

บริษัท เรียว เอสเตท เอกซ์โพนเนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

และรายงานการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต



SINCE 1946

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

รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นของบริษัท เรียว เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด

ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลทางการเงินรวมของบริษัท เรียว เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบไปด้วยงบฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบกระแสเงินสดรวม สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมระหว่างกาลแบบย่อ และได้สอบทานข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เรียว เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด (บริษัท) สำหรับงวดสิ้นสุดวันเดียวกัน (รวมเรียกว่า “ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล”) ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลเหล่านี้ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวจากผลการสอบทานของข้าพเจ้า

ขอบเขตการสอบทาน

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามสอบทานตามมาตรฐานงานสอบทาน รหัส 2410 เรื่อง “การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกิจการ” การสอบทานดังกล่าวประกอบด้วย การใช้วิธีการสอบตามบุคลากร ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้รับผิดชอบด้านการเงินและบัญชี และการวิเคราะห์เปรียบเทียบและวิธีการสอบทานอื่น การสอบทานนี้มีขอบเขตจำกัดกว่าการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถได้ความเชื่อมั่นว่าจะพบเรื่องที่มีนัยสำคัญทั้งหมดซึ่งอาจพบได้จากการตรวจสอบ ดังนั้นข้าพเจ้าจึงไม่แสดงความเห็นต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลที่สอบทาน

ข้อสรุป

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 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 หรือส่งผลกระทบต่อส่วนได้เสียหรือประโยชน์ของผู้ถือหุ้นโทเคนดิจิทัลแต่อย่างใด นอกจากนี้ ในความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายเหตุการณ์ประเด็นเงินทรงแจยในปี 2567 เป็นเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นและสิ้นสุดไปแล้ว และจะไม่ก่อให้เกิดความเสียหาย ส่งผลกระทบต่อ หรือเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัท ตลอดจนผู้ถือหุ้นโทเคนดิจิทัลต้องรับผิดชอบในทางกฎหมาย หรือขาดประโยชน์อื่นใด ทั้งนี้ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทรับทราบและมีความเห็นสอดคล้องกับผลการตรวจสอบและความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายของกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว ไม่พบสิ่งใดที่อาจมีผลกระทบที่มีสาระสำคัญต่องบการเงินสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 อันเกิดขึ้นจากรายการเงินทรงแจยตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 14 และวรรคเรื่องอื่น และตามที่ผู้บริหารได้ให้ที่ปรึกษากฎหมายดำเนินการตรวจสอบและเห็นด้วยกับข้อสรุปดังกล่าวข้างต้น

เรื่องอื่น

ข้อมูลทางการเงินในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีอื่นซึ่งได้แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไข เนื่องจากไม่สามารถได้มาซึ่งหลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอสำหรับการเข้าถึงและตรวจสอบข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับรายการเงินทรงแจยจำนวน 216 ล้านบาท ที่อยู่นอกงบการเงินจากที่กลุ่มบริษัทบันทึกและเปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 14 ซึ่งกรรมการและผู้บริหารของกลุ่มบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบ ตามรายงานลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568 ส่วนข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 ที่นำมาแสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบสอบทานโดยผู้สอบบัญชีอื่นข้างต้น โดยให้ข้อสรุปอย่างมีเงื่อนไขเนื่องจากกลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการดำเนินการจัดให้มีการตรวจสอบเป็นกรณีพิเศษเกี่ยวกับเงินทรงแจยตามรายงานลงวันที่ 15 พฤศจิกายน 2567



