

บริษัท รีเทล เอสเตท เอ็กซ์โพนเนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย  
รายงานการสอบทาน และ ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล  
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567

## รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพนเนเชียล จำกัด

ข้าพเจ้าได้สอบทานงบฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบการเปลี่ยนแปลง ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบกระแสเงินสดรวม สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมระหว่างกาลแบบย่อของบริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพนเนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย และได้สอบทานข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพนเนเชียล จำกัด ด้วยเช่นกัน (รวมเรียกว่า “ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล”) ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลเหล่านี้ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวจากผลการสอบทานของข้าพเจ้า

### ขอบเขตการสอบทาน

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามสอบทานตามมาตรฐานงานสอบทาน รหัส 2410 เรื่อง การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกิจการ การสอบทานดังกล่าวประกอบด้วย การใช้วิธีการสอบถาม บุคลากร ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้รับผิดชอบด้านการเงินและบัญชี และการวิเคราะห์เปรียบเทียบและวิธีการสอบทานอื่น การสอบทานนี้มีขอบเขตจำกัดกว่าการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถได้ความเชื่อมั่นว่าจะพบเรื่องที่มีนัยสำคัญทั้งหมดซึ่งอาจพบได้จากการตรวจสอบ ดังนั้นข้าพเจ้าจึงไม่ได้แสดงความเห็นต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลที่สอบทาน

### ข้อสรุป

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า

*สินี นารด*

สินี นารด จิระไชยเชื่อนพันธ์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 6287

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 15 พฤษภาคม 2567

บริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567

(หน่วย: พันบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	31 มีนาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 มีนาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	
	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	(ตรวจสอบแล้ว)	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	(ตรวจสอบแล้ว)	
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	3	59,644	50,678	12,842	21,325
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น		51	51	10,234	1
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		15,213	12,748	5,917	5,387
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		<u>74,908</u>	<u>63,477</u>	<u>28,993</u>	<u>26,713</u>
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินลงทุนในบริษัทย่อย		-	-	1,000	1,000
เงินลงทุนในสัญญาโอนสิทธิรายได้สุทธิ	4	-	-	2,379,350	2,369,337
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	5	2,381,311	2,396,386	-	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน		582	587	-	-
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		<u>2,381,893</u>	<u>2,396,973</u>	<u>2,380,350</u>	<u>2,370,337</u>
รวมสินทรัพย์		<u><u>2,456,801</u></u>	<u><u>2,460,450</u></u>	<u><u>2,409,343</u></u>	<u><u>2,397,050</u></u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

REAL ESTATE EXPONENTIAL  
COMPANY LIMITED

ขอรับรองว่าถูกต้องและเป็นจริง

(นายวีรพงษ์ ชูทิภัทร์)

กรรมการ

(นางสาวสิริพรรณ สุชาติ)

กรรมการ

บริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย  
 งบฐานะการเงิน (ต่อ)  
 ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567

		(หน่วย: พันบาท)			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
หมายเหตุ	31 มีนาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 มีนาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	
	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	(ตรวจสอบแล้ว)	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	(ตรวจสอบแล้ว)	
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>					
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>					
เข้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	6	31,217	33,371	12,186	18,177
เงินมัดจำรับค่าเช่า		13,800	7,436	-	-
ส่วนของหนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัลที่ถึงกำหนดชำระ					
ภายในหนึ่งปี	7	77,120	77,120	77,120	77,120
รวมหนี้สินหมุนเวียน		<u>122,137</u>	<u>117,927</u>	<u>89,306</u>	<u>95,297</u>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>					
หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี		31,072	28,392	15,149	13,146
หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระ					
ภายในหนึ่งปี	7	2,371,919	2,324,556	2,371,919	2,324,556
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		<u>2,402,991</u>	<u>2,352,948</u>	<u>2,387,068</u>	<u>2,337,702</u>
รวมหนี้สิน		<u>2,525,128</u>	<u>2,470,875</u>	<u>2,476,374</u>	<u>2,432,999</u>
<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		(69,327)	(11,425)	(68,031)	(36,949)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น (ขาดทุนเกินทุน)		<u>(68,327)</u>	<u>(10,425)</u>	<u>(67,031)</u>	<u>(35,949)</u>
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		<u>2,456,801</u>	<u>2,460,450</u>	<u>2,409,343</u>	<u>2,397,050</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

