

บริษัท รีเทล เอสเตท เอ็กซ์โพนเนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568

และรายงานการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต



SINCE 1946

บริษัท บัญชีกิจ จำกัด
BUNCHIKIJ CO., LTD.
Certified Public Accountants

รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นของบริษัท เรียล เอสเตท เอ็กซ์โพเนนเชียล จำกัด

ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลทางการเงินรวมของบริษัท เรียล เอสเตท เอ็กซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบไปด้วยงบฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบกระแสเงินสดรวม สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมระหว่างกาลแบบย่อ และได้สอบทานข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เรียล เอสเตท เอ็กซ์โพเนนเชียล จำกัด (บริษัท) สำหรับงวดสิ้นสุดวันเดียวกัน (รวมเรียกว่า “ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล”) ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลเหล่านี้ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินระหว่างกالدังกล่าวจากผลการสอบทานของข้าพเจ้า

ขอบเขตการสอบทาน

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานสอบทานตามมาตรฐานงานสอบทาน รหัส 2410 เรื่อง “การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกิจการ” การสอบทานดังกล่าวประกอบด้วย การใช้วิธีการสอบตามนุเคราะห์ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้รับผิดชอบด้านการเงินและบัญชี และการวิเคราะห์เปรียบเทียบและวิธีการสอบทานอื่น การสอบทานนี้มีขอบเขตจำกัดกว่าการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถได้ความเชื่อมั่นว่าจะพบเรื่องที่มึนัยสำคัญทั้งหมดซึ่งอาจพบได้จากการตรวจสอบ ดังนั้นข้าพเจ้าจึงไม่แสดงความเห็นต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลที่สอบทาน

ข้อสรุป

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกالدังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 14 และวรรคเรื่องอื่นเกี่ยวกับการแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขของผู้สอบบัญชีอื่นต่องบการเงินของกลุ่มบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 เกี่ยวกับเงินทรงแจย จำนวน 216 ล้านบาท ซึ่งต่อมา เมื่อวันที่ 9 เมษายน 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท มีมติมอบหมายให้ที่ปรึกษากฎหมายของกลุ่มบริษัทเป็นผู้ตรวจสอบข้อเท็จจริงเพิ่มเติมเกี่ยวกับรายการเงินทรงแจยดังกล่าว และนำเสนอผลการตรวจสอบต่อที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2568 โดยที่ปรึกษากฎหมายได้แจ้งต่อคณะกรรมการของบริษัทว่า ไม่พบข้อมูลที่บ่งชี้หรือทำให้เกิดข้อสงสัยว่าผู้ที่ได้รับเงินทรงแจย ได้ดำเนินการใดๆ เกี่ยวกับการใช้เงินทรงแจยดังกล่าว ที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายหรือผลกระทบต่อกลุ่มบริษัท หรือส่งผลกระทบต่อส่วนได้เสียหรือประโยชน์ของผู้ถือหุ้นใดก็ตามแต่อย่างใด นอกจากนี้ ในความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายเหตุการณ์ประเด็นเงินทรงแจยในปี 2567 เป็นเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นและสิ้นสุดไปแล้ว และจะไม่ก่อให้เกิดความเสียหาย ส่งผลกระทบต่อ หรือเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัท ตลอดจนผู้ถือหุ้นใดก็ตามต้องรับผิดชอบในทางกฎหมาย หรือขาดประโยชน์อื่นใด ทั้งนี้ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทรับทราบและมีความเห็นสอดคล้องกับผลการตรวจสอบและความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายของกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว ไม่พบสิ่งใดที่อาจมีผลกระทบที่มีสาระสำคัญต่องบการเงินสำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 อันเกิดขึ้นจากรายการเงินทรงแจยตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 14 และวรรคเรื่องอื่น และตามที่ผู้บริหารได้ให้ที่ปรึกษากฎหมายดำเนินการตรวจสอบและเห็นด้วยกับข้อสรุปดังกล่าวข้างต้น

เรื่องอื่น

ข้อมูลทางการเงินในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีอื่นซึ่งได้แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขเนื่องจากไม่สามารถได้มาซึ่งหลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอสำหรับการเข้าถึงและตรวจสอบข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับรายการเงินทรงแจยที่อยู่นอกงบการเงินจากที่กลุ่มบริษัทบันทึกและเปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 14 ซึ่งกรรมการและผู้บริหารของกลุ่มบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบ ตามรายงานลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568 ส่วนข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 ที่นำมาแสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบสอบทานโดยผู้สอบบัญชีอื่นข้างต้น โดยให้ข้อสรุปอย่างไม่มีเงื่อนไขตามรายงานลงวันที่ 15 สิงหาคม 2567



