

บริษัท รีเทล เอสเตท เอกซ์โพนเนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

รายงาน และ งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

31 ธันวาคม 2567

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของ บริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด

ความเห็นอย่างมีเงื่อนไขต่องบการเงิน

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของบริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด ด้วยเช่นกัน (รวมเรียกว่า “งบการเงิน”)

ข้าพเจ้าเห็นว่า ยกเว้นผลกระทบซึ่งอาจเกิดขึ้นจากเรื่องที่กล่าวไว้ในวรรคเกณฑ์ในการแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขต่องบการเงิน งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขต่องบการเงิน

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 20 เรื่องเงินทดรองจ่าย มีรายการเคลื่อนไหวในระหว่างปี 2567 จำนวนหลายรายการ ซึ่งเป็นรายการเงินทดรองจ่ายเพื่อวัตถุประสงค์ทางการตลาด เป็นจำนวนเงินรวม 216 ล้านบาท ฝ่ายบริหารเห็นว่ารายการดังกล่าวอาจไม่สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ได้และอาจเป็นรายการที่ผิดปกติ จึงได้ติดตามทวงถามและสามารถนำเงินทดรองดังกล่าวคืนกลับกลุ่มบริษัทได้ครบถ้วนแล้วในเดือนพฤศจิกายน 2567 จึงไม่ได้มีผลกระทบต่อฐานะการเงินของกลุ่มบริษัทและผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

เมื่อวันที่ 15 พฤศจิกายน 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการของกลุ่มบริษัทได้จัดประชุมเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวโดยมีที่ปรึกษากฎหมายของกลุ่มบริษัท เข้าร่วมการประชุม เพื่อพิจารณาว่าลักษณะรายการดังกล่าวจะมีผลก่อให้เกิดความเสียหายต่อผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลหรือไม่ ซึ่งที่ปรึกษากฎหมายได้ให้ความเห็นในเรื่องที่เกี่ยวข้องประเด็นเงินทดรองจ่ายที่เกิดขึ้น ว่า ณ ปัจจุบัน กลุ่มบริษัทได้รับชำระคืนเงินทดรองจ่ายครบถ้วนแล้ว จึงไม่ก่อให้เกิดความเสียหายและไม่เข้าข่ายเป็นเหตุการณ์ที่ส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีหน้าที่ต้องรายงานหรือเปิดเผยข้อมูลหรือดำเนินการใด ๆ เพิ่มเติมภายใต้หลักเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงข้อผูกพันตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน อย่างไรก็ตามคณะกรรมการของกลุ่มบริษัท เห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นเรื่องสำคัญ จึงมีมติอนุมัติให้กลุ่มบริษัทดำเนินการว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญให้ทำการตรวจสอบเป็นกรณีพิเศษในเรื่องดังกล่าว

ศ.

ต่อมาเมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการของกลุ่มบริษัทได้จัดประชุม โดยมีที่ปรึกษาทางกฎหมายของกลุ่มบริษัท เข้าร่วมประชุม เพื่อรับทราบรายงานผลการตรวจสอบเป็นกรณีพิเศษ ลงวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2568 และพิจารณาข้อสรุปเกี่ยวกับเหตุการณ์ประเด็นเงินทรงแจย โดยจากผลการตรวจสอบเป็นกรณีพิเศษและความเห็นจากที่ปรึกษาทางกฎหมาย มีข้อสรุปว่า จากผลการตรวจสอบเชิงลึก กลุ่มบริษัทไม่พบว่ามีกรรมการหรือพนักงานของกลุ่มบริษัทเข้าไปมีส่วนเกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ประเด็นเงินทรงแจย และไม่พบรายการเงินทรงแจยหรือรายการอื่นใดที่มีความผิดปกติที่กลุ่มบริษัทไม่เคยตรวจพบมาก่อน รวมถึงไม่พบข้อเท็จจริงหรือการกระทำอื่นใดที่เป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องรับผิดชอบ หรืออาจก่อให้เกิดความเสียหาย หรืออาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท นอกจากนี้ที่ปรึกษาทางกฎหมายเห็นว่าในขณะนี้กลุ่มบริษัทมีข้อมูลครบถ้วนเพียงพอที่จะพิจารณาเพื่อหาข้อสรุปว่าเหตุการณ์เกี่ยวกับประเด็นรายการเงินทรงแจยที่เกิดขึ้น โดยที่ปรึกษาทางกฎหมายได้พิจารณาข้อมูลของกลุ่มบริษัท และข้อมูลอื่นๆ ตามที่ที่ปรึกษาทางกฎหมายได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นที่ปรึกษาทางกฎหมายให้แก่กลุ่มบริษัทในเรื่องนี้ในช่วงที่ผ่านมาแล้ว ที่ปรึกษาทางกฎหมายมีความเห็นว่าในขณะนี้ไม่พบข้อเท็จจริงหรือข้อบ่งชี้ใดๆ ที่แสดงหรือเชื่อได้ว่าเหตุการณ์เกี่ยวกับประเด็นรายการเงินทรงแจยที่เกิดขึ้นนี้มีสาเหตุมาจากความบกพร่องหรือความประมาทเลินเล่อของกรรมการของกลุ่มบริษัท

นอกจากนี้ เพื่อแสดงถึงความโปร่งใสและความมุ่งมั่นในการดูแลบริหารงานและกิจการของกลุ่มบริษัท กรรมการของกลุ่มบริษัทได้ออกเอกสารยืนยันการปฏิบัติหน้าที่ของตนเองในฐานะกรรมการกลุ่มบริษัทเพื่อให้คำรับรองแก่กลุ่มบริษัทว่ากรรมการแต่ละท่านไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว หรือการกระทำใดๆ ที่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่กลุ่มบริษัท และปฏิบัติหน้าที่ของตนเองในฐานะกรรมการกลุ่มบริษัทอย่างถูกต้องและเป็นไปตามกฎหมาย

เนื่องจากข้อเท็จจริงของรายการดังกล่าวซึ่งเป็นรายการที่ไม่ปกติและไม่ควรเกิดรายการดังกล่าวในงบการเงินของกลุ่มบริษัท แม้ว่าจะไม่พบความเสียหายหรือส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าไม่สามารถได้มาซึ่งหลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอสำหรับการเข้าถึงและตรวจสอบข้อมูลอื่นใดที่อยู่นอกงบการเงินจากที่กลุ่มบริษัทบันทึกและเปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ซึ่งกรรมการและผู้บริหารของกลุ่มบริษัทรับผิดชอบ ข้อสรุปของข้าพเจ้าต้องการเงินจึงมีเงื่อนไขในเรื่งดังกล่าว

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขต่องบการเงินของข้าพเจ้า

ส.

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายใน ที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อพิจารณาอย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริง หรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท

ศ.

- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารจัดทำ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- รวบรวมเอกสารหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการหรือของกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มกิจการเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มกิจการ ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้บริหารในเรื่องต่าง ๆ ซึ่ง รวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายใน หากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

สินี นารด

สินี นารด จิระไชยเชื้อนพันธ์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 6287

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 28 กุมภาพันธ์ 2568

		(หน่วย: บาท)			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
สินทรัพย์	หมายเหตุ	2567	2566	2567	2566
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	75,932,589	50,678,199	1,325,326	21,325,155
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น		2,273,750	51,000	1,250,000	1,263
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	8	11,324,982	12,747,757	5,638,633	5,387,072
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		89,531,321	63,476,956	8,213,959	26,713,490
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	9	-	-	999,970	999,970
เงินลงทุนในสัญญาโอนสิทธิรายได้สุทธิ	10	-	-	2,050,297,535	2,369,336,976
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	11	2,058,025,645	2,396,386,178	-	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน		396,742	586,717	-	-
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		2,058,422,387	2,396,972,895	2,051,297,505	2,370,336,946
รวมสินทรัพย์		2,147,953,708	2,460,449,851	2,059,511,464	2,397,050,436

ด.

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ขอรับรองว่าถูกต้องและเป็นจริง

4

(นายวิรพงษ์ ชูติภักดิ์)
กรรมการ

REAL ESTATE EXPONENTIAL
COMPANY LIMITED



(นางสาวสิริพรรณ สุชาติ)
กรรมการ

บริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

		(หน่วย: บาท)			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
หมายเหตุ		2567	2566	2567	2566
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	12	11,087,221	32,794,603	1,853,981	18,158,151
เงินมัดจำรับค่าเช่า		17,500,672	7,435,421	-	-
ส่วนของหนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัลที่ถึงกำหนดชำระ					
ภายในหนึ่งปี	13	93,692,307	77,119,635	93,692,307	77,119,635
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		9,061,523	576,556	6,917,661	19,335
รวมหนี้สินหมุนเวียน		131,341,723	117,926,215	102,463,949	95,297,121
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระ					
ภายในหนึ่งปี	13	1,941,999,706	2,324,555,858	1,941,999,706	2,324,555,858
หนี้สินภายในเงินได้รอการตัดบัญชี	15	78,396,799	28,392,429	44,109,806	13,146,289
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		2,020,396,505	2,352,948,287	1,986,109,512	2,337,702,147
รวมหนี้สิน		2,151,738,228	2,470,874,502	2,088,573,461	2,432,999,268
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น					
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 100,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท		1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
ทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว					
หุ้นสามัญ 100,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท		1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
ขาดทุนสะสม		(4,784,520)	(11,424,651)	(30,061,997)	(36,948,832)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น (ขาดทุนเกินทุน)		(3,784,520)	(10,424,651)	(29,061,997)	(35,948,832)
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		2,147,953,708	2,460,449,851	2,059,511,464	2,397,050,436

ส.

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น
ครั้งที่.....เมื่อวันที่.....

ขอรับรองว่าถูกต้องและเป็นจริง

4

(นายวีรพงษ์ ชูดิภัทร์)

กรรมการ

REAL ESTATE EXPONENTIAL
COMPANY LIMITED



(นางสาวศิริพรรณ สุชาติ)

กรรมการ

บริษัท เรียล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

		(หน่วย: บาท)			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2567	2566	2567	2566
กำไรขาดทุน:					
รายได้					
รายได้จากการให้เช่า		91,382,484	7,713,174	-	-
รายได้จากสัญญารับประกันผลตอบแทนรายรับสุทธิ		60,892,263	-	-	-
รายได้จากสัญญา RSTA		-	-	84,163,737	-
รายได้อื่น		3,879,895	253,963	-	207,214
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	11	-	105,878,815	-	-
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมเงินลงทุนในสัญญา					
โอนสิทธิรายได้สุทธิ	10	-	-	-	65,731,446
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน	13	473,857,028	-	473,857,028	-
รวมรายได้		630,011,670	113,845,952	558,020,765	65,938,660
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนการให้บริการ		28,787,280	5,505,880	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		12,992,658	28,548,752	7,728,110	27,049,202
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		11	338,360,534	-	-
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมเงินลงทุนในสัญญา					
โอนสิทธิรายได้สุทธิ	10	-	-	319,039,441	-
รวมค่าใช้จ่าย		380,140,472	34,054,632	326,767,551	27,049,202
กำไรจากการดำเนินงาน		249,871,198	79,791,320	231,253,214	38,889,458
รายได้ทางการเงิน		229,010	158,672	52,845	148,969
ต้นทุนทางการเงิน		(193,455,707)	(56,912,192)	(193,455,707)	(56,912,192)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		56,644,501	23,037,800	37,850,352	(17,873,765)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	15	(50,004,370)	(29,606,440)	(30,963,517)	(14,332,045)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี		6,640,131	(6,568,640)	6,886,835	(32,205,810)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:					
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		6,640,131	(6,568,640)	6,886,835	(32,205,810)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ขอรับรองว่าถูกต้องและเป็นจริง

