

บริษัท เรียว เอสเตท เอกซ์โพนานเชียล จำกัด และบริษัทย่อย  
รายงาน และ งบการเงิน  
31 ธันวาคม 2566

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของ บริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์ โฟเนนเซียล จำกัด

### ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของบริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์ โฟเนนเซียล จำกัด และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์ โฟเนนเซียล จำกัด ด้วยเช่นกัน

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์ โฟเนนเซียล จำกัด และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์ โฟเนนเซียล จำกัด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

### ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายใน ที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ก.

## ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริง หรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชี และการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารจัดทำ
- สรุปลักษณะความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้

- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงิน โดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- รวบรวมเอกสารหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการหรือของกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้บริหารในเรื่องต่าง ๆ ซึ่ง รวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายใน หากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

*Sini Niwi*

สินินารถ จิระไชยเชื่อนพันธ์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 6287

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 29 กุมภาพันธ์ 2567

บริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย  
 งบแสดงฐานะการเงิน  
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

		(หน่วย: บาท)				
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
หมายเหตุ		2566	2565	2566	2565	
<b>สินทรัพย์</b>						
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>						
	เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	50,678,199	1,918,642	21,325,155	959,001
	ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น		51,000	-	1,263	-
	สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	8	12,747,757	76,188	5,387,072	41,135
	<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>		<b>63,476,956</b>	<b>1,994,830</b>	<b>26,713,490</b>	<b>1,000,136</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>						
	เงินลงทุนในบริษัทย่อย	9	-	-	999,970	999,970
	เงินลงทุนในสัญญาโอนสิทธิรายได้สุทธิ	10	-	-	2,369,336,976	-
	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	11	2,396,386,178	-	-	-
	สินทรัพย์ไม่มีตัวตน		586,717	-	-	-
	สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี	16	-	1,214,010	-	1,185,756
	<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>		<b>2,396,972,895</b>	<b>1,214,010</b>	<b>2,370,336,946</b>	<b>2,185,726</b>
	<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>2,460,449,851</b>	<b>3,208,840</b>	<b>2,397,050,436</b>	<b>3,185,862</b>

๙,

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ขอรับรองว่าถูกต้องและเป็นจริง

4.

(นายวีรพงษ์ ชุตินัทร์)

กรรมการ

**REAL ESTATE EXPONENTIAL**  
 COMPANY LIMITED



(นางสาวสิริพรรณ สุชาติ)

กรรมการ

บริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย  
 งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)  
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

หมายเหตุ	(หน่วย: บาท)				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2566	2565	2566	2565	
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	12	33,371,159	6,064,881	18,177,486	5,928,914
เงินมัดจำรับค่าเช่า		7,435,421	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	6	-	999,970	-	999,970
หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัลที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	13	77,119,635	-	77,119,635	-
รวมหนี้สินหมุนเวียน		117,926,215	7,064,851	95,297,121	6,928,884
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	16	28,392,429	-	13,146,289	-
หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	13	2,324,555,858	-	2,324,555,858	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		2,352,948,287	-	2,337,702,147	-
รวมหนี้สิน		2,470,874,502	7,064,851	2,432,999,268	6,928,884
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น					
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 100,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท		1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
ทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว					
หุ้นสามัญ 100,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท		1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
ขาดทุนสะสม		(11,424,651)	(4,856,011)	(36,948,832)	(4,743,022)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น (ขาดทุนเกินทุน)		(10,424,651)	(3,856,011)	(35,948,832)	(3,743,022)
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		2,460,449,851	3,208,840	2,397,050,436	3,185,862

๕.

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ขอรับรองว่าถูกต้องและเป็นจริง