(ณัฐรณ วรรณธรรม)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 13086

บริษัท บันชิกิจ จำกัด

กรุงเทพมหานคร

13 สิงหาคม 2568

บริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568

หน่วย : พันบาท

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		สอบทานแล้ว/		สอบทานแล้ว/	
		ไม่ได้ตรวจสอบ	ตรวจสอบแล้ว	ไม่ได้ตรวจสอบ	ตรวจสอบแล้ว
สินทรัพย์	หมายเหตุ	30 มิถุนายน 2568	31 ธันวาคม 2567	30 มิถุนายน 2568	31 ธันวาคม 2567
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5	19,675	75,933	851	1,325
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น		65,091	13,553	27,875	6,860
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		51	46	29	29
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		84,817	89,532	28,755	8,214
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินลงทุนในบริษัทย่อย		-	-	1,000	1,000
เงินลงทุนในสัญญาโอนสิทธิรายได้สุทธิ	6	-	-	1,823,000	2,050,298
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	7	1,834,712	2,058,026	-	-
อุปกรณ์		39	-	-	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน		272	396	-	-
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		1,835,023	2,058,422	1,824,000	2,051,298
รวมสินทรัพย์		1,919,840	2,147,954	1,852,755	2,059,512

ขอรับรองว่าถูกต้องและเป็นจริง

REAL ESTATE EXPONENTIAL
COMPANY LIMITED


(นายวิรพงษ์ ชุติกัทร)

กรรมการ



(นางสาวศิริพรรณ สุขชาติ)

กรรมการ

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568

หน่วย : พันบาท

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		สอบทานแล้ว/ ไม่ได้ตรวจสอบ	ตรวจสอบแล้ว	สอบทานแล้ว/ ไม่ได้ตรวจสอบ	ตรวจสอบแล้ว
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	หมายเหตุ	30 มิถุนายน 2568	31 ธันวาคม 2567	30 มิถุนายน 2568	31 ธันวาคม 2567
หนี้สินหมุนเวียน					
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	8	38,990	20,149	41,012	8,771
เงินมัดจำรับค่าเช่า		14,844	17,501	-	-
ส่วนของหนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัลที่ถึง กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	9	108,000	93,692	108,000	93,692
รวมหนี้สินหมุนเวียน		161,834	131,342	149,012	102,463
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล - สุทธิจากส่วน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	9	1,724,276	1,942,000	1,724,276	1,942,000
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		82,002	78,396	35,473	44,111
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		1,806,278	2,020,396	1,759,749	1,986,111
รวมหนี้สิน		1,968,112	2,151,738	1,908,761	2,088,574

ขอรับรองว่าถูกต้องและเป็นจริง

4

(นายวีรพงษ์ ชูติภัทร์)

กรรมการ

REAL ESTATE EXPONENTIAL
COMPANY LIMITED


(นางสาวสิริพรรณ สุชาติ)

กรรมการ

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568

หน่วย : พันบาท

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		สอบทานแล้ว/		สอบทานแล้ว/	
		ไม่ได้ตรวจสอบ	ตรวจสอบแล้ว	ไม่ได้ตรวจสอบ	ตรวจสอบแล้ว
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	หมายเหตุ	30 มิถุนายน 2568	31 ธันวาคม 2567	30 มิถุนายน 2568	31 ธันวาคม 2567
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น					
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 100,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท		1,000	1,000	1,000	1,000
หุ้นที่ออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว					
หุ้นสามัญ 100,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท		1,000	1,000	1,000	1,000
กำไร (ขาดทุน) สะสม		(49,272)	(4,784)	(57,006)	(30,062)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		(48,272)	(3,784)	(56,006)	(29,062)
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		1,919,840	2,147,954	1,852,755	2,059,512

ขอรับรองว่าถูกต้องและเป็นจริง



(นายวีรพงษ์ ชูติภักตร์)

กรรมการ

REAL ESTATE EXPONENTIAL
 COMPANY LIMITED



(นางสาวศิริพรรณ สุขชาติ)

กรรมการ

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 (สอบทานแล้ว/ไม่ได้ตรวจสอบ)

หน่วย : พันบาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
รายได้				
รายได้จากการให้เช่า	20,239	23,183	-	-
รายได้จากสัญญารับประกันผลตอบแทนรายรับสุทธิ	52,082	83,491	-	-
รายได้จากสัญญา RSTA	-	-	65,897	97,179
รายได้อื่น	2,330	488	-	-
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมเงินลงทุนในสัญญา				
โอนสิทธิรายได้สุทธิ	-	-	-	13,416
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์				
เพื่อการลงทุน	-	15,523	-	-
รวมรายได้	74,651	122,685	65,897	110,595
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนการให้บริการ	5,647	9,149	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	11,006	2,830	8,437	2,106
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์				
เพื่อการลงทุน	44,236	-	-	-
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมเงินลงทุนในสัญญา				
โอนสิทธิรายได้สุทธิ	-	-	52,673	-
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน	45,865	-	45,865	-
รวมค่าใช้จ่าย	106,754	11,979	106,975	2,106
กำไร(ขาดทุน)จากกิจกรรมดำเนินงาน	(32,103)	110,706	(41,078)	108,489
รายได้ทางการเงิน	128	118	5	47
ต้นทุนทางการเงิน	(34,700)	(48,924)	(34,700)	(48,924)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้	(66,675)	61,900	(75,773)	59,612
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้	(12,297)	10,220	(19,708)	4,104
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	(54,378)	51,680	(56,065)	55,508
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น				
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	(54,378)	51,680	(56,065)	55,508

ขอรับรองว่าถูกต้องและเป็นจริง

(นายวีรพงษ์ ชูดิษฐ์)

กรรมการ

REAL ESTATE EXPONENTIAL
COMPANY LIMITED

(นางสาวสิริพรรณ สุชาติ)

กรรมการ

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 (สอบทานแล้ว/ไม่ได้ตรวจสอบ)

หน่วย : พันบาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
รายได้				
รายได้จากการให้เช่า	44,731	41,865	-	-
รายได้จากสัญญารับประกันผลตอบแทนรายรับสุทธิ	52,082	83,491	-	-
รายได้จากสัญญา RSTA	-	-	93,589	107,412
รายได้อื่น	3,684	713	7	-
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมเงินลงทุนในสัญญา โอนสิทธิรายได้สุทธิ	-	-	-	23,429
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	-	448	-	-
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน	9	184,112	-	184,112
รวมรายได้	284,609	126,517	277,708	130,841
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนการให้บริการ	11,447	17,598	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	16,573	6,072	11,712	4,068
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมเงินลงทุนในสัญญา โอนสิทธิรายได้สุทธิ	6	-	-	227,298
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	7	223,314	-	-
รวมค่าใช้จ่าย	251,334	23,670	239,010	4,068
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	33,275	102,847	38,698	126,773
รายได้ทางการเงิน	128	118	5	47
ต้นทุนทางการเงิน	(74,285)	(96,287)	(74,285)	(96,287)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้	(40,882)	6,678	(35,582)	30,533
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้	10	3,606	12,900	(8,638)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	(44,488)	(6,222)	(26,944)	24,426
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น				
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	(44,488)	(6,222)	(26,944)	24,426

ขอรับรองว่าถูกต้องและเป็นจริง

(นายวีรพงษ์ ชูติภักดิ์)

กรรมการ

REAL ESTATE EXPONENTIAL
COMPANY LIMITED

(นางสาวสิริพรรณ สุชาติ)

กรรมการ

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (งบการเงินรวม)

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 (สอบทานแล้ว/ไม่ได้ตรวจสอบ)

	หน่วย : พันบาท	
	ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	กำไร(ขาดทุน)สะสม รวมส่วน ของผู้ถือหุ้น
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	1,000	(11,425)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด		
ขาดทุนสำหรับงวด	-	(6,222)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567	1,000	(17,647)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	1,000	(4,784)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด		
ขาดทุนสำหรับงวด	-	(44,488)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568	1,000	(49,272)

ขอรับรองว่าถูกต้องและเป็นจริง

4

(นายวีรพงษ์ ชุตติภรณ์)

กรรมการ

REAL ESTATE EXPONENTIAL
COMPANY LIMITED

SK

(นางสาวสิริพรรณ สุชาติ)

กรรมการ

บริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย
 งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (งบการเงินเฉพาะกิจการ)
 สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 (สอบทานแล้ว/ไม่ได้ตรวจสอบ)

	หน่วย : พันบาท	
	ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	กำไร(ขาดทุน)สะสม รวมส่วน ของผู้ถือหุ้น
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	1,000	(36,949)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด		
กำไรสำหรับงวด	-	24,426
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567	1,000	(12,523)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	1,000	(30,062)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด		
ขาดทุนสำหรับงวด	-	(26,944)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568	1,000	(57,006)

ขอรับรองว่าถูกต้องและเป็นจริง



(นายวิรพงษ์ ชุตติภักดิ์)
 กรรมการ

REAL ESTATE EXPONENTIAL
 COMPANY LIMITED



(นางสาวศิริพรรณ สุชาติ)
 กรรมการ

บริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 (สอบทานแล้ว/ไม่ได้ตรวจสอบ)

หน่วย : พันบาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษี	(40,882)	6,678	(35,582)	30,533
ปรับรายการที่กระทบกำไรก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
ต้นทุนทางการเงิน	74,285	96,287	74,285	96,287
ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	124	123	-	-
ตัดจำหน่ายลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	5,599	-	5,599	-
(กำไร)ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	223,314	(448)	-	-
(กำไร)ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมเงินลงทุนในสัญญา				
โอนสิทธิรายได้สุทธิ	-	-	227,298	(23,429)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน	(184,112)	-	(184,112)	-
รายได้ทางการเงิน	(128)	(118)	(5)	(47)
	78,200	102,522	87,483	103,344
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	(57,137)	(75,790)	(26,614)	(95,312)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(5)	36	-	(680)
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	18,841	(20,194)	32,241	(15,960)
เงินมัดจำรับค่าเช่า	(2,657)	7,110	-	-
เงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	37,242	13,684	93,110	(8,608)
รับดอกเบี้ย	128	118	5	47
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	37,370	13,802	93,115	(8,561)

ขอรับรองว่าถูกต้องและเป็นจริง

REAL ESTATE EXPONENTIAL
COMPANY LIMITED

4

(นายวีรพงษ์ ชูติภักดิ์)

กรรมการ



(นางสาวศิริพรรณ สุชาติ)

กรรมการ

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 (สอบทานแล้ว/ไม่ได้ตรวจสอบ)

หน่วย : พันบาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
ซื้ออุปกรณ์	(39)	-	-	-
ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	(56)	-	-
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(39)	(56)	-	-
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสดจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล	(93,589)	(12,000)	(93,589)	(12,000)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(93,589)	(12,000)	(93,589)	(12,000)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	75,933	50,678	1,325	21,325
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด	19,675	52,424	851	764
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม				
รายการที่ไม่ใช่เงินสด				
ผลตอบแทนแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลค้างจ่าย	26,468	65,064	26,468	65,064

ขอรับรองว่าถูกต้องและเป็นจริง

REAL ESTATE EXPONENTIAL
COMPANY LIMITED


(นายวีรพงษ์ ชุติการ์)

กรรมการ



(นางสาวสิริพรรณ สุชาติ)

กรรมการ

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท เรียล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 (สอบทานแล้ว/ไม่ได้ตรวจสอบ)

สารบัญหมายเหตุประกอบงบการเงิน

- 1 ข้อมูลทั่วไป
- 2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงินระหว่างกาล
- 3 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม
- 4 รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
- 5 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
- 6 เงินลงทุนในสัญญาโอนสิทธิรายได้สุทธิ
- 7 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
- 8 เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น
- 9 หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล
- 10 ภาษีเงินได้
- 11 ภาระผูกพัน
- 12 เครื่องมือทางการเงิน
- 13 การจัดประเภทรายการใหม่
- 14 เงินทดรองจ่าย
- 15 การอนุมัติงบการเงินระหว่างกาล

บริษัท เรียว เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 (สอบทานแล้ว/ไม่ได้ตรวจสอบ)

1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท เรียว เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด (บริษัท) จัดตั้งขึ้นเป็นบริษัทจำกัดตามกฎหมายไทย เมื่อวันที่ 18 พฤษภาคม 2565 และมีภูมิลำเนาในประเทศไทย บริษัทและบริษัทย่อย (รวมเรียก “กลุ่มบริษัท”) มีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินจากการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชนภายใต้หลักเกณฑ์ตามกฎหมาย ว่าด้วยการประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัล และกฎหมายหรือกฎเกณฑ์ใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ระบุเฉพาะเจาะจง ซึ่งได้แก่ห้องชุดบางส่วน ของโครงการพาร์ค ออริจิน พร้อมพงษ์ โครงการพาร์ค ออริจิน พญาไท และโครงการพาร์ค ออริจิน ทองหล่อ โดยที่อยู่ ตามที่จดทะเบียนของบริษัท อยู่ที่เลขที่ 989 อาคารสยามพิวรรธน์ ชั้น 12 เอ ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

การเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์

ระหว่างวันที่ 1 กรกฎาคม - 31 สิงหาคม 2566 บริษัทได้ออกและเสนอขาย “โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์” ผ่าน บริษัท โทเคน เอกซ์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ มูลค่าเสนอขายจำนวน 13 - 19 ล้าน โทเคน ในราคาเสนอขาย 182 บาทต่อโทเคน เป็นจำนวนเงินรวม 2,400 - 3,500 ล้านบาท

ภายหลังจากการออกและเสนอขาย บริษัทได้รับเงินจากการเสนอขายโทเคนดิจิทัลดังกล่าว จำนวน 13 ล้าน โทเคน มูลค่า 2,400 ล้านบาท ซึ่งนำไปใช้ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ ดังนี้

1. ลงทุนในสัญญาโอนสิทธิรายได้สุทธิจำนวน 2,304 ล้านบาท เพื่อให้บริษัทได้มาซึ่งกระแสรายรับจากทรัพย์สินของโครงการ (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าเช่า และรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการ) จากบริษัท เรียว 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 และเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของผู้ออกโทเคนดิจิทัล
3. ภายหลังจากการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ บริษัทได้นำโทเคนดิจิทัลดังกล่าว ไปจดทะเบียนซื้อขายในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล คือ บริษัท โทเคนเอ็กซ์ จำกัด (TOKEN X) บริษัท บิทคับ ออนไลน์ จำกัด (BITKUB) และบริษัท ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลไทย จำกัด (TDX)

บริษัท เร็ล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 (สอบทานแล้ว/ไม่ได้ตรวจสอบ)

โครงการมีอายุ 10 ปี นับแต่วันจัดตั้งกองทุนทรัสต์ (วันที่ 11 กันยายน 2566) เว้นแต่มีการต่ออายุโครงการ โดยมีบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรลเอสเตท

นโยบายการจ่ายผลตอบแทน

บริษัท มีนโยบายจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ดังนี้

1. ผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิในปีที่ 1 - 10 ของโครงการ (รวมทั้งกรณีที่มีการขยายอายุโครงการ) ซึ่งได้มีการรับประกันโดยบริษัท พาร์ค ลักซัวรี 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) ไปในสัดส่วนเดียวกันกับจำนวนตารางนิ้วของห้องชุดที่จำหน่ายในไตรมาสนั้น ๆ

บริษัท จะเริ่มคำนวณผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธินับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ถูกก่อตั้งขึ้น ในกรณีที่รอบการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสแรกนั้นน้อยกว่า 3 เดือน บริษัทจะงดการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิในรอบการจ่ายนั้น โดยผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิจะถูกสะสมเพื่อจัดสรรให้แก่ ผู้ถือโทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับในไตรมาสถัดไป อย่างไรก็ตาม กรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้สิทธิได้รับส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาสในงวดใดงวดหนึ่งน้อยกว่า 0.01 บาท ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะไม่มีสิทธิในการได้รับผลตอบแทนในงวดนั้น ๆ และเงินดังกล่าวจะถูกสะสมเพื่อจ่ายเป็นผลตอบแทนในรอบถัดไป

ทั้งนี้ สำหรับ 5 ปีแรกของโครงการ บริษัท พาร์ค ลักซัวรี จำกัด จะเป็นผู้รับประกันผลตอบแทน โดยทุก ๆ ไตรมาส 4 ของปีโครงการ บริษัทย่อยจะเปรียบเทียบรายได้จากค่าเช่าและบริการสุทธิในปีโครงการ หักกับค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับวงเงินรับประกันผลตอบแทนสูงสุดต่อปีของปีโครงการนั้น ๆ ตามเงื่อนไขของสัญญารับประกันผลตอบแทน

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงินระหว่างกาล

- 2.1 งบการเงินระหว่างกาลนี้นำเสนอรายการในงบการเงินในรูปแบบเดียวกับงบการเงินประจำปี และจัดทำหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลในรูปแบบย่อ (“งบการเงินระหว่างกาล”) ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชี
- 2.2 งบการเงินระหว่างกาลนี้เน้นการให้ข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์และสถานการณ์ใหม่ ๆ เพื่อให้ไม่ซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้เคยนำเสนอไปแล้วในงบการเงินประจำปี ดังนั้นการอ่านงบการเงินระหว่างกาลนี้จึงควรอ่านควบคู่กับงบการเงินของกลุ่มบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

บริษัท เรียว เอสเตท เอกซ์โพนเนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 (สอบทานแล้ว/ไม่ได้ตรวจสอบ)

- 2.3 งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้จัดทำโดยใช้หน่วยเงินตราไทยและจัดทำเป็นภาษาไทย ข้อมูลทางการเงินทั้งหมดมีการเปิดเผยเพื่อให้แสดงเป็นหลักพันบาท ยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น กลุ่มบริษัทได้จัดทำงบการเงินฉบับภาษาอังกฤษขึ้นจากงบการเงินฉบับภาษาไทย
- 2.4 งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับการใช้ในการจัดทำงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท
- 2.5 ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล ผู้บริหารได้มีการใช้วิจารณญาณและการประมาณการในการถือปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัท ซึ่งผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ทั้งนี้ นโยบายการบัญชี วิธีการคำนวณ และแหล่งข้อมูลสำคัญที่ใช้ในการประมาณการซึ่งอาจมีความไม่แน่นอนนั้น ไม่แตกต่างจากที่ได้อธิบายไว้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

3 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

งบการเงินรวมระหว่างกาลนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท เรียว เอสเตท เอกซ์โพนเนเชียล จำกัด (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัท”) และบริษัท เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น จำกัด (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทย่อย”) (รวมเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) โดยใช้หลักเกณฑ์เดียวกับงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และไม่มีเปลี่ยนแปลงโครงสร้างที่สำคัญเกี่ยวกับบริษัทย่อยในระหว่างงวด

4 รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างงวด กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกลุ่มบริษัทและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ

รายการธุรกิจที่เกิดขึ้นในระหว่างงวดกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 2567 มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน				
บริษัทย่อย				
รายได้จากสัญญา RSTA	-	-	66	97

หน่วย : ล้านบาท

บริษัท เรียว เอสเตท เอกซ์โพนเนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 (สอบทานแล้ว/ไม่ได้ตรวจสอบ)

รายการธุรกิจที่เกิดขึ้นในระหว่างงวดกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 2567 มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน				
บริษัทย่อย				
รายได้จากสัญญา RSTA	-	-	94	107

ยอดคงเหลือกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 มิถุนายน 2568	31 ธันวาคม 2567	30 มิถุนายน 2568	31 ธันวาคม 2567
ลูกหนี้การค้า				
บริษัทย่อย	-	-	27,718	1,250
รวม	-	-	27,718	1,250
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น				
บริษัทย่อย	-	-	11,920	200
รวม	-	-	11,920	200

5 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 มิถุนายน 2568	31 ธันวาคม 2567	30 มิถุนายน 2568	31 ธันวาคม 2567
เงินสด	24	16	3	-
เงินฝากธนาคาร	19,581	75,917	848	1,325
เช็คที่ถึงกำหนดชำระแต่ยังมิได้นำฝาก	70	-	-	-
รวม	19,675	75,933	851	1,325

บริษัท เรียว เอสเตท เอกซ์โพนเนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 (สอบทานแล้ว/ไม่ได้ตรวจสอบ)

6 เงินลงทุนในสัญญาโอนสิทธิรายได้สุทธิ

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินลงทุนในสัญญาโอนสิทธิรายได้สุทธิสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 สรุปได้ดังนี้

	หน่วย: พันบาท
	งบการเงินเฉพาะกิจการ
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	2,050,298
ผลขาดทุนสุทธิจากการตีราคาเป็นมูลค่ายุติธรรม	(227,298)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568	1,823,000

7 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท
	งบการเงินรวม
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	2,058,026
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรม	(223,314)
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568	1,834,712

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทเป็นห้องชุดให้เช่า กลุ่มบริษัทแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

สมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม	ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรม เมื่ออัตราตามข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้น
อัตราเติบโตของราคาขาย (ร้อยละ)	1.20 - 3.00	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราคิดลด (ร้อยละต่อปี)	10.00 - 10.37	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตราค่าเช่าต่อพื้นที่ (บาท)	1,080	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น

บริษัท เรียว เอสเตท เอกซ์โพนเนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 (สอบทานแล้ว/ไม่ได้ตรวจสอบ)

8 เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 มิถุนายน	31 ธันวาคม	30 มิถุนายน	31 ธันวาคม
	2568	2567	2568	2567
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น				
บริษัทย่อย	-	-	11,920	200
ผลตอบแทนแก่ผู้ถือโทเคนค้างจ่าย	26,468	-	26,468	-
กิจการอื่นๆ	7,171	6,677	-	-
เจ้าหนี้อื่น-บุคคลอื่น	-	1,660	-	-
เจ้าหนี้อื่น-เจ้าหนี้กรมสรรพากร	3,962	9,062	1,894	6,917
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	1,389	2,750	730	1,654
รวม	38,990	20,149	41,012	8,771

หน่วย : พันบาท

บริษัท เรียว เอสเตท เอกซ์โพนเนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 (สอบทานแล้ว/ไม่ได้ตรวจสอบ)

9 หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล

	หน่วย : พันบาท	
	งบการเงินรวม/	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 มิถุนายน 2568	31 ธันวาคม 2567
หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล	1,507,624	1,806,354
บวก ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย	324,652	229,338
รวม	1,832,276	2,035,692
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(108,000)	(93,692)
หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,724,276	1,942,000

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัลสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 มีรายละเอียดดังนี้

	หน่วย : พันบาท	
	งบการเงินรวม/	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568		2,035,692
ดอกเบี้ยที่รับรู้		74,285
จ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล		(93,589)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน		(184,112)
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568		1,832,276

บริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพนเนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 (สอบทานแล้ว/ไม่ได้ตรวจสอบ)

10 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้มีลักษณะระหว่างกาลคำนวณขึ้นจากกำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้สำหรับงวดคูณด้วยอัตราภาษีเฉลี่ยทั้งปีที่ประมาณไว้

ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หน่วย : พันบาท			
	2568	2567	2568	2567
ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน				
สำหรับงวดปัจจุบัน	-	1,421	-	1,421
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่าง				
ชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	(12,297)	8,799	(19,708)	2,683
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	(12,297)	10,220	(19,708)	4,104

ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หน่วย : พันบาท			
	2568	2567	2568	2567
ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน				
สำหรับงวดปัจจุบัน	-	1,421	-	1,421
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่าง				
ชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	3,606	11,479	(8,638)	4,686
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	3,606	12,900	(8,638)	6,107

บริษัท เรียว เอสเตท เอกซ์โพนเนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 (สอบทานแล้ว/ไม่ได้ตรวจสอบ)

11 ภาระผูกพัน

11.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาการให้บริการ

บริษัทมีภาระผูกพันจากสัญญาก่อตั้งทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน โดยเป็นการทำสัญญา 3 ฝ่ายระหว่าง บริษัท บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด และบริษัท โทเคน เอ็กซ์ จำกัด โดยมีจุดประสงค์เพื่อนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกระแสรายรับจากทรัพย์สินโครงการ การก่อตั้งกองทรัสต์จะสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ดำเนินการให้ทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในหุ้น ร้อยละ 100 ในบริษัท เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น จำกัด (“บริษัทย่อย”) สำเร็จ สัญญามีอายุ 10 ปี นับจากวันเริ่มก่อตั้งทรัสต์คือ วันที่ 11 กันยายน 2566 โดยมีค่าธรรมเนียมตลอดอายุสัญญาจำนวน 35,500,000 บาท ซึ่งในระหว่างงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 บริษัทรับรู้ค่าใช้จ่ายไปจำนวน 1.96 ล้านบาท (2567: 2.00 ล้านบาท)

