

บริษัท เรียด เอสเตท เอ็กซ์โพนเนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย  
รายงานการสอบทาน และ ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล  
สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

## รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด

ข้าพเจ้าได้สอบทานงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน และงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบกระแสเงินสดรวมสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมระหว่างกาลแบบย่อของบริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย และได้สอบทานข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด ด้วยเช่นกัน (รวมเรียกว่า “ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล”) ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลเหล่านี้ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวจากผลการสอบทานของข้าพเจ้า

### ขอบเขตการสอบทาน

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามสอบทานตามมาตรฐานงานสอบทาน รหัส 2410 เรื่อง การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกิจการ การสอบทานดังกล่าวประกอบด้วย การใช้วิธีการสอบถามบุคลากร ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้รับผิดชอบด้านการเงินและบัญชี และการวิเคราะห์เปรียบเทียบและวิธีการสอบทานอื่น การสอบทานนี้มีขอบเขตจำกัดกว่าการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถได้ความเชื่อมั่นว่าจะพบเรื่องที่มีนัยสำคัญทั้งหมดซึ่งอาจพบได้จากการตรวจสอบ ดังนั้นข้าพเจ้าจึงไม่ได้แสดงความเห็นต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลที่สอบทาน

### ข้อสรุป

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า

## เรื่องอื่น

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 และรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 18 พฤษภาคม 2565 (วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทฯ) สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 งบแสดงการเปลี่ยนแปลง ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบกระแสเงินสดรวมสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 18 พฤษภาคม 2565 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 ของบริษัท เรียว เอสเตท เอกซ์โพนเนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย และข้อมูลงบการเงิน เฉพาะกิจการของบริษัท เรียว เอสเตท เอกซ์โพนเนเชียล จำกัด ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบจัดทำขึ้นโดย ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทฯ ไม่ได้ผ่านการตรวจสอบและไม่ได้สอบทาน โดยผู้สอบบัญชี

*Timi Timi*

สินีนารถ จิระไชยเชื่อนพันธ์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 6287

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 14 พฤศจิกายน 2566

บริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพนเนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566

(หน่วย: พันบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	30 กันยายน 2566	31 ธันวาคม 2565	30 กันยายน 2566	31 ธันวาคม 2565	
	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	(ตรวจสอบแล้ว)	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	(ตรวจสอบแล้ว)	
<b>สินทรัพย์</b>					
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5	97,468	1,919	95,970	959
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น		4,880	-	1	-
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		8,556	-	11	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		6,376	76	5,047	41
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>		<b>117,280</b>	<b>1,995</b>	<b>101,029</b>	<b>1,000</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>					
เงินลงทุนในบริษัทย่อย		-	-	1,000	1,000
เงินลงทุนในสัญญาโอนสิทธิรายได้สุทธิ	6	-	-	2,303,606	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	7	2,290,507	-	-	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน		924	-	-	-
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม		18,304	1,214	18,258	1,186
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>		<b>2,309,735</b>	<b>1,214</b>	<b>2,322,864</b>	<b>2,186</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>2,427,015</b>	<b>3,209</b>	<b>2,423,893</b>	<b>3,186</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ขอรับรองว่าถูกต้องและเป็นจริง

(นายวีรพงษ์ ชูดีภัทร์)

กรรมการ

(นางสาวสิริพรรณ สุชาติ)

กรรมการ

บริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566

(หน่วย: พันบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	30 กันยายน 2566	31 ธันวาคม 2565	30 กันยายน 2566	31 ธันวาคม 2565	
	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	(ตรวจสอบแล้ว)	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	(ตรวจสอบแล้ว)	
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>					
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>					
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	8	90,190	6,065	88,203	5,929
เงินมัดจำรับค่าเช่า		1,318	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	4	2,500	1,000	2,500	1,000
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>		<b>94,008</b>	<b>7,065</b>	<b>90,703</b>	<b>6,929</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>					
หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล	9	2,405,223	-	2,405,223	-
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>		<b>2,405,223</b>	<b>-</b>	<b>2,405,223</b>	<b>-</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>2,499,231</b>	<b>7,065</b>	<b>2,495,926</b>	<b>6,929</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>					
<b>ทุนเรือนหุ้น</b>					
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 100,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท		1,000	1,000	1,000	1,000
หุ้นที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว					
หุ้นสามัญ 100,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท		1,000	1,000	1,000	1,000
ขาดทุนสะสม		(73,216)	(4,856)	(73,033)	(4,743)
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น (ขาดทุนเกินทุน)</b>		<b>(72,216)</b>	<b>(3,856)</b>	<b>(72,033)</b>	<b>(3,743)</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>		<b>2,427,015</b>	<b>3,209</b>	<b>2,423,893</b>	<b>3,186</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ขอรับรองว่าถูกต้องและเป็นจริง

(นายวีรพงษ์ ชูดีกัณฑ์)

กรรมการ

(นางสาวศิริพรรณ สุชาติ)

กรรมการ

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพนเนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565 (ไม่ได้ตรวจสอบและ ไม่ได้สอบทาน)	2566	2565 (ไม่ได้ตรวจสอบและ ไม่ได้สอบทาน)
กำไรขาดทุน:				
รายได้				
รายได้จากการให้เช่า	852	-	-	-
รายได้อื่น	1,851	-	1,852	-
รวมรายได้	2,703	-	1,852	-
ค่าใช้จ่าย				
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	71,807	4,184	71,415	4,153
รวมค่าใช้จ่าย	71,807	4,184	71,415	4,153
ขาดทุนจากการดำเนินงาน	(69,104)	(4,184)	(69,563)	(4,153)
รายได้ทางการเงิน	3	-	2	-
ต้นทุนทางการเงิน	(6,907)	-	(6,907)	-
ขาดทุนก่อนรายได้ภาษีเงินได้	(76,008)	(4,184)	(76,468)	(4,153)
รายได้ภาษีเงินได้	15,202	831	15,294	831
ขาดทุนสำหรับงวด	(60,806)	(3,353)	(61,174)	(3,322)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	(60,806)	(3,353)	(61,174)	(3,322)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ขอรับรองว่าถูกต้องและเป็นจริง

(นายวีรพงษ์ ชุตติภักดิ์)

กรรมการ

(นางสาวสิริพรรณ สุชาติ)

กรรมการ

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพนเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับงวดเก้าเดือน	สำหรับรอบระยะเวลา	สำหรับงวดเก้าเดือน	สำหรับรอบระยะเวลา
	สิ้นสุดวันที่	ตั้งแต่วันที่ 18 พฤษภาคม 2565	สิ้นสุดวันที่	ตั้งแต่วันที่ 18 พฤษภาคม 2565
	30 กันยายน 2566	สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565	30 กันยายน 2566	สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565
		(ไม่ได้ตรวจสอบและ ไม่ได้สอบทาน)		(ไม่ได้ตรวจสอบและ ไม่ได้สอบทาน)
กำไรขาดทุน:				
รายได้				
รายได้จากการให้เช่า	852	-	-	-
รายได้อื่น	1,854	-	1,854	-
รวมรายได้	2,706	-	1,854	-
ค่าใช้จ่าย				
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	81,252	5,615	80,311	5,584
รวมค่าใช้จ่าย	81,252	5,615	80,311	5,584
ขาดทุนจากการดำเนินงาน	(78,546)	(5,615)	(78,457)	(5,584)
รายได้ทางการเงิน	3	-	2	-
ต้นทุนทางการเงิน	(6,907)	-	(6,907)	-
ขาดทุนก่อนรายได้ภาษีเงินได้	(85,450)	(5,615)	(85,362)	(5,584)
รายได้ภาษีเงินได้	17,090	1,117	17,072	1,117
ขาดทุนสำหรับงวด	(68,360)	(4,498)	(68,290)	(4,467)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	(68,360)	(4,498)	(68,290)	(4,467)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ขอรับรองว่าถูกต้องและเป็นจริง

(นายวีรพงษ์ ชุติกัทร์)

กรรมการ

(นางสาวสิริพรรณ สุชาติ)

กรรมการ

บริษัท เรียว เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย  
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น  
 สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ และไม่ได้สอบทาน)  
 (หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		
	ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ขาดทุนสะสม	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 18 พฤษภาคม 2565 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทฯ)	1,000	-	1,000
ขาดทุนสำหรับงวด	-	(4,498)	(4,498)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	(4,498)	(4,498)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565	1,000	(4,498)	(3,498)

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)  
 (หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		
	ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ขาดทุนสะสม	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	1,000	(4,856)	(3,856)
ขาดทุนสำหรับงวด	-	(68,360)	(68,360)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	(68,360)	(68,360)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	1,000	(73,216)	(72,216)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ขอรับรองว่าถูกต้องและเป็นจริง

(นายวีรพงษ์ ชูดิภัทร์)  
 กรรมการ

(นางสาวศิริพรรณ สุชาติ)  
 กรรมการ



บริษัท เรียว เอสเตท เอกซ์โพรแนสเซิล จำกัด และบริษัทย่อย  
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)  
 สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ และไม่ได้สอบทาน)

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ขาดทุนสะสม	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 18 พฤษภาคม 2565 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทฯ)	1,000	-	1,000
ขาดทุนสำหรับงวด	-	(4,467)	(4,467)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	(4,467)	(4,467)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565	1,000	(4,467)	(3,467)

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ขาดทุนสะสม	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	1,000	(4,743)	(3,743)
ขาดทุนสำหรับงวด	-	(68,290)	(68,290)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	(68,290)	(68,290)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	1,000	(73,033)	(72,033)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ขอรับรองว่าถูกต้องและเป็นจริง

(นายวีรพงษ์ ชุตินัทร์)

กรรมการ

(นางสาวสิริพรรณ สุชาติ)

กรรมการ

บริษัท เรียว เอสเคท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 18 พฤษภาคม 2565 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565	สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 18 พฤษภาคม 2565 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565
	30 กันยายน 2566	(ไม่ได้ตรวจสอบและ ไม่ได้สอบทาน)	30 กันยายน 2566	(ไม่ได้ตรวจสอบและ ไม่ได้สอบทาน)
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>				
ขาดทุนก่อนภาษี	(85,450)	(5,615)	(85,362)	(5,584)
รายการปรับกระทบยอดขาดทุนก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
จากกิจกรรมดำเนินงาน				
รายได้ทางการเงิน	(3)	-	(2)	-
คืนทุนทางการเงิน	6,907	-	6,907	-
ค่าตัดจำหน่าย	38	-	-	-
ขาดทุนจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงใน				
สินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	(78,508)	(5,615)	(78,457)	(5,584)
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(4,880)	-	(1)	-
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	(8,556)	-	(11)	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(6,300)	(36)	(5,006)	(18)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	83,163	5,570	82,274	5,561
เงินมัดจำรับค่าเช่า	1,318	-	-	-
เงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(13,763)	(81)	(1,201)	(41)
จ่ายดอกเบี้ย	(1,647)	-	(1,647)	-
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(15,410)	(81)	(2,848)	(41)
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>				
เงินสดจ่ายจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(2,290,507)	-	-	-
เงินสดจ่ายจากการลงทุนในเงินลงทุนในสัญญาโอนสิทธิรายได้สุทธิ	-	-	(2,303,606)	-
เงินสดจ่ายจากการลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	(1,000)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(2,290,507)	-	(2,303,606)	(1,000)
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>				
เงินสดรับจากการระดมทุนโทเคนดิจิทัล	2,399,963	-	2,399,963	-
เงินสดรับจากค่าหุ้นสามัญ	-	1,000	-	1,000
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	1,500	1,000	1,500	1,000
ดอกเบี้ยรับ	3	-	2	-
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	2,401,466	2,000	2,401,465	2,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	95,549	1,919	95,011	959
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	1,919	-	959	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด	97,468	1,919	95,970	959
<b>ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม</b>				
เจ้าหนี้อื่นจากการซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	962	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ขอรับรองว่าถูกต้องและเป็นจริง

(นายวิรัช ชูศักดิ์)

กรรมการ

(นางสาวสิริพรรณ สุชาติ)

กรรมการ

บริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมระหว่างกาล

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

## 1. ข้อมูลทั่วไป

### 1.1 ข้อมูลทั่วไปของบริษัทฯ

บริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด (“บริษัทฯ”) จัดตั้งขึ้นเป็นบริษัทจำกัดตามกฎหมายไทย เมื่อวันที่ 18 พฤษภาคม 2565 และมีภูมิลำเนาในประเทศไทย บริษัทฯและบริษัทย่อย (รวมเรียก “กลุ่มบริษัท”) มีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินจากการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชนภายใต้หลักเกณฑ์ตามกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัลและกฎหมายหรือกฎเกณฑ์ใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ระบุเฉพาะเจาะจง ซึ่งได้แก่ห้องชุดบางส่วนของโครงการพาร์ค ออริจิน พร้อมพงษ์ โครงการพาร์ค ออริจิน พญาไท และโครงการพาร์ค ออริจิน ทองหล่อ โดยที่อยู่ตามที่จดทะเบียนของบริษัทฯ อยู่ที่เลขที่ 989 อาคารสยามพิวรรธน์ ชั้น 12 เอ ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

#### การเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์

ระหว่างวันที่ 1 กรกฎาคม - 31 สิงหาคม 2566 บริษัทฯได้ออกและเสนอขาย “โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์” ผ่านบริษัท โทเคน เอกซ์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ มูลค่าเสนอขายจำนวน 13 - 19 ล้านโทเคน ในราคาเสนอขาย 182 บาทต่อโทเคน เป็นจำนวนเงินรวม 2,400 - 3,500 ล้านบาท

ภายหลังจากการออกและเสนอขาย บริษัทฯได้รับเงินจากการเสนอขายโทเคนดิจิทัลดังกล่าว จำนวน 13 ล้านโทเคน มูลค่า 2,400 ล้านบาท ซึ่งนำไปใช้ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ ดังนี้

1. ลงทุนในสัญญาโอนสิทธิรายได้สุทธิจำนวน 2,304 ล้านบาท เพื่อให้บริษัทฯ ได้มาซึ่งกระแสรายรับจากทรัพย์สินของโครงการ (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าเช่า และรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการ) จากบริษัท เรียด เอสเตท อินทิเกรชั่น จำกัด (“บริษัทย่อย”) ซึ่งนำเงินจากรายการดังกล่าวไปลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินของโครงการจำนวน 2,291 ล้านบาท อันเป็นกรรมสิทธิ์ของห้องชุดในโครงการดังต่อไปนี้

- ห้องชุดของโครงการพาร์ค ออริจิน พร้อมพงษ์ จำนวน 93 ห้อง
- ห้องชุดของโครงการพาร์ค ออริจิน พญาไท จำนวน 84 ห้อง
- ห้องชุดของโครงการพาร์ค ออริจิน ทองหล่อ จำนวน 67 ห้อง

2. ส่วนที่เหลือใช้สำหรับชำระค่าใช้จ่ายในการทำธุรกรรม ชำระคืนเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการระดมทุน และเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

ภายหลังจากการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ บริษัทฯได้นำโทเคนดิจิทัลดังกล่าวไปจดทะเบียนซื้อขายในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล คือ บริษัท โทเคนเอ็กซ์ จำกัด (TOKEN X) บริษัท บิทคับออนไลน์ จำกัด (BITKUB) และบริษัท ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลไทย จำกัด (TDX)

โครงการมีอายุ 10 ปี นับแต่วันจัดตั้งกองทุนทรัสต์ (วันที่ 11 กันยายน 2566) เว้นแต่มีการต่ออายุโครงการ โดยมี บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขาย โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์

### นโยบายการจ่ายผลตอบแทน

บริษัทฯ มีนโยบายจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ดังนี้

1. ผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิในปีที่ 1 - 10 ของโครงการ (รวมทั้งกรณีที่มีการขยายอายุโครงการ) ซึ่งได้มีการรับประกันโดยบริษัท พาร์ค ลักซ์วี จำกัด ในช่วง 5 ปีแรกของโครงการ ที่อัตราร้อยละ 4.00 ร้อยละ 4.25 ร้อยละ 4.50 ร้อยละ 4.75 และร้อยละ 5.00 ต่อปีของมูลค่าการเสนอขายโทเคนดิจิทัลตามลำดับ
2. ผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการสุทธิในปีที่ 6 - 10 ของโครงการ (รวมทั้งกรณีที่มีการขยายอายุโครงการ) ที่โครงการมีแผนนำทรัพย์สินออกมาทยอยขายในตลาด โดยปริมาณโทเคนดิจิทัลจะถูกเผาทำลาย (Burn) ไปในสัดส่วนเดียวกันกับจำนวนตารางนิ้วของห้องชุดที่จำหน่ายในไตรมาส นั้น ๆ

บริษัทฯ จะเริ่มคำนวณผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธินับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ถูกก่อตั้งขึ้น ในกรณีที่รอบการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสรอบแรกนั้นน้อยกว่า 3 เดือน บริษัทฯจะงดการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิในรอบการจ่ายนั้น โดยผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิจะถูกสะสมเพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับในไตรมาสถัดไป อย่างไรก็ตาม กรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้สิทธิได้รับส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาสในงวดใดงวดหนึ่งน้อยกว่า 0.01 บาท ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะไม่มีสิทธิในการได้รับผลตอบแทนในงวดนั้น ๆ และเงินดังกล่าวจะถูกสะสมเพื่อจ่ายเป็นผลตอบแทนในรอบถัดไป

ทั้งนี้ สำหรับ 5 ปีแรกของโครงการ บริษัท พาร์ค ลักซ์วี จำกัด จะเป็นผู้รับประกันผลตอบแทน โดยทุก ๆ ไตรมาส 4 ของปีโครงการ บริษัทฯจะเปรียบเทียบรายได้จากค่าเช่าและบริการสุทธิในปีโครงการหักกับค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง กับวงเงินรับประกันผลตอบแทนสูงสุดต่อปีของปีโครงการนั้น ๆ ตามเงื่อนไขของสัญญารับประกันผลตอบแทน

### 1.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล โดยบริษัทฯเลือกนำเสนองบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ อย่างไรก็ตามบริษัทฯได้แสดงรายการในงบแสดงฐานะการเงิน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสด ในรูปแบบเช่นเดียวกับงบการเงินประจำปี

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลเพิ่มเติมจากงบการเงินประจำปีที่น่าเสนอครั้งล่าสุด ดังนั้น งบการเงินระหว่างกาลจึงเน้นการให้ข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์และสถานการณ์ใหม่ ๆ เพื่อไม่ให้ข้อมูลที่นำเสนอซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้รายงานไปแล้ว ผู้ใช้งบการเงินควรใช้งบการเงินระหว่างกาลนี้ควบคู่ไปกับ งบการเงินประจำปีล่าสุด

งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯใช้เป็นทางการตามกฎหมายงบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยนี้

### 1.3 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

งบการเงินรวมระหว่างกาลนี้ได้จัดทำขึ้น โดยรวมงบการเงินของบริษัท เรียล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทฯ”) และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทย่อย”) (รวมเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) โดยใช้หลักเกณฑ์เกี่ยวกับงบการเงินรวมสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 18 พฤษภาคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างที่สำคัญเกี่ยวกับบริษัทย่อยในระหว่างงวด

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 และรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 18 พฤษภาคม 2565 (วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทฯ) สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 งบแสดงการเปลี่ยนแปลง ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบกระแสเงินสดรวมสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 18 พฤษภาคม 2565 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 ของบริษัท เรียล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย และข้อมูลงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เรียล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบจัดทำขึ้น โดยฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทฯไม่ได้ผ่านการตรวจสอบและไม่ได้สอบทานโดยผู้สอบบัญชี

## 2. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้ในงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 18 พฤษภาคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ยกเว้นการนำนโยบายการบัญชีดังต่อไปนี้มาถือปฏิบัติ

### 2.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

#### รายได้จากการให้เช่า

รายได้จากการให้เช่ารับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญา ต้นทุนที่เกี่ยวข้องในการทำสัญญารับรู้เป็นค่าใช้จ่ายแข่งกับกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมในงวดที่เกิดขึ้น

#### รายได้จากเงินลงทุนในสัญญาโอนสิทธิรายได้สุทธิ

รายได้จากเงินลงทุนในสัญญาโอนสิทธิรายได้สุทธิ รับรู้รายได้ตามจำนวนที่คำนวณตามที่ระบุในสัญญาโดยถือตามเกณฑ์คงค้าง ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จในงบการเงินเฉพาะกิจการ

#### ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินรับรู้จากส่วนแบ่งผลตอบแทนที่ต้องจ่ายให้กับผู้ถือโทเคนดิจิทัลด้วยมูลค่าที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระตามอัตราผลตอบแทนขั้นต่ำที่ระบุในหนังสือชี้ชวน

## 2.2 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กลุ่มบริษัทบันทึกต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ด้วยต้นทุนของราคาจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งหมดที่กลุ่มบริษัทจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้น

กลุ่มบริษัทจะวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม และรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ โดยไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคา

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปีที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

## 2.3 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ก็ต่อเมื่อสัญญานั้นมีการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

### กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน กลุ่มบริษัทบันทึกจำนวนเงินที่ได้รับตามสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานรวมในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิงและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่า โดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า

## 2.4 เครื่องมือทางการเงิน

### การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

#### เงินลงทุนในสัญญาโอนสิทธิรายได้สุทธิ

บริษัทฯ วัดมูลค่าเริ่มแรกของเงินลงทุนในสัญญาโอนสิทธิรายได้สุทธิโดยใช้ราคาทุนของเงินลงทุน ณ วันที่บริษัทฯ มีสิทธิในเงินลงทุน โดยพิจารณาว่าราคาดังกล่าวเป็นมูลค่ายุติธรรมที่ดีที่สุดเนื่องจากเป็นราคาที่มีการแลกเปลี่ยนจริงล่าสุด และหลังจากนั้นบริษัทฯ จะวัดมูลค่าเงินลงทุนด้วยยุติธรรมตามรายงานประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ โดยไม่คิดค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่าย

#### การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน

##### หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล

บริษัทฯ รับรู้เงินรับจากการระดมทุนและภาระผูกพันตามสัญญาที่คาดว่าจะต้องจ่ายให้กับผู้ถือโทเคนดิจิทัลภายใต้เงื่อนไขที่ระบุในหนังสือชี้ชวนตลอดอายุโครงการเป็นหนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัลในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยรับรู้การเปลี่ยนแปลงสุทธิของมูลค่ายุติธรรมซึ่งรวมถึงดอกเบี้ยจ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องกับการออกหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดรายการ

## การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมากระหว่างหนี้สินเดิมและหนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

## การหักกลบของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลบกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบแสดงฐานะการเงิน ก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้ และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

## 2.5 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่น โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กลุ่มบริษัทใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สิน ซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

## 3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

## 3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ที่มีผลบังคับใช้ในงวดปัจจุบัน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2566 ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

## 3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งมาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่ผลกระทบอย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

## 4. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างงวด มีรายการธุรกิจระหว่างกลุ่มบริษัทกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นจำนวนที่ไม่มีสาระสำคัญ รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกลุ่มบริษัทและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดคงค้างของเงินกู้ยืมระหว่างกลุ่มบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และ 31 ธันวาคม 2565 และการเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	ลักษณะ	งบการเงินรวม/งบเฉพาะกิจการ			
		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	เพิ่มขึ้น ระหว่างงวด	ลดลง ระหว่างงวด	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน
เงินกู้ยืม	ความสัมพันธ์	2565			2566
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ผู้ถือหุ้น	1,000	1,500	-	2,500
รวม		1,000	1,500	-	2,500



## 5. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน	31 ธันวาคม	30 กันยายน	31 ธันวาคม
	2566	2565	2566	2565
		(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)
เงินสด	79	1	-	-
เงินฝากธนาคาร	97,389	1,918	95,970	959
<b>รวม</b>	<b>97,468</b>	<b>1,919</b>	<b>95,970</b>	<b>959</b>

## 6. เงินลงทุนในสัญญาโอนสิทธิรายได้สุทธิ

เมื่อวันที่ 8 กันยายน 2566 บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาโอนสิทธิรายได้สุทธิกับบริษัท เรียด เอสเตท อินทิเกรชั่น จำกัด (“บริษัทย่อย”) เพื่อลงทุนในสิทธิรายได้สุทธิจากการดำเนินงานจากสินทรัพย์โครงการ อันได้แก่ กลุ่มห้องชุดในโครงการ 3 โครงการ บริษัทฯ ได้ชำระเงินตอบแทนการเข้าทำสัญญาโอนสิทธิดังกล่าว จำนวน 2,304 ล้านบาท ในวันเดียวกัน

## 7. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

เมื่อวันที่ 8 กันยายน 2566 กลุ่มบริษัทได้เข้าทำสัญญาซื้อขายห้องชุดกับบริษัท พาร์ค ลักซ์วรี จำกัด, บริษัทพาร์ค ออร์จิน พญาไท จำกัดและบริษัท ออร์จิน พาร์ค ที1 จำกัด เพื่อทำการซื้อห้องชุดบางส่วนจำนวน 93 ห้อง ของโครงการพาร์ค ออร์จิน พร้อมพงษ์ มูลค่า 876 ล้านบาท จำนวน 84 ห้องของโครงการพาร์ค ออร์จิน พญาไท มูลค่า 753 ล้านบาท และจำนวน 67 ห้อง ของโครงการพาร์ค ออร์จิน ทองหล่อ มูลค่า 662 ล้านบาท รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 2,291 ล้านบาท กลุ่มบริษัทได้ชำระเงินและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งหมดแล้ว ในวันเดียวกัน

## 8. เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน	31 ธันวาคม	30 กันยายน	31 ธันวาคม
	2566	2565	2566	2565
		(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)
เจ้าหนี้อื่น	87,843	97	86,467	56
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	2,347	5,968	1,736	5,873
<b>รวม</b>	<b>90,190</b>	<b>6,065</b>	<b>88,203</b>	<b>5,929</b>

## 9. หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 หนี้สินทางการเงิน โทเคนดิจิทัลประกอบด้วย

	(หน่วย: พันบาท)		
	หนี้สินทาง การเงิน โทเคนดิจิทัล	ส่วนแบ่งรายได้แก่ผู้ถือ โทเคนดิจิทัลสะสม	มูลค่ายุติธรรมของหนี้สิน ทางการเงิน โทเคนดิจิทัล
ผู้ถือ โทเคนดิจิทัล	2,399,963	5,260	2,405,223
<b>รวม</b>	<b>2,399,963</b>	<b>5,260</b>	<b>2,405,223</b>

### ส่วนแบ่งรายได้แก่ผู้ถือ โทเคนดิจิทัลสะสม

บริษัทจะบันทึกต้นทุนทางการเงินและส่วนแบ่งรายได้แก่ผู้ถือ โทเคนดิจิทัลด้วยมูลค่าที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระตามอัตราผลตอบแทนขั้นต่ำที่ระบุในหนังสือชี้ชวน ผลตอบแทนที่มากกว่าขั้นต่ำจะบันทึกในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จงวดที่เกิดรายการ

## 10. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

### 10.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาการให้บริการ

บริษัทมีภาระผูกพันจากสัญญาก่อตั้งทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน โดยเป็นการทำสัญญา 3 ฝ่ายระหว่าง บริษัทฯ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด และบริษัท โทเคน เอ็กซ์ จำกัด โดยมีจุดประสงค์เพื่อนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกระแสรายรับจากทรัพย์สิน โครงการ การก่อตั้งกองทรัสต์จะสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ดำเนินการให้ทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในหุ้น ร้อยละ 100 ในบริษัท เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น จำกัด (“บริษัทย่อย”) สำเร็จ สัญญามีอายุ 10 ปี นับจากวันเริ่มก่อตั้งทรัสต์คือ วันที่ 11 กันยายน 2566 โดยมีค่าธรรมเนียมตลอดอายุสัญญาจำนวน 35,500,000 บาท ซึ่งในระหว่างงวดสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯรับรู้ค่าใช้จ่ายไปจำนวน 0.2 ล้านบาท

กรณีที่มีการขยายระยะเวลาในการจำหน่ายสินทรัพย์โครงการตามที่ได้ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน โดยกรณีที่ทรัพย์สินโครงการเหลือมากกว่า 50 ห้องชุด จะมีค่าธรรมเนียมปีละ 3,250,000 บาท กรณีที่ทรัพย์สินโครงการเหลือน้อยกว่าหรือเท่ากับ 50 ห้องชุด จะมีค่าธรรมเนียมปีละ 2,500,000 บาท

## 10.2 ภาระผูกพันอื่น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามสัญญาบริการ โดยมีค่าบริการขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคต ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน 2566	31 ธันวาคม 2565	30 กันยายน 2566	31 ธันวาคม 2565
		(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)
จ่ายชำระ:				
ภายใน 1 ปี	265	748	155	674
รวม	265	748	155	674

## 11. เครื่องมือทางการเงิน

### 11.1 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัท จัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

### 11.2 ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
<b>สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม</b>				
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	2,291	-	2,291
<b>หนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม</b>				
หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล	-	2,405	-	2,405

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
<b>สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม</b>				
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่า				
ยุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน				
เงินลงทุนในสัญญาโอนสิทธิรายได้สุทธิ	-	2,304	-	<b>2,304</b>
<b>หนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม</b>				
หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล	-	2,405	-	<b>2,405</b>

**12. การอนุมัติงบการเงินระหว่างกาล**

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยกรรมการผู้มีอำนาจของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2566