(ณัฐธรรม วรรณธรรม)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 13086

บริษัท บันชิกิจ จำกัด

กรุงเทพมหานคร

13 พฤศจิกายน 2568

บริษัท เรียล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568

หน่วย : พันบาท

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		สอบทานแล้ว/		สอบทานแล้ว/	
		ไม่ได้ตรวจสอบ	ตรวจสอบแล้ว	ไม่ได้ตรวจสอบ	ตรวจสอบแล้ว
สินทรัพย์	หมายเหตุ	30 กันยายน 2568	31 ธันวาคม 2567	30 กันยายน 2568	31 ธันวาคม 2567
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5	62,233	75,933	7,909	1,325
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น		21,232	13,553	5,329	6,860
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		51	46	29	29
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		83,516	89,532	13,267	8,214
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินลงทุนในบริษัทย่อย		-	-	1,000	1,000
เงินลงทุนในสัญญาโอนสิทธิรายได้สุทธิ	6	-	-	1,712,073	2,050,298
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	7	1,725,893	2,058,026	-	-
อุปกรณ์		77	-	-	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน		209	396	-	-
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		1,726,179	2,058,422	1,713,073	2,051,298
รวมสินทรัพย์		1,809,695	2,147,954	1,726,340	2,059,512

ขอรับรองว่าถูกต้องและเป็นจริง

4

(นายวีรพงษ์ ชุตินันท์)

กรรมการ



(นางสาวสิริพรรณ สุชาติ)

กรรมการ

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน
ณ วันที่ 30 กันยายน 2568

หน่วย : พันบาท

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		สอบทานแล้ว/		สอบทานแล้ว/	
		ไม่ได้ตรวจสอบ	ตรวจสอบแล้ว	ไม่ได้ตรวจสอบ	ตรวจสอบแล้ว
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	หมายเหตุ	30 กันยายน 2568	31 ธันวาคม 2567	30 กันยายน 2568	31 ธันวาคม 2567
หนี้สินหมุนเวียน					
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	8	28,150	20,149	16,424	8,771
เงินมัดจำรับค่าเช่า		12,865	17,501	-	-
ส่วนของหนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัลที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	9	108,000	93,692	108,000	93,692
รวมหนี้สินหมุนเวียน		149,015	131,342	124,424	102,463
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	9	1,692,506	1,942,000	1,692,506	1,942,000
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		79,172	78,396	26,510	44,111
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		1,771,678	2,020,396	1,719,016	1,986,111
รวมหนี้สิน		1,920,693	2,151,738	1,843,440	2,088,574

ขอรับรองว่าถูกต้องและเป็นจริง



4

(นายวีรพงษ์ ชุตินัทร์)

กรรมการ

(นางสาวสิริพรรณ สุชาติ)

กรรมการ

บริษัท เรียล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568

หน่วย : พันบาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		สอบทานแล้ว/		สอบทานแล้ว/	
		ไม่ได้ตรวจสอบ	ตรวจสอบแล้ว	ไม่ได้ตรวจสอบ	ตรวจสอบแล้ว
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	30 กันยายน 2568	31 ธันวาคม 2567	30 กันยายน 2568	31 ธันวาคม 2567	
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 100,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท		1,000	1,000	1,000	1,000
ทุนที่ออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว					
หุ้นสามัญ 100,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท		1,000	1,000	1,000	1,000
กำไร(ขาดทุน)สะสม		(111,998)	(4,784)	(118,100)	(30,062)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น(ขาดทุนสะสมเกินทุน)		(110,998)	(3,784)	(117,100)	(29,062)
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		1,809,695	2,147,954	1,726,340	2,059,512

ขอรับรองว่าถูกต้องและเป็นจริง

REAL ESTATE EXPONENTIAL
COMPANY LIMITED

4

(นายวีรพงษ์ ชูติภักดิ์)

กรรมการ



(นางสาวสิริพรรณ สุชาติ)

กรรมการ

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท เรอัล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 (สอบทานแล้วไม่ได้ตรวจสอบ)