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

11.2 ภาระผูกพันอื่น

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามสัญญาบริการ โดยมีค่าบริการ ขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคต ดังนี้

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยกเลิกไม่ได้				
ภายในหนึ่งปี	64	172	31	86
รวม	64	172	31	86

บริษัท เรียว เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 (สอบทานแล้ว/ไม่ได้ตรวจสอบ)

12 เครื่องมือทางการเงิน

12.1 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัท จัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน

12.2 ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

	งบการเงินรวม			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ผ่านกำไรหรือขาดทุน				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	1,835	1,835

หน่วย: ล้านบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ผ่านกำไรหรือขาดทุน				
เงินลงทุนในสัญญาโอนสิทธิรายได้สุทธิ	-	-	1,823	1,823

ในระหว่างงวดปัจจุบัน กิจการไม่มีการเปลี่ยนวิธีการและสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

บริษัท เรียว เอสเตท เอกซ์โพนเนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 (สอบทานแล้ว/ไม่ได้ตรวจสอบ)

13 การจัดประเภทรายการใหม่

รายการในงบการเงินปี 2567 บางรายการ ได้มีการจัดประเภทรายการใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับการนำเสนองบการเงินระหว่างกาลสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2658 ดังนี้

หน่วย : พันบาท

งบฐานะการเงิน	งบการเงินรวม		
	ก่อนจัดประเภทใหม่	จัดประเภทใหม่	หลังจัดประเภทใหม่
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	2,274	11,279	13,553
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	11,325	(11,279)	46
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	11,087	9,062	20,149
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	9,062	(9,062)	-

หน่วย : พันบาท

งบฐานะการเงิน	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ก่อนจัดประเภทใหม่	จัดประเภทใหม่	หลังจัดประเภทใหม่
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	1,250	5,610	6,860
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	5,639	(5,610)	29
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	1,854	6,917	8,771
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	6,917	(6,917)	-

บริษัท เรียล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 (สอบทานแล้ว/ไม่ได้ตรวจสอบ)

14 เงินทดรองจ่าย

กลุ่มบริษัทมีรายการเคลื่อนไหวของบัญชีเงินทดรองจ่ายในระหว่างปี 2567 จำนวนหลายรายการซึ่งเป็นรายการเงินทดรองจ่ายเพื่อวัตถุประสงค์ทางการตลาด เป็นจำนวนเงินรวม 216 ล้านบาท ฝ่ายบริหารเห็นว่ารายการดังกล่าวอาจไม่สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ได้และอาจเป็นรายการที่ผิดปกติ จึงได้ติดตามทวงถามและสามารถนำเงินทดรองดังกล่าวคืนกลับกลุ่มบริษัทได้ครบถ้วนแล้วในเดือนพฤศจิกายน 2567 จึงไม่ได้มีผลกระทบต่อฐานะการเงินของกลุ่มบริษัทและผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นโทเคนดิจิทัล

เมื่อวันที่ 15 พฤศจิกายน 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการของกลุ่มบริษัทได้จัดประชุมเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวโดยมีที่ปรึกษากฎหมายของกลุ่มบริษัทเข้าร่วมการประชุม เพื่อพิจารณาว่าลักษณะรายการดังกล่าวจะมีผลก่อให้เกิดความเสียหายต่อผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นโทเคนดิจิทัลหรือไม่ ซึ่งที่ปรึกษากฎหมายได้ให้ความเห็นในเรื่องที่เกี่ยวกับประเด็นเงินทดรองจ่ายที่เกิดขึ้น ซึ่ง ณ ปัจจุบัน กลุ่มบริษัทได้รับชำระคืนเงินทดรองจ่ายครบถ้วนแล้ว จึงไม่ก่อให้เกิดความเสียหายและไม่เข้าข่ายเป็นเหตุการณ์ที่ส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีหน้าที่ต้องรายงานหรือเปิดเผยข้อมูลหรือดำเนินการใดๆ เพิ่มเติมภายใต้หลักเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงข้อผูกพันตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน อย่างไรก็ตามคณะกรรมการของกลุ่มบริษัท เห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นเรื่องสำคัญ จึงมีมติอนุมัติให้กลุ่มบริษัทดำเนินการว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญให้ทำการตรวจสอบเป็นกรณีพิเศษในเรื่องดังกล่าว

