**บริษัท เรียล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย**

**หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมระหว่างกาล**

**สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่** **31 มีนาคม 2567**

**1. ข้อมูลทั่วไป**

**1.1 ข้อมูลทั่วไปของบริษัทฯ**

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

**การเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์**

ระหว่างวันที่ 1 กรกฎาคม - 31 สิงหาคม 2566 บริษัทฯได้ออกและเสนอขาย “โทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน เรียลเอ็กซ์” ผ่านบริษัท โทเคน เอกซ์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลที่ได้รับ ความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ 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 ออริจิ้น พร้อมพงษ์ จำนวน 93 ห้อง

- ห้องชุดของโครงการพาร์ค ออริจิ้น พญาไท จำนวน 84 ห้อง

- ห้องชุดของโครงการพาร์ค ออริจิ้น ทองหล่อ จำนวน 67 ห้อง

2. ส่วนที่เหลือใช้สำหรับชำระค่าใช้จ่ายในการทำธุรกรรม ชำระคืนเจ้าหนี้ที่เกี่ยวข้องกับการระดมทุน และเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของผู้ออกโทเคนดิจิทัล

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

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

**นโยบายการจ่ายผลตอบแทน**

บริษัทฯ 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. ผลตอบแทนรายไตมาสจากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการสุทธิในปีที่ 6 - 10 ของโครงการ (รวมทั้งกรณีที่มีการขยายอายุโครงการ) ที่โครงการมีแผนนำทรัพย์สินออกมาทยอยขายในตลาด โดยปริมาณโทเคนดิจิทัลจะถูกเผาทำลาย (Burn) ไปในสัดส่วนเดียวกันกับจำนวนตารางนิ้วของห้องชุดที่จำหน่ายในไตรมาสนั้น ๆ

บริษัทฯ จะเริ่มคำนวณผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธินับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ถูกก่อตั้งขึ้น ในกรณีที่ รอบการจ่ายผลตอบแทนรายไตรมาสรอบแรกนั้นน้อยกว่า 3 เดือน บริษัทฯจะงดการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสจากค่าเช่าสุทธิในรอบการจ่ายนั้น 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 หักกับค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง กับวงเงินรับประกันผลตอบแทนสูงสุดต่อปีของปีโครงการนั้น ๆ ตามเงื่อนไข ของสัญญารับประกันผลตอบแทน

**1.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล**

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล โดยบริษัทฯเลือกนำเสนองบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ อย่างไรก็ตามบริษัทฯได้แสดงรายการใน งบฐานะการเงิน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสด ในรูปแบบเช่นเดียวกับงบการเงินประจำปี

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลเพิ่มเติมจากงบการเงินประจำปีที่นำเสนอครั้งล่าสุด ดังนั้น งบการเงินระหว่างกาลจึงเน้นการให้ข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์และสถานการณ์ใหม่ ๆ เพื่อไม่ให้ข้อมูลที่นำเสนอซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้รายงานไปแล้ว ผู้ใช้งบการเงินควรใช้งบการเงินระหว่างกาลนี้ควบคู่ไปกับ งบการเงินประจำปีล่าสุด

งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯใช้เป็นทางการตามกฎหมายงบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยนี้

**1.3 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม**

งบการเงินรวมระหว่างกาลนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท เรียล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด (ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า “บริษัทฯ”) และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า “บริษัทย่อย”) (รวมเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) โดยใช้หลักเกณฑ์เดียวกับงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างที่สำคัญเกี่ยวกับบริษัทย่อยในระหว่างงวด

**1.4 นโยบายการบัญชี**

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567 ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

**2. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

ในระหว่างงวด กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกลุ่มบริษัทและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ

รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันสามารถสรุปได้ดังนี้

|  | (หน่วย: ล้านบาท) | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม | | | | นโยบาย |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | การกำหนดราคา |
|  | 2567 | 2566 | 2567 | 2566 |  |
| **รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย** |  |  |  |  |  |
| (ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว) |  |  |  |  |  |
| รายได้จากสัญญา RSTA | - | - | 10 | - | ราคาตามสัญญา |

ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีรายละเอียดดังนี้

| (หน่วย: พันบาท) | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 31 มีนาคม 2567 | 31 ธันวาคม 2566 | 31 มีนาคม 2567 | 31 ธันวาคม 2566 |
|  |  | (ตรวจสอบแล้ว) |  | (ตรวจสอบแล้ว) |
| **เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน**  **(หมายเหตุ 6)** | | | | |
| บริษัทย่อย | - | - | 10,200 | 200 |

**3. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | | | (หน่วย: พันบาท) | | | |
|  | งบการเงินรวม | | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |
|  | 31 มีนาคม 2567 | | 31 ธันวาคม 2566 | 31 มีนาคม 2567 | | | 31 ธันวาคม2566 |
|  |  | (ตรวจสอบแล้ว) | | |  | (ตรวจสอบแล้ว) | | |
| เงินสด | 94 | | 20 | - | | | - |
| เงินฝากธนาคาร | 59,550 | | 50,658 | 12,842 | | | 21,325 |
| รวม | 59,644 | | 50,678 | 12,842 | | | 21,325 |

**4.** **เงินลงทุนในสัญญาโอนสิทธิรายได้สุทธิ**

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

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินลงทุนในสัญญาโอนสิทธิรายได้สุทธิสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 สรุปได้ดังนี้

|  |  |
| --- | --- |
| (หน่วย: พันบาท) | |
|  | งบการเงินเฉพาะกิจการ |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567 | 2,369,337 |
| ผลกำไรสุทธิจากการตีราคาเป็นมูลค่ายุติธรรม | 10,013 |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 | 2,379,350 |

**5. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน**

เมื่อวันที่ 8 กันยายน 2566 กลุ่มบริษัทได้เข้าทำสัญญาซื้อขายห้องชุดกับบริษัท พาร์ค ลักชัวรี่ จำกัด, บริษัทพาร์ค ออริจิ้น พญาไท จำกัดและบริษัท ออริจิ้น พาร์ค ที1 จำจัด เพื่อทำการซื้อห้องชุดบางส่วนจำนวน 93 ห้อง ของโครงการพาร์ค ออริจิ้น พร้อมพงษ์ มูลค่า 876 ล้านบาท จำนวน 84 ห้องของโครงการพาร์ค ออริจิ้น พญาไท มูลค่า 753 ล้านบาท และจำนวน 67 ห้อง ของโครงการพาร์ค ออริจิ้น ทองหล่อ มูลค่า 662 ล้านบาท รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 2,291 ล้านบาท กลุ่มบริษัทได้ชำระเงินและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งหมดแล้ว ในวันเดียวกัน

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 สรุปได้ดังนี้

|  |  |
| --- | --- |
| (หน่วย: พันบาท) | |
|  | งบการเงินรวม |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567 | 2,396,386 |
| ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรม | (15,075) |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 | 2,381,311 |

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทเป็นห้องชุดให้เช่า กลุ่มบริษัทแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

สมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม สรุปได้ดังนี้

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรม  เมื่ออัตราตามข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้น |
| อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ) | 4.50 - 6.00 | มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น |
| อัตราคิดลด (ร้อยละต่อปี) | 8.00 - 8.37 | มูลค่ายุติธรรมลดลง |
| อัตราค่าเช่าต่อพื้นที่ (บาท) | 1,150 | มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น |

**6. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | | | (หน่วย: พันบาท) | | | |
|  | งบการเงินรวม | | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |
|  | 31 มีนาคม 2567 | | 31 ธันวาคม 2566 | 31 มีนาคม 2567 | | | 31 ธันวาคม2566 |
|  |  | (ตรวจสอบแล้ว) | | |  | (ตรวจสอบแล้ว) | | |
| เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | - | | - | 200 | | | 200 |
| เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน | 6,581 | | 21,332 | - | | | 7,132 |
| เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | - | | - | 10,000 | | | - |
| เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน | 20,595 | | 577 | 13 | | | 19 |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย | 4,041 | | 11,462 | 1,973 | | | 10,826 |
| รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | 31,217 | | 33,371 | 12,186 | | | 18,177 |

**7. หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | (หน่วย: พันบาท) | |
|  | งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 31 มีนาคม 2567 | 31 ธันวาคม 2566 |
|  |  | (ตรวจสอบแล้ว) |
| หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล | 2,344,763 | 2,344,763 |
| บวก: ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย | 104,276 | 56,913 |
| รวม | 2,449,039 | 2,401,676 |
| หัก: หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัลส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | (77,120) | (77,120) |
| หนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 2,371,919 | 2,324,556 |