หน่วย : พันบาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
รายได้				
รายได้จากการให้เช่า	18,381	24,214	-	-
รายได้จากสัญญารับประกันผลตอบแทนรายรับสุทธิ	(71)	-	-	-
รายได้จากสัญญา RSTA	-	-	11,246	15,010
รายได้อื่น	2,877	539	-	-
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน	66,114	-	66,114	-
รวมรายได้	87,301	24,753	77,360	15,010
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนการให้บริการ	6,089	9,212	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	3,570	3,084	2,108	1,838
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมเงินลงทุนในสัญญา โอนสิทธิรายได้สุทธิ	-	-	110,927	9,430
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	108,819	7,591	-	-
รวมค่าใช้จ่าย	118,478	19,887	113,035	11,268
กำไร(ขาดทุน)จากกิจกรรมดำเนินงาน	(31,177)	4,866	(35,675)	3,742
ต้นทุนทางการเงิน	(34,381)	(48,903)	(34,381)	(48,903)
ขาดทุนก่อนค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้	(65,558)	(44,037)	(70,056)	(45,161)
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้	(2,832)	2,819	(8,962)	(3,307)
ขาดทุนสำหรับงวด	(62,726)	(46,856)	(61,094)	(41,854)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น				
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	(62,726)	(46,856)	(61,094)	(41,854)

ขอรับรองว่าถูกต้องและเป็นจริง

REAL ESTATE EXPONENTIAL
COMPANY LIMITED

4

(นายวีรพงษ์ ชูติภัทร์)

กรรมการ



(นางสาวศิริพรรณ สุชาติ)

กรรมการ

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท เรียล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 (สอบทานแล้ว/ไม่ได้ตรวจสอบ)

หน่วย : พันบาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
รายได้				
รายได้จากการให้เช่า	63,112	66,079	-	-
รายได้จากสัญญารับประกันผลตอบแทนรายรับสุทธิ	52,011	83,491	-	-
รายได้จากสัญญา RSTA	-	-	104,835	122,422
รายได้อื่น	6,561	1,252	7	-
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมเงินลงทุนในสัญญา				
โอนสิทธิรายได้สุทธิ	-	-	-	13,999
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน	9	250,226	-	250,226
รวมรายได้	371,910	150,822	355,068	136,421
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนการให้บริการ	17,536	26,810	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	20,143	9,156	13,820	5,906
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมเงินลงทุนในสัญญา				
โอนสิทธิรายได้สุทธิ	6	-	338,225	-
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์				
เพื่อการลงทุน	7	332,133	7,143	-
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน		-	-	-
รวมค่าใช้จ่าย	369,812	43,109	352,045	5,906
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	2,098	107,713	3,023	130,515
รายได้ทางการเงิน	128	118	5	47
ขาดทุนก่อนค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้	(106,440)	(37,359)	(105,638)	(14,628)
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้	10	774	15,719	(17,600)
ขาดทุนสำหรับงวด	(107,214)	(53,078)	(88,038)	(17,428)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น				
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	(107,214)	(53,078)	(88,038)	(17,428)

ขอรับรองว่าถูกต้องและเป็นจริง

4

(นายวีรพงษ์ ชูศักดิ์)
กรรมการREAL ESTATE EXPONENTIAL
COMPANY LIMITED

(นางสาวศิริพรรณ สุชาติ)
กรรมการ

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท เรียล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย
 งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (งบการเงินรวม)
 สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 (สอบทานแล้ว/ไม่ได้ตรวจสอบ)

	หน่วย : พันบาท	
	ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	กำไร(ขาดทุน)สะสม รวมส่วน ของผู้ถือหุ้น
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	1,000	(10,425)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด		
ขาดทุนสำหรับงวด	-	(53,078)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567	1,000	(63,503)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	1,000	(3,784)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด		
ขาดทุนสำหรับงวด	-	(107,214)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2568	1,000	(110,998)

ขอรับรองว่าถูกต้องและเป็นจริง

REAL ESTATE EXPONENTIAL
 COMPANY LIMITED

4

(นายวีรพงษ์ ชุตินันท์)

