

งบการเงินระหว่างกาลและ  
รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล โดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต  
บริษัท เอสพีวี 77 จำกัด และบริษัทย่อย  
สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566


**รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต****เสนอ กรรมการและผู้ถือหุ้น บริษัท เอสพีวี 77 จำกัด**

ข้าพเจ้าได้สอบทานงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เอสพีวี 77 จำกัด และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท เอสพีวี 77 จำกัด ตามลำดับ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวม และงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 และหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ (ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล) ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลเหล่านี้ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวจากผลการสอบทานของข้าพเจ้า

**ขอบเขตการสอบทาน**

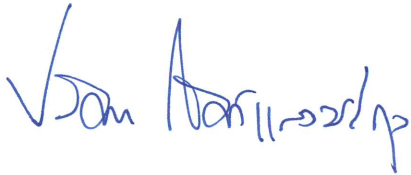
ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามสอบทานตามมาตรฐานงานสอบทาน รหัส 2410 “การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกิจการ” การสอบทานดังกล่าวประกอบด้วย การใช้วิธีการสอบตามบุคลากรซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้รับผิดชอบด้านการเงินและบัญชี และการวิเคราะห์เปรียบเทียบและวิธีการสอบทานอื่น การสอบทานนี้มีขอบเขตจำกัดกว่าการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถได้ความเชื่อมั่นว่าจะพบเรื่องที่มีนัยสำคัญทั้งหมดซึ่งอาจพบได้จากการตรวจสอบ ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงไม่อาจแสดงความเห็นต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลที่สอบทานได้

**ข้อสรุป**

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่างบการเงินระหว่างกาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า 

### ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 17 เกี่ยวกับการปรับปรุงผลต่างระหว่างต้นทุนของเงินลงทุน (สิ่งตอบแทนที่โอนให้) และมูลค่าตามบัญชีในสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ของบริษัทย่อยย้อนหลัง รวมถึงการปรับมูลค่าตามบัญชีในสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ของบริษัทย่อยใหม่ในงบการเงินรวม สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 8 ตุลาคม 2564 (วันที่ซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย) ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2565 ที่นำมาแสดงเปรียบเทียบ ทั้งนี้ข้อสรุปของข้าพเจ้าไม่ได้เปลี่ยนแปลงไปจากเรื่องนี้



(นางสาวปณิศา โชติแสงมณีกุล)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 9575

บริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด

กรุงเทพฯ วันที่ 10 พฤษภาคม 2566

บริษัท เอสพีวี 77 จำกัด และบริษัทย่อย  
งบแสดงฐานะการเงิน  
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566

| หมายเหตุ  | หน่วย: บาท         |                         |                         |                         |                         |
|---|--------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
|   | งบการเงินรวม       |                         | งบการเงินเฉพาะกิจการ    |                         |                         |
|   | 31 มีนาคม 2566     | 30 มิถุนายน 2565        | 31 มีนาคม 2566          | 30 มิถุนายน 2565        |                         |
|   | "ยังไม่ได้ตรวจสอบ" | "ยังไม่ได้ตรวจสอบ"      | "ยังไม่ได้ตรวจสอบ"      | "ยังไม่ได้ตรวจสอบ"      |                         |
|   | "สอบทานแล้ว"       | "ตรวจสอบแล้ว"           | "สอบทานแล้ว"            | "ตรวจสอบแล้ว"           |                         |
| <b>สินทรัพย์</b>                                      |                    |                         |                         |                         |                         |
| <b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>                             |                    |                         |                         |                         |                         |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด                        | 7                  | 9,861,016.76            | 8,824,476.32            | 3,205,146.93            | 2,399,771.20            |
| ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น                                  |                    | 87,463.06               | 3,228.78                | 9,356.27                | 3,228.77                |
| เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้         | 8                  | 34,006,551.20           | 34,001,704.40           | 34,006,551.20           | 34,001,704.40           |
| <b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>                          |                    | <b>43,955,031.02</b>    | <b>42,829,409.50</b>    | <b>37,221,054.40</b>    | <b>36,404,704.37</b>    |
| <b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>                          |                    |                         |                         |                         |                         |
| เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ                         | 9                  | -                       | -                       | 26,012,679.83           | 21,563,670.10           |
| ลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น                               |                    | 1,856,300.00            | 1,856,300.00            | -                       | -                       |
| ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า                                |                    | 15,921,485.03           | 12,259,633.84           | 9,453,335.03            | 12,259,633.84           |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน                          | 10                 | 2,471,200,000.00        | 2,452,000,000.00        | 2,471,200,000.00        | 2,452,000,000.00        |
| สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ                           |                    | 2,001,026.39            | 2,595,047.22            | 2,001,026.39            | 2,595,047.22            |
| ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายรอรับคืน                      |                    | 16,809,827.98           | 19,138,342.74           | -                       | -                       |
| <b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>                       |                    | <b>2,507,788,639.40</b> | <b>2,487,849,323.80</b> | <b>2,508,667,041.25</b> | <b>2,488,418,351.16</b> |
| <b>รวมสินทรัพย์</b>                                   |                    | <b>2,551,743,670.42</b> | <b>2,530,678,733.30</b> | <b>2,545,888,095.65</b> | <b>2,524,823,055.53</b> |
| <b>หนี้สินและส่วนขาดของผู้ถือหุ้น</b>                 |                    |                         |                         |                         |                         |
| <b>หนี้สินหมุนเวียน</b>                               |                    |                         |                         |                         |                         |
| เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น                                 | 11                 | 35,025,707.20           | 35,159,766.40           | 34,604,547.20           | 34,738,503.40           |
| <b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>                            |                    | <b>35,025,707.20</b>    | <b>35,159,766.40</b>    | <b>34,604,547.20</b>    | <b>34,738,503.40</b>    |
| <b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>                            |                    |                         |                         |                         |                         |
| เงินประกันการก่อสร้าง                                 |                    | 5,434,414.77            | 5,434,414.77            | -                       | -                       |
| หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล - สุทธิ                 | 6.4, 12            | 2,387,619,741.16        | 2,390,467,287.04        | 2,387,619,741.16        | 2,390,467,287.04        |
| ภาระผูกพันจากเงินประกันความเสียหายตามสัญญาเช่าระยะยาว | 13                 | 133,385,907.14          | 128,967,393.36          | 133,385,907.14          | 128,967,393.36          |
| หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ               | 15.1               | 35,050,658.09           | 36,750,508.81           | 35,050,658.09           | 30,635,049.72           |
| <b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>                         |                    | <b>2,561,490,721.16</b> | <b>2,561,619,603.98</b> | <b>2,556,056,306.39</b> | <b>2,550,069,730.12</b> |
| <b>รวมหนี้สิน</b>                                     |                    | <b>2,596,516,428.36</b> | <b>2,596,779,370.38</b> | <b>2,590,660,853.59</b> | <b>2,584,808,233.52</b> |
| <b>ส่วนขาดของผู้ถือหุ้น</b>                           |                    |                         |                         |                         |                         |
| <b>ทุนเรือนหุ้น</b>                                   |                    |                         |                         |                         |                         |
| <b>ทุนจดทะเบียน</b>                                   |                    |                         |                         |                         |                         |
| หุ้นสามัญ 100,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท           |                    | 10,000,000.00           | 10,000,000.00           | 10,000,000.00           | 10,000,000.00           |
| <b>ทุนที่ชำระแล้ว</b>                                 |                    |                         |                         |                         |                         |
| หุ้นสามัญ 100,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท           |                    | 10,000,000.00           | 10,000,000.00           | 10,000,000.00           | 10,000,000.00           |
| ขาดทุนสะสม  |                    | (54,772,757.94)         | (76,100,637.08)         | (54,772,757.94)         | (69,985,177.99)         |
| <b>รวมส่วนขาดของผู้ถือหุ้น</b>                        |                    | <b>(44,772,757.94)</b>  | <b>(66,100,637.08)</b>  | <b>(44,772,757.94)</b>  | <b>(59,985,177.99)</b>  |
| <b>รวมหนี้สินและส่วนขาดของผู้ถือหุ้น</b>              |                    | <b>2,551,743,670.42</b> | <b>2,530,678,733.30</b> | <b>2,545,888,095.65</b> | <b>2,524,823,055.53</b> |

บริษัท เอสพีวี 77 จำกัด และบริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ  
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"  
"สอบทานแล้ว"

| หมายเหตุ  | หน่วย: บาท           |                      |                      |                      |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|   | งบการเงินรวม         |                      | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                      |
|   | 2566                 | 2565                 | 2566                 | 2565                 |
| <b>รายได้</b>   |                      |                      |                      |                      |
| รายได้จากการให้เช่า   | 37,354,340.88        | 37,354,340.88        | -                    | -                    |
| รายได้จากสัญญาการขายและโอนสิทธิรายได้ (RSTA)                        | 6.2                  | -                    | 35,125,000.00        | 35,125,000.00        |
| <b>รวมรายได้</b>  | <b>37,354,340.88</b> | <b>37,354,340.88</b> | <b>35,125,000.00</b> | <b>35,125,000.00</b> |
| <b>ค่าใช้จ่าย</b>   |                      |                      |                      |                      |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร   | 17                   | (2,561,266.46)       | (1,911,428.67)       | (1,895,016.70)       |
| กลับรายการ (ผลขาดทุน) จากการซื้อขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย            | 9                    | -                    | (15,662.94)          | 2,019,851.23         |
| กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน            | 10, 17               | 5,200,000.00         | 7,200,000.00         | 5,200,000.00         |
| กำไร (ขาดทุน) จากการปรับมูลค่ายุติธรรมหนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล | 12, 18               | (15,662.94)          | (13,840.39)          | 1,579,503.09         |
| <b>รวมค่าใช้จ่าย</b>  |                      | <b>2,623,070.60</b>  | <b>5,081,653.26</b>  | <b>4,852,411.48</b>  |
| <b>กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>                                      |                      | <b>39,977,411.48</b> | <b>42,435,994.14</b> | <b>39,977,411.48</b> |
| ต้นทุนทางการเงิน  | 14, 18               | (34,025,907.46)      | (33,786,465.15)      | (34,025,907.46)      |
| กำไรก่อนภาษีเงินได้   |                      | <b>5,951,504.02</b>  | <b>8,649,528.99</b>  | <b>5,951,504.02</b>  |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้   | 15.2                 | (1,347,586.54)       | (7,952,666.41)       | (1,347,586.54)       |
| กำไรสุทธิสำหรับงวด  |                      | <b>4,603,917.48</b>  | <b>696,862.58</b>    | <b>4,603,917.48</b>  |
| กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด  |                      | -                    | -                    | -                    |
| <b>กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด</b>                                    |                      | <b>4,603,917.48</b>  | <b>696,862.58</b>    | <b>4,603,917.48</b>  |
| <b>กำไรต่อหุ้น</b>  |                      |                      |                      |                      |
| กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท/หุ้น)                                   | 17                   | 46.04                | 6.97                 | 46.04                |
| จำนวนหุ้นสามัญถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)                                    |                      | 100,000.00           | 100,000.00           | 100,000.00           |

jsm

บริษัท เอสพีวี 77 จำกัด และบริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ  
สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"  
"สอบทานแล้ว"

|                    |   | หน่วย: บาท                              |   |   |   |
|--------------------|---|---|---|---|---|
|                    |   | งบการเงินรวม                            |   | งบการเงินเฉพาะกิจการ                    |   |
|                    |   | สำหรับรอบ<br>ระยะเวลาบัญชีตั้งแต่       |   |   |   |
|                    |   | สำหรับงวด<br>เก้าเดือน<br>สิ้นสุดวันที่ | วันที่ 8 ตุลาคม 2564<br>(วันที่ซื้อเงินลงทุนใน<br>บริษัทย่อย) ถึงวันที่ | สำหรับงวด<br>เก้าเดือน<br>สิ้นสุดวันที่ | สำหรับงวด<br>เก้าเดือน<br>สิ้นสุดวันที่ |
| หมายเหตุ           |   | 31 มีนาคม 2566                          | 31 มีนาคม 2565<br>(ปรับปรุงใหม่)  | 31 มีนาคม 2566                          | 31 มีนาคม 2565                          |
| <b>รายได้</b>      |   |   |   |   |   |
|                    | รายได้จากการให้เช่า   | 112,063,022.64                          | 71,897,064.70   | -                                       | -                                       |
| 6.3                | รายได้จากสัญญาการขายและโอนสิทธิรายได้ (RSTA)                        | -                                       | -   | 105,375,000.00                          | 67,606,182.80                           |
|                    | รายได้อื่น  | 8,754.84                                | 91,061,999.57   | 5,348.46                                | 91,016,138.30                           |
|                    | <b>รวมรายได้</b>  | <b>112,071,777.48</b>                   | <b>162,959,064.27</b>   | <b>105,380,348.46</b>                   | <b>158,622,321.10</b>                   |
| <b>ค่าใช้จ่าย</b>  |   |   |   |   |   |
| 17                 | ค่าใช้จ่ายในการบริหาร   | (8,072,781.16)                          | (238,717,809.92)  | (5,830,361.87)                          | (242,495,201.15)                        |
| 9                  | กลับรายการ (ผลขาดทุน) จากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย            | -                                       | -   | 4,449,009.73                            | (556,459,703.68)                        |
| 10, 17             | กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน          | 19,200,000.00                           | 158,759,886.60  | 19,200,000.00                           | 709,099,317.87                          |
| 12, 18             | กำไร (ขาดทุน) จากการปรับมูลค่ายุติธรรมหนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล | (73,141.49)                             | 41,579,882.97   | (73,141.49)                             | 41,579,882.97                           |
|                    | <b>รวมค่าใช้จ่าย</b>  | <b>11,054,077.35</b>                    | <b>(38,378,040.35)</b>  | <b>17,745,506.37</b>                    | <b>(48,275,703.99)</b>                  |
|                    | <b>กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>                                      | <b>123,125,854.83</b>                   | <b>124,581,023.92</b>   | <b>123,125,854.83</b>                   | <b>110,346,617.11</b>                   |
| 14, 18             | ต้นทุนทางการเงิน  | (103,497,826.41)                        | (63,871,355.05)   | (103,497,826.41)                        | (63,871,355.05)                         |
|                    | กำไรก่อนภาษีเงินได้   | 19,628,028.42                           | 60,709,668.87   | 19,628,028.42                           | 46,475,262.06                           |
| 15.2               | รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้                                     | 1,699,850.72                            | (35,947,637.47)   | (4,415,608.37)                          | (35,947,637.47)                         |
|                    | <b>กำไรสุทธิสำหรับงวด</b>   | <b>21,327,879.14</b>                    | <b>24,762,031.40</b>  | <b>15,212,420.05</b>                    | <b>10,527,624.59</b>                    |
|                    | กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด  | -                                       | -   | -                                       | -                                       |
|                    | <b>กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด</b>                                    | <b>21,327,879.14</b>                    | <b>24,762,031.40</b>  | <b>15,212,420.05</b>                    | <b>10,527,624.59</b>                    |
| <b>กำไรต่อหุ้น</b> |   |   |   |   |   |
| 17                 | กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท/หุ้น)                                   | 213.28                                  | 247.62  | 152.12                                  | 105.28                                  |
|                    | จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)                              | 100,000.00                              | 100,000.00  | 100,000.00                              | 100,000.00                              |

gram

บริษัท เอสพีวี 77 จำกัด และบริษัทย่อย  
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น  
 สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"  
 "สอบทานแล้ว"

| หมายเหตุ  | หน่วย: บาท     |                 |                 |
|---|----------------|-----------------|-----------------|
|   | งบการเงินรวม   |                 |                 |
|   | ทุนที่ชำระแล้ว | ขาดทุนสะสม      | รวม             |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2565                                  | 10,000,000.00  | (76,100,637.08) | (66,100,637.08) |
| การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับงวด                          |                |                 |                 |
| กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด   | -              | 21,327,879.14   | 21,327,879.14   |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566                                  | 10,000,000.00  | (54,772,757.94) | (44,772,757.94) |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 8 ตุลาคม 2564 (วันที่ซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย) | 10,000,000.00  | (72,726,040.67) | (62,726,040.67) |
| การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับงวด                          |                |                 |                 |
| กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด (ปรับปรุงใหม่)                            | 17             | 24,762,031.40   | 24,762,031.40   |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565                                  | 10,000,000.00  | (47,964,009.27) | (37,964,009.27) |

*Handwritten signature*

บริษัท เอสพีวี 77 จำกัด และบริษัทย่อย  
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น  
 สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"  
 "สอบทานแล้ว"

|   | หน่วย: บาท           |                 |                 |
|---|----------------------|-----------------|-----------------|
|   | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                 |                 |
|   | ทุนที่ชำระแล้ว       | ขาดทุนสะสม      | รวม             |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2565                                      | 10,000,000.00        | (69,985,177.99) | (59,985,177.99) |
| การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับงวด<br>กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด | -                    | 15,212,420.05   | 15,212,420.05   |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566                                      | 10,000,000.00        | (54,772,757.94) | (44,772,757.94) |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2564                                      | 10,000,000.00        | (58,491,633.86) | (48,491,633.86) |
| การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับงวด<br>กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด | -                    | 10,527,624.59   | 10,527,624.59   |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565                                      | 10,000,000.00        | (47,964,009.27) | (37,964,009.27) |

รวม



บริษัท เอสพีวี 77 จำกัด และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"

"สอบทานแล้ว"

หน่วย: บาท

|   | งบการเงินรวม   |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ                                      |   |
|---|--|--|---|---|
|   | สำหรับรอบ<br>ระยะเวลาบัญชีตั้งแต่<br>สำหรับงวด<br>เก้าเดือน<br>สิ้นสุดวันที่<br>31 มีนาคม 2566 | สำหรับรอบ<br>ระยะเวลาบัญชีตั้งแต่<br>วันที่ 8 ตุลาคม 2564<br>(วันที่ซื้อเงินลงทุนใน<br>บริษัทย่อย) ถึงวันที่<br>31 มีนาคม 2565 | สำหรับงวด<br>เก้าเดือน<br>สิ้นสุดวันที่<br>31 มีนาคม 2566 | สำหรับงวด<br>เก้าเดือน<br>สิ้นสุดวันที่<br>31 มีนาคม 2565 |
|   | (ปรับปรุงใหม่)   |  |   |   |
| <b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมการดำเนินงาน:</b>                                   |  |  |   |   |
| กำไรสุทธิ   | 21,327,879.14  | 24,762,031.40  | 15,212,420.05   | 10,527,624.59   |
| รายการปรับกระทบขาดทุนเป็นเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน                      |  |  |   |   |
| (รายได้) ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้  | (1,699,850.72)   | 35,947,637.47  | 4,415,608.37  | 35,947,637.47   |
| (กลับรายการ) ผลขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย                     | -  | -  | (4,449,009.73)  | 556,459,703.68  |
| กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน                  | (19,200,000.00)  | (158,759,886.60)   | (19,200,000.00)   | (709,099,317.87)  |
| ค่าตัดจำหน่าย   | 594,020.83   | 372,888.99   | 594,020.83  | 372,888.99  |
| ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมหนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล                 | 73,141.49  | (41,579,882.97)  | 73,141.49   | (41,579,882.97)   |
| ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย  | 1,018,644.92   | -  | -   | -   |
| ต้นทุนทางการเงิน  | 103,497,826.41   | 63,871,355.05  | 103,497,826.41  | 63,871,355.05   |
| กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์                  |  |  |   |   |
| และหนี้สินดำเนินงาน   | 105,611,662.07   | (75,385,856.66)  | 100,144,007.42  | (83,499,991.06)   |
| สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง   |  |  |   |   |
| ถูกหนี้หมุนเวียนอื่น  | (84,234.28)  | 15,201.89  | (6,127.50)  | (5,107.89)  |
| เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้                               | (4,846.80)   | (64,344,086.02)  | (4,846.80)  | (64,344,086.02)   |
| ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า  | (3,661,851.19)   | (13,191,652.79)  | 2,806,298.81  | (13,191,652.79)   |
| หนี้สินจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)                                      |  |  |   |   |
| เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น   | (138,906.00)   | (82,365,483.24)  | (138,803.00)  | (51,594,646.40)   |
| ภาวะผูกพันจากเงินประกันความเสียหายตามสัญญาเช่าระยะยาว                       | -  | -  | -   | 124,800,682.13  |
| กระแสเงินสด (จ่าย) รับจากการดำเนินงาน                                       | 101,721,823.80   | (235,271,876.82)   | 102,800,528.93  | (87,834,802.03)   |
| จ่ายภาษีเงินได้   | (5,603,185.21)   | (3,112,992.98)   | -   | -   |
| เงินสดรับคืนภาษีเงินได้   | 6,913,055.05   | 7,322,873.23   | -   | -   |
| <b>กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงาน</b>                  | <b>103,031,693.64</b>  | <b>(231,061,996.57)</b>  | <b>102,800,528.93</b>                                     | <b>(87,834,802.03)</b>                                    |
| <b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน:</b>  |  |  |   |   |
| เงินสดรับคืนเงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน | -  | 135,579,550.39   | -   | -   |
| เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย   | -  | (576,000,000.00)   | -   | (576,000,000.00)  |
| เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน                          | -  | -  | -   | (1,734,800,682.13)  |
| <b>กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในการลงทุน</b>                                      | <b>-</b>   | <b>(440,420,449.61)</b>  | <b>-</b>  | <b>(2,310,800,682.13)</b>                                 |
| <b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน:</b>                                      |  |  |   |   |
| เงินสดรับจากการเสนอขายโทเคนดิจิทัล  | -  | 2,400,000,000.00   | -   | 2,400,000,000.00  |
| เงินสดจ่ายส่วนแบ่งรายได้แก่ผู้ถือโทเคน                                      | (101,995,153.20)   | -  | (101,995,153.20)  | -   |
| เงินสดจ่ายเงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากกิจการอื่น                | -  | (1,750,118,478.72)   | -   | -   |
| <b>กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมจัดหาเงิน</b>                  | <b>(101,995,153.20)</b>  | <b>649,881,521.28</b>  | <b>(101,995,153.20)</b>                                   | <b>2,400,000,000.00</b>                                   |
| <b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ</b>                 | <b>1,036,540.44</b>  | <b>(21,600,924.90)</b>   | <b>805,375.73</b>   | <b>1,364,515.84</b>                                       |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด  | 8,824,476.32   | 29,743,464.57  | 2,399,771.20  | 562,175.52  |
| <b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด</b>                                | <b>9,861,016.76</b>  | <b>8,142,539.67</b>  | <b>3,205,146.93</b>                                       | <b>1,926,691.36</b>                                       |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เอสพีวี 77 จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ) (สอบทานแล้ว)