4

(นายวีรพงษ์ ชุตินันท์)

กรรมการ

REAL ESTATE EXPONENTIAL
COMPANY LIMITED



(นางสาวสิริพรรณ สุขาคติ)

กรรมการ

บริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย
 งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		
	ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ขาดทุนสะสม	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	1,000,000	(4,856,011)	(3,856,011)
ขาดทุนสำหรับปี	-	(6,568,640)	(6,568,640)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	(6,568,640)	(6,568,640)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	1,000,000	(11,424,651)	(10,424,651)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	1,000,000	(11,424,651)	(10,424,651)
กำไรสำหรับปี	-	6,640,131	6,640,131
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	6,640,131	6,640,131
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	1,000,000	(4,784,520)	(3,784,520)

ส.

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ขอรับรองว่าถูกต้องและเป็นจริง

4

(นายวีรพงษ์ ชุตินัทร์)

กรรมการ

REAL ESTATE EXPONENTIAL
 COMPANY LIMITED



(นางสาวสิริพรรณ สุชาติ)

กรรมการ

บริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ขาดทุนสะสม	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	1,000,000	(4,743,022)	(3,743,022)
ขาดทุนสำหรับปี	-	(32,205,810)	(32,205,810)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	(32,205,810)	(32,205,810)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	1,000,000	(36,948,832)	(35,948,832)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	1,000,000	(36,948,832)	(35,948,832)
กำไรสำหรับปี	-	6,886,835	6,886,835
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	6,886,835	6,886,835
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	1,000,000	(30,061,997)	(29,061,997)

๕.

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ขอรับรองว่าถูกต้องและเป็นจริง

4

(นายวีรพงษ์ ชุตินันท์)

กรรมการ

REAL ESTATE EXPONENTIAL
COMPANY LIMITED



(นางสาวสิริพรรณ สุชาติ)

กรรมการ

บริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

	(หน่วย: บาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษี	56,644,501	23,037,800	37,850,352	(17,873,765)
รายการปรับกระทบยอดกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าตัดจำหน่าย	245,974	95,282	-	-
ค่าใช้จ่ายทางตรงในการเสนอขายโทเคนดิจิทัล	-	(55,200,000)	-	(55,200,000)
ขาดทุน (กำไร) จากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	338,360,534	(105,878,815)	-	-
ขาดทุน (กำไร) จากการปรับมูลค่ายุติธรรมเงินลงทุนในสัญญา				
โอนสิทธิรายได้สุทธิ	-	-	319,039,441	(65,731,446)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน	(473,857,028)	-	(473,857,028)	-
รายได้ทางการเงิน	(229,010)	(158,672)	(52,845)	(148,969)
ต้นทุนทางการเงิน	193,455,707	56,912,192	193,455,707	56,912,192
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงใน				
สินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	114,620,678	(81,192,213)	76,435,627	(82,041,988)
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(2,222,750)	(51,000)	(1,248,737)	(1,263)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1,422,775	(12,671,569)	(251,561)	(5,345,937)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(21,707,382)	26,624,278	(16,304,170)	12,248,572
เงินมัดจำรับค่าเช่า	10,065,251	7,435,421	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	8,484,967	-	6,898,327	-
เงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	110,663,539	(59,855,083)	65,529,486	(75,140,616)
ดอกเบี้ยรับ	229,010	158,672	52,845	148,969
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	110,892,549	(59,696,411)	65,582,331	(74,991,647)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(55,999)	-	-	-
เงินสดจ่ายจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	(2,290,507,363)	-	-
เงินสดจ่ายจากการลงทุนในเงินลงทุนในสัญญาโอนสิทธิรายได้สุทธิ	-	-	-	(2,303,605,530)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(55,999)	(2,290,507,363)	-	(2,303,605,530)

๕.

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ขอรับรองว่าถูกต้องและเป็นจริง

4

(นายวีรพงษ์ ชูศักดิ์)

กรรมการ

REAL ESTATE EXPONENTIAL
COMPANY LIMITED


(นางสาวศิริพรรณ สุขชาติ)

กรรมการ

บริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสดรับจากการระดมทุน โทเคนดิจิทัล	-	2,399,963,301	-	2,399,963,301
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	(999,970)	-	(999,970)
เงินสดจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือ โทเคนดิจิทัล	(85,582,160)	-	(85,582,160)	-
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(85,582,160)	2,398,963,331	(85,582,160)	2,398,963,331
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	25,254,390	48,759,557	(19,999,829)	20,366,154
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	50,678,199	1,918,642	21,325,155	959,001
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	75,932,589	50,678,199	1,325,326	21,325,155

8.

ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม

รายการที่ไม่ใช่เงินสดประกอบด้วย

เจ้าหนี้จากการซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน

- 682,000

- -

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ขอรับรองว่าถูกต้องและเป็นจริง

4

REAL ESTATE EXPONENTIAL
COMPANY LIMITED

(นายวีรพงษ์ ชุตินันท์)

กรรมการ



(นางสาวศิริพรรณ สุขาคติ)

กรรมการ

บริษัท เรียล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท เรียล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด (“บริษัทฯ”) จัดตั้งขึ้นเป็นบริษัทจำกัดตามกฎหมายไทย เมื่อวันที่ 18 พฤษภาคม 2565 และมีภูมิลำเนาในประเทศไทย บริษัทฯและบริษัทย่อย (รวมเรียก “กลุ่มบริษัท”) มีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินจากการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชนภายใต้หลักเกณฑ์ตามกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัลและกฎหมายหรือกฎเกณฑ์ใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ระบุเฉพาะเจาะจง ซึ่งได้แก่ห้องชุดบางส่วนของโครงการพาร์ค ออริจิน พร้อมพงษ์ โครงการพาร์ค ออริจิน พญาไท และโครงการพาร์ค ออริจิน ทองหล่อ โดยที่อยู่ตามที่จดทะเบียนของบริษัทฯอยู่ที่เลขที่ 989 อาคารสยามพิวรรธน์ ชั้น 12 เอ ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

การเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์

ระหว่างวันที่ 1 กรกฎาคม - 31 สิงหาคม 2566 บริษัทฯได้ออกและเสนอขาย “โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน เรียลเอ็กซ์” ผ่านบริษัท โทเคน เอกซ์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ มูลค่าเสนอขายจำนวน 13 - 19 ล้านโทเคน ในราคาเสนอขาย 182 บาทต่อโทเคน เป็นจำนวนเงินรวม 2,400 - 3,500 ล้านบาท

ภายหลังจากการออกและเสนอขาย บริษัทฯได้รับเงินจากการเสนอขายโทเคนดิจิทัลดังกล่าว จำนวน 13 ล้านโทเคน มูลค่า 2,400 ล้านบาท ซึ่งนำไปใช้ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ ดังนี้

1. ลงทุนในสัญญาโอนสิทธิรายได้สุทธิจำนวน 2,304 ล้านบาท เพื่อให้บริษัทฯได้มาซึ่งกระแสรายรับจากทรัพย์สินของโครงการ (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าเช่า และรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการ) จากบริษัท เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น จำกัด (“บริษัทย่อย”) ซึ่งนำเงินจากรายการดังกล่าวไปลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินของโครงการจำนวน 2,291 ล้านบาท อันเป็นกรรมสิทธิ์ของห้องชุดในโครงการดังต่อไปนี้
 - ห้องชุดของโครงการพาร์ค ออริจิน พร้อมพงษ์ จำนวน 93 ห้อง
 - ห้องชุดของโครงการพาร์ค ออริจิน พญาไท จำนวน 84 ห้อง
 - ห้องชุดของโครงการพาร์ค ออริจิน ทองหล่อ จำนวน 67 ห้อง
2. ส่วนที่เหลือใช้สำหรับชำระค่าใช้จ่ายในการทำธุรกรรม ชำระคืนเจ้าหนี้ที่เกี่ยวข้องกับการระดมทุน และเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

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

โครงการมีอายุ 10 ปี นับแต่วันจัดตั้งกองทุนทรัสต์ (วันที่ 11 กันยายน 2566) เว้นแต่มีการต่ออายุโครงการ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์

นโยบายการจ่ายผลตอบแทน

บริษัทฯ มีนโยบายจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ดังนี้

1. ผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิในปีที่ 1 - 10 ของโครงการ (รวมทั้งกรณีที่มีการขยายอายุโครงการ) ซึ่งได้มีการรับประกันโดยบริษัท พาร์ค ลักซ์วรี จำกัด ในช่วง 5 ปีแรกของโครงการ ที่อัตราร้อยละ 4.00 ร้อยละ 4.25 ร้อยละ 4.50 ร้อยละ 4.75 และร้อยละ 5.00 ต่อปีของมูลค่าการเสนอขายโทเคนดิจิทัลตามลำดับ
2. ผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการสุทธิในปีที่ 6 - 10 ของโครงการ (รวมทั้งกรณีที่มีการขยายอายุโครงการ) ที่โครงการมีแผนนำทรัพย์สินออกมาทยอยขายในตลาด โดยปริมาณโทเคนดิจิทัลจะถูกเผาทำลาย (Burn) ไปในสัดส่วนเดียวกันกับจำนวนตารางนิ้วของห้องชุดที่จำหน่ายในไตรมาสนั้น ๆ

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

ทั้งนี้ สำหรับ 5 ปีแรกของโครงการ บริษัท พาร์ค ลักซ์วรี จำกัด จะเป็นผู้รับประกันผลตอบแทน โดยทุก ๆ ไตรมาส 4 ของปีโครงการ บริษัทฯ จะเปรียบเทียบรายได้จากค่าเช่าและบริการสุทธิในปีโครงการหักกับค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับวงเงินรับประกันผลตอบแทนสูงสุดต่อปีของปีโครงการนั้น ๆ ตามเงื่อนไขของสัญญารับประกันผลตอบแทน

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

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

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับ ภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

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

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	อัตราร้อยละของการถือหุ้น	
		2567	2566
		ร้อยละ	ร้อยละ
บริษัท เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น จำกัด	เกี่ยวกับการให้เช่าและการขายคอนโดมิเนียม	100	100

- ข) บริษัทจะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากบริษัทมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้
- ค) บริษัทนำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น
- ง) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ
- จ) ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัท รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว

2.3 บริษัทจัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยตามวิธีราคาทุน

3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

4. นโยบายการบัญชี

4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้จากการให้เช่า

รายได้จากการให้เช่ารับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญา ต้นทุนที่เกี่ยวข้องในการทำสัญญารับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเชิงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมในงวดที่เกิดขึ้น

รายได้จากเงินลงทุนในสัญญาโอนสิทธิรายได้สุทธิ

รายได้จากเงินลงทุนในสัญญาโอนสิทธิรายได้สุทธิ รับรู้รายได้ตามจำนวนที่คำนวณตามที่ระบุในสัญญาโดยถือตามเกณฑ์คงค้าง ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จในงบการเงินเฉพาะกิจการ

รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง โดยจะนำมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงินมาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่เกิดการด้อยค่าด้านเครดิตในภายหลัง ที่จะนำมูลค่าตามบัญชีสุทธิของสินทรัพย์ทางการเงิน (สุทธิจากค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น) มาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินรับรู้จากส่วนแบ่งผลตอบแทนที่ต้องจ่ายให้กับผู้ถือโทเคนดิจิทัลด้วยมูลค่าที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระตามอัตราผลตอบแทนขั้นต่ำที่ระบุในหนังสือชี้ชวน

4.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.3 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุน

4.4 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กลุ่มบริษัทบันทึกต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ด้วยต้นทุนของราคาจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งหมดที่กลุ่มบริษัทจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้น

กลุ่มบริษัทจะวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม และรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปีที่เกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปีที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

4.5 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

กลุ่มบริษัทบันทึกต้นทุนเริ่มแรกของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนตามราคาทุน ภายหลังการรับรู้รายการเริ่มแรก สินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า กลุ่มบริษัทจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อย ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดมีดังนี้

อายุการให้ประโยชน์

คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์

3 ปี

4.6 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ก็ต่อเมื่อสัญญานั้นมีการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน กลุ่มบริษัทบันทึกจำนวนเงินที่ได้รับตามสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานรวมในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิงและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า

4.7 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกบริษัทฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วม และบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ

4.8 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะทำการประเมินการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน หรือสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนอื่นของกลุ่มบริษัทหากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า กลุ่มบริษัทรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน

4.9 ประเมินการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.10 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

กลุ่มบริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

4.11 เครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และบวกด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะในกรณีที่เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยพิจารณาจากแผนธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อกลุ่มบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และเงื่อนไขตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่เป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น

สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวมูลค่าในภายหลังโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและต้องมีการประเมินการด้อยค่า ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการ การเปลี่ยนแปลง หรือการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวจะรับรู้ในส่วน ของกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน จะแสดงในงบฐานะการเงินด้วยมูลค่า ยุติธรรม โดยรับรู้การเปลี่ยนแปลงสุทธิของมูลค่ายุติธรรมในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ทั้งนี้ สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว หมายความว่ารวมถึง เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อค้า เงินลงทุนในตราสารทุน ซึ่งกลุ่มบริษัทไม่ได้เลือกจัดประเภทให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงิน ที่มีกระแสเงินสดที่ไม่ได้รับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ย

เงินลงทุนในสัญญาโอนสิทธิรายได้สุทธิ

บริษัทฯวัดมูลค่าเริ่มแรกของเงินลงทุนในสัญญาโอนสิทธิรายได้สุทธิโดยใช้ราคาทุนของเงินลงทุน ณ วันที่บริษัทฯมี สิทธิในเงินลงทุน โดยพิจารณาว่าราคาดังกล่าวเป็นมูลค่ายุติธรรมที่ดีที่สุดเนื่องจากเป็นราคาที่มีการแลกเปลี่ยนจริง ล่าสุด และหลังจากนั้นบริษัทฯจะวัดมูลค่าเงินลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนตามรายงานการประเมิน มูลค่าโดยแสดงในงบฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยรับรู้การเปลี่ยนแปลงสุทธิของมูลค่ายุติธรรมในส่วนของ กำไรหรือขาดทุน

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน

หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล

บริษัทฯรับรู้เงินรับจากการระดมทุนและภาระผูกพันตามสัญญาที่คาดว่าจะต้องจ่ายให้กับผู้ถือโทเคนดิจิทัลภายใต้ เงื่อนไขที่ระบุในหนังสือชี้ชวนตลอดอายุโครงการเป็นหนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัลด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุน การทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินดังกล่าวเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุน ตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินโทเคน ดิจิทัลและการตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุน ตัดจำหน่ายคำนึงถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่าย ตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบ ทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระ ผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่ จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมาก หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่าง เป็นสาระสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชี ดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การหักกลบของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลบกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบฐานะการเงิน ก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้ และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

4.12 การวัดมูลค่ายุติธรรม

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

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

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

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินที่รับรู้ในงบฐานะการเงิน ที่ไม่มีการซื้อขายในตลาดและไม่สามารถหาราคาได้ในตลาดซื้อขายคล่อง ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว โดยใช้เทคนิคและแบบจำลองการประเมินมูลค่า ซึ่งตัวแปรที่ใช้ในแบบจำลองได้มาจากการเทียบเคียงกับตัวแปรที่มีอยู่ในตลาด โดยคำนึงถึงความเสี่ยงทางด้านเครดิต สภาพคล่อง ข้อมูลความสัมพันธ์ และการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าของเครื่องมือทางการเงินในระยะยาว ทั้งนี้การเปลี่ยนแปลงของสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับตัวแปรที่ใช้ในการคำนวณ อาจมีผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมที่แสดงอยู่ในงบฐานะการเงิน และการเปิดเผยลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กลุ่มบริษัทแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมและรับรู้การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมในส่วนของกำไรหรือขาดทุน กลุ่มบริษัทประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ เนื่องจากไม่มีราคาในตลาดที่สามารถใช้เทียบเคียงได้ ข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้อธิบายไว้ในหมายเหตุ 11

สินทรัพย์ภายในได้รับการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ภายในได้รับการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ก่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่ากลุ่มบริษัทควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภายในได้รับการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

6. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกลุ่มบริษัทและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งปฏิบัติตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

นโยบาย

งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		การกำหนดราคา
2567	2566	2567	2566	

รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย

(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)

รายได้จากสัญญา RSTA - - 84 - ราคาตามสัญญา

ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
2567	2566	2567	2566

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

(หมายเหตุ 12)

บริษัทย่อย - - 200 200

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
เงินสด	16	20	-	-
เงินฝากธนาคาร	75,917	50,658	1,325	21,325
รวม	75,933	50,678	1,325	21,325

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เงินฝากออมทรัพย์มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.4 ต่อปี (2566: ร้อยละ 0.50 ต่อปี) (เฉพาะของบริษัทฯ: ร้อยละ 0.4 ต่อปี 2566: ร้อยละ 0.50 ต่อปี)

8. สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	4,933	5,879	12	11
ภาษีซื้อรอขอลคืน	5,599	5,434	5,599	5,301
ค่าเช่าค้างรับ	639	1,285	-	-
อื่นๆ	154	150	28	75
รวม	11,325	12,748	5,639	5,387

9. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

บริษัท	ทุนเรียกชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน	
	2567	2566	2567	2566	2567	2566
			(ร้อยละ)	(ร้อยละ)		
บริษัท เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น จำกัด	1,000	1,000	100	100	1,000	1,000

ในระหว่างปี 2567 บริษัทฯ ไม่มีรายได้เงินปันผลจากบริษัทย่อย

10. เงินลงทุนในสัญญาโอนสิทธิรายได้สุทธิ

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

เงินลงทุนในสัญญาโอนสิทธิรายได้สุทธิสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีรายละเอียด ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566
ยอดคงเหลือต้นปี	2,369,337	2,303,606
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการตีราคาเป็นมูลค่ายุติธรรม	(319,039)	65,731
ยอดคงเหลือปลายปี	2,050,298	2,369,337

บริษัทฯ วัตถุประสงค์แรกๆ ของเงินลงทุนในสัญญาโอนสิทธิรายได้สุทธิ โดยใช้ราคาทุนของเงินลงทุน ณ วันที่ บริษัทฯ มีสิทธิในเงินลงทุน และหลังจากนั้นบริษัทฯ วัตถุประสงค์เงินลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนตามมูลค่ายุติธรรมของกลุ่มห้องชุดในโครงการ 3 โครงการ

11. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

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

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีรายละเอียด ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	2567	2566
ยอดคงเหลือต้นปี	2,396,386	-
ซื้อเพิ่ม	-	2,290,507
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการตีราคาเป็นมูลค่ายุติธรรม	(338,360)	105,879
ยอดคงเหลือปลายปี	2,058,026	2,396,386

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทเป็นห้องชุดให้เช่า กลุ่มบริษัทแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

สมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรม เมื่ออัตราตามข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้น
	2567	2566	
อัตราการเติบโตของราคาขาย (ร้อยละ)	1.20 - 3.00	4.50 - 6.00	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราคิดลด (ร้อยละต่อปี)	10.00 - 10.37	8.00 - 8.37	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตราค่าเช่าต่อพื้นที่ (บาท)	1,150	1,150	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น

12. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	200	200
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	6,677	21,332	-	7,132
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	1,661	-	-	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	2,749	11,463	1,654	10,826
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	11,087	32,795	1,854	18,158

13. หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566
หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล	1,806,354	2,344,763
บวก: ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย	229,338	56,913
รวม	2,035,692	2,401,676
หัก: หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัลส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(93,692)	(77,120)
หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,942,000	2,324,556

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัลสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566
ยอดคงเหลือต้นปี	2,401,676	-
เพิ่มขึ้น	-	2,344,763
ดอกเบี้ยที่รับรู้	193,455	56,913
จ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล	(85,582)	-
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน	(473,857)	-
ยอดคงเหลือปลายปี	2,035,692	2,401,676

14. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ค่าที่ปรึกษาทางการเงิน	200	13,907	200	13,907
ค่าธรรมเนียมและค่าบริการอื่น ๆ	12,137	14,642	7,528	13,142

15. ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	-	-	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่าง				
ชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	50,004	29,606	30,964	14,332
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน	50,004	29,606	30,964	14,332

จำนวนภาษีเงินได้ที่รับรู้โดยตรงไปยังหนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัลสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้ของต้นทุนในการทำรายการสำหรับการ				
เสนอขายโทเคนดิจิทัล	-	13,800	-	13,800

รายการกระทบยอดระหว่างกำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีกับค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้มีดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	56,645	23,038	37,850	(17,874)
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล				
คูณอัตราภาษี	11,329	4,608	7,570	(3,575)
ขาดทุนทางภาษีสำหรับปีที่ไม่ได้บันทึกเป็น				
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	38,599	23,728	23,379	16,667
การปรับลดมูลค่าของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการ				
ตัดบัญชี	-	1,214	-	1,186
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ:				
ค่าใช้จ่ายต้องห้าม	76	56	15	54
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน	50,004	29,606	30,964	14,332
ส่วนประกอบของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้				

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบฐานะการเงิน		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	46,495	-	-	-
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมเงินลงทุนใน				
สัญญาโอนสิทธิรายได้สุทธิ	-	-	50,661	-
รวม	46,495	-	50,661	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ค่าเสื่อมราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	30,121	7,216	-	-
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์				
เพื่อการลงทุน	-	21,176	-	-
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมเงินลงทุนใน				
สัญญาโอนสิทธิรายได้สุทธิ	-	-	-	13,146
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหนี้สินทางการเงิน	94,771	-	94,771	-
รวม	124,892	28,392	94,771	13,146
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	78,397	28,392	44,110	13,146

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีผลขาดทุนทางภาษีจำนวนรวม 309 ล้านบาท (2566: 119 ล้านบาท) (เฉพาะของบริษัทฯ: 184 ล้านบาท 2566: 83 ล้านบาท) ที่กลุ่มบริษัทไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเนื่องจากมีโอกาstkทำไรทางภาษีในอนาคตอาจไม่เพียงพอที่จะผลขาดทุนทางภาษีข้างต้นมาถือเป็นรายจ่ายในการคำนวณภาษีเงินได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในประมวลรัษฎากร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ของกลุ่มบริษัทที่ไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะสิ้นสุดระยะเวลาการให้ประโยชน์ภายในปี 2572 (2566: ภายในปี 2571) (เฉพาะของบริษัทฯ: ภายในปี 2572 2566: ภายในปี 2571)

16. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

16.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาการให้บริการ

บริษัทมีภาระผูกพันจากสัญญาก่อตั้งทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน โดยเป็นการทำสัญญา 3 ฝ่ายระหว่าง บริษัทฯ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด และบริษัท โทเคน เอ็กซ์ จำกัด โดยมีจุดประสงค์เพื่อนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกระแสรายรับจากทรัพย์สิน โครงการการก่อตั้งกองทรัสต์จะสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ดำเนินการให้ทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในหุ้น ร้อยละ 100 ในบริษัท เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น จำกัด (“บริษัทย่อย”) สำเร็จ สัญญามีอายุ 10 ปี นับจากวันเริ่มก่อตั้งทรัสต์คือ วันที่ 11 กันยายน 2566 โดยมีค่าธรรมเนียมตลอดอายุสัญญาจำนวน 35,500,000 บาท ซึ่งในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทรับรู้ค่าใช้จ่ายไปจำนวน 4.1 ล้านบาท (2566: 1.3 ล้านบาท)

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

16.2 ภาระผูกพันอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามสัญญาบริการ โดยมีค่าบริการขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคต ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	<u>2567</u>	<u>2566</u>	<u>2567</u>	<u>2566</u>
จ่ายชำระ:				
ภายใน 1 ปี	172	164	86	82
รวม	<u>172</u>	<u>164</u>	<u>86</u>	<u>82</u>

17. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ผ่านกำไรหรือขาดทุน				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	2,058	2,058

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ผ่านกำไรหรือขาดทุน				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	2,396	2,396

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ผ่านกำไรหรือขาดทุน				
เงินลงทุนในสัญญาโอนสิทธิรายได้สุทธิ	-	-	2,050	2,050

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ผ่านกำไรหรือขาดทุน				
เงินลงทุนในสัญญาโอนสิทธิรายได้สุทธิ	-	-	2,369	2,369

18. เครื่องมือทางการเงิน

18.1 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกลุ่มบริษัท คือเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยง ดังนี้

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับเงินฝากกับธนาคาร โดยจำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อ คือ มูลค่าตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบฐานะการเงิน

เครื่องมือทางการเงินและเงินฝากธนาคาร

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือกับธนาคาร โดยจะลงทุนกับคู่สัญญาที่ได้รับการอนุมัติแล้วเท่านั้นและอยู่ในวงเงินสินเชื่อที่กำหนดให้กับคู่สัญญาแต่ละราย การกำหนดวงเงินดังกล่าวเป็นการช่วยลดความเสี่ยงของการกระจุกตัวและบรรเทาผลขาดทุนทางการเงินที่อาจเกิดขึ้นจากผิดนัดชำระของคู่สัญญา

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญเกี่ยวข้องกับเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดหรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนดหรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม						
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย		รวม	อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (% ต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	เกิน 5 ปี	ปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย		
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	75,909	24	75,933	0.40
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	2,274	2,274	-
	-	-	-	75,909	2,298	78,207	
หนี้สินทางการเงิน							
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	11,087	11,087	-
หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล	93,692	633,581	1,308,419	-	-	2,035,692	7.75
	93,692	633,581	1,308,419	-	11,087	2,046,779	

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินรวม							
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566							
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย		รวม	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (% ต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	เกิน 5 ปี	ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย		
<u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u>							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	50,598	80	50,678	0.50
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	51	51	-
	-	-	-	50,598	131	50,729	
<u>หนี้สินทางการเงิน</u>							
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	32,795	32,795	-
หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล	77,120	444,000	1,880,556	-	-	2,401,676	7.91
	77,120	444,000	1,880,556	-	32,795	2,434,471	

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ							
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567							
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย		รวม	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (% ต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	เกิน 5 ปี	ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย		
<u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u>							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	1,317	8	1,325	0.40
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	1,250	1,250	-
เงินลงทุนในสัญญาโอนสิทธิรายได้สุทธิ	-	-	-	-	2,050,298	2,050,298	-
	-	-	-	1,317	2,051,556	2,052,873	
<u>หนี้สินทางการเงิน</u>							
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	1,854	1,854	-
หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล	93,692	633,581	1,308,419	-	-	2,035,692	7.75
	93,692	633,581	1,308,419	-	1,854	2,037,546	

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ							
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566							
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย		รวม	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (% ต่อปี)
	ภายใน	1 - 5 ปี	เกิน 5 ปี	ปรับขึ้นลง ตามราคาดตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย		
	1 ปี						
<u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u>							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	21,295	30	21,325	0.50
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	1	1	-
เงินลงทุนในสัญญาโอนสิทธิรายได้สุทธิ	-	-	-	-	2,369,337	2,369,337	-
	-	-	-	21,295	2,369,368	2,390,663	
<u>หนี้สินทางการเงิน</u>							
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	18,158	18,158	-
หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล	77,120	444,000	1,880,556	-	-	2,401,676	7.91
	77,120	440,000	1,880,556	-	18,158	2,419,834	

การวิเคราะห์ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย

การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่อกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้ของกลุ่มบริษัท

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทมีการติดตามความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องโดยบริหารและจัดทำประมาณการเงินสด กลุ่มบริษัทได้ประเมินการกระจุกตัวของความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินเพื่อนำไปชำระหนี้สินเดิมและได้ข้อสรุปว่าความเสี่ยงดังกล่าวอยู่ในระดับต่ำ กลุ่มบริษัทมีความสามารถในการเข้าถึงแหล่งของเงินลงทุนที่หลากหลายอย่างเพียงพอ

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน สามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินรวม					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567					
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
<u>รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์</u>					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	11,087	-	-	11,087
หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล	-	93,692	633,581	1,308,419	2,035,692
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	-	104,779	633,581	1,308,419	2,046,779

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566				
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	32,795	-	-	32,795
หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล	-	77,120	444,000	1,880,556	2,401,676
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	-	109,915	444,000	1,880,556	2,434,471

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567				
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	1,854	-	-	1,854
หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล	-	93,692	633,581	1,308,419	2,035,692
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	-	95,546	633,581	1,308,419	2,037,546

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566				
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	18,158	-	-	18,158
หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล	-	77,120	444,000	1,800,556	2,401,676
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	-	95,278	444,000	1,880,556	2,419,834

18.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัท จัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน

19. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัท คือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น

20. เงินทรงแจย

กลุ่มบริษัทมีรายการเคลื่อนไหวของบัญชีเงินทรงแจยในระหว่างปี 2567 จำนวนหลายรายการซึ่งเป็นรายการเงินทรงแจยเพื่อวัตถุประสงค์ทางการตลาด เป็นจำนวนเงินรวม 216 ล้านบาท ฝ่ายบริหารเห็นว่ารายการดังกล่าวอาจไม่สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ได้และอาจเป็นรายการที่ผิดปกติ จึงได้ติดตามทวงถามและสามารถนำเงินทรงแจยดังกล่าวคืนกลับกลุ่มบริษัทได้ครบถ้วนแล้วในเดือนพฤศจิกายน 2567 จึงไม่ได้มีผลกระทบต่อฐานะการเงินของกลุ่มบริษัทและผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัล

เมื่อวันที่ 15 พฤศจิกายน 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการของกลุ่มบริษัทได้จัดประชุมเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวโดยมีที่ปรึกษากฎหมายของกลุ่มบริษัทเข้าร่วมการประชุม เพื่อพิจารณาว่าลักษณะรายการดังกล่าวจะมีผลก่อให้เกิดความเสียหายต่อผลประโยชน์ของผู้ถือโทเคนดิจิทัลหรือไม่ ซึ่งที่ปรึกษากฎหมายได้ให้ความเห็นในเรื่องที่เกี่ยวกับประเด็นเงินทรงแจยที่เกิดขึ้น ซึ่ง ณ ปัจจุบัน กลุ่มบริษัทได้รับชำระคืนเงินทรงแจยครบถ้วนแล้ว จึงไม่ก่อให้เกิดความเสียหายและไม่เข้าข่ายเป็นเหตุการณ์ที่ส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีหน้าที่ต้องรายงานหรือเปิดเผยข้อมูลหรือดำเนินการใด ๆ เพิ่มเติมภายใต้หลักเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงข้อผูกพันตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน อย่างไรก็ตามคณะกรรมการของกลุ่มบริษัท เห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นเรื่องสำคัญ จึงมีมติอนุมัติให้กลุ่มบริษัทดำเนินการว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญให้ทำการตรวจสอบเป็นกรณีพิเศษในเรื่องดังกล่าว

ต่อมาเมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการของกลุ่มบริษัทได้จัดประชุมโดยมีที่ปรึกษาทางกฎหมายของกลุ่มบริษัท เข้าร่วมประชุมเพื่อรับทราบรายงานผลการตรวจสอบเป็นกรณีพิเศษ ลงวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2568 และพิจารณาข้อสรุปเกี่ยวกับเหตุการณ์ประเด็นเงินทรงแจย โดยจากผลการตรวจสอบเป็นกรณีพิเศษและความเห็นจากที่ปรึกษากฎหมาย มีข้อสรุปว่า จากผลการตรวจสอบเชิงลึก กลุ่มบริษัทไม่พบว่ามีกรรมการหรือพนักงานของกลุ่มบริษัทเข้าไปมีส่วนเกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ประเด็นเงินทรงแจย และไม่พบรายการเงินทรงแจยหรือรายการอื่นใดที่มีความผิดปกติที่กลุ่มบริษัทไม่เคยตรวจพบมาก่อน รวมถึงไม่พบข้อเท็จจริงหรือการกระทำอื่นใดที่เป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องรับผิดชอบ หรืออาจก่อให้เกิดความเสียหาย หรืออาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท นอกจากนี้ที่ปรึกษากฎหมายเห็นว่าในขณะนี้ กลุ่มบริษัทมีข้อมูลครบถ้วนเพียงพอที่จะพิจารณาเพื่อหาข้อสรุปว่าเหตุการณ์เกี่ยวกับประเด็นรายการเงินทรงแจยที่เกิดขึ้น โดยที่ปรึกษากฎหมายได้พิจารณาข้อมูลของกลุ่มบริษัท และข้อมูลอื่นๆ ตามที่ที่ปรึกษากฎหมายได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นที่ปรึกษากฎหมายให้แก่บริษัทในเรื่องนี้ในช่วงที่ผ่านมาแล้ว ที่ปรึกษากฎหมายมีความเห็นว่าในขณะนี้ไม่พบข้อเท็จจริงหรือข้อบ่งชี้ใด ๆ ที่แสดงหรือเชื่อได้ว่าเหตุการณ์เกี่ยวกับประเด็นรายการเงินทรงแจยที่เกิดขึ้นนี้มีสาเหตุมาจากความบกพร่องหรือความประมาทเลินเล่อของกรรมการของกลุ่มบริษัท

นอกจากนี้ เพื่อแสดงถึงความโปร่งใสและความมุ่งมั่นในการดูแลบริหารงานและกิจการของกลุ่มบริษัท กรรมการของกลุ่มบริษัทได้ออกเอกสารยืนยันการปฏิบัติหน้าที่ของตนเองในฐานะกรรมการกลุ่มบริษัทเพื่อให้คำรับรองแก่กลุ่มบริษัทว่ากรรมการแต่ละท่านไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว หรือการกระทำใดๆ ที่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่กลุ่มบริษัท และปฏิบัติหน้าที่ของตนเองในฐานะกรรมการกลุ่มบริษัทอย่างถูกต้องและเป็นไปตามกฎหมาย

21. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยกรรมการผู้มีอำนาจของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568