**REAL ESTATE EXPONENTIAL**  
 COMPANY LIMITED

ขอรับรองว่าถูกต้องและเป็นจริง



(นายวิรพงษ์ ชุดิกิตร์)

กรรมการ



(นางสาวสิริพรรณ สุชาติ)

กรรมการ

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ  
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567

หมายเหตุ	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
กำไรขาดทุน:				
รายได้				
รายได้จากการให้เช่า	18,682	-	-	-
รายได้จากสัญญา RSTA	-	-	10,233	-
รายได้อื่น	225	-	-	-
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมเงินลงทุนในสัญญา				
โอนสิทธิรายได้สุทธิ	4	-	10,013	-
รวมรายได้	18,907	-	20,246	-
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนการให้บริการ	8,449	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	3,242	3,002	1,962	2,732
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์				
เพื่อการลงทุน	5	15,075	-	-
รวมค่าใช้จ่าย	26,766	3,002	1,962	2,732
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	(7,859)	(3,002)	18,284	(2,732)
ต้นทุนทางการเงิน	(47,363)	-	(47,363)	-
ขาดทุนก่อนรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(55,222)	(3,002)	(29,079)	(2,732)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	8	(2,680)	600	546
ขาดทุนสำหรับงวด	(57,902)	(2,402)	(31,082)	(2,186)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	(57,902)	(2,402)	(31,082)	(2,186)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

**REAL ESTATE EXPONENTIAL**  
COMPANY LIMITED

ขอรับรองว่าถูกต้องและเป็นจริง

4.

(นายวีรพงษ์ ชูดีภัทร์)

กรรมการ

(นางสาวสิริพรรณ สุชาติ)

กรรมการ

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท เรียล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย  
งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น  
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		
	ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ขาดทุนสะสม	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	1,000	(4,856)	(3,856)
ขาดทุนสำหรับงวด	-	(2,402)	(2,402)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	(2,402)	(2,402)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566	1,000	(7,258)	(6,258)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	1,000	(11,425)	(10,425)
ขาดทุนสำหรับงวด	-	(57,902)	(57,902)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	(57,902)	(57,902)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567	1,000	(69,327)	(68,327)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

**REAL ESTATE EXPONENTIAL**  
COMPANY LIMITED

ขอรับรองว่าถูกต้องและเป็นจริง



(นายวีรพงษ์ สุติภักดิ์)

กรรมการ



(นางสาวสิริพรรณ สุชาติ)

กรรมการ

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย  
งบบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)  
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567


(หน่วย: พันบาท)


	งบบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ขาดทุนสะสม	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	1,000	(4,743)	(3,743)
ขาดทุนสำหรับงวด	-	(2,186)	(2,186)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	(2,186)	(2,186)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566	1,000	(6,929)	(5,929)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	1,000	(36,949)	(35,949)
ขาดทุนสำหรับงวด	-	(31,082)	(31,082)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	(31,082)	(31,082)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567	1,000	(68,031)	(67,031)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

**REAL ESTATE EXPONENTIAL**  
COMPANY LIMITED

ขอรับรองว่าถูกต้องและเป็นจริง

  
(นายวีรพงษ์ ชุติกัฑ์)  
กรรมการ

  
(นางสาวศิริพรรณ สุขชาติ)  
กรรมการ


บริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย  
งบกระแสเงินสด  
สำหรับสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
ขาดทุนก่อนภาษี	(55,222)	(3,002)	(29,079)	(2,732)
รายการปรับกระทบยอดขาดทุนก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าตัดจำหน่าย	61	-	-	-
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	15,075	-	-	-
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมเงินลงทุนในสัญญา				
โอนสิทธิรายได้สุทธิ	-	-	(10,013)	-
ต้นทุนทางการเงิน	47,363	-	47,363	-
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงใน				
สินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	7,277	(3,002)	8,271	(2,732)
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	(10,233)	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(2,465)	41	(530)	23
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(2,154)	2,512	(5,991)	2,301
เงินมัดจำรับค่าเช่า	6,364	-	-	-
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	9,022	(449)	(8,483)	(408)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินสดจ่ายจากการลงทุนในสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(56)	-	-	-
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(56)	-	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	8,966	(449)	(8,483)	(408)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	50,678	1,919	21,325	959
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด	59,644	1,470	12,842	551

