



คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

บริษัท เรียล เอสเตท เอกซ์โทเคนเชียน จำกัด และบริษัทย่อย ไตรมาสที่ 3/2568

บริษัท เรียล เอสเตท เอกซ์โทเคนเชียน 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 เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย ไตรมาสที่ 3/2568

เรียน กรรมการบริษัทฯ
และผู้ถือครองโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์

วันที่ 14 พฤศจิกายน 2568

บริษัท เรียว เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด (“บริษัทฯ”) ขอเรียนชี้แจง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ (MD&A) ประกอบผลการดำเนินงาน บริษัท เรียว เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย ประจำปี ไตรมาส 3/2568 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 และภาพรวมของผลการดำเนินงาน ของ บริษัทฯ ในไตรมาสที่ 3/2568 บริษัทฯ มีรายได้ซึ่งเป็นกระแสรายได้สุทธิของโครงการ จาก บริษัท เรียว เอสเตท อินทีเกรชั่น จำกัด (“เรียว เอสเตท อินทีเกรชั่น”) ตามสัญญาการขายและโอนสิทธิ์รายได้ (“สัญญา RSTA”) ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	ไตรมาส 3/2568	ไตรมาส 3/2567	ผลแตกต่าง	
			ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้				
รายได้จากการให้เช่า	18.38	24.21	(5.83)	(24.08)
รายได้อื่น	2.88	0.54	2.34	433.33
รายได้จากสัญญารับประกันรายรับสุทธิ	(0.07)	-	(0.07)	(100.00)
กำไรจากการปรับมูลค่ายัติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน				
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน	66.11		66.11	100.00
รวมรายได้	87.30	24.75	62.55	252.73
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนการให้บริการ	6.09	9.21	(3.12)	(33.88)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	3.57	3.08	0.49	15.91
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายัติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	108.82	7.59	101.23	1,333.73
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน	-	-	-	-
รวมค่าใช้จ่าย	118.48	19.88	98.60	495.98
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	(31.18)	4.87	(36.05)	(740.25)
รายได้ทางการเงิน	-	-	-	-
ต้นทุนทางการเงิน	(34.38)	(48.90)	14.52	(29.69)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่าย (รายได้)ภาษีเงินได้	(65.56)	(44.03)	(21.53)	48.90
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	(2.83)	2.81	(5.64)	(200.71)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	(62.73)	(46.84)	(15.89)	33.92
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น	-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด/ปี	-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด/ปี	(62.72)	(46.84)	(15.89)	33.92

จากตารางข้างต้นสามารถวิเคราะห์ตามรายการได้ ดังต่อไปนี้

รายได้จากการดำเนินงาน

บริษัทฯ มีรายได้จากค่าเช่าสำหรับไตรมาสที่ 3/2568 จำนวน 18.38 ล้านบาท ลดลง 5.83 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 24.08 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ 3/2567 เนื่องจากห้องชุดบางส่วนอยู่ระหว่างการซ่อมแซมปรับปรุงหลังเหตุการณ์แผ่นดินไหว ส่งผลให้รายได้จากการเช่าลดลงชั่วคราว อย่างไรก็ตาม คาดว่าหลังจากการปรับปรุงแล้วเสร็จ รายได้จะกลับมาเติบโตในไตรมาส 4/2568

รายได้อื่น ไตรมาสที่ 3/2568 จำนวน 2.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.34 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 433.33 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ 3/2567 โดยปกติ รายได้อื่น ของบริษัทฯ เป็นรายได้จากบริการเสริม เช่น บริการทำความสะอาด บริการซักผ้า บริการสัญญาณทีวี เป็นต้น ทั้งนี้ ไตรมาสที่ 3/2568 สาเหตุที่รายได้อื่นเพิ่มสูงขึ้น ร้อยละ 433.33 เนื่องจากบริษัทฯ มีผลกำไรจากการเคลมประกันจากเหตุการณ์แผ่นดินไหวจำนวน 2.03 ล้านบาท

รายได้จากสัญญารับประกันผลตอบแทนรายรับสุทธิ ไตรมาสที่ 3/2568 จำนวน 0.07 ล้านบาท เกิดจากการปรับปรุงรายการปรับลด รายได้จากสัญญารับประกันรายรับสุทธิในไตรมาสที่ 2/2568 รายการเช็ครับล่วงหน้ายังไม่ถึงกำหนด

กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหนี้สินทางการเงิน ไตรมาสที่ 3/2568 จำนวน 66.11 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 66.11 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 100 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ 3/2567 เกิดจากรายการคำนวณหนี้สินทางการเงิน

รวมรายได้ ไตรมาสที่ 3/2568 จำนวน 87.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 62.55 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 252.73 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ 3/2567 เนื่องจาก มีรายการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน 66.11 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 100 รายได้รวมจึงเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น

ค่าใช้จ่าย

ต้นทุนการให้บริการ ไตรมาสที่ 3/2568 จำนวน 6.09 ล้านบาท ลดลง 3.12 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 33.88 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ 3/2567 การลดลงดังกล่าวสอดคล้องกับรายได้จากการให้เช่าที่ลดลง เนื่องจากห้องชุดบางส่วนอยู่ระหว่างการซ่อมแซมปรับปรุงหลังเหตุการณ์แผ่นดินไหว ทั้งนี้คาดว่าต้นทุนการให้บริการจะเพิ่มขึ้นตามรายได้ที่จะกลับมาเติบโตในไตรมาส 4/2568 หลังจากซ่อมแซมห้องพักเรียบร้อยแล้ว

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ไตรมาสที่ 3/2568 จำนวน 3.57 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.49 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.91 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ 3/2567 ค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นจากค่าบริหารภายในสำนักงานของบริษัทฯ

ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ไตรมาสที่ 3/2568 จำนวน 108.82 บาท เพิ่มขึ้น 101.23 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1,333.73 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ 3/2567 เกิดจากหลังเหตุการณ์แผ่นดินไหว มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสูงมีมูลค่าลดลง คาดการณ์มูลค่าจะกลับมาสูงขึ้นตามราคาประเมินที่เพิ่มขึ้น

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายรวมในไตรมาสที่ 3/2568 จำนวน 118.48 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 98.60 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 495.98 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ 3/2567 สาเหตุเพราะขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน

บริษัท ฯ มีผลขาดทุนในไตรมาสที่ 3/2568 จำนวน 31.18 ล้านบาท ลดลง 36.05 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 740.25 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ 3/2567 สาเหตุเพราะขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาเฉพาะ ผลกำไรจากการดำเนินงานหลัก บริษัทฯ มีผลกำไรจากการดำเนินงาน 11.60 ล้านบาท ซึ่งแสดงให้เห็นว่าการดำเนินธุรกิจเช่าอสังหาริมทรัพย์ยังสร้างผลกำไรอย่างต่อเนื่อง

ในภาพรวม ตลาดอสังหาริมทรัพย์แนวตั้ง ในเขตกรุงเทพฯ กลางยังคงอยู่ในช่วงฟื้นตัวหลังเหตุการณ์แผ่นดินไหว โดยมีแรงหนุนจาก

- การกลับมาของนักท่องเที่ยวต่างชาติ (โดยเฉพาะญี่ปุ่นและจีนตอนใต้)
- การขยายตัวของสำนักงานและศูนย์การค้าพื้นที่ (สุขุมวิท-พญาไท-ทองหล่อ)
- ความต้องการเช่าระยะกลางถึงยาวของกลุ่มผู้บริหารต่างชาติที่กลับเข้ามาทำงานในประเทศไทย

ด้วยปัจจัยเหล่านี้ คาดว่าความเชื่อมั่นของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในทำเลศักยภาพจะทยอยกลับมาในช่วงครึ่งหลังของปี 2568–2569 ซึ่งสอดคล้องกับที่ตั้งของโครงการทั้งสามแห่งของบริษัทฯ และคาดว่าจะส่งผลให้รายได้จากการเช่าและผลประโยชน์รวมของบริษัทฯ ปรับตัวดีขึ้นในปี 2569

รายได้ทางการเงินและต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงิน ไตรมาสที่ 3/2568 34.38 ล้านบาท ลดลง 14.52 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 29.69 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ 3/2567 เกิดจากรายการคำนวณหนี้สินทางการเงิน

กำไร(ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้

บริษัท ฯ มีผลขาดทุนก่อนค่าใช้จ่าย(รายได้) ภาษีเงินได้ในไตรมาสที่ 3/2568 จำนวน 65.56 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 21.53 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 48.90 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ 3/2567 สาเหตุเกิดจาก รายการคำนวณหนี้สินทางการเงิน และ ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้

บริษัทฯ มีรายได้ ภาษีเงินได้ ไตรมาสที่ 3/2568 มีรายได้ภาษีเงินได้จำนวน 2.83 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.64 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 200.71 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ 3/2567

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

บริษัทฯ มีผลขาดทุน สำหรับงวดในไตรมาสที่ 3/2568 จำนวน 62.73 ล้านบาท ลดลง 15.89 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 33.92 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 3/2567 การขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รายได้จากการให้เช่าที่ลดลง

ฐานะทางการเงิน

1.สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวนทั้งสิ้น 1,809.70 ล้านบาท ลดลงจาก 338.26 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับวันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยแบ่งสินทรัพย์ หมุนเวียนจำนวน 83.52 ล้านบาท ลดลง 6.02 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.72 เมื่อเปรียบเทียบกับวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนมีจำนวน 1,726.18 ล้านบาท ลดลงจำนวน 332.24 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16.14 เมื่อเปรียบเทียบกับวันที่ 31 ธันวาคม 2567 การลดลงของสินทรัพย์รวมในไตรมาสนี้เป็นผลโดยตรงจากการ ปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และเงินลงทุนในสัญญา RSTA

2.หนี้สินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวนทั้งสิ้น 1,920.69 ล้านบาท ลดลงจำนวน 231.05 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 10.74 เมื่อเปรียบเทียบกับวันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยเป็นหนี้สินหมุนเวียน จำนวน 149.02 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 17.67 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.46 เมื่อเปรียบเทียบกับวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และเป็นหนี้สินไม่หมุนเวียนจำนวน 1,771.68 ล้านบาท ลดลงจำนวน 248.72 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 12.31 เมื่อเปรียบเทียบกับวันที่ 31 ธันวาคม 2567 เนื่องจาก เป็นผลมาจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล

3. ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 ส่วนของผู้ถือหุ้น (ขาดทุนสะสมเกินทุน) จำนวน (110.99) ล้านบาท เนื่องจากจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ฝ่ายจัดการยังคงรักษาระดับสภาพคล่องให้เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและการจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นโทเคนตามกำหนด

4. กระแสเงินสด ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 80.01 ล้านบาท เงินสดจากการลงทุน(ซื้ออุปกรณ์) จำนวน 0.084 ล้านบาท เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน (จ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นโทเคนดิจิทัล) จำนวน 93.62 ล้านบาท และวันสิ้นงวดมีเงินสดสุทธิคงเหลือทั้งสิ้นเท่ากับ 62.23 ล้านบาท

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ



พศ.ดร.วีรพงษ์ ชุตินันท์
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร