

เรียน สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.)

เรื่อง นำส่งรายงานทางการเงิน และคำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ (MD&A) ประจำปีไตรมาสที่ 2/2568

วันที่ 15 สิงหาคม 2568

บริษัท เรียล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด (“บริษัทฯ”) มีความประสงค์ที่จะนำส่ง รายงานทางการเงิน และคำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ(MD&A) ประจำปีไตรมาสที่ 2/2568 ของบริษัท เรียล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย ต่อ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.)

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการเผยแพร่รายงานทางการเงิน และคำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ (MD&A) ประจำปีไตรมาสที่ 2/2568 ดังกล่าว เป็นการสาธารณะทางเว็บไซต์และช่องทางการสื่อสารที่เป็นทางการของบริษัทฯ แล้ว ตามเงื่อนไขและข้อกำหนดที่ระบุไว้ใน แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุน/หนังสือชี้ชวนเพื่อการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนต่อประชาชนครั้งแรก (Whitepaper) ทุกประการ เพื่อประโยชน์สูงสุดของนักลงทุนและทุกผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ



ผศ.ดร.วีรพงษ์ ชุตินันท์
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร



คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

บริษัท เรียล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย ไตรมาสที่ 2/2568

บริษัท เรียล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด

989 อาคารสยามพิวรรณ์ ชั้น 12 เ อ ถนนพระรามที่ 1

เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

อีเมล : info@realxtoken.finance

เว็บไซต์ : <https://realxtoken.finance>

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ (MD&A) ประกอบประกาศผลการดำเนินงาน บริษัท เรียว เอสเตท เอกซ์โพนเนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย ไตรมาสที่ 2/2568

เรียน กรรมการบริษัทฯ
และผู้ถือครองโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์

วันที่ 14 สิงหาคม 2568

บริษัท เรียว เอสเตท เอกซ์โพนเนเชียล จำกัด (“บริษัทฯ”) ขอเรียนชี้แจง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ (MD&A) ประกอบผลการดำเนินงาน บริษัท เรียว เอสเตท เอกซ์โพนเนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย ประจำไตรมาส 2/2568 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 และภาพรวมของผลการดำเนินงาน ของ บริษัทฯ ในไตรมาสที่ 2/2568 บริษัทฯ มีรายได้ซึ่งเป็นกระแสรายรับจากทรัพย์สินของโครงการ จาก บริษัท เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น จำกัด (“เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น”) ตามสัญญาการขายและโอนสิทธิ์รายได้ (“สัญญา RSTA”) ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	ไตรมาส 2/2568	ไตรมาส 2/2567	ผลแตกต่าง	
			ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้				
รายได้จากการให้เช่า	20.24	23.13	(2.89)	(12.50)
รายได้อื่น	2.33	0.48	1.85	385.42
รายได้จากสัญญารับประกันรายรับสุทธิ	52.08	83.49	(31.41)	(37.62)
กำไรจากการปรับมูลค่าทรัพย์สินรอการขายเพื่อการลงทุน				
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน				
รวมรายได้	22.57	23.61	(1.04)	(4.41)
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนการให้บริการ	5.65	9.15	(3.50)	(38.28)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	11.01	2.83	8.18	288.90
ขาดทุนจากการปรับมูลค่าทรัพย์สินรอการขายเพื่อการลงทุน	44.24	15.53	28.71	184.84
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน	45.87	0.00	45.87	100.00
รวมค่าใช้จ่าย	106.75	27.51	79.24	288.06
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	(32.10)	(3.90)	(28.20)	723.15
รายได้จากการเงิน	0.13		0.13	100.00
ต้นทุนทางการเงิน	(34.70)	(48.93)	14.23	(29.08)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่าย (รายได้)ภาษีเงินได้	(66.68)	(52.83)	(13.85)	26.21
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	(12.30)	(10.22)	(2.08)	20.32
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	(54.38)	51.68	(106.06)	(2.05)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น	-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด/ปี	-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด/ปี	(54.38)	51.68	(106.06)	(205.22)



จากตารางข้างต้นสามารถวิเคราะห์ตามรายการได้ ดังต่อไปนี้

รายได้จากการดำเนินงาน

บริษัทฯ มีรายได้ค่าเช่าสำหรับ ไตรมาสที่ 2/2568 จำนวน 20.24 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ 2/2567 จำนวน 23.13 ล้านบาท ลดลงจำนวน 2.89 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.50 สาเหตุเนื่องจากสถานการณ์แผ่นดินไหว ห้องพักบางส่วนมีการเข้าซ่อมแซมด้านงานสถาปัตยกรรม บริษัทมีนโยบายปรับลดค่าเช่าให้กับลูกค้า เป็นสาเหตุให้รายได้เดือนเมษายน- พฤษภาคม ลดลง และกลับมาเพิ่มขึ้นปลายเดือนมิถุนายน และ จากแผนการหารายได้ของ บริษัท แฮมตัน โฮเทล แอนด์ เรสซิเดนซ์ แมนูเอน์ท์ จำกัด (“ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”) คาดการณ์ว่าจะกลับมามีรายได้เพิ่มขึ้นในช่วงไตรมาสที่ 3 – 4/2568