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

**REAL ESTATE EXPONENTIAL**  
COMPANY LIMITED

ขอรับรองว่าถูกต้องและเป็นจริง

  
(นายวีรพงษ์ ชูดีภัทร์)  
กรรมการ



(นางสาวสิริพรรณ สุชาติ)  
กรรมการ



บริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย  
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมระหว่างกาล  
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567

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 เพื่อให้บริษัทฯได้มาซึ่งกระแสรายรับจากทรัพย์สินของโครงการ (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าเช่า และรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการ) จากบริษัท เรียด เอสเตท อินทิเกรชั่น จำกัด (“บริษัทย่อย”) ซึ่งนำเงินจากรายการดังกล่าวไปลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินของโครงการจำนวน 2,291 ล้านบาท อันเป็นกรรมสิทธิ์ของห้องชุดในโครงการดังต่อไปนี้

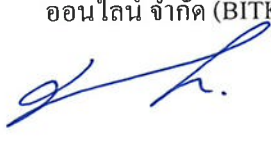
- ห้องชุดของโครงการพาร์ค ออริจิน พร้อมพงษ์ จำนวน 93 ห้อง
- ห้องชุดของโครงการพาร์ค ออริจิน พญาไท จำนวน 84 ห้อง
- ห้องชุดของโครงการพาร์ค ออริจิน ทองหล่อ จำนวน 67 ห้อง

2. ส่วนที่เหลือใช้สำหรับชำระค่าใช้จ่ายในการทำธุรกรรม ชำระคืนเจ้าหนี้ที่เกี่ยวข้องกับการระดมทุน

REAL ESTATE EXPONENTIAL  
COMPANY LIMITED

และเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

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

4. 

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 ลักซ์วรี จำกัด ในช่วง 5 ปีแรกของโครงการ ที่อัตราร้อยละ 4.00 ร้อยละ 4.25 ร้อยละ 4.50 ร้อยละ 4.75 และร้อยละ 5.00 ต่อปีของมูลค่าการเสนอขาย โทเคนดิจิทัลตามลำดับ
2. ผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการสุทธิในปีที่ 6 - 10 ของโครงการ (รวมทั้งกรณีที่มีการขยายอายุโครงการ) ที่โครงการมีแผนนำทรัพย์สินออกมายุขายในตลาด โดยปริมาณโทเคนดิจิทัลจะถูกเผาทำลาย (Burn) ไปในสัดส่วนเดียวกันกับจำนวนตารางนิ้วของห้องชุดที่จำหน่ายในไตรมาส นั้น ๆ

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

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

#### 1.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล โดยบริษัทฯ เลื่อนนำเสนองบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ได้แสดงรายการในงบฐานะการเงิน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสดในรูปแบบเช่นเดียวกับงบการเงินประจำปี

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลเพิ่มเติมจากงบการเงินประจำปีที่น่าเสนอครั้งล่าสุด ดังนั้น งบการเงินระหว่างกาลจึงเน้นการให้ข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์และสถานการณ์ใหม่ ๆ เพื่อไม่ให้ข้อมูลที่นำเสนอซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้อ้างอิงไปแล้ว ผู้ใช้งบการเงินควรใช้งบการเงินระหว่างกาลนี้ควบคู่ไปกับ

REAL ESTATE EXPONENTIAL  
COMPANY LIMITED

งบการเงินประจำปีล่าสุด

งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมายงบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยนี้

### 1.3 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

งบการเงินรวมระหว่างกาลนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท เรียล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทฯ”) และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทย่อย”) (รวมเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) โดยใช้หลักเกณฑ์เดียวกับงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และไม่มีเปลี่ยนแปลงโครงสร้างที่สำคัญเกี่ยวกับบริษัทย่อยในระหว่างงวด

### 1.4 นโยบายการบัญชี

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567 ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการเงินของกลุ่มบริษัท

## 2. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างงวด กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกลุ่มบริษัทและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ

รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันสามารถสรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม		นโยบาย	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	การกำหนดราคา	
	2567	2566	2567	2566

#### รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย

(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)

รายได้จากสัญญา RSTA - - 10 - ราคาตามสัญญา

ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2567	2566	2567	2566

(ตรวจสอบแล้ว)

(ตรวจสอบแล้ว)

**REAL ESTATE EXPONENTIAL**  
COMPANY LIMITED

#### เข้าหนี้การค้าและเข้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

(หมายเหตุ 6)

บริษัทย่อย - - 10,200 200

4. 