ต่อมาเมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการของกลุ่มบริษัทได้จัดประชุมโดยมีที่ปรึกษาทางกฎหมายของกลุ่มบริษัท เข้าร่วมประชุมเพื่อรับทราบรายงานผลการตรวจสอบเป็นกรณีพิเศษ ลงวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2568 และพิจารณาข้อสรุปเกี่ยวกับเหตุการณ์ประเด็นเงินทดรองจ่าย โดยจากผลการตรวจสอบเป็นกรณีพิเศษและความเห็นจากที่ปรึกษากฎหมาย มีข้อสรุปว่า จากผลการตรวจสอบเชิงลึก กลุ่มบริษัทไม่พบว่ามีกรรมการหรือพนักงานของกลุ่มบริษัทเข้าไปมีส่วนเกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ประเด็นเงินทดรองจ่าย และไม่พบรายการเงินทดรองจ่ายหรือรายการอื่นใดที่มีความผิดปกติที่กลุ่มบริษัทไม่เคยตรวจพบมาก่อน รวมถึงไม่พบข้อเท็จจริงหรือการกระทำอื่นใดที่เป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องรับผิดชอบ หรืออาจก่อให้เกิดความเสียหาย หรืออาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท นอกจากนี้ที่ปรึกษากฎหมายเห็นว่าในขณะนี้ กลุ่มบริษัทมีข้อมูลครบถ้วนเพียงพอที่จะพิจารณาเพื่อหาข้อสรุปว่าเหตุการณ์เกี่ยวกับประเด็นรายการเงินทดรองจ่ายที่เกิดขึ้น โดยที่ปรึกษากฎหมายได้พิจารณาข้อมูลของกลุ่มบริษัท และข้อมูลอื่นๆ ตามที่ที่ปรึกษากฎหมายได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นที่ปรึกษากฎหมายให้แก่บริษัทในเรื่องนี้ในช่วงที่ผ่านมาแล้ว ที่ปรึกษากฎหมายมีความเห็นว่าในขณะนี้ไม่พบข้อเท็จจริงหรือข้อบ่งชี้ใดๆ ที่แสดงหรือเชื่อได้ว่าเหตุการณ์เกี่ยวกับประเด็นรายการเงินทดรองจ่ายที่เกิดขึ้นนี้มีสาเหตุมาจากความบกพร่องหรือความประมาทเลินเล่อของกรรมการของกลุ่มบริษัท

นอกจากนี้ เพื่อแสดงถึงความโปร่งใสและความมุ่งมั่นในการดูแลบริหารงานและกิจการของกลุ่มบริษัท กรรมการของกลุ่มบริษัทได้ออกเอกสารยืนยันการปฏิบัติหน้าที่ของตนเองในฐานะกรรมการกลุ่มบริษัทเพื่อให้คำรับรองแก่กลุ่มบริษัทว่ากรรมการแต่ละท่านไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว หรือการกระทำใดๆ ที่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่กลุ่มบริษัท และปฏิบัติหน้าที่ของตนเองในฐานะกรรมการกลุ่มบริษัทอย่างถูกต้องและเป็นไปตามกฎหมาย

บริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพนเนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 (สอบทานแล้ว/ไม่ได้ตรวจสอบ)

ต่อมา เมื่อวันที่ 9 เมษายน 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท มีมติให้มอบหมายให้ที่ปรึกษากฎหมายของกลุ่มบริษัท เป็นผู้ตรวจสอบข้อเท็จจริงเพิ่มเติมเกี่ยวกับรายการเงินทอนรองจ่ายดังกล่าว และนำเสนอผลการตรวจสอบต่อที่ประชุม คณะกรรมการของบริษัท เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2568 โดยที่ปรึกษากฎหมายได้แจ้งต่อคณะกรรมการของบริษัทว่า ไม่พบ ข้อมูลที่บ่งชี้หรือทำให้เกิดข้อสงสัยว่าผู้ที่ได้รับเงินทอนรองจ่าย ได้ดำเนินการใดๆ เกี่ยวกับการใช้เงินทอนรองดังกล่าว ที่อาจ ก่อให้เกิดความเสียหายหรือผลกระทบต่อกลุ่มบริษัท หรือส่งผลกระทบต่อส่วนได้เสียหรือประโยชน์ของผู้ถือหุ้น โทเคน ดิจิทัลแต่อย่างใด นอกจากนี้ในความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายเหตุการณ์ประเด็นเงินทอนรองจ่ายในปี 2567 เป็นเหตุการณ์ ที่เกิดขึ้นและสิ้นสุดไปแล้ว และจะไม่ก่อให้เกิดความเสียหาย ส่งผลกระทบ หรือเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัท ตลอดจนผู้ถือหุ้น โทเคนดิจิทัลต้องรับผิดชอบในทางกฎหมาย หรือขาดประโยชน์อื่นใด ทั้งนี้ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทรับทราบและ มีความเห็นสอดคล้องกับผลการตรวจสอบและความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายของกลุ่มบริษัท

15 การอนุมัติงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยกรรมการผู้มีอำนาจของบริษัท เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2568