(นายวิรพงษ์ สุติภัทร์)  
 กรรมการ

**REAL ESTATE EXPONENTIAL**  
 COMPANY LIMITED



(นางสาวสิริพรรณ สุชาติ)  
 กรรมการ

บริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

		(หน่วย: บาท)			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		สำหรับรอบ ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 18 พฤษภาคม 2565		สำหรับรอบ ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 18 พฤษภาคม 2565	
		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566	ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566	ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565
หมายเหตุ					
<b>กำไรขาดทุน:</b>					
<b>รายได้</b>					
	รายได้จากการให้เช่า	7,713,174	-	-	-
	รายได้อื่น	253,963	-	207,214	-
	กำไรจากการปรับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	11 105,878,815	-	-	-
	กำไรจากการปรับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ในสัญญา โอนสิทธิรายได้สุทธิ	10 -	-	65,731,446	-
	<b>รวมรายได้</b>	<b>113,845,952</b>	<b>-</b>	<b>65,938,660</b>	<b>-</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>					
	ต้นทุนการให้บริการ	5,505,880	-	-	-
	ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	28,548,752	6,070,056	27,049,202	5,928,795
	<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>34,054,632</b>	<b>6,070,056</b>	<b>27,049,202</b>	<b>5,928,795</b>
	กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	79,791,320	(6,070,056)	38,889,458	(5,928,795)
	รายได้ทางการเงิน	158,672	35	148,969	17
	ต้นทุนทางการเงิน	(56,912,192)	-	(56,912,192)	-
	กำไร (ขาดทุน) ก่อนรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	23,037,800	(6,070,021)	(17,873,765)	(5,928,778)
	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	16 (29,606,440)	1,214,010	(14,332,045)	1,185,756
	<b>ขาดทุนสำหรับงวดปี</b>	<b>(6,568,640)</b>	<b>(4,856,011)</b>	<b>(32,205,810)</b>	<b>(4,743,022)</b>
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:</b>					
	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวดปี	-	-	-	-
	<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวดปี</b>	<b>(6,568,640)</b>	<b>(4,856,011)</b>	<b>(32,205,810)</b>	<b>(4,743,022)</b>

๕.

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ขอรับรองว่าถูกต้องและเป็นจริง



(นายวีรพงษ์ ชุติการ์)

กรรมการ

**REAL ESTATE EXPONENTIAL**  
COMPANY LIMITED



(นางสาวสิริพรรณ สุชาติ)

กรรมการ

บริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย  
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		
	ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ขาดทุนสะสม	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 18 พฤษภาคม 2565			
(วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท)	1,000,000	-	1,000,000
ขาดทุนสำหรับงวด	-	(4,856,011)	(4,856,011)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	(4,856,011)	(4,856,011)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	1,000,000	(4,856,011)	(3,856,011)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	1,000,000	(4,856,011)	(3,856,011)
ขาดทุนสำหรับปี	-	(6,568,640)	(6,568,640)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	(6,568,640)	(6,568,640)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	1,000,000	(11,424,651)	(10,424,651)

ก.

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ขอรับรองว่าถูกต้องและเป็นจริง



(นายวิรพงษ์ ชุติกัทร์)

กรรมการ

**REAL ESTATE EXPONENTIAL**  
 COMPANY LIMITED



(นางสาวสิริพรรณ สุชาติ)

กรรมการ



บริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย  
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ทุนเรือนหุ้นที่ออก	ขาดทุนสะสม	รวมส่วนของ
	และชำระแล้ว		ผู้ถือหุ้น
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 18 พฤษภาคม 2565 (วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท)	1,000,000	-	1,000,000
ขาดทุนสำหรับงวด	-	(4,743,022)	(4,743,022)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	(4,743,022)	(4,743,022)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	1,000,000	(4,743,022)	(3,743,022)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	1,000,000	(4,743,022)	(3,743,022)
ขาดทุนสำหรับปี	-	(32,205,810)	(32,205,810)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	(32,205,810)	(32,205,810)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	1,000,000	(36,948,832)	(35,948,832)

๙.

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ขอรับรองว่าถูกต้องและเป็นจริง



(นายวีรพงษ์ สุทธิภัทร์)

กรรมการ

**REAL ESTATE EXPONENTIAL**  
 COMPANY LIMITED



(นางสาวสิริพรรณ สุชาติ)

กรรมการ

บริษัท เรียด เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย  
งบกระแสเงินสด  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับรอบ ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 18 พฤษภาคม 2565		สำหรับรอบ ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 18 พฤษภาคม 2565	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	ถึงวันที่	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	ถึงวันที่
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>				
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษี	23,037,800	(6,070,021)	(17,873,765)	(5,928,778)
รายการปรับกระทบยอดกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าตัดจำหน่าย	95,282	-	-	-
ค่าใช้จ่ายทางตรงในการเสนอขายโทเคนดิจิทัล	(55,200,000)	-	(55,200,000)	-
กำไรจากการปรับมูลค่าชุดสิทธิธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(105,878,815)	-	-	-
กำไรจากการปรับมูลค่าชุดสิทธิธรรมเงินลงทุนในสัญญา โอนสิทธิรายได้สุทธิ	-	-	(65,731,446)	-
รายได้ทางการเงิน	(158,672)	(35)	(148,969)	(17)
ต้นทุนทางการเงิน	56,912,192	-	56,912,192	-
<b>ขาดทุนจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงใน</b>				
สินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	(81,192,213)	(6,070,056)	(82,041,988)	(5,928,795)
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(51,000)	-	(1,263)	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(12,671,569)	(76,188)	(5,345,937)	(41,135)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	26,624,278	6,064,881	12,248,572	5,928,914
เงินมัดจำรับค่าเช่า	7,435,421	-	-	-
เงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(59,855,083)	(81,363)	(73,140,616)	(41,016)
ดอกเบี้ยรับ	158,672	35	148,969	17
<b>เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>(59,696,411)</b>	<b>(81,328)</b>	<b>(74,991,647)</b>	<b>(40,999)</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>				
เงินสดจ่ายจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(2,290,507,363)	-	-	-
เงินสดจ่ายจากการลงทุนในเงินลงทุนในสัญญาโอนสิทธิรายได้สุทธิ	-	-	(2,303,605,530)	-
เงินสดจ่ายจากการลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	(999,970)
<b>เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน</b>	<b>(2,290,507,363)</b>	<b>-</b>	<b>(2,303,605,530)</b>	<b>(999,970)</b>