## 3. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2567	2566	2567	2566
		(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)
เงินสด	94	20	-	-
เงินฝากธนาคาร	59,550	50,658	12,842	21,325
รวม	59,644	50,678	12,842	21,325

## 4. เงินลงทุนในสัญญาโอนสิทธิรายได้สุทธิ

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

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินลงทุนในสัญญาโอนสิทธิรายได้สุทธิสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)
	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	2,369,337
ผลกำไรสุทธิจากการตีราคาเป็นมูลค่ายุติธรรม	10,013
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567	2,379,350

## 5. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

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

4. 

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)
	<b>งบการเงินรวม</b>
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	2,396,386
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรม	(15,075)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567	<u>2,381,311</u>

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทเป็นห้องชุดให้เช่า กลุ่มบริษัทแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) สมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม	ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรม เมื่ออัตราตามข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้น
อัตรากาไรใช้พื้นที่ (ร้อยละ)	4.50 - 6.00	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราคิดลด (ร้อยละต่อปี)	8.00 - 8.37	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตราค่าเช่าต่อพื้นที่ (บาท)	1,150	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น

#### 6. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 มีนาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
	(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)	
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	200	200
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	6,581	21,332	-	7,132
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	10,000	-
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	20,595	577	13	19
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	4,041	11,462	1,973	10,826
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	<u>31,217</u>	<u>33,371</u>	<u>12,186</u>	<u>18,177</u>

**REAL ESTATE EXPONENTIAL**  
COMPANY LIMITED

4. 

## 7. หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2567	2566
	(ตรวจสอบแล้ว)	
หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล	2,344,763	2,344,763
บวก: ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย	104,276	56,913
รวม	2,449,039	2,401,676
หัก: หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัลส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(77,120)	(77,120)
หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,371,919	2,324,556

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัลสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ยอดคงเหลือต้นงวด	2,401,676	
ดอกเบี้ยที่รับรู้	47,363	
ยอดคงเหลือปลายงวด	2,449,039	

## 8. ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้นิติบุคคลระหว่างกาลคำนวณขึ้นจากขาดทุนก่อนภาษีเงินได้สำหรับงวดด้วยอัตราภาษีเฉลี่ยทั้งปีที่ประมาณไว้

ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 และ 2566 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้ระหว่างกาล	-	-	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกิดจากผลแตกต่างชั่วคราวและ				
การกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	2,680	(600)	2,003	(546)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรหรือขาดทุน	2,680	(600)	2,003	(546)



## 9. ภาวะผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

### 9.1 ภาวะผูกพันเกี่ยวกับสัญญาการให้บริการ

บริษัทฯ มีภาวะผูกพันจากสัญญาก่อตั้งทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน 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 ซึ่งในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 บริษัทฯ รับรู้ค่าใช้จ่ายไปจำนวน 1.1 ล้านบาท (2566: ไม่มี)

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

### 9.2 ภาวะผูกพันอื่น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 และ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีภาวะผูกพันตามสัญญาบริการ โดยมีค่าบริการขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคต ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 มีนาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
		(ตรวจสอบแล้ว)		(ตรวจสอบแล้ว)
จ่ายชำระ:				
ภายใน 1 ปี	110	164	55	82
รวม	110	164	55	82

## 10. เครื่องมือทางการเงิน

### 10.1 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัท จัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน

## 10.2 ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	2,381	2,381

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน				
เงินลงทุนในสัญญาโอนสิทธิรายได้สุทธิ	-	-	2,379	2,379

ในระหว่างงวดปัจจุบัน กิจการไม่มีการเปลี่ยนวิธีการและสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

## 11. การอนุมัติงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2567