กรรมการ

(นางสาวสิริพรรณ สุชาติ)

กรรมการ

บริษัท เรียล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย
 งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (งบการเงินเฉพาะกิจการ)
 สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 (สอบทานแล้ว/ไม่ได้ตรวจสอบ)

	หน่วย : พันบาท	
	ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	กำไร(ขาดทุน)สะสม รวมส่วน ของผู้ถือหุ้น
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	1,000	(35,949)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด		
ขาดทุนสำหรับงวด	-	(17,428)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567	1,000	(53,377)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	1,000	(29,062)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด		
ขาดทุนสำหรับงวด	-	(88,038)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2568	1,000	(117,100)

ขอรับรองว่าถูกต้องและเป็นจริง

REAL ESTATE EXPONENTIAL
 COMPANY LIMITED

4

(นายวีรพงษ์ ชุตติภักดิ์)

กรรมการ



(นางสาวศิริพรรณ สุชาติ)

กรรมการ

บริษัท เรอัล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 (สอบทานแล้ว/ไม่ได้ตรวจสอบ)

หน่วย : พันบาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
ขาดทุนก่อนภาษี	(106,440)	(37,359)	(105,638)	(14,628)
ปรับรายการที่กระทบกำไรก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ(จ่าย)				
ต้นทุนทางการเงิน	108,666	145,190	108,666	145,190
ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	194	184	-	-
ตัดจำหน่ายลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	5,599	-	5,599	-
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	332,133	7,143	-	-
(กำไร)ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมเงินลงทุนในสัญญา				
โอนสิทธิรายได้สุทธิ	-	-	338,225	(13,999)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน	9 (250,226)	-	(250,226)	-
รายได้ทางการเงิน	(128)	(118)	(5)	(47)
	89,798	115,040	96,621	116,516
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	(13,278)	(192,575)	(4,068)	(50,649)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(5)	-	-	-
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	8,003	96,535	7,652	(9,862)
เงินมัดจำรับค่าเช่า	(4,636)	10,282	-	-
เงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	79,882	29,282	100,205	56,005
รับดอกเบี้ย	128	118	5	47
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	80,010	29,400	100,210	56,052

ขอรับรองว่าถูกต้องและเป็นจริง

REAL ESTATE EXPONENTIAL
COMPANY LIMITED

4

(นายวีรพงษ์ ชุตินันท์)

กรรมการ

SK

(นางสาวสิริพรรณ สุชาติ)

กรรมการ

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท เรียล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 (สอบทานแล้ว/ไม่ได้ตรวจสอบ)

หน่วย : พันบาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
ซื้ออุปกรณ์	(84)	-	-	-
ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	(56)	-	-
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(84)	(56)	-	-
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสดจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล	(93,626)	(77,274)	(93,626)	(77,274)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(93,626)	(77,274)	(93,626)	(77,274)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	75,933	50,678	1,325	21,325
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด	62,233	2,748	7,909	103
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม				
รายการที่ไม่ใช่เงินสด				
เจ้าหนี้จากการซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	962	-	-

ขอรับรองว่าถูกต้องและเป็นจริง

REAL ESTATE EXPONENTIAL
COMPANY LIMITED

4

(นายวีรพงษ์ ชุตินันท์)

กรรมการ



(นางสาวศิริพรรณ สุชาติ)

กรรมการ

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 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

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 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 ล้านโทเคน ในราคาเสนอขาย 182 บาทต่อโทเคน เป็นจำนวนเงินรวม 2,400 - 3,500 ล้านบาท

ภายหลังจากการออกและเสนอขาย บริษัทได้รับเงินจากการเสนอขายโทเคนดิจิทัลดังกล่าว จำนวน 13 ล้านโทเคน 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 และเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของผู้ถือโทเคนดิจิทัล
3. ภายหลังจากการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ บริษัทได้นำโทเคนดิจิทัลดังกล่าวไปจดทะเบียนซื้อขายในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล คือ บริษัท โทเคนเอ็กซ์ จำกัด (TOKEN X) บริษัท บิทคับ ออนไลน์ จำกัด (BITKUB) และบริษัท ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลไทย จำกัด (TDX)