๙

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ขอรับรองว่าถูกต้องและเป็นจริง

(นายวีรพงษ์ ชุตติภักดิ์)  
กรรมการ

**REAL ESTATE EXPONENTIAL**  
COMPANY LIMITED

(นางสาวสิริพรภร สุขชาติ)  
กรรมการ

บริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย  
 งบกระแสเงินสด (ต่อ)  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับรอบ		สำหรับรอบ	
	ระยะเวลาตั้งแต่วันที่		ระยะเวลาตั้งแต่วันที่	
	18 พฤษภาคม 2565	18 พฤษภาคม 2565	18 พฤษภาคม 2565	18 พฤษภาคม 2565
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	ถึงวันที่	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	ถึงวันที่	
31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>				
เงินศรับจากการระดมทุนโทเคนดิจิทัล	2,399,963,301	-	2,399,963,301	-
เงินศรับจากค่าหุ้นสามัญ	-	1,000,000	-	1,000,000
เงินศรับ (จ่าย) จากการกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	(999,970)	999,970	(999,970)	999,970
<b>เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>2,398,963,331</b>	<b>1,999,970</b>	<b>2,398,963,331</b>	<b>1,999,970</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	48,759,557	1,918,642	20,366,154	959,001
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด/ปี	1,918,642	-	959,001	-
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด/ปี</b>	<b>50,678,199</b>	<b>1,918,642</b>	<b>21,325,155</b>	<b>959,001</b>

๕.

ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม  
 รายการที่ไม่ใช่เงินสดประกอบด้วย  
 เจ้าหนี้อื่นจากการซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน

682,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ขอรับรองว่าถูกต้องและเป็นจริง



(นายวีรพงษ์ ชูดิภัทร์)  
 กรรมการ

**REAL ESTATE EXPONENTIAL**  
 COMPANY LIMITED



(นางสาวศิริพรรณ สุชาติ)  
 กรรมการ

บริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

## 1. ข้อมูลทั่วไป

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 การเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียดเอ็กซ์

ระหว่างวันที่ 1 กรกฎาคม - 31 สิงหาคม 2566 บริษัทฯได้ออกและเสนอขาย “โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียดเอ็กซ์” 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 เพื่อให้บริษัทฯได้มาซึ่งกระแสรายรับจากทรัพย์สินของโครงการ (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าเช่า และรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการ) จากบริษัท เรียด เอสเตท ดินทิเกรชั่น จำกัด (“บริษัทผู้ขาย”) 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

ภายหลังจากการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียดเอ็กซ์ บริษัทฯได้นำโทเคนดิจิทัลดังกล่าวไปจดทะเบียนซื้อขายในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล คือ บริษัท โทเคนเอ็กซ์ จำกัด (TOKEN X) บริษัท บิทคับ ออนไลน์ จำกัด (BIGKUB) และบริษัท ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลไทย จำกัด (TDX)

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

#### นโยบายการจ่ายผลตอบแทน

บริษัทฯ มีนโยบายจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือ โทเคนดิจิทัล ดังนี้

1. ผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิในปีที่ 1 - 10 ของโครงการ (รวมทั้งกรณีที่มีการขยายอายุโครงการ) ซึ่งได้มีการรับประกันโดยบริษัท พาร์ค ลักซ์วีร์ 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 อย่างไรก็ดี กรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้สิทธิได้รับส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาสในงวดใดงวดหนึ่งน้อยกว่า 0.01 บาท ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะไม่มีสิทธิในการได้รับผลตอบแทนในงวดนั้น ๆ และเงินดังกล่าวจะถูกสะสมเพื่อจ่ายเป็นผลตอบแทนในรอบถัดไป

ทั้งนี้ สำหรับ 5 ปีแรกของโครงการ บริษัท พาร์ค ลักซ์วีร์ จำกัด จะเป็นผู้รับประกันผลตอบแทน โดยทุก ๆ ไตรมาส 4 ของปีโครงการ บริษัทย่อยจะเปรียบเทียบรายได้จากค่าเช่าและบริการสุทธิในปีโครงการหักกับค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง กับวงเงินรับประกันผลตอบแทนสูงสุดต่อปีของปีโครงการนั้น ๆ ตามเงื่อนไขของสัญญารับประกันผลตอบแทน