## 1. ข้อมูลทั่วไป

- 1.1 บริษัท เอสพีวี 77 จำกัด “บริษัทฯ” เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งเป็นบริษัทตามกฎหมายไทย ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 21 มกราคม 2563
- 1.2 บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน ภายใต้หลักเกณฑ์ตามกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัล พ.ศ. 2561 โดยมีสำนักงานของบริษัทฯ ตั้งอยู่เลขที่ 43 ไทยซีชีทาวเวอร์ 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 งบแสดงฐานะการเงิน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสด) โดยบริษัทฯ ได้นำเสนอในรูปแบบที่สอดคล้องกับรูปแบบของงบการเงินประจำปีซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีไทย ฉบับที่ 1 เรื่อง การนำเสนองบการเงิน ส่วนหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินจัดทำเป็นแบบย่อ บริษัทฯ ได้เปิดเผยหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินเพิ่มเติมตามข้อกำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ออกภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ งบการเงินระหว่างกาลของบริษัทฯ ได้จัดทำเป็นภาษาไทย และมีหน่วยเงินตราเป็นบาท เว้นแต่ที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น ซึ่งการจัดทำงบการเงินระหว่างกาลดังกล่าวเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงานในประเทศ ดังนั้นเพื่อความสะดวกของผู้อ่านงบการเงินที่ไม่คุ้นเคยกับภาษาไทย บริษัทฯ ได้จัดทำงบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาอังกฤษขึ้นโดยแปลจากงบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทย

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลเพิ่มเติมจากงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 โดยเน้นการให้ข้อมูลที่เป็นปัจจุบันเกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์และสถานการณ์ใหม่ ๆ เพื่อไม่ให้ข้อมูลที่นำเสนอซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้รายงานไปแล้ว ดังนั้น งบการเงินระหว่างกาลนี้ควรต้องอ่านควบคู่กับงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565

ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาลให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารต้องใช้ในการประมาณและข้อสมมติฐานหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อข้อกำหนดนโยบายและการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวกับ สินทรัพย์หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย การประมาณและข้อสมมติฐานมาจากประสบการณ์ในอดีต และปัจจัยต่าง ๆ ที่ผู้บริหารมีความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลภายใต้สภาวะการณ์แวดล้อมนั้นซึ่งไม่อาจอาศัยข้อมูลจากแหล่งอื่นและนำไปสู่การตัดสินใจเกี่ยวกับการกำหนดจำนวนสินทรัพย์และหนี้สินนั้น ๆ ดังนั้น ผลที่เกิดขึ้นจริงจากการตั้งข้อสมมติฐานต่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินอาจแตกต่างไปจากที่ประมาณไว้

from

ประมาณการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาลจะได้รับการทบทวนอย่างสม่ำเสมอ การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกในงวดบัญชีที่การประมาณการดังกล่าวได้รับการทบทวน หากการปรับประมาณการกระทบเฉพาะงวดนั้น ๆ และจะบันทึกในงวดที่ปรับและงวดในอนาคตหากการปรับประมาณการกระทบทั้งงวดปัจจุบันและอนาคต

#### เกณฑ์การจัดทำงบการเงินระหว่างกาลรวม

งบการเงินระหว่างกาลรวม ประกอบด้วยงบการเงินระหว่างกาลของบริษัทฯ และบริษัทย่อย (รวมกันเรียกว่า “กลุ่มบริษัทฯ”) และได้จัดทำขึ้นโดยใช้หลักเกณฑ์เดียวกับงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565

ในระหว่างเดือนตุลาคม 2564 บริษัทฯ ได้ลงทุนในบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ดังนี้

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

\* ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดตั้งกองทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ (หมายเหตุ 4) ทรัสต์จะเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในหุ้นร้อยละ 100 ในบริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด และถือกรรมสิทธิ์ในนามของกองทรัสต์เพื่อปกป้องและรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล มิให้ทรัพย์สินโครงการ (กลุ่มอาคารสำนักงานสิริแคมปัสและภาวะผูกพันภายใต้เงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าหรือหุ้นร้อยละ 100 ในบริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด) ถูกจำหน่าย จ่ายโอน หรือก่อภาวะผูกพัน โดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ซึ่งทรัสต์ทำหน้าที่เป็นเพียงตัวแทนของบริษัทฯ โดยที่บริษัทฯ ทำหน้าที่ในการใช้อำนาจควบคุมในการตัดสินใจบริหารกิจการในบริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด

### 3. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2565 ไม่มีผลกระทบต่อความเป็นสาระสำคัญของงบการเงินของกลุ่มบริษัทฯ

### 4. การเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับต่อประชาชนครั้งแรก

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

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

โดยนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปใช้ในวัตถุประสงค์ ดังนี้

- 1) ลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินโครงการจำนวนรวมไม่เกิน 2,186 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดการลงทุน ดังต่อไปนี้
  - ก) ลงทุนในสัญญาการขายและโอนสิทธิรายได้ (RSTA) เพื่อให้บริษัทฯ ได้มาซึ่งกระแสรายรับจากกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส
  - ข) ลงทุนในหุ้นร้อยละ 100 ของบริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส
- 2) ชำระต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการทำธุรกรรมการออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัล และชำระเจ้าหนี้ที่เกี่ยวข้องกับการระดมทุน 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. การลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ

บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ และนำเงินมาลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินโครงการ โดยมีต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการซื้อกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ประกอบด้วย เงินที่จ่ายให้กับบริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด จำนวน 1,610 ล้านบาท สำหรับสัญญา RSTA เพื่อให้บริษัทฯ ได้มาซึ่งกระแสรายรับจากกลุ่มอาคารสำนักงาน สิริ แคมป์ส ซึ่งมีสัญญาเช่ากลุ่มอาคารสำนักงานกับบริษัท แสตนสิริ จำกัด (มหาชน) (“แสตนสิริ”) ซึ่งเป็นผู้เช่าเพียงรายเดียว โดยให้เช่าในแบบ Bare Shell ระยะเวลา 12 ปี (ตั้งแต่วันที่ 16 ธันวาคม 2562 จนถึงวันที่ 15 ธันวาคม 2574) โดยแสตนสิริ 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 10) และเงินลงทุนในบริษัทย่อย (หมายเหตุฯ 9)

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

Jsom

มูลค่าตามบัญชี (หลังปรับปรุง) ของสินทรัพย์ที่ระบุได้รับและหนี้สินที่รับมาของบริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด และมูลค่า  
 ยุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่โอนให้ ณ วันที่ซื้อ มีดังนี้

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

6. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ได้แก่บุคคลหรือกิจการต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกับบริษัทฯ โดยการเป็นผู้ถือหุ้นหรือ  
 มีผู้ถือหุ้นร่วมกันหรือมีกรรมกร่วมกัน รายการที่มีขึ้นกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ได้กำหนดขึ้นโดยใช้ราคาตลาด  
 หรือในราคาที่ตกลงกันตามสัญญาหากไม่มีราคาตลาดรองรับ

รายละเอียดความสัมพันธ์ที่บริษัทฯ มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งมีการควบคุม หรือเป็นกิจการที่บริษัทฯ  
 ควบคุม หรือเป็นบุคคลหรือกิจการที่มีรายการบัญชีกับบริษัทฯ มีดังนี้

รวม

6.1 บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ประกอบด้วย

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

6.2 รายการบัญชีที่สำคัญที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 และ 2565 มีดังนี้

|  | หน่วย: บาท   |      |                      |               | นโยบายการกำหนดราคา     |
|--|--------------|------|----------------------|---------------|------------------------|
|  | งบการเงินรวม |      | งบการเงินเฉพาะกิจการ |               |                        |
|  | 2566         | 2565 | 2566                 | 2565          |                        |
| รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย                    |              |      |                      |               |                        |
| บริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด                  |              |      |                      |               |                        |
| รายได้จากสัญญาการขายและโอนสิทธิรายได้ (RSTA) | -            | -    | 35,125,000.00        | 35,125,000.00 | ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน |

6.3 รายการบัญชีที่สำคัญที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันในงบการเงินรวมสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 และสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 8 ตุลาคม 2564 (วันที่ซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย) ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2565 และในงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 และ 2565 มีดังนี้

|  | หน่วย: บาท                    |                        |                      |                | นโยบายการกำหนดราคา     |
|--|-------------------------------|------------------------|----------------------|----------------|------------------------|
|  | งบการเงินรวม                  |                        | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                |                        |
|  | สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่ |                        | สำหรับงวด            | สำหรับงวด      |                        |
|  | สำหรับงวด                     | วันที่ 8 ตุลาคม 2564   | สำหรับงวด            | สำหรับงวด      |                        |
|  | เก้าเดือน                     | (วันที่ซื้อเงินลงทุนใน | เก้าเดือน            | เก้าเดือน      |                        |
|  | สิ้นสุดวันที่                 | บริษัทย่อย) ถึงวันที่  | สิ้นสุดวันที่        | สิ้นสุดวันที่  |                        |
|  | 31 มีนาคม 2566                | 31 มีนาคม 2565         | 31 มีนาคม 2566       | 31 มีนาคม 2565 |                        |
| รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย                    |                               |                        |                      |                |                        |
| บริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด                  |                               |                        |                      |                |                        |
| รายได้จากสัญญาการขายและโอนสิทธิรายได้ (RSTA) | -                             | -                      | 105,375,000.00       | 67,606,182.80  | ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน |

150M

6.4 ยอดคงเหลือที่สำคัญที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และ 30 มิถุนายน 2565 มีดังนี้

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

6.5 ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ

ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 และ 2565 มีดังนี้

|                                      | หน่วย: บาท   |            |                      |            |
|--------------------------------------|--------------|------------|----------------------|------------|
|                                      | งบการเงินรวม |            | งบการเงินเฉพาะกิจการ |            |
|                                      | 2566         | 2565       | 2566                 | 2565       |
| 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 |

ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญในงบการเงินรวมสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 และสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 8 ตุลาคม 2564 (วันที่ซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย) ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2565 และในงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 และ 2565 มีดังนี้

|                                      | หน่วย: บาท                                     |   |  |  |
|--------------------------------------|--|---|--|--|
|                                      | งบการเงินรวม                                   |   | งบการเงินเฉพาะกิจการ                           |  |
|                                      | สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่                  |   |  |  |
|                                      | สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 | วันที่ 8 ตุลาคม 2564 (วันที่ซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย) ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2565 | สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 | สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 |
| ผลประโยชน์ระยะสั้น                   | 1,350,000.00                                   | 900,000.00  | 1,350,000.00                                   | 1,350,000.00                                   |
| รวมค่าตอบแทนที่จ่ายให้ผู้บริหารสำคัญ | 1,350,000.00                                   | 900,000.00  | 1,350,000.00                                   | 1,350,000.00                                   |

✓

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และ 30 มิถุนายน 2565 ประกอบด้วย

|  | หน่วย: บาท          |                     |                      |                     |
|--|---------------------|---------------------|----------------------|---------------------|
|  | งบการเงินรวม        |                     | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                     |
|  | 31 มีนาคม 2566      | 30 มิถุนายน 2565    | 31 มีนาคม 2566       | 30 มิถุนายน 2565    |
| เงินสดในมือ                              | 10,000.00           | 10,000.00           | 10,000.00            | 10,000.00           |
| เงินฝากธนาคารประเภทกระแสรายวัน           | 2,100.00            | 1,000.00            | 2,100.00             | 1,000.00            |
| เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์             | 9,848,916.76        | 8,813,476.32        | 3,193,046.93         | 2,388,771.20        |
| <b>รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด</b> | <b>9,861,016.76</b> | <b>8,824,476.32</b> | <b>3,205,146.93</b>  | <b>2,399,771.20</b> |

8. เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และ 30 มิถุนายน 2565 บริษัทฯ มีเงินฝากสถาบันการเงินจำนวน 34 ล้านบาท บัญชีดังกล่าวเป็นบัญชีเงินฝากธนาคาร ซึ่งมีเงื่อนไขการเบิกถอนและถูกจัดการและควบคุมโดยบริษัทฯ และผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัล (Co-signed account) ตามสัญญา RSTA ที่บริษัทฯ ดำเนินการให้บริษัทย่อย คือ บริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด แจ้งให้ผู้เช่าโอนกระแสรับตามสัญญา RSTA มายังบัญชีเงินฝากธนาคารดังกล่าว เพื่อใช้จัดสรรส่วนแบ่งรายได้ให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล (หมายเหตุฯ 11)

9. เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ

เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิที่แสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 ประกอบด้วย

| บริษัท                       | ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566    |                           |                                     |
|------------------------------|----------------------------|---------------------------|-------------------------------------|
|                              | ทุนที่ออกและชำระแล้ว (บาท) | สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ) | มูลค่าเงินลงทุนตามวิธีราคาทุน (บาท) |
| บริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด  | 277,500,000.00             | 100                       | 576,000,000.00                      |
| หัก ค่าเผื่อค้อยค่าเงินลงทุน |                            |                           | (549,987,320.17)                    |
| <b>สุทธิ</b>                 |                            |                           | <b>26,012,679.83</b>                |

ภายหลังจากการจัดตั้งกองทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนสิริฮับ (หมายเหตุฯ 4) ทรัสต์จะเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในหุ้นร้อยละ 100 ในบริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด และถือกรรมสิทธิ์ในนามของกองทรัสต์ เพื่อปกป้องและรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล มิให้ทรัพย์สินโครงการ ถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน โดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือ ไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทฯ ได้พิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของเงินลงทุนในบริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด โดยพิจารณาจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยดังกล่าว ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 ตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ คิดเป็น จำนวน 26.01 ล้านบาท ซึ่งต่ำกว่าราคาทุนของเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงไว้ในจำนวน 576 ล้านบาท จึงรับรู้ค่าเผื่อค้อยค่าเงินลงทุนจำนวน 549.99 ล้านบาท เพื่อปรับลดมูลค่าเงินลงทุนในงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 ให้เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน และกลับรายการค่าเผื่อจากการค้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยในกำไรหรือขาดทุนในงบเฉพาะกิจการสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 จำนวน 4.45 ล้านบาท

from



## 10. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 สรุปได้ดังนี้

|  | หน่วย: บาท              |                         |
|--|-------------------------|-------------------------|
|  | งบการเงินรวม            | งบการเงินเฉพาะกิจการ    |
| มูลค่ายุติธรรม ณ วันต้นงวด             | 2,452,000,000.00        | 2,452,000,000.00        |
| กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรม (ระดับ 3) | 19,200,000.00           | 19,200,000.00           |
| <b>มูลค่ายุติธรรม ณ วันปลายงวด</b>     | <b>2,471,200,000.00</b> | <b>2,471,200,000.00</b> |
| ราคาทุน                                | 2,285,140,113.40        | 1,734,800,682.13        |
| กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมสะสม       | 186,059,886.60          | 736,399,317.87          |
| <b>มูลค่ายุติธรรม - สุทธิ</b>          | <b>2,471,200,000.00</b> | <b>2,471,200,000.00</b> |

ราคายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 2,471.20 ล้านบาท อ้างอิงจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ คือ บริษัท พาวเวอร์แลนด์ พลัส แอปไพไรซ์ จำกัด ตามรายงานการประเมินทรัพย์สินลงวันที่ 30 มิถุนายน 2565 ซึ่งราคาประเมินดังกล่าวข้างต้นได้พิจารณาจากวิธีรายได้ (Income Approach) จากประมาณการกระแสเงินสดคิดลดของค่าเช่าจากสัญญาเช่าในปัจจุบัน รวมถึงค่าเช่าในอนาคตภายใต้เงื่อนไขของตลาดที่มีอยู่ในปัจจุบัน สุทธิจากกระแสเงินสดจ่ายต่าง ๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์ รวมกับมูลค่าตลาดปัจจุบันของทรัพย์สินเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการดำเนินงาน แล้วคำนวณหามูลค่าปัจจุบันสุดท้าย (Terminal Value) โดยใช้อัตราคิดลดร้อยละ 8 ต่อปี และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนร้อยละ 7 ต่อปี

มูลค่ายุติธรรมดังกล่าว ถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3 จากเกณฑ์ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น เป็นต้น

## 11. เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และ 30 มิถุนายน 2565 ประกอบด้วย

|   | หน่วย: บาท           |                      |                      |                      |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|   | งบการเงินรวม         |                      | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                      |
|   | 31 มีนาคม 2566       | 30 มิถุนายน 2565     | 31 มีนาคม 2566       | 30 มิถุนายน 2565     |
| <b>เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น</b>                |                      |                      |                      |                      |
| เจ้าหนี้อื่นกิจการอื่น                      | 110,424.00           | 35,524.00            | 17,762.00            | 17,762.00            |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย                          | 885,000.00           | 1,100,000.00         | 560,000.00           | 700,000.00           |
| ส่วนแบ่งรายได้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลค้างจ่าย | 34,006,551.20        | 34,001,704.40        | 34,006,551.20        | 34,001,704.40        |
| อื่น ๆ                                      | 23,732.00            | 22,538.00            | 20,234.00            | 19,037.00            |
| <b>รวมเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น</b>             | <b>35,025,707.20</b> | <b>35,159,766.40</b> | <b>34,604,547.20</b> | <b>34,738,503.40</b> |

ส่วนแบ่งรายได้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลค้างจ่าย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 ได้รวมจำนวนเงินที่เหลือจากการปิดเคสจากการจ่ายส่วนแบ่งรายได้ไตรมาสจำนวน 6,551.20 บาท ที่จะถูกสะสมและนำไปคำนวณรวมเป็นส่วนแบ่งรายได้รายไตรมาสในรอบสุดท้ายก่อนครบกำหนดอายุโครงการให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับทุกราย

12. หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล - สุทธิ

หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล - สุทธิ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 ประกอบด้วย

|                            | หน่วย: บาท                          |   |                                |  |
|----------------------------|-------------------------------------|---|--------------------------------|--|
|                            | งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ |   |                                |  |
|                            | ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566             |   |                                |  |
|                            | หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล       | ส่วนปรับปรุงมูลค่าปัจจุบัน - ส่วนแบ่งรายได้แก่ผู้ถือโทเคนสะสม | ส่วนปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมสะสม | มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล |
| ผู้ถือโทเคนดิจิทัลซีรีส์ A | 1,600,000,000.00                    | (1,717,528.78)  | 4,225,769.97                   | 1,602,508,241.19                               |
| ผู้ถือโทเคนดิจิทัลซีรีส์ B | 800,000,000.00                      | (4,178,815.67)  | (10,709,684.36)                | 785,111,499.97                                 |
| <b>รวม</b>                 | <b>2,400,000,000.00</b>             | <b>(5,896,344.45)</b>   | <b>(6,483,914.39)</b>          | <b>2,387,619,741.16</b>                        |