บริษัท เรียล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 (สอบทานแล้ว/ไม่ได้ตรวจสอบ)

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

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 เหตุการณ์และสถานการณ์ใหม่ๆ เพื่อไม่ให้ซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้เคยนำเสนอไปแล้วในงบการเงินประจำปี ดังนั้นการอ่านงบการเงินระหว่างกาลนี้จึงควรอ่านควบคู่กับงบการเงินของกลุ่มบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

บริษัท เรียว เอสเตท เอกซ์โพนเนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 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 และไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างที่สำคัญเกี่ยวกับบริษัทย่อยในระหว่างงวด

4 รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างงวด กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกลุ่มบริษัทและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ

รายการธุรกิจที่เกิดขึ้นในระหว่างงวดกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 และ 2567 มีดังนี้

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน บริษัทย่อย	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หน่วย : ล้านบาท			
	2568	2567	2568	2567
รายได้จากสัญญา RSTA	-	-	11	15

บริษัท เรย์ล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 (สอบทานแล้ว/ไม่ได้ตรวจสอบ)

รายการธุรกิจที่เกิดขึ้นในระหว่างงวดกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 และ 2567 มีดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน				
บริษัทย่อย				
รายได้จากสัญญา RSTA	-	-	105	122

ยอดคงเหลือกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน 2568	31 ธันวาคม 2567	30 กันยายน 2568	31 ธันวาคม 2567
ลูกหนี้การค้า				
บริษัทย่อย	-	-	5,238	1,250
รวม	-	-	5,238	1,250
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น				
บริษัทย่อย	-	-	14,120	200
รวม	-	-	14,120	200

5 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน 2568	31 ธันวาคม 2567	30 กันยายน 2568	31 ธันวาคม 2567
เงินสด	22	16	-	-
เงินฝากธนาคาร	62,141	75,917	7,909	1,325
เช็คที่ถึงกำหนดชำระแต่ยังมิได้นำฝาก	70	-	-	-
รวม	62,233	75,933	7,909	1,325

บริษัท เรียว เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 (สอบทานแล้ว/ไม่ได้ตรวจสอบ)

6 เงินลงทุนในสัญญาโอนสิทธิรายได้สุทธิ

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินลงทุนในสัญญาโอนสิทธิรายได้สุทธิสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 สรุปได้ดังนี้

	หน่วย : พันบาท
	งบการเงินเฉพาะกิจการ
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	2,050,298
ผลขาดทุนสุทธิจากการตีราคาเป็นมูลค่ายุติธรรม	(338,225)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2568	1,712,073

7 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท
	งบการเงินรวม
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	2,058,026
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรม	(332,133)
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2568	1,725,893

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 เรียด เอสเตท เอกซ์โพนเนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 (สอบทานแล้ว/ไม่ได้ตรวจสอบ)

8 เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน 2568	31 ธันวาคม 2567	30 กันยายน 2568	31 ธันวาคม 2567
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น				
บริษัทย่อย	-	-	14,120	200
กิจการอื่นๆ	4,746	6,677	-	-
เจ้าหนี้อื่น-บุคคลอื่น	-	1,660	-	-
เจ้าหนี้อื่น-เจ้าหนี้กรมสรรพากร	3,607	9,062	1,780	6,917
ค่าซ่อมแซมค้างจ่าย	18,675	-	-	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	1,122	2,750	524	1,654
รวม	28,150	20,149	16,424	8,771

บริษัท รีเทล เอสเตท เอกซ์โพนเนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 (สอบทานแล้ว/ไม่ได้ตรวจสอบ)