#### 2. เกณฑ์ในการจัดทางการเงิน

- 2.1 งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 โดยแสดงรายการในงบการเงินตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทย

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมวันแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

#### 2.2 เกณฑ์ในการจัดทางการเงินรวม

- ก) งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท เรียล เอสเตท เอกซ์ โฟนแนเชี่ยล จำกัด (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทฯ”) และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทย่อย”) (รวมเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) ดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	อัตราร้อยละของการถือหุ้น	
		2566	2565
		ร้อยละ	ร้อยละ
บริษัท เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น จำกัด	เกี่ยวกับการให้เช่าและการขาย คอนโดมิเนียม	100	100

- ข) บริษัทฯจะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากบริษัทฯมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้
- ค) บริษัทฯนำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทฯสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น
- ง) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้น โดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ
- จ) ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัท รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากรวมงบการเงินรวมนี้แล้ว

2.3 บริษัทฯจัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยตามวิธีราคาทุน

### 3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

#### 3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2566 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

#### 3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่ผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

#### 4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

##### 4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

###### รายได้จากการให้เช่า

รายได้จากการให้เช่ารับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญา ต้นทุนที่เกี่ยวข้องในการทำสัญญารับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเชิงงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมในงวดที่เกิดขึ้น

###### รายได้จากเงินลงทุนในสัญญาโอนสิทธิรายได้สุทธิ

รายได้จากเงินลงทุนในสัญญาโอนสิทธิรายได้สุทธิ รับรู้รายได้ตามจำนวนที่คำนวณตามที่ระบุในสัญญาโดยถือตามเกณฑ์คงค้าง ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จในงบการเงินเฉพาะกิจการ

###### รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง โดยจะนำมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงินมาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่เกิดการด้อยค่าด้านเครดิตในภายหลัง ที่จะนำมูลค่าตามบัญชีสุทธิของสินทรัพย์ทางการเงิน (สุทธิจากค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น) มาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

###### ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินรับรู้จากส่วนแบ่งผลตอบแทนที่ต้องจ่ายให้กับผู้ถือโทเคนดิจิทัลด้วยมูลค่าที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระตามอัตราผลตอบแทนขั้นต่ำที่ระบุในหนังสือชี้ชวน

##### 4.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

##### 4.3 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุน

##### 4.4 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กลุ่มบริษัทบันทึกต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ด้วยต้นทุนของราคาจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและค่าใช้จ่าย โดยตรงทั้งหมดที่กลุ่มบริษัทจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้น

กลุ่มบริษัทจะวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม และรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปีที่เกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปีที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

#### 4.5 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

กลุ่มบริษัทบันทึกต้นทุนเริ่มแรกของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนตามราคาทุน ภายหลังจากการรับรู้รายการเริ่มแรก สินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัด โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า กลุ่มบริษัทจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อย ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดมีดังนี้

##### อายุการให้ประโยชน์

คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์ 3 ปี

#### 4.6 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ก็ต่อเมื่อสัญญานั้นมีการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

##### กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน กลุ่มบริษัทบันทึกจำนวนเงินที่ได้รับตามสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานรวมในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิงและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า

#### 4.7 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกบริษัทฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วม และบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ

#### 4.8 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะทำการประเมินการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนหรือสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนอื่นของกลุ่มบริษัทหากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า กลุ่มบริษัทรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน



#### 4.9 ประมวลการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมวลการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้น ได้อย่างน่าเชื่อถือ

#### 4.10 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

##### ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

##### ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

กลุ่มบริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน และจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี โดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

#### 4.11 เครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และบวกด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะในกรณีที่เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

##### การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยพิจารณาจากแผนธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน

### **สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย**

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อกลุ่มบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และเงื่อนไขตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่เป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น

สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าววัดมูลค่าในภายหลังโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและต้องมีการประเมินการด้อยค่า ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการ การเปลี่ยนแปลง หรือการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

### **สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน**

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน จะแสดงในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยรับรู้การเปลี่ยนแปลงสุทธิของมูลค่ายุติธรรมในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ทั้งนี้ สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว หมายความว่ารวมถึง ตราสารอนุพันธ์ เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อค้าเงินลงทุนในตราสารทุนซึ่งกลุ่มบริษัทไม่ได้เลือกจัดประเภทไว้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จจ่อ และสินทรัพย์ทางการเงินที่มีกระแสเงินสดที่ไม่ได้รับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ย