รายได้อื่น ไตรมาสที่ 2/2568 จำนวน 2.33 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ 2/2567 จำนวน 0.48 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1.85 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 385.42 รายได้อื่นที่เพิ่มขึ้น เป็นรายได้นอกเหนือจากสัญญาเช่า เช่น บริการทำความสะอาด บริการซักรีด บริการสัญญาณทีวี เป็นต้น

รายได้จากสัญญารับประกันผลตอบแทนรายรับสุทธิ ไตรมาสที่ 2/2568 จำนวน 52.08 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับ ไตรมาสที่ 2/2567 จำนวน 83.49 ล้านบาท ลดลงจำนวน 31.41 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 37.62 เนื่องจากผลกำไรจากการดำเนินงานปีที่ 2 ของโครงการมีผลการดำเนินการครบ 12 เดือน จึงสร้างผลกำไรได้สูงขึ้น ส่งผลให้ได้รับรายได้จากสัญญารับประกันผลตอบแทนรายรับสุทธิลดลง

ค่าใช้จ่าย

ต้นทุนการให้บริการ ไตรมาสที่ 2/2568 จำนวน 5.65 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ 2/2567 จำนวน 9.15 ล้านบาท ลดลงจำนวน 3.50 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 38.28 รายได้ลดลงจากเหตุการณ์แผ่นดินไหว ต้นทุนการบริการจึงลดลงตามลำดับ

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ไตรมาสที่ 2/2568 จำนวน 11.01 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ 2/2567 จำนวน 2.83 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 8.18 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 288.90 จากเหตุการณ์แผ่นดินไหว ทำให้บริษัทมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการบริหารจัดการเพิ่มขึ้น และคาดการณ์จะลดลงเมื่อบริหารจัดการแล้วเสร็จในไตรมาส 3-4/2568

ขาดทุนจากการปรับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ไตรมาสที่ 2/2568 จำนวน 44.24 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ 2/2567 จำนวน 15.53 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 28.71 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 184.84 จากเหตุการณ์แผ่นดินไหวจากภาพรวมราคาตลาดของอสังหาริมทรัพย์ลดลงเป็นสาเหตุให้ ขาดทุนจากการปรับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ตามราคาตลาด

ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหนี้สินทางการเงิน ไตรมาสที่ 2/2568 จำนวน 45.87 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ 2/2567 เพิ่มขึ้นจำนวน 45.87 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 100

ทั้งนี้ การวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงินตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน นับตั้งแต่เริ่มโครงการจนถึงสิ้นสุดไตรมาสที่ 2/2568 (ปีที่2) ภาพรวมของการวัดมูลค่าหนี้สินทางการเงิน บริษัทฯ ยังคงมีกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหนี้สินทางการเงินรวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 184.11 ล้านบาท

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายรวมในไตรมาสที่ 2/2568 จำนวน 106.75 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ 2/2567 จำนวน 27.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 79.24 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 288.06 เหตุการณ์โดยรวมเกิดจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ และการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินทางการเงิน เมื่อตัดรายการ การวัดมูลค่ายุติธรรมและการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินทางการเงินออกจากการประเมินผลการดำเนินงานพบว่า บริษัทฯ มีผลประกอบการกำไร น้อยกว่า ไตรมาสที่ 2/2567 จำนวน 5.71 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ คาดการณ์ผลกำไรจากการดำเนินงานจะเพิ่มขึ้น ในไตรมาส 3-4/2568 ตามแผนการเพิ่มรายได้หลังสถานการณ์แผ่นดินไหว

กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน

บริษัท ฯ มีผลขาดทุนในไตรมาสที่ 2/2568 จำนวน 32.10 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ 2/2567 มีผลขาดทุน จำนวน 3.90 ล้านบาท มีผลขาดทุนเพิ่มขึ้น จำนวน 28.20 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 723.15 ซึ่งผลขาดทุนที่แท้จริงจากการดำเนินงานมีเพียง 5.71 ล้านบาท รวมกับขาดทุนจากการวัดมูลค่ายุติธรรม และ ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน ทั้งนี้ ตลาดอสังหาริมทรัพย์แนวตั้งหลังจากเหตุการณ์แผ่นดินไหว ยังคงมีมูลค่ายุติธรรมที่อ่อนไหวกับความเชื่อมั่นของประชาชน อย่างไรก็ตาม จากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เมื่อเดือน กรกฎาคม 2568 พบว่า แนวโน้มตลาดอสังหาริมทรัพย์แนวตั้งจะกลับมาเป็นที่นิยมกับประชาชน เนื่องจากบริษัท นักลงทุนต่างชาติ และธุรกิจที่มีมูลค่าสูงมีที่ตั้งอยู่ในใจกลางเมือง และยังมีศูนย์กลางกิจกรรมสันถนาการ มหาวิทยาลัย ห้างสรรพสินค้า ธนาคาร โรงพยาบาลที่มีชื่อเสียง มีการเดินทางที่รวดเร็ว สะดวกสบาย ด้วยรถไฟฟ้าเชื่อมต่อหลายสาย ซึ่งสอดคล้องกับทำเลที่ตั้งของทั้งสามโครงการของบริษัทฯ คาดการณ์ในอนาคตจะมีผู้พักอาศัยเพิ่มขึ้นและสร้างผลกำไรให้กับบริษัทฯ

รายได้ทางการเงินและต้นทุนทางการเงิน

รายได้ทางการเงิน ในไตรมาสที่ 2/2568 เกิดจาก ดอกเบี้ยเงินฝากธนาคารของทั้งสองบริษัทฯ

ต้นทุนทางการเงินในไตรมาสที่ 2/2568 จำนวน 34.70 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ 2/2567 จำนวน 48.93 ล้านบาท ลดลงจำนวน 14.23 ล้านบาท ลดลงคิดเป็นร้อยละ 29.08

กำไร(ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้

บริษัท ฯ มีผลขาดทุนก่อนค่าใช้จ่าย(รายได้) ภาษีเงินได้ในไตรมาสที่ 2/2568 จำนวน 66.68 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ 2/2567 จำนวน 52.83 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้นจำนวน 13.85 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 26.21

ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้

บริษัท ฯ มีรายได้ ภาษีเงินได้ ไตรมาสที่ 2/2568 จำนวน 12.30 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ 2/2567 จำนวน 10.22 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 2.08 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 20.32

กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด และ กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จสำหรับงวด/ปี

บริษัท ฯ มีผลขาดทุน สำหรับงวดในไตรมาสที่ 2/2568 จำนวน 54.38 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 2/2567 ที่มีกำไร 51.68 ล้านบาท โดยภาพรวม 6 เดือนปี 2568 มีผลขาดทุน 44.49 ล้านบาท ซึ่งผลขาดทุนจากการดำเนินงานไตรมาสที่ 2/2568 จำนวน 5.71 ล้านบาท บวกกับขาดทุนจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ และขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหนี้สินทางการเงินในไตรมาสที่ 2/2568

ฐานะทางการเงิน

1. สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 บริษัท ฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวนทั้งสิ้น 1,919.84 ล้านบาท ลดลงจำนวน 228.11 ล้านบาท หรือคิดเป็น ลดลงร้อยละ 10.62 เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 โดยแบ่งเป็นสินทรัพย์ หมุนเวียนจำนวน 84.82 ล้านบาท ลดลง 4.72 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.27 เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 ในขณะที่ สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนมีจำนวน 1,835.02 ล้านบาท ลดลงจำนวน 223.40 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.85 เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีสาเหตุหลักมาจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งส่งผลให้สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนลดลงในระหว่างงวด

2. หนี้สินรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 บริษัท ฯ มีหนี้สินรวมจำนวนทั้งสิ้น 196.81 ล้านบาท ลดลงจำนวน 18.36 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 8.53 เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 โดยเป็นหนี้สินหมุนเวียน จำนวน 16.18 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 13.13 ล้านบาท หรือคิดเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.05 เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 และเป็นหนี้สินไม่ หมุนเวียนจำนวน 180.63 ล้านบาท ลดลงจำนวน 21.41 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 10.59 เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 เนื่องจาก เป็นผลมาจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล

3. ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม 4.83 ล้านบาท ลดลงจำนวน 4.45 ล้านบาท หรือคิดลดเป็นร้อยละ 1175 เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 เนื่องจากขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์

4. กระแสเงินสด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 37.37 ล้านบาท เงินสดจากการลงทุน(ซื้ออุปกรณ์) จำนวน 0.039 ล้านบาท เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน (จ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัล) จำนวน 93.59 ล้านบาท และวันสิ้นสุดงวดมีเงินสดสุทธิคงเหลือทั้งสิ้นเท่ากับ 19.68 ล้านบาท

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ



ผศ.ดร.วีรพงษ์ ชุตินันท์
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร