

บริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพนเนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

งบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

1 มกราคม 2568 ถึง 31 ธันวาคม 2568



SINCE 1946

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

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด

### ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด (บริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบฐานะการเงินรวมและงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวม และงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและข้อมูลอธิบายอื่นที่มีสาระสำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้ แสดงฐานะการเงินรวมของบริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย และฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึง มาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่า หลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

### ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 19 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 หรือส่งผลกระทบต่อส่วนได้เสียหรือประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลแต่อย่างใด นอกจากนี้ในความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายเหตุการณ์ประเด็นเงินทรงแจยในปี 2567 เป็นเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นและสิ้นสุดไปแล้ว และจะไม่ก่อให้เกิดความเสียหาย ส่งผลกระทบต่อ หรือเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัท ตลอดจนผู้ถือโทเคนดิจิทัลต้องรับผิดชอบในทางกฎหมาย หรือขาดประโยชน์อื่นใด ทั้งนี้ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทรับทราบและมีความเห็นสอดคล้องกับผลการตรวจสอบและความคิดเห็นของที่ปรึกษากฎหมายของกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว ไม่พบสิ่งใดที่อาจมีผลกระทบที่มีสาระสำคัญต่องบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 อันเกิดขึ้นจากรายการเงินทรงแจยตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 19 และวรรคเรื่องอื่น และตามที่ผู้บริหารได้ให้ที่ปรึกษากฎหมายดำเนินการตรวจสอบและเห็นด้วยกับข้อสรุปดังกล่าวข้างต้น

### เรื่องอื่น

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบ ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีอื่นซึ่งได้แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไข เนื่องจากไม่สามารถได้มาซึ่งหลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอสำหรับการเข้าถึงและตรวจสอบข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับรายการเงินทรงแจยจำนวน 216 ล้านบาท ที่อยู่นอกงบการเงินจากที่กลุ่มบริษัท บันทึกลงและเปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 19 ซึ่งกรรมการและผู้บริหารของกลุ่มบริษัท เป็นผู้รับผิดชอบตามรายงานลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568

### ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง(ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทและบริษัทหรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

### ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่น ในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณได้โดยสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกัน จะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพ ตลอดจนการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไมตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้น โดยผู้บริหาร
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปร่วมกับความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า โดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการหรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูล โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

- วางแผนและปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มกิจการเพื่อให้ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัท เพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นต่อการเงินรวมของกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการสอบทานงานตรวจสอบที่ทำเพื่อวัตถุประสงค์ของการตรวจสอบกลุ่มบริษัทข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้บริหาร ในเรื่องต่างๆที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตาม ที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ผู้สอบบัญชีที่รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้



(ณัฐรัฐมณ วรชนธรรม)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 13086

บริษัท บัญชีกิจ จำกัด

กรุงเทพมหานคร

20 กุมภาพันธ์ 2569

## บริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

## งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

สินทรัพย์	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2568	2567	2568	2567
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6	60,660,955	75,932,589	8,496,362	1,325,326
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	7	11,187,766	13,552,978	38,249	6,860,406
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		5,960	45,754	960	28,227
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>		<b>71,854,681</b>	<b>89,531,321</b>	<b>8,535,571</b>	<b>8,213,959</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>					
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	8	-	-	999,970	999,970
เงินลงทุนในสัญญาโอนสิทธิรายได้สุทธิ	9	-	-	1,764,706,142	2,050,297,535
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	10	1,780,371,412	2,058,025,645	-	-
อุปกรณ์		74,782	-	-	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน		145,772	396,742	-	-
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>		<b>1,780,591,966</b>	<b>2,058,422,387</b>	<b>1,765,706,112</b>	<b>2,051,297,505</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>1,852,446,647</b>	<b>2,147,953,708</b>	<b>1,774,241,683</b>	<b>2,059,511,464</b>

**REAL ESTATE EXPONENTIAL**  
COMPANY LIMITED

ขอรับรองว่าถูกต้องและเป็นจริง



(นายวีรพงษ์ ชุติกัทธ์)

กรรมการ



(นางสาวสิริพรรณ สุชาติ)

กรรมการ

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## บริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

## งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2568	2567	2568	2567
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	11	18,116,818	20,148,744	16,644,336	8,771,642
เงินมัดจำรับค่าเช่า		13,228,212	17,500,672	-	-
ส่วนของหนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัลที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	12	96,791,207	93,692,307	96,791,207	93,692,307
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		678,930	-	-	-
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>		<b>128,815,167</b>	<b>131,341,723</b>	<b>113,435,543</b>	<b>102,463,949</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>					
หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล - สูทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	12	1,752,918,716	1,941,999,706	1,752,918,716	1,941,999,706
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	14	90,655,767	78,396,799	31,888,812	44,109,806
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>		<b>1,843,574,483</b>	<b>2,020,396,505</b>	<b>1,784,807,528</b>	<b>1,986,109,512</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>1,972,389,650</b>	<b>2,151,738,228</b>	<b>1,898,243,071</b>	<b>2,088,573,461</b>

REAL ESTATE EXPONENTIAL  
COMPANY LIMITED

ขอรับรองว่าถูกต้องและเป็นจริง



(นายวีรพงษ์ ชุติกัถร์)

กรรมการ



(นางสาวสิริพรรณ สุชาติ)

กรรมการ

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## บริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

## งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2568	2567	2568	2567
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>					
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 100,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท		1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
ทุนที่ออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว					
หุ้นสามัญ 100,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท		1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
ขาดทุนสะสม		(120,943,003)	(4,784,520)	(125,001,388)	(30,061,997)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น(ขาดทุนสะสมเกินทุน)		(119,943,003)	(3,784,520)	(124,001,388)	(29,061,997)
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		1,852,446,647	2,147,953,708	1,774,241,683	2,059,511,464

ขอรับรองว่าถูกต้องและเป็นจริง

**REAL ESTATE EXPONENTIAL**  
COMPANY LIMITED



(นายวีรพงษ์ ชุติกำทอร์)

กรรมการ



(นางสาวศิริพรรณ สุชาติ)

กรรมการ

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## บริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
<b>รายได้</b>				
รายได้จากการให้เช่า	81,702,279	91,382,484	-	-
รายได้จากสัญญารับประกันผลตอบแทนรายรับสุทธิ	52,011,325	60,892,263	-	-
รายได้จากสัญญา RSTA	-	-	112,705,532	84,163,737
รายได้อื่น	7,701,633	4,108,905	243,820	52,845
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน	12	224,486,420	473,857,028	224,486,420
<b>รวมรายได้</b>	<b>365,901,657</b>	<b>630,240,680</b>	<b>337,435,772</b>	<b>558,073,610</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>				
ต้นทุนการให้บริการ	25,450,444	28,787,280	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	23,357,001	12,992,658	15,665,270	7,728,110
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมเงินลงทุนในสัญญา โอนสิทธิรายได้สุทธิ	9	-	-	285,591,393
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	10	277,654,233	338,360,534	-
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>326,461,678</b>	<b>380,140,472</b>	<b>301,256,663</b>	<b>326,767,551</b>
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	39,439,979	250,100,208	36,179,109	231,306,059
ต้นทุนทางการเงิน	(143,339,495)	(193,455,707)	(143,339,495)	(193,455,707)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้	(103,899,516)	56,644,501	(107,160,386)	37,850,352
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้	14	12,258,967	50,004,370	(12,220,995)
<b>กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี</b>	<b>(116,158,483)</b>	<b>6,640,131</b>	<b>(94,939,391)</b>	<b>6,886,835</b>
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น</b>				
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-
<b>กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>	<b>(116,158,483)</b>	<b>6,640,131</b>	<b>(94,939,391)</b>	<b>6,886,835</b>

ขอรับรองว่าถูกต้องและเป็นจริง

4

(นายวีรพงษ์ ชุตินันท์)

กรรมการ

REAL ESTATE EXPONENTIAL  
COMPANY LIMITED

(นางสาวสิริพรรณ สุชาติ)

กรรมการ

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย  
 งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (งบการเงินรวม)  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

	หน่วย : บาท		รวมส่วน ของผู้ถือหุ้น
	ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ขาดทุนสะสม	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	1,000,000	(11,424,651)	(10,424,651)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี			
กำไรสำหรับปี	-	6,640,131	6,640,131
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	1,000,000	(4,784,520)	(3,784,520)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	1,000,000	(4,784,520)	(3,784,520)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี			
ขาดทุนสำหรับปี	-	(116,158,483)	(116,158,483)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	1,000,000	(120,943,003)	(119,943,003)

**REAL ESTATE EXPONENTIAL**  
 COMPANY LIMITED

ขอรับรองว่าถูกต้องและเป็นจริง



(นายวิรพงษ์ ชูดิษฐ์)

กรรมการ



(นางสาวศิริพรรณ สุขชาติ)

กรรมการ

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย  
 งบการเงินเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (งบการเงินเฉพาะกิจการ)  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

	หน่วย : บาท		รวมส่วน ของผู้ถือหุ้น
	ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ขาดทุนสะสม	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	1,000,000	(36,948,832)	(35,948,832)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี			
กำไรสำหรับปี	-	6,886,835	6,886,835
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	1,000,000	(30,061,997)	(29,061,997)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	1,000,000	(30,061,997)	(29,061,997)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี			
ขาดทุนสำหรับปี	-	(94,939,391)	(94,939,391)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	1,000,000	(125,001,388)	(124,001,388)

**REAL ESTATE EXPONENTIAL**  
 COMPANY LIMITED

ขอรับรองว่าถูกต้องและเป็นจริง



(นายวีรพงษ์ ชุติกัณฑ์)

กรรมการ



(นางสาวศิริพรรณ สุขชาติ)

กรรมการ

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## บริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

## งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2568	2567	2568	2567	
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>					
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษี	(103,899,516)	56,644,501	(107,160,386)	37,850,352	
ปรับรายการที่กระทบกำไรก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ(จ่าย)					
ต้นทุนทางการเงิน	12	143,339,495	193,455,707	143,339,495	193,455,707
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย		264,790	245,974	-	-
ตัดจำหน่ายลูกหนี้หมุนเวียนอื่น		5,598,798	-	5,598,798	-
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	10	277,654,233	338,360,534	-	-
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมเงินลงทุนในสัญญา โอนสิทธิรายได้สุทธิ	9	-	-	285,591,393	319,039,441
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน	12	(224,486,420)	(473,857,028)	(224,486,420)	(473,857,028)
รายได้ทางการเงิน		(178,144)	(229,010)	(5,218)	(52,845)
		98,293,236	114,620,678	102,877,662	76,435,627
<b>การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน</b>					
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น		(3,233,586)	(799,275)	1,223,359	(1,499,598)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		39,794	(700)	27,267	(700)
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		(2,031,926)	(13,222,415)	7,872,694	(9,405,843)
เงินมัดจำรับค่าเช่า		(4,272,460)	10,065,251	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		678,930	-	-	-
เงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		89,473,988	110,663,539	112,000,982	65,529,486
รับดอกเบี้ย		178,144	229,010	5,218	52,845
<b>เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>		<b>89,652,132</b>	<b>110,892,549</b>	<b>112,006,200</b>	<b>65,582,331</b>

ขอรับรองว่าถูกต้องและเป็นจริง

REAL ESTATE EXPONENTIAL  
COMPANY LIMITED

4

(นายวีรพงษ์ ชูดีภัทร์)

กรรมการ



(นางสาวสิริพรรณ สุขชาติ)

กรรมการ

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## บริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

## งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>				
ซื้ออุปกรณ์	(88,602)	-	-	-
ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	(55,999)	-	-
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(88,602)	(55,999)	-	-
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>				
เงินสดจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล	12	(104,835,164)	(85,582,160)	(104,835,164)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(104,835,164)	(85,582,160)	(104,835,164)	(85,582,160)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(15,271,634)	25,254,390	7,171,036	(19,999,829)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	75,932,589	50,678,199	1,325,326	21,325,155
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	60,660,955	75,932,589	8,496,362	1,325,326

ขอรับรองว่าถูกต้องและเป็นจริง

**REAL ESTATE EXPONENTIAL**  
COMPANY LIMITED



(นายวีรพงษ์ ชูดิภัทร์)

กรรมการ



(นางสาวสิริพรรณ สุชาติ)

กรรมการ

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## บริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพนเนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

## สารบัญหมายเหตุประกอบงบการเงิน

- 1 ข้อมูลทั่วไป
- 2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน
- 3 นโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ
- 4 การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ
- 5 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
- 6 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
- 7 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น
- 8 เงินลงทุน ในบริษัทย่อย
- 9 เงินลงทุน ในสัญญาโอนสิทธิรายได้สุทธิ
- 10 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
- 11 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น
- 12 หนี้สินทางการเงิน โทเคนดิจิทัล
- 13 ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ
- 14 ภาษีเงินได้
- 15 ภาระผูกพัน
- 16 เครื่องมือทางการเงิน
- 17 การบริหารจัดการทุน
- 18 การจัดประเภทรายการใหม่
- 19 เงินทดรองจ่าย
- 20 การอนุมติงบการเงิน

## บริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

## I ข้อมูลทั่วไป

บริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด (บริษัท) จัดตั้งขึ้นเป็นบริษัทจำกัดตามกฎหมายไทย เมื่อวันที่ 18 พฤษภาคม 2565 และมีภูมิลำเนาในประเทศไทย บริษัทและบริษัทย่อย (รวมเรียก “กลุ่มบริษัท”) มีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินจากการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชนภายใต้หลักเกณฑ์ตามกฎหมาย ว่าด้วยการประกอบธุรกิจสินทรัพย์ และกฎหมาย หรือกฎเกณฑ์ใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ระบุเฉพาะเจาะจง ซึ่งได้แก่ห้องชุดบางส่วนของโครงการ พาร์ค ออริจิน พร็อมพงษ์ โครงการพาร์ค ออริจิน พญาไท และโครงการพาร์ค ออริจิน ทองหล่อ โดยที่อยู่ตามที่จดทะเบียนของบริษัท อยู่ที่เลขที่ 989 อาคารสยามพิวรรธน์ ชั้น 12 เอ ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

## การเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียดเอ็กซ์

ระหว่างวันที่ 1 กรกฎาคม - 31 สิงหาคม 2566 บริษัทได้ออกและเสนอขาย “โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียดเอ็กซ์” ผ่านบริษัท โทเคน เอกซ์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ 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 เรียด เอสเตท อินทิเกรชั่น จำกัด (“บริษัทย่อย”) ซึ่งนำเงินจากรายการดังกล่าวไปลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินของโครงการจำนวน 2,291 ล้านบาท อันเป็นกรรมสิทธิ์ของห้องชุดในโครงการดังต่อไปนี้
  - ห้องชุดของโครงการพาร์ค ออริจิน พร็อมพงษ์ จำนวน 93 ห้อง
  - ห้องชุดของโครงการพาร์ค ออริจิน พญาไท จำนวน 84 ห้อง
  - ห้องชุดของโครงการพาร์ค ออริจิน ทองหล่อ จำนวน 67 ห้อง
2. ส่วนที่เหลือใช้สำหรับชำระค่าใช้จ่ายในการทำธุรกรรม ชำระคืนเจ้าหนี้ที่เกี่ยวข้องกับการระดมทุน และเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของผู้ออกโทเคนดิจิทัล
3. ภายหลังจากการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียดเอ็กซ์ บริษัทได้นำโทเคนดิจิทัลดังกล่าวไปจดทะเบียนซื้อขายในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล คือ บริษัท โทเคนเอ็กซ์ จำกัด (TOKEN X) บริษัท บิทคับ ออนไลน์ จำกัด (BITKUB) และบริษัท ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลไทย จำกัด (TDX)

บริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

โครงการมีอายุ 10 ปี นับแต่วันจัดตั้ง (วันที่ 11 กันยายน 2566) เว้นแต่มีการต่ออายุโครงการ โดยมีบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน เรียดเอกซ์

**นโยบายการจ่ายผลตอบแทน**

บริษัท มีนโยบายจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ดังนี้

1. ผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิในปีที่ 1 - 10 ของโครงการ (รวมทั้งกรณีที่ที่มีการขยายอายุโครงการ) ซึ่งได้มีการรับประกัน โดยบริษัท พาร์ค ลักซ์วีรี จำกัด ในช่วง 5 ปีแรกของโครงการ ที่อัตราร้อยละ 4.00 ร้อยละ 4.25 ร้อยละ 4.50 ร้อยละ 4.75 และร้อยละ 5.00 ต่อปีของมูลค่าการเสนอขายโทเคนดิจิทัล ตามลำดับ
2. ผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการสุทธิในปีที่ 6 - 10 ของโครงการ (รวมทั้งกรณีที่มีการขยายอายุโครงการ) ที่โครงการมีแผนนำทรัพย์สินออกมาทยอยขายในตลาด โดยปริมาณโทเคนดิจิทัลจะถูกเผาทำลาย (Burn) ไปในสัดส่วนเดียวกันกับจำนวนตารางนิ้วของห้องชุดที่จำหน่ายในไตรมาสนั้น ๆ

บริษัท จะเริ่มคำนวณผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธินับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ถูกก่อตั้งขึ้น ในกรณีที่รอบการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสรอบแรกนั้นน้อยกว่า 3 เดือน บริษัทจะงดการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิในรอบการจ่ายนั้น โดยผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิจะถูกสะสมเพื่อจัดสรรให้แก่ ผู้ถือ โทเคนดิจิทัลที่มีสิทธิได้รับในไตรมาสถัดไป อย่างไรก็ตาม กรณีที่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลได้สิทธิได้รับส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาสในงวดใดงวดหนึ่งน้อยกว่า 0.01 บาท ผู้ถือโทเคนดิจิทัลจะไม่มีสิทธิในการได้รับผลตอบแทนในงวดนั้น ๆ และเงินดังกล่าวจะถูกสะสมเพื่อจ่ายเป็นผลตอบแทนในรอบถัดไป

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

**2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน**

- 2.1 งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชี
- 2.2 งบการเงินนี้ได้จัดทำและนำเสนอตามกฎหมายโดยจัดทำเป็นภาษาไทยและใช้หน่วยเงินตราไทย บริษัทได้จัดทำงบการเงินฉบับภาษาอังกฤษขึ้นจากงบการเงินฉบับภาษาไทย ข้อมูลทางการเงินทั้งหมดมีการเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินเพื่อให้แสดงเป็นหลักพันบาท ยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น นโยบายการบัญชีที่เปิดเผยในหมายเหตุแต่ละข้อได้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับงบการเงินทุกรอบระยะเวลาที่รายงาน

## บริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพนเนเซียล จำกัด และบริษัทย่อย

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

2.3 ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารใช้วิจารณญาณ การประมาณการและข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีความกระทบต่อการปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของบริษัท ทั้งนี้ ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ประมาณการและข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินซึ่งเปิดเผยในหมายเหตุแต่ละข้อจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไป

## 2.4 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

ก) งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพนเนเซียล จำกัด (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัท”) และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทย่อย”) (รวมเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) ดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	อัตราร้อยละของการถือหุ้น	
		ร้อยละ	ร้อยละ
		2658	2567
		ร้อยละ	ร้อยละ
บริษัท เรียด เอสเตท อินทิเกรชั่น จำกัด	ให้เช่าและขายคอนโดมิเนียม	100	100

ทั้งนี้ ภายหลังจากจัดตั้งกองทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียดเอ็กซ์ (หมายเหตุ 15.1) ทรัสต์จะเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในหุ้นร้อยละ 99.99 ในบริษัท เรียด เอสเตท อินทิเกรชั่น จำกัด และถือกรรมสิทธิ์ในนามของกองทรัสต์ เพื่อปกป้องและรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล มิให้ทรัพย์สินโครงการถูกจำหน่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน โดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือ ไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ซึ่งทรัสต์ทำหน้าที่เป็นเพียงตัวแทนของบริษัท โดยที่บริษัททำหน้าที่ในการใช้อำนาจควบคุมในการตัดสินใจบริหารกิจการในบริษัท เรียด เอสเตท อินทิเกรชั่น จำกัด

ข) บริษัทจะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากบริษัทมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญ ต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้

ค) บริษัทนำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจะค่างบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อย จนถึงวันที่บริษัทสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น

ง) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัท

จ) ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัท รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว

บริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพนเนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

2.5 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ปรับปรุงใหม่

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบต่ออย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2569

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2569 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่ผลกระทบต่ออย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

3 นโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

3.1 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

3.2 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นรับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับสิ่งตอบแทนตามสัญญา ลูกหนี้วัดมูลค่าด้วยราคาของรายการหักค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น หนี้สูญจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อเกิดขึ้น กลุ่มบริษัทไม่สามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะได้รับคืน

## บริษัท เร็ล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

**3.3 เงินลงทุนในบริษัทย่อย**

เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุน หักค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

**3.4 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน**

กลุ่มบริษัท ได้บันทึกต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ด้วยต้นทุนของราคาจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งหมดที่กลุ่มบริษัทจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้น

กลุ่มบริษัทจะวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม และรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในส่วนของกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นในปีนั้น

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปีที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

**3.5 อุปกรณ์**

อุปกรณ์วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสมของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคานั้นถือเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน คำนวณ โดยวิธีเส้นตรงตามเกณฑ์อายุการให้ประโยชน์ โดยประมาณของส่วนประกอบของสินทรัพย์แต่ละรายการ ประมาณการอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์แสดงได้ดังนี้

อุปกรณ์สำนักงาน 3-5 ปี

**3.6 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน**

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสม และผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสมของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าตัดจำหน่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน คำนวณ โดยวิธีเส้นตรงตามเกณฑ์อายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ประมาณการอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์แสดงได้ดังนี้

คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์ 3 ปี

## บริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

## 3.7 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ก็ต่อเมื่อสัญญานั้นมีการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้ สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

## กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน กลุ่มบริษัทบันทึกจำนวนเงินที่ได้รับตามสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานรวมในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิงและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า

## 3.8 รายการกับธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทหรือถูกบริษัทควบคุมไม่ว่าจะเป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วม และบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัท

## 3.9 การด้อยค่าทรัพย์สินที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะทำการประเมินการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน หรือสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนอื่นของกลุ่มบริษัทหากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า กลุ่มบริษัทรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

## 3.10 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นรวมเวียนอื่น แสดงในราคาทุน

บริษัท เรียว เอสเตท เอกซ์โพนเนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

**3.11 ประมวลการหนี้สิน**

ประมวลการหนี้สินจะรับรู้ที่ต่อเมื่อกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพัน โดยอนุমানซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตที่ประมวลการ ได้อย่างน่าเชื่อถือ และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจะต้องถูกจ่ายไปเพื่อชำระภาระผูกพันดังกล่าว และสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้น ได้อย่างน่าเชื่อถือ

**3.12 เครื่องมือทางการเงิน**

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และบวกด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะในกรณีที่เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

*การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน*

กลุ่มบริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยพิจารณาจากแผนธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน

*สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย*

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อกลุ่มบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และเงื่อนไขตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่เป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น

สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าววัดมูลค่าในภายหลังโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงและต้องมีการประเมินการด้อยค่า ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการ การเปลี่ยนแปลง หรือการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

*สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน*

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน จะแสดงในงบฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยรับรู้การเปลี่ยนแปลงสุทธิของมูลค่ายุติธรรมในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ทั้งนี้ สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว หมายความว่ารวมถึง เงินลงทุนในหลักทรัพย์ถือไว้เพื่อค้า เงินลงทุนในตราสารทุน ซึ่งกลุ่มบริษัทไม่ได้เลือกจัดประเภทให้วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่มีกระแสเงินสดที่ไม่ได้รับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ย

## บริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

*เงินลงทุนในสัญญาโอนสิทธิรายได้สุทธิ*

บริษัท วัตถุประสงค์แรกของเงินลงทุนในสัญญาโอนสิทธิรายได้สุทธิโดยใช้ราคาทุนของเงินลงทุน ณ วันที่บริษัทมีสิทธิในเงินลงทุน โดยพิจารณาว่าราคาคงกล่าวเป็นมูลค่ายุติธรรมที่ดีที่สุดเนื่องจากเป็นราคาที่มีการแลกเปลี่ยนจริงล่าสุด และหลังจากนั้นบริษัทจะวัดมูลค่าเงินลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนตามรายงานการประเมินมูลค่าโดยแสดงในงบฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยรับรู้การเปลี่ยนแปลงสุทธิของมูลค่ายุติธรรมในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

*การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน**หนี้สินทางการเงิน โทเคนดิจิทัล*

บริษัทรับรู้เงินรับจากการระดมทุนและการระดมทุนตามสัญญาที่คาดว่าจะต้องจ่ายให้กับผู้ถือโทเคนดิจิทัลภายใต้เงื่อนไขที่ระบุในหนังสือชี้ชวนตลอดอายุโครงการเป็นหนี้สินทางการเงิน โทเคนดิจิทัลด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินดังกล่าวเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงิน โทเคนดิจิทัล และการตัดจำหน่ายตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

*การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน*

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น ได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมิได้มีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมาก หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นสาระสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

*การหักกลบของเครื่องมือทางการเงิน*

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลบกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบฐานะการเงิน ก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้ และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

## บริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

## 3.13 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่น โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กลุ่มบริษัทใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่น่ามาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

## 3.14 รายได้

## รายได้จากการให้เช่า

รายได้จากการให้เช่ารับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญา ต้นทุนที่เกี่ยวข้องในการทำสัญญารับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเข้างบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมในงวดที่เกิดขึ้น

## รายได้จากเงินลงทุนในสัญญาโอนสิทธิรายได้สุทธิ

รายได้จากเงินลงทุนในสัญญาโอนสิทธิรายได้สุทธิ รับรู้รายได้ตามจำนวนที่คำนวณตามที่ระบุในสัญญา โดยถือตามเกณฑ์คงค้าง ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จในงบการเงินเฉพาะกิจการ

## บริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่น

ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่นบันทึกในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จตามเกณฑ์คงค้าง

### 3.15 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ สิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการแต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

กลุ่มบริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัท จะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

### 3.16 ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินรับรู้จากส่วนแบ่งผลตอบแทนที่ต้องจ่ายให้กับผู้ถือโทเคนดิจิทัลด้วยมูลค่าที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระตามอัตราผลตอบแทนขั้นต่ำที่ระบุในหนังสือชี้ชวน

## บริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

## 4 การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

## มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินที่รับรู้ในงบฐานะการเงิน ที่ไม่มีการซื้อขายในตลาดและไม่สามารถหาราคาได้ในตลาดซื้อขายคล่อง ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว โดยใช้เทคนิคและแบบจำลองการประเมินมูลค่า ซึ่งตัวแปรที่ใช้ในแบบจำลองได้มาจากการเทียบเคียงกับตัวแปรที่มีอยู่ในตลาด โดยคำนึงถึงความเสี่ยงทางด้านเครดิต สภาพคล่อง ข้อมูลความสัมพันธ์ และการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าของเครื่องมือทางการเงินในระยะยาว ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงของสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับตัวแปรที่ใช้ในการคำนวณ อาจมีผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมที่แสดงอยู่ในงบฐานะการเงินและการเปิดเผยลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

## อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กลุ่มบริษัทแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมและรับรู้การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมในส่วนของกำไรหรือขาดทุน กลุ่มบริษัทประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ เนื่องจากไม่มีราคาในตลาดที่สามารถใช้เทียบเคียงได้ ข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ได้อธิบายไว้ในหมายเหตุ 10

## สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ให้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่ากลุ่มบริษัทควรรู้จำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

## บริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพนเนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

## 5 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้อง

กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกลุ่มบริษัทและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ

รายการธุรกิจที่เกิดขึ้นในระหว่างปีกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
บริษัทย่อย				
รายได้จากสัญญา RSTA	-	-	112	84

ยอดคงเหลือกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

ลูกหนี้การค้า	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
บริษัทย่อย	-	-	-	1,250
	-	-	-	1,250
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น				
บริษัทย่อย	-	-	14,374	200
รวม	-	-	14,374	200

## 6 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

หน่วย : พันบาท

เงินสด	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
เงินสด	22	16	-	-
เงินฝากธนาคาร	60,569	75,917	8,496	1,325
เช็คที่ถึงกำหนดชำระแต่ยังมิได้นำฝาก	70	-	-	-
รวม	60,661	75,933	8,496	1,325

บริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพนเนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

7 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ลูกหนี้การค้า				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	1,250
กิจการอื่น	860	2,274	-	-
<b>รวม</b>	<b>860</b>	<b>2,274</b>	<b>-</b>	<b>1,250</b>
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	6,380	5,030	38	108
ลูกหนี้กรมสรรพากร	1,799	5,610	-	5,502
อื่นๆ	2,149	639	-	-
<b>รวม</b>	<b>10,328</b>	<b>11,279</b>	<b>38</b>	<b>5,610</b>
<b>รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น</b>	<b>11,188</b>	<b>13,553</b>	<b>38</b>	<b>6,860</b>

## บริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

## 8 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ		งบการเงินเฉพาะกิจการ		ราคาทุน	หน่วย : พันบาท
		(ร้อยละ)	ผู้เป็นเจ้าของ	ทุนชำระแล้ว			
บริษัท เรียด เอสเตท อินทิเกรชั่น จำกัด	ให้เช่าอาคารชุดคอนโด	2568	2567	2568	2567	2568	2567
ไอเอ็นเอ็น ภูเก็ตทริสต์		99.99	99.99	1,000	1,000	999.97	999.97
รวม		(99.99)	(99.99)	-	-	-	-
		-	-	999.97	999.97	999.97	999.97

ทั้งนี้ ภายหลังจากจัดตั้งกองทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียดเอ็กซ์ (หมายเหตุ 15.1) ทรัสต์จะเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในหุ้นร้อยละ 99.99 ในบริษัท เรียด เอสเตท อินทิเกรชั่น จำกัด และถือกรรมสิทธิ์ในนามของกองทรัสต์เพื่อปกป้องและรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล มิให้ทรัพย์สินโครงการถูกจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพัน โดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์หรือไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และ/หรือ มติของผู้ถือโทเคนดิจิทัล ซึ่งทรัสต์ทำหน้าที่เป็นเพียงตัวแทนของบริษัท โดยที่บริษัททำหน้าที่ในการใช้อำนาจควบคุมในการตัดสินใจบริหารกิจการในบริษัท เรียด เอสเตท อินทิเกรชั่น จำกัด

**บริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพนเนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย**  
**หมายเหตุประกอบงบการเงิน**  
**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568**

**9 เงินลงทุนในสัญญาโอนสิทธิรายได้สุทธิ**

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

เงินลงทุนในสัญญาโอนสิทธิรายได้สุทธิสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม สรุปได้ดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	2,050,298	2,369,337
ผลขาดทุนจากการตีราคาเป็นมูลค่ายุติธรรม	(285,591)	(319,039)
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม</b>	<b>1,764,707</b>	<b>2,050,298</b>

**10 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน**

เมื่อวันที่ 8 กันยายน 2566 กลุ่มบริษัทได้เข้าทำสัญญาซื้อขายห้องชุดกับบริษัท พาร์ค ลักซ์วรี จำกัด, บริษัท พาร์ค ออริจิน พญาไท จำกัด และบริษัท ออริจิน พาร์ค ที1 จำกัด เพื่อทำการซื้อห้องชุดบางส่วนจำนวน 93 ห้อง ของโครงการ พาร์ค ออริจิน พร้อมพงษ์ มูลค่า 876 ล้านบาท, จำนวน 84 ห้อง ของโครงการพาร์ค ออริจิน พญาไท มูลค่า 753 ล้านบาท และจำนวน 67 ห้อง ของโครงการพาร์ค ออริจิน ทองหล่อ มูลค่า 662 ล้านบาท รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 2,291 ล้านบาท กลุ่มบริษัทได้ชำระเงินและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งหมดแล้วในวันเดียวกัน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม	
	2568	2567
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	2,058,026	2,396,386
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรม	(277,654)	(338,360)
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม</b>	<b>1,780,372</b>	<b>2,058,026</b>

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทเป็นห้องชุดให้เช่า กลุ่มบริษัทแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

## บริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพนเนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

สมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรม เมื่ออัตราตามข้อสมมติฐาน เพิ่มขึ้น
	2568	2567	
อัตราเติบโตของราคาขาย (ร้อยละ)	1.20 - 3.00	1.20 - 3.00	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราคัดลด (ร้อยละต่อปี)	10.00 - 10.37	10.00 - 10.37	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตราค่าเช่าต่อพื้นที่ (บาท)	1,080	1,150	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น

## 11 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
<b>เจ้าหนี้การค้า</b>				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	14,374	200
กิจการอื่นๆ	1,165	1,050	17	-
รายได้รับล่วงหน้าค่าเช่า	3,438	5,625	-	-
<b>รวม</b>	<b>4,603</b>	<b>6,675</b>	<b>14,391</b>	<b>200</b>
<b>เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น</b>				
เจ้าหนี้อื่น-บุคคลอื่น	-	1,661	-	-
เจ้าหนี้กรมสรรพากร	3,671	9,062	1,781	6,917
ค่าซ่อมแซมค้างจ่าย	8,506	-	-	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	1,337	2,750	472	1,655
<b>รวม</b>	<b>13,514</b>	<b>13,473</b>	<b>2,253</b>	<b>8,572</b>
<b>รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น</b>	<b>18,117</b>	<b>20,148</b>	<b>16,644</b>	<b>8,772</b>

## บริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพนเนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

## 12 หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล

	หน่วย : พันบาท	
	งบการเงินรวม/	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล	1,456,003	1,785,324
บวก ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย	393,707	250,368
<b>รวม</b>	<b>1,849,710</b>	<b>2,035,692</b>
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(96,791)	(93,692)
<b>หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี</b>	<b>1,752,919</b>	<b>1,942,000</b>

หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัลสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดดังนี้

	หน่วย : พันบาท	
	งบการเงินรวม/	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	2,035,692	2,401,676
ดอกเบี้ยที่รับรู้	143,339	193,455
จ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล	(104,835)	(85,582)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน	(224,486)	(473,857)
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม</b>	<b>1,849,710</b>	<b>2,035,692</b>

## 13 ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ค่าที่ปรึกษาทางการเงิน	-	200	-	200
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	2,425	2,100	1,308	1,050
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	6,830	2,825	2,804	1,865
ค่าธรรมเนียมและค่าบริการอื่นๆ	6,906	7,211	5,054	4,613

## บริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพนเนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

## 14 ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

## ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน				
สำหรับงวดปัจจุบัน	-	-	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	12,259	50,004	(12,221)	30,964
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้	<b>12,259</b>	<b>50,004</b>	<b>(12,221)</b>	<b>30,964</b>

หน่วย : พันบาท

รายการกระทบยอดระหว่างกำไร(ขาดทุน)ทางบัญชีกับค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
กำไร(ขาดทุน)ทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้	(103,900)	56,645	(107,160)	37,850
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล (ร้อยละ)	20	20	20	20
ภาษีเงินได้ปัจจุบันตามอัตราภาษี	(20,780)	11,329	(21,432)	7,570
ผลขาดทุนทางภาษีสำหรับปีที่ไม่ได้บันทึกเป็น				
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	31,613	38,599	7,911	23,379
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ :				
ค่าใช้จ่ายต้องห้าม	1,426	76	1,300	15
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้	<b>12,259</b>	<b>50,004</b>	<b>(12,221)</b>	<b>30,964</b>

หน่วย : พันบาท

## บริษัท เจริญ เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
<b>สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b>				
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	102,027	46,495	-	-
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมเงินลงทุนใน				
สัญญาโอนสิทธิรายได้สุทธิ	-	-	107,780	50,661
<b>รวม</b>	<b>102,027</b>	<b>46,495</b>	<b>107,780</b>	<b>50,661</b>
<b>หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b>				
ค่าเสื่อมราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(53,014)	(30,121)	-	-
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหนี้สินทางการเงิน	(139,669)	(94,771)	(139,669)	(94,771)
<b>รวม</b>	<b>(192,683)</b>	<b>(124,892)</b>	<b>(139,669)</b>	<b>(94,771)</b>
<b>หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ</b>	<b>(90,656)</b>	<b>(78,397)</b>	<b>(31,889)</b>	<b>(44,110)</b>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีผลขาดทุนทางภาษีจำนวนรวม 397 ล้านบาท (2567: 239 ล้านบาท) (เฉพาะของ บริษัท: 245 ล้านบาท (2567: 204 ล้านบาท)) ที่กลุ่มบริษัทไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเนื่องจากมี โอกาสที่กำไรทางภาษีในอนาคตอาจไม่เพียงพอที่จะผลขาดทุนทางภาษีข้างต้นมาถือเป็นรายจ่ายในการคำนวณภาษีเงิน ได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในประมวลรัษฎากร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ของกลุ่มบริษัทที่ไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัด บัญชีจะสิ้นสุดระยะเวลาการให้ประโยชน์ภายในปี 2573 (2567: ภายในปี 2572) (เฉพาะของบริษัท : ภายในปี 2573 (2567: ภายในปี 2572))

## บริษัท เริยล เอสเตท เอกซ์โพนเนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

## 15 ภาระผูกพัน

## 15.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาการให้บริการ

บริษัทมีภาระผูกพันจากสัญญาก่อตั้งทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน โดยเป็นการทำสัญญา 3 ฝ่ายระหว่าง บริษัท บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด และบริษัท โทเคน เอ็กซ์ จำกัด โดยมีจุดประสงค์เพื่อนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกระแสรายรับจากทรัพย์สินโครงการ สัญญามีอายุ 10 ปี นับจากวันเริ่มก่อตั้งทรัสต์คือ วันที่ 11 กันยายน 2566 โดยมีค่าธรรมเนียมตลอดอายุสัญญาจำนวน 35,500,000 บาท ซึ่งในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทรับรู้ค่าใช้จ่ายไปจำนวน 3.9 ล้านบาท (2567: 4.1 ล้านบาท)

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

## 15.2 ภาระผูกพันอื่น

วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามสัญญาเช่าสถานที่ โดยมีค่าบริการขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในขนาด ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยกเลิกไม่ได้ ภายในหนึ่งปี	-	172	-	86
รวม	-	172	-	86

หน่วย : พันบาท

## บริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพนเนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

## 16 เครื่องมือทางการเงิน

## 16.1 ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

	งบการเงินรวม			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
<b>31 ธันวาคม 2568</b>				
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ผ่านกำไรหรือขาดทุน				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	1,780	1,780

หน่วย: ล้านบาท

	งบการเงินรวม			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
<b>31 ธันวาคม 2567</b>				
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ผ่านกำไรหรือขาดทุน				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	2,058	2,058

หน่วย: ล้านบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
<b>31 ธันวาคม 2568</b>				
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ผ่านกำไรหรือขาดทุน				
เงินลงทุนในสัญญาโอนสิทธิรายได้สุทธิ	-	-	1,765	1,765

## บริษัท เรียล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย: ล้านบาท

## งบการเงินเฉพาะกิจการ

	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
<b>31 ธันวาคม 2567</b>				
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ผ่านกำไรหรือขาดทุน				
เงินลงทุนในสัญญาโอนสิทธิรายได้สุทธิ	-	-	2,050	2,050