เงินปันผลรับจากเงินลงทุนในตราสารทุนของบริษัทจดทะเบียนถือเป็นรายได้อื่นในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

### **เงินลงทุนในสัญญาโอนสิทธิรายได้สุทธิ**

บริษัทฯ วัดมูลค่าเริ่มแรกของเงินลงทุนในสัญญาโอนสิทธิรายได้สุทธิโดยใช้ราคาทุนของเงินลงทุน ณ วันที่บริษัทมีสิทธิในเงินลงทุน โดยพิจารณาว่าราคาดังกล่าวเป็นมูลค่ายุติธรรมที่ดีที่สุดเนื่องจากเป็นราคาที่มีการแลกเปลี่ยนจริงล่าสุด และหลังจากนั้นบริษัทฯ จะวัดมูลค่าเงินลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนตามรายงานประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ โดยแสดงในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยรับรู้การเปลี่ยนแปลงสุทธิของมูลค่ายุติธรรมในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

### **การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน**

#### **หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล**

บริษัทฯ รับรู้เงินรับจากการระดมทุนและภาระผูกพันตามสัญญาที่คาดว่าจะต้องจ่ายให้กับผู้ถือโทเคนดิจิทัลภายใต้เงื่อนไขที่ระบุในหนังสือชี้ชวนตลอดอายุโครงการเป็นหนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัลด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินดังกล่าวเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัลและการตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายค่านึงถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

#### การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น ได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมาก หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นการสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

#### การหักกลบของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลบกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบแสดงฐานะการเงิน ก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้ และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

#### 4.12 การวัดมูลค่ายุติธรรม

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

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

- ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง
- ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม
- ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

**มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน**

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินที่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงิน ที่ไม่มีการซื้อขายในตลาดและไม่สามารถหาค่าได้ในตลาดซื้อขายคล่อง ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว โดยใช้เทคนิคและแนวจำลองการประเมินมูลค่า ซึ่งตัวแปรที่ใช้ในแบบจำลองได้มาจากการเทียบเคียงกับตัวแปรที่มีอยู่ในตลาด โดยคำนึงถึงความเสี่ยงทางด้านเครดิต สภาพคล่อง ข้อมูลความสัมพันธ์ และการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าของเครื่องมือทางการเงินในระยะยาว ทั้งนี้การเปลี่ยนแปลงของสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับตัวแปรที่ใช้ในการคำนวณ อาจมีผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน และการเปิดเผยลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

**อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน**

กลุ่มบริษัทแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระและรับรู้การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมในส่วนของกำไรหรือขาดทุน ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ เนื่องจากไม่มีราคาในตลาดที่สามารถใช้เทียบเคียงได้ ข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้อธิบายไว้ในหมายเหตุ 11

**สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี**

กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่ากลุ่มบริษัทควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

6. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี มีรายการธุรกิจระหว่างกลุ่มบริษัทกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นจำนวนที่ไม่มีสาระสำคัญ รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกลุ่มบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นการกู้ยืมในรูปแบบของตัวสัญญาใช้เงิน โดยไม่มีการคิดดอกเบี้ยและมีกำหนดชำระคืนเมื่อถวงถาม ยอดคงค้างของเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 และการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

		งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		ยอดคงเหลือ ณ วันที่		ยอดคงเหลือ ณ วันที่	
เงินกู้ยืม	ลักษณะ	31 ธันวาคม 2565	เพิ่มขึ้น ระหว่างปี	ลดลง ระหว่างปี	31 ธันวาคม 2566
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์ ผู้ถือหุ้น	1,000	-	(1,000)	-
<b>รวม</b>		<b>1,000</b>	<b>-</b>	<b>(1,000)</b>	<b>-</b>

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
เงินสด	20	1	-	-
เงินฝากธนาคาร	50,658	1,918	21,325	959
<b>รวม</b>	<b>50,678</b>	<b>1,919</b>	<b>21,325</b>	<b>959</b>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เงินฝากออมทรัพย์มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.50 ต่อปี (2565: ร้อยละ 0.25 ต่อปี) (เฉพาะของบริษัทฯ: ร้อยละ 0.25 ต่อปี 2565: ร้อยละ 0.25 ต่อปี)

8. สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	5,879	41	11	24
ภาษีซื้อยังไม่ถึงกำหนด	5,434	-	5,301	-
ค่าเช่าค้างรับ	1,285	-	-	-
อื่นๆ	150	35	75	17
<b>รวม</b>	<b>12,748</b>	<b>76</b>	<b>5,387</b>	<b>41</b>

9. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

บริษัท	ทุนเรียกชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน	
	2566	2565	2566	2565	2566	2565
			(ร้อยละ)	(ร้อยละ)		
บริษัท เร็ล เอสเตท อินทีเกรชั่น จำกัด	1,000	1,000	100	100	1,000	1,000

(หน่วย: พันบาท)

ในระหว่างปี 2566 บริษัทฯ ไม่มีรายได้เงินปันผลจากบริษัทย่อย

10. เงินลงทุนในสัญญาโอนสิทธิรายได้สุทธิ

เมื่อวันที่ 8 กันยายน 2566 บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาโอนสิทธิรายได้สุทธิตกับบริษัท เร็ล เอสเตท อินทีเกรชั่น จำกัด (“บริษัทย่อย”) เพื่อลงทุนในสิทธิรายได้สุทธิจากการดำเนินงานจากสินทรัพย์โครงการ อัน ได้แก่ กลุ่มห้องชุดในโครงการ 3 โครงการ บริษัทฯ ได้ชำระเงินตอบแทนการเข้าทำสัญญาโอนสิทธิดังกล่าว จำนวน 2,304 ล้านบาท ในวันเดียวกัน

เงินลงทุนในสัญญาโอนสิทธิรายได้สุทธิสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีรายละเอียด ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)
	งบการเงินเฉพาะกิจการ
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	-
ลงทุนเพิ่ม	2,303,606
ผลกำไรสุทธิจากการตีราคาเป็นมูลค่ายุติธรรม	65,731
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	2,369,337

บริษัทฯ วัดมูลค่าเริ่มแรกของเงินลงทุนในสัญญาโอนสิทธิรายได้สุทธิโดยใช้ราคาทุนของเงินลงทุน ณ วันที่บริษัทฯ มีสิทธิในเงินลงทุน และหลังจากนั้นบริษัทฯ วัดมูลค่าเงินลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนตามมูลค่ายุติธรรมของกลุ่มห้องชุดในโครงการ 3 โครงการ

11. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

เมื่อวันที่ 8 กันยายน 2566 กลุ่มบริษัทได้เข้าทำสัญญาซื้อขายห้องชุดกับบริษัท พาร์ค ลักซ์วรี จำกัด, บริษัทพาร์ค ออร์จิน พญาไท จำกัด และบริษัท 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 กลุ่มบริษัทได้ชำระเงินและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งหมดแล้วในวันเดียวกัน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีรายละเอียด ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	-
ซื้อเพิ่ม	2,290,507
ผลกำไรจากการตีราคาเป็นมูลค่ายุติธรรม	105,879
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	2,396,386

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทเป็นห้องชุดให้เช่า กลุ่มบริษัทแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) สมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมเมื่ออัตราตามข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้น
	2566	2565	
อัตรากาไรใช้พื้นที่ (ร้อยละ)	4.50 - 6.00	-	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราคิดลด (ร้อยละต่อปี)	8.00 - 8.37	-	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตราค่าเช่าต่อพื้นที่ (บาท)	1,150	-	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น

12. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	200	-
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	21,332	97	7,132	56
เจ้าหนี้อื่น	577	-	19	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	11,462	5,968	10,826	5,873
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	33,371	6,065	18,177	5,929

13. หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565
หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล	2,344,763	-
บวก: ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย	56,912	-
รวม	2,401,675	-
หัก: หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัลส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(77,119)	-
หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,324,556	-

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหนี้สินทางการเงิน โทเคนดิจิทัลสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565
ยอดคงเหลือต้นปี	-	-
เพิ่มขึ้น	2,344,763	-
ดอกเบี้ยที่รับรู้	56,912	-
ยอดคงเหลือปลายปี	2,401,675	-

14. **ทุนเรือนหุ้น**

เมื่อวันที่ 18 พฤษภาคม 2565 บริษัทฯ ได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์ โดยมีทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญ 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท โดยบริษัทฯ ได้รับชำระค่าหุ้นเต็มมูลค่าแล้ว

15. **ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ**

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 18 พฤษภาคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับ	สำหรับ	สำหรับ	สำหรับ
	รอบระยะเวลา	รอบระยะเวลา	รอบระยะเวลา	รอบระยะเวลา
	ตั้งแต่วันที่	ตั้งแต่วันที่	ตั้งแต่วันที่	ตั้งแต่วันที่
	สำหรับปี	สำหรับปี	สำหรับปี	สำหรับปี
	สิ้นสุดวันที่	สิ้นสุดวันที่	สิ้นสุดวันที่	สิ้นสุดวันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2566	2565	2566	2565
ค่าที่ปรึกษาทางการเงิน	13,907	-	13,907	-
ค่าธรรมเนียมและค่าบริการอื่น ๆ	14,642	6,070	13,142	5,928



16. ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 18 พฤษภาคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับ รอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่	สำหรับ รอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่	สำหรับ รอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่	สำหรับ รอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่
	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับงวด/ปี	-	-	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผล แตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการ ผลแตกต่างชั่วคราว	29,606	(1,214)	14,332	(1,186)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ใน กำไรขาดทุน	29,606	(1,214)	14,332	(1,186)

จำนวนภาษีเงินได้ที่รับรู้โดยตรงไปยังหนี้สินทางการเงิน โทเคนดิจิทัลสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 18 พฤษภาคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับ รอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่	สำหรับ รอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่	สำหรับ รอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่	สำหรับ รอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่
	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้ของต้นทุนในการทำรายการ สำหรับการเสนอขายโทเคนดิจิทัล	13,800	-	13,800	-

รายการกระทบยอดระหว่างกำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีกับค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับ	สำหรับ	สำหรับ	สำหรับ
	รอบระยะเวลา	รอบระยะเวลา	รอบระยะเวลา	รอบระยะเวลา
	ตั้งแต่วันที่	ตั้งแต่วันที่	ตั้งแต่วันที่	ตั้งแต่วันที่
	สำหรับปี	สำหรับปี	สำหรับปี	สำหรับปี
	สิ้นสุดวันที่	สิ้นสุดวันที่	สิ้นสุดวันที่	สิ้นสุดวันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2566	2565	2566	2565
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้				
นิติบุคคล	23,038	(6,070)	(17,874)	(5,929)
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้				
นิติบุคคลกฏอัตรากำหนด	4,608	(1,214)	(3,575)	(1,186)
ขาดทุนทางภาษีสำหรับปีที่ไม่ได้บันทึก				
เป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	23,728	-	16,667	-
การปรับลดมูลค่าของสินทรัพย์ภาษีเงินได้				
รอการตัดบัญชี	1,214	-	1,186	-
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ:				
ค่าใช้จ่ายต้องห้าม	56	-	54	-
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่				
ในกำไรขาดทุน	29,606	(1,214)	14,332	(1,186)

ส่วนประกอบของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบแสดงฐานะการเงิน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	-	1,214	-	1,186
รวม	-	1,214	-	1,186

(หน่วย: พันบาท)

	งบแสดงฐานะการเงิน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ค่าเสื่อมราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	7,216	-	-	-
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	21,176	-	-	-
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมเงินลงทุนใน				
สัญญาโอนสิทธิรายได้สุทธิ	-	-	13,146	-
รวม	28,392	-	13,146	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีผลขาดทุนทางภาษีจำนวนรวม 119 ล้านบาท (2565: 6 ล้านบาท) (เฉพาะของบริษัทฯ: 83 ล้านบาท 2565: 6 ล้านบาท) ที่กลุ่มบริษัทไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี เนื่องจากมีโอกาสที่กำไรทางภาษีในอนาคตอาจไม่เพียงพอที่จะผลขาดทุนทางภาษีข้างต้นมาถือเป็นรายจ่ายในการคำนวณภาษีเงินได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในประมวลรัษฎากร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ของกลุ่มบริษัทที่ไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะสิ้นสุดระยะเวลาการให้ประโยชน์ในปี 2571 (2565: ภายในปี 2570) (เฉพาะของบริษัทฯ: ไม่มี 2565: ไม่มี)

#### 17. ภาวะผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

##### 17.1 ภาวะผูกพันเกี่ยวกับสัญญาการให้บริการ

บริษัทฯมีภาวะผูกพันจากสัญญาก่อตั้งทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน โดยเป็นการทำสัญญา 3 ฝ่ายระหว่าง บริษัทฯ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด และบริษัท โทเคน เอ็กซ์ จำกัด โดยมีจุดประสงค์เพื่อนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกระแสรายรับจากทรัพย์สินโครงการ การก่อตั้งกองทุนจะสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ดำเนินการให้ทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในหุ้น ร้อยละ 100 ในบริษัท เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น จำกัด (“บริษัทย่อย”) สำเร็จ สัญญามีอายุ 10 ปี นับจากวันเริ่มก่อตั้งทรัสต์คือ วันที่ 11 กันยายน 2566 โดยมีค่าธรรมเนียมตลอดอายุสัญญาจำนวน 35,500,000 บาท ซึ่งในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯรับรู้ค่าใช้จ่ายไปจำนวน 1.3 ล้านบาท

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

17.2 ภาระผูกพันอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามสัญญาบริการ โดยมีค่าบริการขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคต ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
จ่ายชำระ:				
ภายใน 1 ปี	164	748	82	674
รวม	164	748	82	674

18. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	2,396	2,396

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน				
เงินลงทุนในสัญญาโอนสิทธิรายได้สุทธิ	-	-	2,369	2,369

19. เครื่องมือทางการเงิน

19.1 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกลุ่มบริษัท คือเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยง ดังนี้

### ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับเงินฝากกับธนาคาร โดยจำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อ คือ มูลค่าตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

#### เครื่องมือทางการเงินและเงินฝากธนาคาร

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือกับธนาคาร โดยจะลงทุนกับคู่สัญญาที่ได้รับการอนุมัติแล้วเท่านั้นและอยู่ในวงเงินสินเชื่อที่กำหนดให้กับคู่สัญญาแต่ละราย การกำหนดวงเงินดังกล่าวเป็นการช่วยลดความเสี่ยงของการกระจุกตัวและบรรเทาผลขาดทุนทางการเงินที่อาจเกิดขึ้นจากผิดนัดชำระของคู่สัญญา

#### ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญเกี่ยวข้องกับเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน สิ้นทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดหรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สิ้นทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสิ้นทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนดหรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม						อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (% ต่อปี)
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลง		รวม	
ภายใน 1 ปี	1-5 ปี	เกิน 5 ปี	ตามราคาตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย			
<b>สิ้นทรัพย์ทางการเงิน</b>							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	50,598	80	50,678	0.50
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	51	51	-
	-	-	-	50,598	131	50,729	
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>							
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	33,371	33,371	-
หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล	77,119	444,000	1,880,556	-	-	2,401,675	7.91
	77,119	444,000	1,880,556	-	33,371	2,435,046	

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม						อัตรา ดอกเบี้ยที่ แท้จริง (% ต่อปี)
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตรา ดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง ตามราคา ตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	
	ภายใน 1 ปี	1-5 ปี	เกิน 5 ปี				
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	1,918	1	1,919	0.25
	-	-	-	1,918	1	1,919	
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>							
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	6,065	6,065	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	1,000	1,000	-
	-	-	-	-	7,065	7,065	

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ						อัตรา ดอกเบี้ยที่ แท้จริง (% ต่อปี)
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตรา ดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง ตามราคา ตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	
	ภายใน 1 ปี	1-5 ปี	เกิน 5 ปี				
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	21,295	30	21,325	0.50
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	1	1	-
เงินลงทุนในสัญญาโอนสิทธิรายได้สุทธิ	-	-	-	-	2,369,337	2,369,337	-
	-	-	-	21,295	2,369,368	2,390,663	
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>							
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	18,177	18,177	-
หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล	77,119	444,000	1,880,556	-	-	2,401,675	7.91
	77,119	444,000	1,880,556	-	18,177	2,419,852	

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ							
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565							
อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามราคาตลาด		ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (% ต่อปี)
ภายใน 1 ปี	1-5 ปี	เกิน 5 ปี					
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด							
-	-	-	959	-	-	959	0.25
-	-	-	959	-	-	959	
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>							
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น							
-	-	-	-	5,929	-	5,929	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน							
-	-	-	-	1,000	-	1,000	-
-	-	-	-	6,929	-	6,929	

**การวิเคราะห์ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย**

การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่อกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้ของกลุ่มบริษัท

**ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง**

กลุ่มบริษัทมีการติดตามความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องโดยบริหารและจัดทำประมาณการเงินสด กลุ่มบริษัทได้ประเมินการกระทบจากความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินเพื่อนำไปชำระหนี้สินเดิมและได้ข้อสรุปว่าความเสี่ยงดังกล่าวอยู่ในระดับต่ำ กลุ่มบริษัทมีความสามารถในห เรเข้าเยี่ยงแหล่งของเงินลงทุนที่หล หล หล หล หล หล เพียงพอ

รายละเอียดการครบกำหนดชำระระยะของหนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน สามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินรวม				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566				
เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
<b>รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์</b>				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น				
-	33,371	-	-	33,371
หนี้สินทางการเงิน โทเคนดิจิทัล				
-	77,119	444,000	1,880,556	2,401,675
<b>รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์</b>				
-	110,490	444,000	1,880,556	2,435,046

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565				
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	6,065	-	-	6,065
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	1,000	-	-	-	1,000
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	1,000	6,065	-	-	7,065

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566				
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	18,177	-	-	18,177
หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล	-	77,119	444,000	1,800,556	2,401,675
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	-	95,296	444,000	1,880,556	2,419,852

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565				
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	5,929	-	-	5,929
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	1,000	-	-	-	1,000
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	1,000	5,929	-	-	6,929

## 19.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัท จัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน



20. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัท คือการจัดให้มีซึ่ง โครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น

21. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยกรรมการผู้มีอำนาจของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2567