บริษัท เรียล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

งบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569

และรายงานการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

บริษัท บัญชีกิจ จำกัด
BUNCHIKIJ CO.,LTD.
Certified Public Accountants
SINCE 1946

รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นของบริษัท เรียล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด

ข้าพเจ้าได้สอบทานงบฐานะการเงินรวมและงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 และหมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ (ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล) ของบริษัท เรียล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท เรียล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด ตามลำดับ ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลเหล่านี้ ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวจากผลการสอบทานของข้าพเจ้า

ขอบเขตการสอบทาน

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานสอบทานตามมาตรฐานงานสอบทาน รหัส 2410 เรื่อง "การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกิจการ" การสอบทานดังกล่าวประกอบด้วย การใช้วิธีการสอบถามบุคลากร ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้รับผิดชอบด้านการเงินและบัญชี และการวิเคราะห์เปรียบเทียบและวิธีการสอบทานอื่น การสอบทานนี้มีขอบเขตจำกัดกว่าการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถได้ความเชื่อมั่นว่าจะพบเรื่องที่มีนัยสำคัญทั้งหมดซึ่งอาจพบได้จากการตรวจสอบ ดังนั้นข้าพเจ้าจึงไม่แสดงความเห็นต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลที่สอบทาน

ข้อสรุป

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าว ไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า

(ณัฏฐ์รมณ วรธนธรรม์)
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 13086
บริษัท บัญชีกิจ จำกัด

กรุงเทพมหานคร
11 พฤศจิกายน 2569

87/102-103 อาคารโมเดอร์นทาวน์ ชั้น 9 ซอยเอกมัย 3 ถนนสุขุมวิท 63 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ 10110 โทรศัพท์ 0 2382 0414 โทรสาร 0 2381 5849, 0 2382 0417
9th Floor 87/102-103 Modern Town Building Ekamai Soi 3 Sukhumvit 63 Rd., Wattana, Bangkok 10110 Thailand. Tel. 0 2382 0414 Fax : 0 2381 5849, 0 2382 0417
E-mail : info@bunchikij.com www.bunchikij.com

บริษัท เรียล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569

หน่วย : พันบาท

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		สอบทานแล้ว/ไม่ได้ตรวจสอบ	ตรวจสอบแล้ว	สอบทานแล้ว/ไม่ได้ตรวจสอบ	ตรวจสอบแล้ว
สินทรัพย์	*หมายเหตุ*	30 กันยายน 2569	31 ธันวาคม 2568	30 กันยายน 2569	31 ธันวาคม 2568
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	*6*	54,361	60,661	1,912	8,496
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น		12,061	11,188	2,804	38
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		5	6	-	1
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		**66,427**	**71,855**	**4,716**	**8,535**
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินลงทุนในบริษัทย่อย		-	-	1,000	1,000
เงินลงทุนในสัญญาโอนสิทธิรายได้สุทธิ	*7*	-	-	1,728,936	1,764,707
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	*8*	1,734,926	1,780,372	-	-
อุปกรณ์		203	75	50	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน		-	145	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		46	-	16	-
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		**1,735,175**	**1,780,592**	**1,730,002**	**1,765,707**
รวมสินทรัพย์		**1,801,602**	**1,852,447**	**1,734,718**	**1,774,242**

ขอรับรองว่าถูกต้องและเป็นจริง

(นายวีรพงษ์ ชุติภัทร์)
กรรมการ

(นางสาวสิริพรรณ สุชาติ)
กรรมการ

REAL ESTATE EXPONENTIAL
COMPANY LIMITED

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท เรียล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569

หน่วย : พันบาท

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		สอบทานแล้ว/ไม่ได้ตรวจสอบ	ตรวจสอบแล้ว	สอบทานแล้ว/ไม่ได้ตรวจสอบ	ตรวจสอบแล้ว
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	*หมายเหตุ*	30 กันยายน 2569	31 ธันวาคม 2568	30 กันยายน 2569	31 ธันวาคม 2568
หนี้สินหมุนเวียน					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	*9*	8,888	18,117	2,045	16,644
เงินมัดจำรับค่าเช่า		15,525	13,228	-	-
ส่วนของหนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัลที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	*10*	114,000	96,791	114,000	96,791
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		1,247	679	-	-
รวมหนี้สินหมุนเวียน		**139,660**	**128,815**	**116,045**	**113,435**
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	*10*	1,677,322	1,752,919	1,677,322	1,752,919
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		111,313	90,656	37,311	31,889
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		**1,788,635**	**1,843,575**	**1,714,633**	**1,784,808**
รวมหนี้สิน		**1,928,295**	**1,972,390**	**1,830,678**	**1,898,243**

ขอรับรองว่าถูกต้องและเป็นจริง

(นายวีรพงษ์ ชุติภัทร์)
กรรมการ

(นางสาวสิริพรรณ สุชาติ)
กรรมการ

REAL ESTATE EXPONENTIAL
COMPANY LIMITED

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท เรียล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569

หน่วย : พันบาท

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		สอบทานแล้ว/ไม่ได้ตรวจสอบ	ตรวจสอบแล้ว	สอบทานแล้ว/ไม่ได้ตรวจสอบ	ตรวจสอบแล้ว
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	*หมายเหตุ*	30 กันยายน 2569	31 ธันวาคม 2568	30 กันยายน 2569	31 ธันวาคม 2568
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 100,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท		1,000	1,000	1,000	1,000
ทุนที่ออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว					
หุ้นสามัญ 100,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท		1,000	1,000	1,000	1,000
ขาดทุนสะสม		(127,693)	(120,943)	(96,960)	(125,001)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น(ขาดทุนสะสมเกินทุน)		**(126,693)**	**(119,943)**	**(95,960)**	**(124,001)**
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		**1,801,602**	**1,852,447**	**1,734,718**	**1,774,242**

ขอรับรองว่าถูกต้องและเป็นจริง

(นายวีรพงษ์ ชุติภัทร์)
กรรมการ

(นางสาวสิริพรรณ สุชาติ)
กรรมการ

REAL ESTATE EXPONENTIAL
COMPANY LIMITED

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท เรียล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 (สอบทานแล้ว/ไม่ได้ตรวจสอบ)

หน่วย : พันบาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2569	2568	2569	2568
รายได้					
รายได้จากการให้เช่า		19,796	18,381	-	-
รายได้จากสัญญารับประกันผลตอบแทนรายรับสุทธิ		-	(71)	-	-
รายได้จากสัญญา RSTA		-	-	9,021	11,246
รายได้อื่น		694	2,877	-	-
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		1,102	-	-	-
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน		21,062	66,114	21,062	66,114
รวมรายได้		**42,654**	**87,301**	**30,083**	**77,360**
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนการให้บริการ		6,715	6,089	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		3,223	3,570	1,862	2,108
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมเงินลงทุนในสัญญาโอนสิทธิรายได้สุทธิ		-	-	766	110,927
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		-	108,819	-	-
รวมค่าใช้จ่าย		**9,938**	**118,478**	**2,628**	**113,035**
กำไร(ขาดทุน)จากกิจกรรมดำเนินงาน		**32,716**	**(31,177)**	**27,455**	**(35,675)**
ต้นทุนทางการเงิน		(32,399)	(34,381)	(32,399)	(34,381)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้		**317**	**(65,558)**	**(4,944)**	**(70,056)**
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้	*11*	10,156	(2,832)	4,059	(8,962)
ขาดทุนสำหรับงวด		**(9,839)**	**(62,726)**	**(9,003)**	**(61,094)**
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น					
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด		-	-	-	-
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด		**(9,839)**	**(62,726)**	**(9,003)**	**(61,094)**

ขอรับรองว่าถูกต้องและเป็นจริง

(นายวีรพงษ์ ชุติภัทร์)
กรรมการ

REAL ESTATE EXPONENTIAL COMPANY LIMITED

(นางสาวสิริพรรณ สุชาติ)
กรรมการ

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท เรียล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 (สอบทานแล้ว/ไม่ได้ตรวจสอบ)

หน่วย : พันบาท

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2569	2568	2569	2568
รายได้					
รายได้จากการให้เช่า		54,082	63,112	-	-
รายได้จากสัญญารับประกันผลตอบแทนรายรับสุทธิ		65,623	52,011	-	-
รายได้จากสัญญา RSTA		-	-	113,612	104,835
รายได้อื่น		7,186	6,561	-	7
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน	*10*	62,882	250,226	62,882	250,226
รวมรายได้		**189,773**	**371,910**	**176,494**	**355,068**
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนการให้บริการ		18,969	17,536	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		10,227	20,143	5,984	13,820
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมเงินลงทุนในสัญญาโอนสิทธิรายได้สุทธิ	*7*	-	-	35,771	338,225
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	*8*	45,446	332,133	-	-
รวมค่าใช้จ่าย		**74,642**	**369,812**	**41,755**	**352,045**
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน		**115,131**	**2,098**	**134,739**	**3,023**
รายได้ทางการเงิน		61	128	9	5
ต้นทุนทางการเงิน	*10*	(101,285)	(108,666)	(101,285)	(108,666)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้		**13,907**	**(106,440)**	**33,463**	**(105,638)**
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้	*11*	20,657	774	5,422	(17,600)
กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด		**(6,750)**	**(107,214)**	**28,041**	**(88,038)**
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น					
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด		-	-	-	-
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด		**(6,750)**	**(107,214)**	**28,041**	**(88,038)**

ขอรับรองว่าถูกต้องและเป็นจริง

(นายวีรพงษ์ ชุติภัทร์)
กรรมการ

REAL ESTATE EXPONENTIAL COMPANY LIMITED

(นางสาวสิริพรรณ สุชาติ)
กรรมการ

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท เรียล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (งบการเงินรวม)

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 (สอบทานแล้ว/ไม่ได้ตรวจสอบ)

หน่วย : พันบาท

	ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว	ขาดทุนสะสม	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	**1,000**	**(4,784)**	**(3,784)**
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด			
ขาดทุนสำหรับงวด	-	(107,214)	(107,214)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2568	**1,000**	**(111,998)**	**(110,998)**
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2569	**1,000**	**(120,943)**	**(119,943)**
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด			
ขาดทุนสำหรับงวด	-	(6,750)	(6,750)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2569	**1,000**	**(127,693)**	**(126,693)**

ขอรับรองว่าถูกต้องและเป็นจริง

(นายวีรพงษ์ ชุติภัทร์)
กรรมการ

(นางสาวสิริพรรณ สุชาติ)
กรรมการ

REAL ESTATE EXPONENTIAL COMPANY LIMITED

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท เรียล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (งบการเงินเฉพาะกิจการ)

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 (สอบทานแล้ว/ไม่ได้ตรวจสอบ)

หน่วย : พันบาท

	ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว	ขาดทุนสะสม	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	**1,000**	**(30,062)**	**(29,062)**
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด			
ขาดทุนสำหรับงวด	-	(88,038)	(88,038)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2568	**1,000**	**(118,100)**	**(117,100)**
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2569	**1,000**	**(125,001)**	**(124,001)**
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด			
กำไรสำหรับงวด	-	28,041	28,041
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2569	**1,000**	**(96,960)**	**(95,960)**

ขอรับรองว่าถูกต้องและเป็นจริง

(นายวีรพงษ์ ชุติภัทร์)
กรรมการ

REAL ESTATE EXPONENTIAL
COMPANY LIMITED

(นางสาวสิริพรรณ สุชาติ)
กรรมการ

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท เรียล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 (สอบทานแล้ว/ไม่ได้ตรวจสอบ)

หน่วย : พันบาท

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2569	2568	2569	2568
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน					
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษี		13,907	(106,440)	33,463	(105,638)
ปรับรายการที่กระทบกำไรก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ(จ่าย)					
ต้นทุนทางการเงิน	*10*	101,285	108,666	101,285	108,666
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย		183	194	3	-
ตัดจำหน่ายลูกหนี้หมุนเวียนอื่น		-	5,599	-	5,599
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมเงินลงทุนในสัญญา					
โอนสิทธิรายได้สุทธิ	*7*	-	-	35,771	338,225
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	*8*	45,446	332,133	-	-
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน	*10*	(62,882)	(250,226)	(62,882)	(250,226)
รายได้ทางการเงิน		(61)	(128)	(9)	(5)
		97,878	89,798	107,631	96,621
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน					
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น		(873)	(13,278)	(2,766)	(4,068)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		1	(5)	1	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		(46)	-	(16)	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		(9,229)	8,003	(14,599)	7,652
เงินมัดจำรับค่าเช่า		2,297	(4,636)	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		568	-	-	-
เงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		90,596	79,882	90,251	100,205
รับดอกเบี้ย		61	128	9	5
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		**90,657**	**80,010**	**90,260**	**100,210**

ขอรับรองว่าถูกต้องและเป็นจริง

(นายวีรพงษ์ ชุติภัทร์)
กรรมการ

REAL ESTATE EXPONENTIAL
COMPANY LIMITED

(นางสาวสิริพรรณ สุชาติ)
กรรมการ

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท เรียล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 (สอบทานแล้ว/ไม่ได้ตรวจสอบ)

หน่วย : พันบาท

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2569	2568	2569	2568
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน					
ซื้ออุปกรณ์		(166)	(84)	(53)	-
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน		**(166)**	**(84)**	**(53)**	-
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน					
เงินสดจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล		(96,791)	(93,626)	(96,791)	(93,626)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน		**(96,791)**	**(93,626)**	**(96,791)**	**(93,626)**
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ		**(6,300)**	**(13,700)**	**(6,584)**	**6,584**
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด		60,661	75,933	8,496	1,325
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด		**54,361**	**62,233**	**1,912**	**7,909**

ขอรับรองว่าถูกต้องและเป็นจริง

(นายวีรพงษ์ ชุติภัทร์)
กรรมการ

(นางสาวสิริพรรณ สุชาติ)
กรรมการ

REAL ESTATE EXPONENTIAL
COMPANY LIMITED

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท เรียล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 (สอบทานแล้ว/ไม่ได้ตรวจสอบ)

สารบัญหมายเหตุประกอบงบการเงิน

1 ข้อมูลทั่วไป

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงินระหว่างกาล

3 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

4 นโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

5 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

6 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

7 เงินลงทุนในสัญญาโอนสิทธิรายได้สุทธิ

8 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

9 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

10 หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล

11 ภาษีเงินได้

12 ภาระผูกพัน

13 เครื่องมือทางการเงิน

14 การอนุมัติงบการเงินระหว่างกาล

นายวีรพงษ์ ชุติภัทร์

นางสาวสิริพรรณ สุชาติ

REAL ESTATE EXPONENTIAL
COMPANY LIMITED

บริษัท เรียล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ
สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 (สอบทานแล้ว/ไม่ได้ตรวจสอบ)

1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท เรียล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด ("บริษัท") จัดตั้งขึ้นเป็นบริษัทจำกัดตามกฎหมายไทย เมื่อวันที่ 18 พฤษภาคม 2565 และมีภูมิลำเนาในประเทศไทย บริษัทและบริษัทย่อย (รวมเรียกว่า "กลุ่มบริษัท") มีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินจากการเสนอขายโทเคนดิจิทัลต่อประชาชนภายใต้หลักเกณฑ์ตามกฎหมาย ว่าด้วยการประกอบธุรกิจสินทรัพย์ดิจิทัล และกฎหมายหรือกฎเกณฑ์ใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ระบุเฉพาะเจาะจง ซึ่งได้แก่ห้องชุดบางส่วนของโครงการพาร์ค ออริจิ้น พร้อมพงษ์ โครงการพาร์ค ออริจิ้น พญาไท และโครงการพาร์ค ออริจิ้น ทองหล่อ โดยที่อยู่ตามที่จดทะเบียนของบริษัท อยู่ที่เลขที่ 989 อาคารสยามพิวรรธน์ ชั้น 12 เอ ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

การเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์

ระหว่างวันที่ 1 กรกฎาคม - 31 สิงหาคม 2566 บริษัทได้ออกและเสนอขาย "โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์" ผ่านบริษัท โทเคน เอกซ์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ จำนวนโทเคนที่เสนอขาย 13 - 19 ล้านโทเคน ในราคาเสนอขาย 182 บาทต่อโทเคน เป็นจำนวนเงินรวม 2,400 - 3,500 ล้านบาท

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

1. ลงทุนในสัญญาโอนสิทธิรายได้สุทธิจำนวน 2,304 ล้านบาท เพื่อให้บริษัทได้มาซึ่งกระแสรายรับจากทรัพย์สินของโครงการ (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าเช่า และรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการ) จากบริษัท เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น จำกัด ("บริษัทย่อย") ซึ่งนำเงินจากรายการดังกล่าวไปลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินของโครงการจำนวน 2,291 ล้านบาท อันเป็นกรรมสิทธิ์ของห้องชุดในโครงการดังต่อไปนี้
   - ห้องชุดของโครงการพาร์ค ออริจิ้น พร้อมพงษ์ จำนวน 93 ห้อง
   - ห้องชุดของโครงการพาร์ค ออริจิ้น พญาไท จำนวน 84 ห้อง
   - ห้องชุดของโครงการพาร์ค ออริจิ้น ทองหล่อ จำนวน 67 ห้อง

2. ส่วนที่เหลือใช้สำหรับชำระค่าใช้จ่ายในการทำธุรกรรม ชำระคืนเจ้าหนี้ที่เกี่ยวข้องกับการระดมทุน และเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

3. ภายหลังจากการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ บริษัทได้นำโทเคนดิจิทัลดังกล่าวไปจดทะเบียนซื้อขายในศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัล คือ บริษัท โทเคนเอกซ์ จำกัด (TOKEN X) บริษัท บิทคับ ออนไลน์ จำกัด (BITKUB) และบริษัท ศูนย์ซื้อขายสินทรัพย์ดิจิทัลไทย จำกัด (TDX)

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

REAL ESTATE EXPONENTIAL COMPANY LIMITED

นายวีรพงษ์ ชุติภัทร์ นางสาวสิริพรรณ สุชาติ

นโยบายการจ่ายผลตอบแทน

บริษัท มีนโยบายจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล ดังนี้

1. ผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิในปีที่ 1 - 10 ของโครงการ (รวมทั้งกรณีที่มีการขยายอายุโครงการ) ซึ่งได้มีการรับประกันโดยบริษัท พาร์ค ลักชัวรี่ จำกัด ในช่วง 5 ปีแรกของโครงการ ที่อัตราร้อยละ 4.00 ร้อยละ 4.25 ร้อยละ 4.50 ร้อยละ 4.75 และร้อยละ 5.00 ต่อปีของมูลค่าการเสนอขายโทเคนดิจิทัลตามลำดับ

2. ผลตอบแทนรายไตรมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการสุทธิในปีที่ 6 - 10 ของโครงการ (รวมทั้งกรณีที่มีการขยายอายุโครงการ) ที่โครงการมีแผนนำทรัพย์สินออกมาทยอยขายในตลาด โดยปริมาณโทเคนดิจิทัลจะถูกเผาทำลาย (Burn) ไปในสัดส่วนเดียวกันกับจำนวนตารางนิ้วของห้องชุดที่จำหน่ายในไตรมาสนั้น ๆ

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

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

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงินระหว่างกาล

2.1 งบการเงินระหว่างกาลนี้นำเสนอรายการในงบการเงินในรูปแบบเดียวกับงบการเงินประจำปี และจัดทำหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลในรูปแบบย่อ (“งบการเงินระหว่างกาล”) ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชี

2.2 งบการเงินระหว่างกาลนี้เน้นการให้ข้อมูลที่เกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์และสถานการณ์ใหม่ๆ เพื่อไม่ให้ซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้เคยนำเสนอไปแล้วในงบการเงินประจำปี ดังนั้นการอ่านงบการเงินระหว่างกาลนี้จึงควรอ่านควบคู่กับงบการเงินของกลุ่มบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

2.3 งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้จัดทำโดยใช้หน่วยเงินตราไทยและจัดทำเป็นภาษาไทย ข้อมูลทางการเงินทั้งหมดมีการปัดเศษเพื่อให้แสดงเป็นหลักพันบาท ยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น กลุ่มบริษัทได้จัดทำงบการเงินฉบับภาษาอังกฤษขึ้นจากงบการเงินฉบับภาษาไทย

2.4 ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล ผู้บริหารได้มีการใช้วิจารณญาณและการประมาณการในการถือปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัท ซึ่งผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ทั้งนี้ นโยบายการบัญชี วิธีการคำนวณและแหล่งข้อมูลสำคัญที่ใช้ในการประมาณการซึ่งอาจมีความไม่แน่นอนนั้นไม่แตกต่างจากที่ได้อธิบายไว้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

3 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

งบการเงินรวมระหว่างกาลนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท เรียล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด (ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า "บริษัท") และบริษัท เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น จำกัด (ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า "บริษัทย่อย") (รวมเรียกว่า "กลุ่มบริษัท") โดยใช้หลักเกณฑ์เดียวกับงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างที่สำคัญเกี่ยวกับบริษัทย่อยในระหว่างงวด

4 นโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2569 ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุง ดังนี้

- มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงที่นำมาถือปฏิบัติสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2570 ประกอบด้วย มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9 เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน (TFRS 9) และมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 7 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน (TFRS 7) ซึ่งเป็นการปรับปรุงข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของเครื่องมือทางการเงิน
- มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงที่นำมาถือปฏิบัติสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2571 มีดังนี้

  มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 18 เรื่อง การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน (TFRS18) ซึ่งจะมาแทนมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 1 เรื่อง การนำเสนองบการเงิน โดยมาตรฐานฉบับนี้มีข้อกำหนดที่สำคัญดังนี้

  - การจัดหมวดหมู่ของรายได้และค่าใช้จ่าย และการแสดงยอดรวมย่อยในงบกำไรขาดทุน
  - การเปิดเผยข้อมูลมาตรวัดผลการดำเนินงานที่นิยามโดยฝ่ายบริหาร
  - การเพิ่มเติมหลักการรวบยอดและการแตกยอดข้อมูลทางการเงิน

REAL ESTATE EXPONENTIAL COMPANY LIMITED

นายวีรพงษ์ ชุติภัทร์ นางสาวสิริพรรณ สุชาติ

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 7 เรื่อง งบกระแสเงินสด ได้รับการแก้ไขเพิ่มเติมโดยเป็นผลสืบเนื่องจากการถือปฏิบัติตาม TFRS 18 ดังนี้

- กำหนดให้กิจการใช้ยอดรวมย่อยกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงาน เป็นจุดเริ่มต้นในการแสดงกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานภายใต้วิธีทางอ้อม
- เพิ่มเติมข้อกำหนดใหม่สำหรับการจัดประเภทกระแสเงินสดที่เกี่ยวกับดอกเบี้ยและเงินปันผลในงบกระแสเงินสด

กลุ่มบริษัทยังไม่ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัติก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่องบการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

5 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างงวด กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกลุ่มบริษัทและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ

รายการธุรกิจที่เกิดขึ้นในระหว่างงวดกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 และ 2568 มีดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	2569	2568	2569	2568
บริษัทย่อย				
รายได้จากสัญญา RSTA	-	-	9	11

รายการธุรกิจที่เกิดขึ้นในระหว่างงวดกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 และ 2568 มีดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	2569	2568	2569	2568
บริษัทย่อย				
รายได้จากสัญญา RSTA	-	-	114	105

ยอดคงเหลือกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 และ 31 ธันวาคม 2568 มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน 2569	31 ธันวาคม 2568	30 กันยายน 2569	31 ธันวาคม 2568
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
บริษัทย่อย	-	-	2,654	-
รวม	**-**	**-**	**2,654**	**-**
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น				
บริษัทย่อย	-	-	-	14,374
รวม	**-**	**-**	**-**	**14,374**

6 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน 2569	31 ธันวาคม 2568	30 กันยายน 2569	31 ธันวาคม 2568
เงินสด	16	22	2	-
เงินฝากธนาคาร	54,345	60,569	1,910	8,496
เช็คที่ถึงกำหนดชำระแต่ยังมิได้นำฝาก	-	70	-	-
รวม	**54,361**	**60,661**	**1,912**	**8,496**

7 เงินลงทุนในสัญญาโอนสิทธิรายได้สุทธิ

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินลงทุนในสัญญาโอนสิทธิรายได้สุทธิสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2569	1,764,707
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรม	(35,771)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2569	**1,728,936**

REAL ESTATE EXPONENTIAL COMPANY LIMITED

นายวีรพงษ์ ชุติภัทร์

นางสาวสิริพรรณ สุชาติ

8 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2569	1,780,372
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรม	(45,446)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2569	**1,734,926**

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทเป็นห้องชุดให้เช่า กลุ่มบริษัทแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

สมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม	ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรม เมื่ออัตราตามข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้น
อัตราเติบโตของราคาขาย (ร้อยละ)	1.20 - 3.00	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราคิดลด (ร้อยละต่อปี)	9.00	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตราค่าเช่าต่อหน่วยของพื้นที่ (บาท)	1,083	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น