ในระหว่างงวดปัจจุบัน ไม่มีการเปลี่ยนวิธีการและสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

## 16.2 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกลุ่มบริษัท คือเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยง ดังนี้

*ความเสี่ยงด้านเครดิต*

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับเงินฝากกับธนาคาร โดยจำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อ คือ มูลค่าตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบฐานะการเงิน

*เครื่องมือทางการเงินและเงินฝากธนาคาร*

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือกับธนาคาร โดยจะลงทุนกับคู่สัญญาที่ได้รับการอนุมัติแล้วเท่านั้นและอยู่ในวงเงินสินเชื่อที่กำหนดให้กับคู่สัญญาแต่ละราย การกำหนดวงเงินดังกล่าวเป็นการช่วยลดความเสี่ยงของการกระจุกตัวและบรรเทาผลขาดทุนทางการเงินที่อาจเกิดขึ้นจากผิดนัดชำระของคู่สัญญา

*ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย*

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญเกี่ยวข้องกับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่ที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดหรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนดหรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

## บริษัท เรียด เอสเทท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : ล้านบาท

	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)	งบการเงินรวม					รวม
		ภายใน 1 ปี		หลังจาก 5 ปี	อัตรา ดอกเบี้ยตาม ราคาตลาด		
		ภายใน 1 ปี	หลังจาก 1 ปี แต่ภายใน 5 ปี	หลังจาก 5 ปี	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย		
<b>ปี 2568</b>							
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>							
<b>เงินสดรายการเทียบเท่า</b>							
เงินสด	0.20	-	-	-	60,532	129	60,661
<b>ลูกหนี้การค้าและ</b>							
<b>    ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น</b>							
		-	-	-	-	11,188	11,188
		-	-	-	<b>60,532</b>	<b>11,317</b>	<b>71,849</b>
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>							
<b>เจ้าหนี้การค้าและ</b>							
<b>    เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น</b>							
		-	-	-	-	18,117	18,117
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>							
โทเคนดิจิทัล	7.64	96,791	849,619	903,300	-	-	1,849,710
		<b>96,791</b>	<b>849,619</b>	<b>903,300</b>	<b>-</b>	<b>18,117</b>	<b>1,867,827</b>

## บริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพนเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : พันบาท

	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)	งบการเงินรวม					รวม
		หลังจาก 1 ปี		อัตรา			
		ภายใน 1 ปี	แต่ภายใน 5 ปี	หลังจาก 5 ปี	ดอกเบี้ยตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	
<b>ปี 2567</b>							
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>							
เงินตราต่างประเทศเทียบเท่า							
เงินสด	0.40	-	-	-	75,909	24	75,933
ลูกหนี้การค้าและ ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น		-	-	-	-	13,553	13,553
		-	-	-	<b>75,909</b>	<b>13,577</b>	<b>89,486</b>
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>							
เจ้าหนี้การค้าและ เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		-	-	-	-	20,148	20,148
หนี้สินทางการเงิน							
โทเคนดิจิทัล	7.75	93,692	633,581	1,308,419	-	-	2,035,692
		<b>93,692</b>	<b>633,581</b>	<b>1,308,419</b>	<b>-</b>	<b>20,148</b>	<b>2,055,840</b>

## บริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพนเนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : พันบาท

	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)	งบการเงินเฉพาะกิจการ					รวม
		หลังจาก 1 ปี		อัตรา			
		ภายใน 1 ปี	แต่ภายใน 5 ปี	หลังจาก 5 ปี	ดอกเบี้ยตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	
<b>ปี 2568</b>							
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>							
เงินสดรายการเทียบเท่า							
เงินสด	0.20	-	-	-	8,489	7	8,496
ลูกหนี้การค้าและ							
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น		-	-	-	-	38	38
เงินลงทุนในสัญญา							
โอนสิทธิรายได้สุทธิ		-	-	-	-	1,764,707	1,764,707
		-	-	-	8,489	1,764,752	1,773,241
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>							
เจ้าหนี้การค้าและ							
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		-	-	-	-	16,644	16,644
หนี้สินทางการเงิน							
โทเคนดิจิทัล	7.64	96,791	849,619	903,300	-	-	1,849,710
		96,791	849,619	903,300	-	16,644	1,866,354

## บริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพนเนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : พันบาท

	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)	งบการเงินเฉพาะกิจการ					รวม
		หลังจาก 1 ปี		อัตรา			
		ภายใน 1 ปี	แต่ภายใน 5 ปี	หลังจาก 5 ปี	ดอกเบี้ยตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	
<b>ปี 2567</b>							
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>							
รายการเทียบเท่าเงินสด	0.40	-	-	-	1,317	8	1,325
ลูกหนี้การค้าและ ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น		-	-	-	-	6,860	6,860
เงินลงทุนในสัญญา โอนสิทธิรายได้สุทธิ		-	-	-	-	2,050,298	2,050,298
		-	-	-	<b>1,317</b>	<b>2,057,166</b>	<b>2,058,483</b>
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>							
เจ้าหนี้การค้าและ เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		-	-	-	-	8,772	8,771
หนี้สินทางการเงิน โทเคนดิจิทัล	7.75	93,692	633,581	1,308,419	-	-	2,035,692
		<b>93,692</b>	<b>633,581</b>	<b>1,308,419</b>	<b>-</b>	<b>8,772</b>	<b>2,044,463</b>

## การวิเคราะห์ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย

การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่อกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้ของกลุ่มบริษัท

## ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทมีการติดตามความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่อง โดยบริหารและจัดทำประมาณการเงินสด กลุ่มบริษัทมีความสามารถในการเข้าถึงแหล่งของเงินลงทุนที่หลากหลายอย่างเพียงพอ

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน สามารถแสดงได้ดังนี้

## บริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568				
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 – 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	18,117	-	-	18,117
หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล	-	96,791	849,619	903,300	1,849,710
<b>รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์</b>	<b>-</b>	<b>114,908</b>	<b>849,619</b>	<b>903,300</b>	<b>1,867,827</b>

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567				
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 – 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	20,148	-	-	20,148
หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล	-	93,692	633,581	1,308,419	2,035,692
<b>รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์</b>	<b>-</b>	<b>113,840</b>	<b>633,581</b>	<b>1,308,419</b>	<b>2,055,840</b>

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568				
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 – 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	16,644	-	-	16,644
หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล	-	96,791	849,619	903,300	1,849,710
<b>รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์</b>	<b>-</b>	<b>113,435</b>	<b>849,619</b>	<b>903,300</b>	<b>1,866,354</b>

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567				
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 – 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	8,772	-	-	8,772
หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล	-	93,692	633,581	1,308,419	2,035,692
<b>รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์</b>	<b>-</b>	<b>102,464</b>	<b>633,581</b>	<b>1,308,419</b>	<b>2,044,464</b>

## บริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพนเนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

## 16.3 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของบริษัท จัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน

## 17 การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัท คือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานธุรกิจของกลุ่มบริษัทและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น

## 18 การจัดประเภทรายการใหม่

รายการในงบการเงินปี 2567 บางรายการ ได้มีการจัดประเภทรายการใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับการนำเสนอของงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2658 ดังนี้

หน่วย : พันบาท

งบฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2567		
	งบการเงินรวม		
	ก่อนจัดประเภทใหม่	จัดประเภทใหม่	หลังจัดประเภทใหม่
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	2,274	11,279	13,553
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	11,325	(11,279)	46
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	11,087	9,061	20,148
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	9,061	(9,061)	-

หน่วย : พันบาท

งบฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2567		
	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ก่อนจัดประเภทใหม่	จัดประเภทใหม่	หลังจัดประเภทใหม่
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	1,250	5,610	6,860
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	5,639	(5,610)	29
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	1,854	6,917	8,771
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	6,917	(6,917)	-

## บริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพนเนเซียล จำกัด และบริษัทย่อย

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

## 19 เงินทดรองจ่าย

กลุ่มบริษัทมีรายการเคลื่อนไหวของบัญชีเงินทดรองจ่ายในระหว่างปี 2567 จำนวนหลายรายการซึ่งเป็นรายการเงินทดรองจ่ายเพื่อวัตถุประสงค์ทางการตลาด ฝ่ายบริหารเห็นว่ารายการดังกล่าวอาจไม่สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ได้และอาจเป็นรายการที่ผิดปกติ เป็นจำนวนเงินรวม 216 ล้านบาท จึงได้ติดตามทวงถามและสามารถนำเงินทดรองดังกล่าวคืนกลับกลุ่มบริษัทได้ครบถ้วนแล้วในเดือนพฤศจิกายน 2567 จึงไม่ได้มีผลกระทบต่อฐานะการเงินของกลุ่มบริษัทและผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

เมื่อวันที่ 15 พฤศจิกายน 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการของกลุ่มบริษัทได้จัดประชุมเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว โดยมีที่ปรึกษากฎหมายของกลุ่มบริษัทเข้าร่วมการประชุม เพื่อพิจารณาว่าลักษณะรายการดังกล่าวจะมีผลก่อให้เกิดความเสียหายต่อผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลหรือไม่ ซึ่งที่ปรึกษากฎหมายได้ให้ความเห็นในเรื่องที่เกี่ยวกับประเด็นเงินทดรองจ่ายที่เกิดขึ้น ซึ่งกลุ่มบริษัทได้รับชำระคืนเงินทดรองจ่ายครบถ้วนแล้ว จึงไม่ก่อให้เกิดความเสียหายและไม่เข้าข่ายเป็นเหตุการณ์ที่ส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีหน้าที่ต้องรายงานหรือเปิดเผยข้อมูลหรือดำเนินการใดๆ เพิ่มเติมภายใต้หลักเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงข้อผูกพันตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน อย่างไรก็ตาม คณะกรรมการของกลุ่มบริษัท เห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นเรื่องสำคัญ จึงมีมติอนุมัติให้กลุ่มบริษัทดำเนินการว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญให้ทำการตรวจสอบเป็นกรณีพิเศษในเรื่องดังกล่าว

ต่อมาเมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการของกลุ่มบริษัทได้จัดประชุม โดยมีที่ปรึกษาทางกฎหมายของกลุ่มบริษัท เข้าร่วมประชุมเพื่อรับทราบรายงานผลการตรวจสอบเป็นกรณีพิเศษ ลงวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2568 และพิจารณาข้อสรุปเกี่ยวกับเหตุการณ์ประเด็นเงินทดรองจ่าย โดยจากผลการตรวจสอบเป็นกรณีพิเศษและความเห็นจากที่ปรึกษากฎหมาย มีข้อสรุปว่า จากผลการตรวจสอบเชิงลึก กลุ่มบริษัทไม่พบว่ามีการหรือพนักงานของกลุ่มบริษัทเข้าไปมีส่วนเกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ประเด็นเงินทดรองจ่าย และไม่พบรายการเงินทดรองจ่ายหรือรายการอื่นใดที่มีความผิดปกติที่กลุ่มบริษัทไม่เคยตรวจพบมาก่อน รวมถึงไม่พบข้อเท็จจริงหรือการกระทำอื่นใดที่เป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องรับผิดชอบ หรืออาจก่อให้เกิดความเสียหาย หรืออาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท นอกจากนี้ ที่ปรึกษากฎหมายเห็นว่าในขณะนี้ กลุ่มบริษัทมีข้อมูลครบถ้วนเพียงพอที่จะพิจารณาเพื่อหาข้อสรุปว่าเหตุการณ์เกี่ยวกับประเด็นรายการเงินทดรองจ่ายที่เกิดขึ้น โดยที่ปรึกษากฎหมายได้พิจารณาข้อมูลของกลุ่มบริษัท และข้อมูลอื่นๆ ตามที่ที่ปรึกษากฎหมายได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นที่ปรึกษากฎหมายให้แก่บริษัทในเรื่องนี้ในช่วงที่ผ่านมาแล้ว ที่ปรึกษากฎหมายมีความเห็นว่าในขณะนี้ ไม่พบข้อเท็จจริงหรือข้อบ่งชี้ใดๆ ที่แสดงหรือเชื่อได้ว่าเหตุการณ์เกี่ยวกับประเด็นรายการเงินทดรองจ่ายที่เกิดขึ้นนี้มีสาเหตุมาจากความบกพร่องหรือความประมาทเลินเล่อของกรรมการของกลุ่มบริษัท

นอกจากนี้ เพื่อแสดงถึงความโปร่งใสและความมุ่งมั่นในการดูแลบริหารงานและกิจการของกลุ่มบริษัท กรรมการของกลุ่มบริษัทได้ออกเอกสารยืนยันการปฏิบัติหน้าที่ของตนเองในฐานะกรรมการกลุ่มบริษัทเพื่อให้คำรับรองแก่กลุ่มบริษัทว่ากรรมการแต่ละท่านไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว หรือการกระทำใดๆ ที่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่กลุ่มบริษัท และปฏิบัติหน้าที่ของตนเองในฐานะกรรมการกลุ่มบริษัทอย่างถูกต้องและเป็นไปตามกฎหมาย

**บริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพนเนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย****หมายเหตุประกอบงบการเงิน****สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568**

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 ทั้งนี้ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัททราบและมีความเห็นสอดคล้องกับผลการตรวจสอบและความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายของกลุ่มบริษัท

**20 การอนุมัติงบการเงิน**

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยกรรมการผู้มีอำนาจของบริษัท เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2569