9 หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน 2568	31 ธันวาคม 2567
หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล	1,441,472	1,806,354
บวก ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย	359,034	229,338
รวม	1,800,506	2,035,692
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(108,000)	(93,692)
หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,692,506	1,942,000

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัลสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	2,035,692
ดอกเบี้ยที่รับรู้	108,666
จ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล	(93,626)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน	(250,226)
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2568	1,800,506

บริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 (สอบทานแล้ว/ไม่ได้ตรวจสอบ)

10 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้นิติบุคคลระหว่างกัลคำนวณขึ้นจากกำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้สำหรับงวดคูณด้วยอัตราภาษีเฉลี่ยทั้งปีที่ประมาณไว้

ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน				
สำหรับงวดปัจจุบัน	-	-	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่าง				
ชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	(2,832)	2,819	(8,962)	(3,307)
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้	<u>(2,832)</u>	<u>2,819</u>	<u>(8,962)</u>	<u>(3,307)</u>

ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน				
สำหรับงวดปัจจุบัน	-	-	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่าง				
ชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	774	15,719	(17,600)	2,800
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้	<u>774</u>	<u>15,719</u>	<u>(17,600)</u>	<u>2,800</u>

บริษัท เรйл เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 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 เรйл เอสเตท อินทิเกรชั่น จำกัด (“บริษัทย่อย”) สำเร็จ สัญญามีอายุ 10 ปี นับจากวันเริ่มก่อตั้งทรัสต์คือ วันที่ 11 กันยายน 2566 โดยมีค่าธรรมเนียมตลอดอายุสัญญาจำนวน 35,500,000 บาท ซึ่งในระหว่างงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทรับรู้ค่าใช้จ่ายไปจำนวน 2.97 ล้านบาท (2567: 3.20 ล้านบาท)

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

11.2 ภาระผูกพันอื่น

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

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยกเลิกไม่ได้ภายในหนึ่งปี	262	172	121	86
รวม	262	172	121	86

บริษัท เรียว เอสเตท เอกซ์โพนเนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 (สอบทานแล้ว/ไม่ได้ตรวจสอบ)

12 เครื่องมือทางการเงิน

12.1 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัท จัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน

12.2 ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

	งบการเงินรวม			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ผ่านกำไรหรือขาดทุน				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	1,726	1,726

หน่วย: ล้านบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ผ่านกำไรหรือขาดทุน				
เงินลงทุนในสัญญาโอนสิทธิรายได้สุทธิ	-	-	1,712	1,712

ในระหว่างงวดปัจจุบัน กิจการ ไม่มีการเปลี่ยนวิธีการและสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

บริษัท รีเทล เอสเตท เอกซ์โพนเนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 (สอบทานแล้ว/ไม่ได้ตรวจสอบ)

13 การจัดประเภทรายการใหม่

รายการในงบการเงินปี 2567 บางรายการ ได้มีการจัดประเภทรายการใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับการนำเสนองบการเงินระหว่างกาลสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 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

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 (สอบทานแล้ว/ไม่ได้ตรวจสอบ)

14 เงินทดรองจ่าย

กลุ่มบริษัทมีรายการเคลื่อนไหวของบัญชีเงินทดรองจ่ายในระหว่างปี 2567 จำนวนหลายรายการซึ่งเป็นรายการเงินทดรองจ่ายเพื่อวัตถุประสงค์ทางการตลาด ฝ่ายบริหารเห็นว่ารายการดังกล่าวอาจไม่สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ได้และอาจเป็นรายการที่ผิดปกติ เป็นจำนวนเงินรวม 216 ล้านบาท จึงได้ติดตามทวงถามและสามารถนำเงินทดรองดังกล่าวคืนกลับกลุ่มบริษัทได้ครบถ้วนแล้วในเดือนพฤศจิกายน 2567 จึงไม่ได้มีผลกระทบต่อฐานะการเงินของกลุ่มบริษัทและผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นโทเคนดิจิทัล