9 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

REAL ESTATE EXPONENTIAL COMPANY LIMITED

นายวีรพงษ์ ชูติภัทร์ นางสาวสิริพรรณ สุชาติ

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน 2569	31 ธันวาคม 2568	30 กันยายน 2569	31 ธันวาคม 2568
เจ้าหนี้การค้า				
กิจการอื่นๆ	1,911	1,165	37	17
รวม	**1,911**	**1,165**	**37**	**17**
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	14,374
เจ้าหนี้กรมสรรพากร	3,763	3,671	1,788	1,781
รายได้รับล่วงหน้าค่าเช่า	2,533	3,438	-	-
ค่าซ่อมแซมค้างจ่าย	-	8,506	-	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	681	1,337	220	472
รวม	**6,977**	**16,952**	**2,008**	**16,627**
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	**8,888**	**18,117**	**2,045**	**16,644**

10 หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน 2569	31 ธันวาคม 2568
หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล	1,296,330	1,456,003
บวก ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย	494,992	393,707
รวม	**1,791,322**	**1,849,710**
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(114,000)	(96,791)
หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	**1,677,322**	**1,752,919**

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัลสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2569	1,849,710
ดอกเบี้ยที่รับรู้	101,285
จ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล	(96,791)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน	(62,882)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2569	**1,791,322**

นายวีรพงษ์ ชุติภัทร์ นางสาวสิริพรรณ สุชาติ

REAL ESTATE EXPONENTIAL COMPANY LIMITED

11 ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 และ 2568 สรุปได้ดังนี้

ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2569	2568	2569	2568
ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน				
สำหรับงวดปัจจุบัน	-	-	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	10,156	(2,832)	4,059	(8,962)
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้	**10,156**	**(2,832)**	**4,059**	**(8,962)**

ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 และ 2568 สรุปได้ดังนี้

ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2569	2568	2569	2568
ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน				
สำหรับงวดปัจจุบัน	-	-	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	20,657	774	5,422	(17,600)
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้	**20,657**	**774**	**5,422**	**(17,600)**

นายวีรพงษ์ ชุติภัทร์ นางสาวสิริพรรณ สุชาติ

REAL ESTATE EXPONENTIAL
COMPANY LIMITED

12 ภาระผูกพัน

12.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาการให้บริการ

บริษัทมีภาระผูกพันจากสัญญาก่อตั้งทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน โดยเป็นการทำสัญญา 3 ฝ่ายระหว่าง บริษัท บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด และบริษัท โทเคน เอกซ์ จำกัด โดยมีจุดประสงค์เพื่อนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกระแสรายรับจากทรัพย์สินโครงการ สัญญามีอายุ 10 ปี นับจากวันเริ่มก่อตั้งทรัสต์คือ วันที่ 11 กันยายน 2566 โดยมีค่าธรรมเนียมตลอดอายุสัญญาจำนวน 35,500,000 บาท ซึ่งในระหว่างงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 บริษัทรับรู้ค่าใช้จ่ายไปจำนวน 3.00 ล้านบาท *(30 กันยายน 2568: 2.97 ล้านบาท)*

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

12.2 ภาระผูกพันอื่น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 และ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามสัญญาเช่าสถานที่ โดยมีค่าบริการขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคต ดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน 2569	31 ธันวาคม 2568	30 กันยายน 2569	31 ธันวาคม 2568
ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยกเลิกไม่ได้				
ภายในหนึ่งปี	476	-	110	-
หลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	634	-	146	-
รวม	**1,110**	**-**	**256**	**-**

นายวีรพงษ์ ชุติภัทร์ นางสาวสิริพรรณ สุชาติ

REAL ESTATE EXPONENTIAL
COMPANY LIMITED

13 เครื่องมือทางการเงิน

13.1 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัท จัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน

13.2 ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

	งบการเงินรวม			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	**รวม**
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	1,735	**1,735**

หน่วย: ล้านบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	**รวม**
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน				
เงินลงทุนในสัญญาโอนสิทธิรายได้สุทธิ	-	-	1,729	**1,729**

ในระหว่างงวดปัจจุบัน กิจการไม่มีการเปลี่ยนวิธีการและสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

14 การอนุมัติงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยกรรมการผู้มีอำนาจของบริษัท เมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2569

REAL ESTATE EXPONENTIAL COMPANY LIMITED

นายวีรพงษ์ ชุติภัทร์ นางสาวสิริพรรณ สุชาติ