินจึงเกี่ยวข้องกับส่วนงานทางธุรกิจและส่วนงาน ทางภูมิศาสตร์ตามที่กล่าวข้างต้น

ปัจจุบันผู้บริหารของบริษัทฯ อยู่ระหว่างการดำเนินการเพื่อจำหน่ายทรัพย์สินโครงการเพื่อจ่ายส่วนแบ่งรายได้จากการ จำหน่ายทรัพย์สินให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน (หมายเหตุฯ 15) ดังนั้นผลการดำเนินงานเกือบ ทั้งหมดที่แสดงในงบการเงินรวมและงบเฉพาะกิจการเป็นผลการดำเนินงานของการดำเนินงานที่ยกเลิก

21. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 บริษัทฯ มีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาบริการภายใน 1 ปี จำนวน 0.85 ล้านบาท

22. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัทฯ คือการจัดให้มีโครงสร้างทางการเงินที่เหมาะสม และการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

23. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ตามประกาศรายชื่อผู้ชนะการประกวดราคาเสนอซื้อทรัพย์สินโครงการสิริ แคมป์ส ลงวันที่ 19 สิงหาคม 2568 บริษัทฯ ได้แจ้งรายชื่อผู้ชนะประกวดราคาจากการเปิดซองการยื่นเอกสารประกวดราคา เมื่อวันที่ 18 สิงหาคม 2568 โดยมีตัวแทนนายหน้าซื้อขายทรัพย์สินของบริษัทและทรีตีร่วมเป็นพยาน โดยผู้ชนะการประกวดราคา คือ นายกรวิษฐ์ สวาทยานนท์ กรรมการของบริษัทฯ โดยเป็นการซื้อหุ้นจำนวนร้อยละ 100 ของบริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด (บริษัทย่อย) และการเข้าลงทุนในสัญญาอื่นใดเกี่ยวกับทรัพย์สินโครงการ ในราคารวมทั้งสิ้น 2,400 ล้านบาท รวมถึงรับผิดชอบในภาระหนี้เงินประกันความเสียหายตามสัญญาเช่าระยะยาวและค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการ จึงทำให้บริษัทฯ มีจำนวนเงินเพียงพอในการชำระคืนเงินต้นเต็มจำนวนแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล

ทั้งนี้ การเข้าร่วมประกวดราคาเสนอซื้อทรัพย์สินโครงการของกรรมการบริษัทฯ เป็นไปโดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือโทเคนดิจิทัล โดยเสนอซื้อในราคาเดียวกับมูลค่าระดมทุนของโครงการ โดยมีเป้าหมายเพื่อให้มั่นใจว่าราคาเสนอซื้อที่ชนะการประกวดราคาจะต้องไม่น้อยกว่ามูลค่าระดมทุนของโครงการ นอกจากนี้ การจัดประกวดราคา และการคัดเลือกผู้ชนะการประกวดราคามีการดำเนินการด้วยความโปร่งใส และเป็นไปตามเงื่อนไข หลักเกณฑ์ และข้อกำหนดที่ระบุในหนังสือชี้ชวน

24. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติจากกรรมการผู้มีอำนาจของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 25 สิงหาคม 2568 