เมื่อวันที่ 15 พฤศจิกายน 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการของกลุ่มบริษัทได้จัดประชุมเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวโดยมีที่ปรึกษากฎหมายของกลุ่มบริษัทเข้าร่วมการประชุม เพื่อพิจารณาว่าลักษณะรายการดังกล่าวจะมีผลก่อให้เกิดความเสียหายต่อผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นโทเคนดิจิทัลหรือไม่ ซึ่งที่ปรึกษากฎหมายได้ให้ความเห็นในเรื่องที่เกี่ยวกับประเด็นเงินทดรองจ่ายที่เกิดขึ้น ซึ่งกลุ่มบริษัทได้รับชำระคืนเงินทดรองจ่ายครบถ้วนแล้ว จึงไม่ก่อให้เกิดความเสียหายและไม่เข้าข่ายเป็นเหตุการณ์ที่ส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีหน้าที่ต้องรายงานหรือเปิดเผยข้อมูลหรือดำเนินการใดๆ เพิ่มเติมภายใต้หลักเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงข้อผูกพันตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน อย่างไรก็ตาม คณะกรรมการของกลุ่มบริษัท เห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นเรื่องสำคัญ จึงมีมติอนุมัติให้กลุ่มบริษัทดำเนินการว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญให้ทำการตรวจสอบเป็นกรณีพิเศษในเรื่องดังกล่าว

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

นอกจากนี้ เพื่อแสดงถึงความโปร่งใสและความมุ่งมั่นในการดูแลบริหารงานและกิจการของกลุ่มบริษัท กรรมการของกลุ่มบริษัทได้ออกเอกสารยืนยันการปฏิบัติหน้าที่ของตนเองในฐานะกรรมการกลุ่มบริษัทเพื่อให้คำรับรองแก่กลุ่มบริษัทว่ากรรมการแต่ละท่านไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว หรือการกระทำใดๆ ที่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่กลุ่มบริษัท และปฏิบัติหน้าที่ของตนเองในฐานะกรรมการกลุ่มบริษัทอย่างถูกต้องและเป็นไปตามกฎหมาย

บริษัท เรียว เอสเตท เอกซ์โพนเนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 (สอบทานแล้ว/ไม่ได้ตรวจสอบ)

ต่อมา เมื่อวันที่ 9 เมษายน 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท มีมติให้มอบหมายให้ที่ปรึกษากฎหมายของกลุ่มบริษัทเป็นผู้ตรวจสอบข้อเท็จจริงเพิ่มเติมเกี่ยวกับรายการเงินทรงแจ้งดังกล่าว และนำเสนอผลการตรวจสอบต่อที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2568 โดยที่ปรึกษากฎหมายได้แจ้งต่อคณะกรรมการของบริษัทว่า ไม่พบข้อมูลที่บ่งชี้หรือทำให้เกิดข้อสงสัยว่าผู้ที่ได้รับเงินทรงแจ้ง ได้ดำเนินการใดๆ เกี่ยวกับการใช้เงินทรงแจ้งดังกล่าว ที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายหรือผลกระทบต่อกลุ่มบริษัท หรือส่งผลกระทบต่อส่วนได้เสียหรือประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลแต่อย่างใด นอกจากนี้ในความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายเหตุการณ์ประเด็นเงินทรงแจ้งในปี 2567 เป็นเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นและสิ้นสุดไปแล้ว และจะไม่ก่อให้เกิดความเสียหาย ส่งผลกระทบต่อ หรือเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัท ตลอดจนผู้ถือโทเคนดิจิทัลต้องรับผิดชอบในทางกฎหมาย หรือขาดประโยชน์อื่นใด ทั้งนี้ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทรับทราบและมีความเห็นสอดคล้องกับผลการตรวจสอบและความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายของกลุ่มบริษัท

15 การอนุมัติงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยกรรมการผู้มีอำนาจของบริษัท เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2568