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัลสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 มีรายละเอียดดังนี้

|  |  |
| --- | --- |
|  | (หน่วย: พันบาท) |
|  | งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ |
| ยอดคงเหลือต้นงวด | 2,401,676 |
| ดอกเบี้ยที่รับรู้ | 47,363 |
| ยอดคงเหลือปลายงวด | 2,449,039 |

**8. ภาษีเงินได้**

ภาษีเงินได้นิติบุคคลระหว่างกาลคำนวณขึ้นจากขาดทุนก่อนภาษีเงินได้สำหรับงวดคูณด้วยอัตราภาษีเฉลี่ย ทั้งปีที่ประมาณไว้

ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 และ 2566 สรุปได้ดังนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| (หน่วย: พันบาท) | | | | |
|  | สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม | | | |
|  | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|  | 2567 | 2566 | 2567 | 2566 |
| **ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:** |  |  |  |  |
| ภาษีเงินได้ระหว่างกาล | - | - | - | - |
| **ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:** |  |  |  |  |
| ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกิดจากผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว | 2,680 | (600) | 2,003 | (546) |
| **ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรหรือขาดทุน** | 2,680 | (600) | 2,003 | (546) |

**9. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น**

**9.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาการให้บริการ**

บริษัทฯมีภาระผูกพันจากสัญญาก่อตั้งทรัสต์สำหรับธุรกรรมการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน โดยเป็นการทำสัญญา 3 ฝ่ายระหว่าง บริษัทฯ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด และบริษัท โทเคน เอ็กซ์ จำกัด โดยมีจุดประสงค์เพื่อนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกระแสรายรับจากทรัพย์สินโครงการ การก่อตั้งกองทรัสต์จะสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ดำเนินการให้ทรัสตีได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในหุ้น ร้อยละ 100 ในบริษัท เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น จำกัด (“บริษัทย่อย”) สำเร็จ สัญญามีอายุ 10 ปี นับจากวันเริ่มก่อตั้งทรัสต์คือ วันที่ 11 กันยายน 2566 โดยมีค่าธรรมเนียมตลอดอายุสัญญาจำนวน 35,500,000 บาท ซึ่งในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 บริษัทฯรับรู้ค่าใช้จ่ายไปจำนวน 1.1 ล้านบาท (2566: ไม่มี)

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

**9.2 ภาระผูกพันอื่น**

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 และ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามสัญญาบริการ โดยมีค่าบริการ ขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคต ดังนี้

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | | | (หน่วย: พันบาท) | | | |
|  | งบการเงินรวม | | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |
|  | 31 มีนาคม 2567 | | 31 ธันวาคม 2566 | 31 มีนาคม 2567 | | | 31 ธันวาคม 2566 |
|  |  | (ตรวจสอบแล้ว) | | |  | (ตรวจสอบแล้ว) | | |
| จ่ายชำระ: |  | |  |  | | |  |
| ภายใน 1 ปี | 110 | | 164 | 55 | | | 82 |
| รวม | 110 | | 164 | 55 | | | 82 |

**10. เครื่องมือทางการเงิน**

**10.1 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน**

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัท จัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน

**10.2 ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม**

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

| (หน่วย: ล้านบาท) | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | | | |
|  | ระดับ 1 | ระดับ 2 | ระดับ 3 | | **รวม** |
| **สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม** | | | | | |
| สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน |  |  |  | |  |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | - | - | 2,381 | | **2,381** |
|  |  |  |  | |  |
| (หน่วย: ล้านบาท) | | | | | |
|  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | |
|  | ระดับ 1 | ระดับ 2 | | ระดับ 3 | **รวม** |
| **สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม** | | | | | |
| สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน |  |  | |  |  |
| เงินลงทุนในสัญญาโอนสิทธิรายได้สุทธิ | - | - | | 2,379 | **2,379** |

ในระหว่างงวดปัจจุบัน กิจการไม่มีการเปลี่ยนวิธีการและสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

**11. การอนุมัติงบการเงินระหว่างกาล**

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2567