การเปลี่ยนแปลงของหนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 มีการเคลื่อนไหว ดังต่อไปนี้

|   | หน่วย: บาท                 |                            |                         |
|---|----------------------------|----------------------------|-------------------------|
|   | ผู้ถือโทเคนดิจิทัลซีรีส์ A | ผู้ถือโทเคนดิจิทัลซีรีส์ B | รวม                     |
| ยอดยกมา ณ วันต้นงวด                           | 1,603,242,301.46           | 787,224,985.58             | 2,390,467,287.04        |
| ส่วนแบ่งรายได้แก่ผู้ถือโทเคนเพิ่มขึ้น         | 53,226,196.56              | 45,853,116.07              | 99,079,312.63           |
| โอนไปเป็นส่วนแบ่งรายได้แก่ผู้ถือโทเคนค้างจ่าย | (53,998,800.00)            | (48,001,200.00)            | (102,000,000.00)        |
| ขาดทุนจากการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรม            | 38,543.17                  | 34,598.32                  | 73,141.49               |
| <b>ยอดยกไป ณ วันสิ้นงวด</b>                   | <b>1,602,508,241.19</b>    | <b>785,111,499.97</b>      | <b>2,387,619,741.16</b> |

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

ทั้งนี้สิทธิและสถานะของผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะยังเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน โดยสรุปตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 13 ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565

*JKM*

13. ภาระผูกพันจากเงินประกันความเสียหายตามสัญญาเช่าระยะยาว

การเปลี่ยนแปลงของภาระผูกพันจากเงินประกันความเสียหายตามสัญญาเช่าระยะยาว สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 มีดังนี้

|                                    | หน่วย: บาท                          |                                |                            |
|------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|
|                                    | งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ |                                |                            |
|                                    | ณ วันที่<br>1 กรกฎาคม 2565          | รายการเคลื่อนไหว<br>ระหว่างงวด | ณ วันที่<br>31 มีนาคม 2566 |
| ภาระผูกพันจากเงินประกันความเสียหาย | 149,417,363.51                      | -                              | 149,417,363.51             |
| หัก ดอกเบี้ยรอตัดบัญชี             | (20,449,970.15)                     | 4,418,513.78                   | (16,031,456.37)            |
| <b>สุทธิ</b>                       | <b>128,967,393.36</b>               | <b>4,418,513.78</b>            | <b>133,385,907.14</b>      |

14. ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินในงบการเงินรวมและในงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 และ 2565 มีดังนี้

|  | หน่วย: บาท  |   |   |                      |
|--|---|---|---|----------------------|
|  | งบการเงินรวม  |   | งบการเงินเฉพาะกิจการ                                      |                      |
|  | สำหรับรอบ<br>ระยะเวลาบัญชีตั้งแต่                         |   |   |                      |
| สำหรับงวด<br>เก้าเดือน<br>สิ้นสุดวันที่<br>31 มีนาคม 2566                  | สำหรับงวด<br>เก้าเดือน<br>สิ้นสุดวันที่<br>31 มีนาคม 2565 | สำหรับงวด<br>เก้าเดือน<br>สิ้นสุดวันที่<br>31 มีนาคม 2566 | สำหรับงวด<br>เก้าเดือน<br>สิ้นสุดวันที่<br>31 มีนาคม 2565 |                      |
| ส่วนแบ่งรายได้แก่ผู้ถือโทเคน (หมายเหตุฯ 12)                                | 102,000,000.00  | 64,344,086.02   | 102,000,000.00  | 64,344,086.02        |
| ส่วนปรับปรุงมูลค่าปัจจุบัน - ส่วนแบ่งรายได้<br>แก่ผู้ถือโทเคน              | (2,920,687.37)  | (3,199,373.02)  | (2,920,687.37)  | (3,199,373.02)       |
| ดอกเบี้ยรอตัดบัญชี - ภาระผูกพันจาก<br>เงินประกันความเสียหาย (หมายเหตุฯ 13) | 4,418,513.78  | 2,726,642.05  | 4,418,513.78  | 2,726,642.05         |
| <b>รวม</b>   | <b>103,497,826.41</b>                                     | <b>63,871,355.05</b>                                      | <b>103,497,826.41</b>                                     | <b>63,871,355.05</b> |

15. ภาษีเงินได้

15.1 หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ

หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และ 30 มิถุนายน 2565 ประกอบด้วย

|   | หน่วย: บาท      |                  |                      |                  |
|---|-----------------|------------------|----------------------|------------------|
|   | งบการเงินรวม    |                  | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                  |
|   | 31 มีนาคม 2566  | 30 มิถุนายน 2565 | 31 มีนาคม 2566       | 30 มิถุนายน 2565 |
| หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ | (35,050,658.09) | (36,750,508.81)  | (35,050,658.09)      | (30,635,049.72)  |

รายการเคลื่อนไหวของหนี้สินภายใต้การตัดบัญชี - สุทธิ ที่เกิดขึ้นสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 มีการเคลื่อนไหว ดังต่อไปนี้

|   | หน่วย: บาท             |                     |                        |
|---|------------------------|---------------------|------------------------|
|   | งบการเงินรวม           |                     |                        |
|   | ณ วันที่               |                     | ณ วันที่               |
| 1 กรกฎาคม 2565  | กำไร (ขาดทุน)          | 31 มีนาคม 2566      |                        |
| <b>หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี - สุทธิ</b>               |                        |                     |                        |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน                          | (33,371,977.32)        | (3,840,000.00)      | (37,211,977.32)        |
| หนี้สินโทเคนดิจิทัล                                   | (1,906,542.59)         | (569,509.18)        | (2,476,051.77)         |
| ภาระผูกพันจากเงินประกันความเสียหายตามสัญญาเช่าระยะยาว | (4,089,994.03)         | 883,702.76          | (3,206,291.27)         |
| ผลขาดทุนทางภาษี                                       | 2,990,748.22           | -                   | 2,990,748.22           |
| อื่น ๆ  | (372,743.09)           | 5,225,657.14        | 4,852,914.05           |
| <b>สุทธิ</b>  | <b>(36,750,508.81)</b> | <b>1,699,850.72</b> | <b>(35,050,658.09)</b> |

|   | หน่วย: บาท             |                       |                        |
|---|------------------------|-----------------------|------------------------|
|   | งบการเงินเฉพาะกิจการ   |                       |                        |
|   | ณ วันที่               |                       | ณ วันที่               |
| 1 กรกฎาคม 2565  | กำไร (ขาดทุน)          | 31 มีนาคม 2566        |                        |
| <b>หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี - สุทธิ</b>               |                        |                       |                        |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน                          | (138,516,527.30)       | (3,840,000.00)        | (142,356,527.30)       |
| เงินลงทุนในบริษัทย่อย                                 | 110,887,265.98         | (889,801.95)          | 109,997,464.03         |
| หนี้สินโทเคนดิจิทัล                                   | (1,906,542.59)         | (569,509.18)          | (2,476,051.77)         |
| ภาระผูกพันจากเงินประกันความเสียหายตามสัญญาเช่าระยะยาว | (4,089,994.03)         | 883,702.76            | (3,206,291.27)         |
| ผลขาดทุนทางภาษี                                       | 2,990,748.22           | -                     | 2,990,748.22           |
| <b>สุทธิ</b>  | <b>(30,635,049.72)</b> | <b>(4,415,608.37)</b> | <b>(35,050,658.09)</b> |

๕๐

15.2 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ในงบการเงินรวมสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 และสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 8 ตุลาคม 2564 (วันที่ซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย) ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2565 และในงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 และ 2565 มีดังนี้

|  | หน่วย: บาท          |                        |                       |                        |
|--|---------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
|  | งบการเงินรวม        |                        | งบการเงินเฉพาะกิจการ  |                        |
|  | สำหรับรอบ           |                        |                       |                        |
|  | สำหรับงวด           | ระยะเวลาบัญชีตั้งแต่   | สำหรับงวด             | สำหรับงวด              |
|  | เก้าเดือน           | วันที่ 8 ตุลาคม 2564   | เก้าเดือน             | เก้าเดือน              |
|  | สิ้นสุดวันที่       | (วันที่ซื้อเงินลงทุนใน | สิ้นสุดวันที่         | สิ้นสุดวันที่          |
|  | 31 มีนาคม 2566      | บริษัทย่อย) ถึงวันที่  | 31 มีนาคม 2566        | 31 มีนาคม 2565         |
|  | 31 มีนาคม 2566      | 31 มีนาคม 2565         | 31 มีนาคม 2566        | 31 มีนาคม 2565         |
| ภาษีเงินได้ปัจจุบัน                      |                     |                        |                       |                        |
| สำหรับงวดปัจจุบัน                        | -                   | -                      | -                     | -                      |
| ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี                 |                     |                        |                       |                        |
| การเปลี่ยนแปลงของผลแตกต่างชั่วคราว       | 1,699,850.72        | (35,947,637.47)        | (4,415,608.37)        | (35,947,637.47)        |
| รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้สำหรับงวด | <u>1,699,850.72</u> | <u>(35,947,637.47)</u> | <u>(4,415,608.37)</u> | <u>(35,947,637.47)</u> |

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และ 30 มิถุนายน 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีขาดทุนทางภาษีที่คาดว่าจะไม่ได้ใช้จำนวน 334.34 ล้านบาท และ 328.52 ล้านบาท ตามลำดับ และ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และ 30 มิถุนายน 2565 บริษัทฯ มีขาดทุนทางภาษีที่คาดว่าจะไม่ได้ใช้จำนวน 4.13 ล้านบาท เท่ากันทั้งสองปี ผู้บริหารจึงไม่บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับขาดทุนทางภาษีจำนวนดังกล่าว

16. ข้อมูลทางการเงินจำแนกส่วนงาน

บริษัทฯ ประกอบกิจการในส่วนงานทางธุรกิจหลักในการดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชน ภายใต้หลักเกณฑ์ตามกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัล พ.ศ. 2561 และดำเนินธุรกิจในส่วนงานทางภูมิศาสตร์หลักในประเทศไทย

ดังนั้นรายได้ กำไร (ขาดทุน) และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงในงบการเงินจึงเกี่ยวข้องกับส่วนงานทางธุรกิจและส่วนงานทางภูมิศาสตร์ตามที่กล่าวข้างต้น

รวม

17. การปรับปรุงงบการเงินงวดก่อน

ในระหว่างงวดไตรมาสที่ 4 ปี 2565 บริษัทฯ พบว่า การบันทึกผลต่างระหว่างต้นทุนของเงินลงทุน (สิ่งตอบแทนที่โอนให้) และมูลค่าตามบัญชีในสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ของบริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัด (บริษัทย่อย) จำนวน 145.36 ล้านบาท ในบัญชีผลต่างจากการซื้อสินทรัพย์ภายใต้การควบคุมเดียวกันในงบการเงินรวม ไม่เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 เรื่อง การรวมธุรกิจ ที่กำหนดให้ต้องรับรู้ผลต่างดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของสินทรัพย์ที่ได้มา คือ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และพบว่ามูลค่าตามบัญชีในสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ของบริษัทย่อยสูงไปด้วยค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ที่ออกให้สำหรับค่าดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืมระยะสั้นกิจการอื่นที่บันทึกในค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 26.48 ล้านบาท ซึ่งได้ทำการปรับปรุงผลกระทบดังกล่าวแล้วในงบการเงินรวมสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 8 ตุลาคม 2564 (วันที่ซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย) ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565 บริษัทฯ จึงได้ทำการปรับปรุงผลกระทบดังกล่าวย้อนหลังในงบการเงินรวมสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 8 ตุลาคม 2564 (วันที่ซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย) ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2565 ดังนี้

|   | หน่วย : บาท    |
|---|----------------|
|   | งบการเงินรวม   |
| <b>งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ</b>                                      |                |
| กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น | 145,359,886.60 |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลง   | 26,480,396.81  |
| ขาดทุนสุทธิลดลง   | 171,840,283.41 |
| <b>ขาดทุนต่อหุ้น (บาท)</b>  |                |
| ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานลดลง                                      | 1,718.40       |

18. การจัดประเภทรายการในงบการเงิน

กลุ่มบริษัทฯ ได้มีการจัดประเภทบางรายการในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 ใหม่ เพื่อให้สอดคล้องกับการจัดประเภทรายการบัญชีในงวดปัจจุบัน ซึ่งไม่มีผลกระทบต่อกำไรสุทธิหรือส่วนของผู้ถือหุ้น การจัดประเภทรายการใหม่มีดังต่อไปนี้

| รายการบัญชี   | หน่วย: บาท                          |                   |                     |
|---|-------------------------------------|-------------------|---------------------|
|   | งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ |                   |                     |
|   | ตามรายงานไว้                        | จำนวนที่จัดประเภท | ตามที่จัดประเภทใหม่ |
| <b>งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ</b>                          |                                     |                   |                     |
| <b>สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565</b>  |                                     |                   |                     |
| ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมหนี้สิน                 |                                     |                   |                     |
| ทางการเงินโทเคนดิจิทัล                                | (32,376,316.39)                     | 32,362,476.00     | (13,840.39)         |
| ต้นทุนทางการเงิน                                      | (1,423,989.15)                      | (32,362,476.00)   | (33,786,465.15)     |
| <b>สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565</b> |                                     |                   |                     |
| กำไร(ขาดทุน)จากการปรับมูลค่ายุติธรรม                  |                                     |                   |                     |
| หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล                         | (19,564,830.03)                     | 61,144,713.00     | 41,579,882.97       |
| ต้นทุนทางการเงิน                                      | (2,726,642.05)                      | (61,144,713.00)   | (63,871,355.05)     |

#### 19. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัทฯ คือการจัดให้มีโครงสร้างทางการเงินที่เหมาะสม และการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

ตามงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ (57.99): 1 (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565: (39.29): 1) และบริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ (57.86): 1 (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565: (43.09): 1)

#### 20. การอนุมัติงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับการอนุมัติจากกรรมการผู้มีอำนาจของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2566 /som