คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

บริษัท เรียล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย ประจำปี 2568

บริษัท เรียล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด
989 อาคารสยามพิวรรธน์ ชั้น 12 เอ ถนนพระรามที่ 1
เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
อีเมล : info@realxtoken.finance
เว็บไซต์ : https://realxtoken.finance

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ (MD&A) ประกอบประกาศผลการดำเนินงาน
บริษัท เรียล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย ประจำปี 2568

เรียน กรรมการบริษัทฯ
และผู้ถือครองโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์

วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2569

บริษัท เรียล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด ("บริษัทฯ") ขอเรียนชี้แจง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ (MD&A) ประกอบประกาศผลการดำเนินงาน บริษัท เรียล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย ประจำปี 2568 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และภาพรวมของผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ดังนี้

ในปี 2568 บริษัทฯ มีรายได้ซึ่งเป็นกระแสรายรับจากทรัพย์สินของโครงการ จาก บริษัท เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น จำกัด ("เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น") ตามสัญญาการขายและโอนสิทธิ์รายได้ ("สัญญา RSTA") ทั้งสิ้น 112.71 ล้านบาท เพิ่มขึ้น ร้อยละ 33.92 จาก 84.16 ล้านบาทในปี 2567 ก่อนหน้า ในปี 2568 แม้ว่าบริษัทดำเนินธุรกิจครบ 12 เดือน แต่เมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2568 มีเหตุการณ์แผ่นดินไหว ส่งผลให้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเสียหายในส่วนสถาปัตยกรรม รายได้รวมจึงไม่สูงตามที่ได้คาดการณ์ไว้ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการซ่อมแซมปรับปรุง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 งานซ่อมแซมแล้วเสร็จ 171 ห้อง ซ่อมเสร็จคิดเป็นเป็นร้อยละ 70 และสามารถกลับมาปล่อยเช่าได้เต็มประสิทธิภาพในช่วงปลายไตรมาส 4/2568

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีรายได้จากสัญญารับประกันรายรับสุทธิ 52.01 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ใช้ไปในการจัดสรรส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาสในไตรมาสที่ 2/2568 หรือไตรมาสที่ 4 ของปีโครงการที่ 2 ซึ่งเป็นไตรมาสที่บริษัทฯ ดำเนินการรับประกันรายรับสุทธิแก่นักลงทุน และบริษัทฯ มีกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน 224.49 ล้านบาท ซึ่งรายการดังกล่าวไม่ได้มีนัยสำคัญใดต่อการจัดสรรส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาส สรุปรวมในปี 2568 บริษัทฯ มีรายได้รวม 365.90 ล้านบาท ลดลงร้อยละ (41.94) จาก 630.24 ล้านบาทในปี 2567

บริษัทฯ ดำเนินการคำนวณผลการดำเนินงานประจำปี 2568 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 หรือไตรมาสที่ 2 ของปีโครงการที่ 3 ตามวิธีการคำนวณรายได้จากสัญญา RSTA บริษัทฯ สามารถดำเนินการจัดสรรผลตอบแทนและส่วนแบ่งรายไตรมาสแก่นักลงทุนได้ ในอัตราจ่ายผลตอบแทน 0.60 บาทต่อโทเคน คิดเป็นเงินจัดสรรผลตอบแทนและส่วนแบ่งรายไตรมาสทั้งสิ้นจำนวน 7,870,369.25 ล้านบาท

ทั้งนี้ สำหรับผลการดำเนินงานของบริษัทฯประจำปี 2568 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีรายละเอียดและสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	ปี 2568	ปี 2567	ผลแตกต่าง	
			ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้				
รายได้จากการให้เช่า	81.70	91.38	(9.68)	(10.59)
รายได้อื่น	7.70	4.11	3.59	87.35
รายได้จากสัญญารับประกัน รายรับสุทธิ	52.01	60.89	(8.88)	(14.58)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน	224.49	473.86	(249.37)	(52.63)
รวมรายได้	**365.90**	**630.24**	**(264.34)**	**(41.94)**
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนการให้บริการ	25.45	28.79	(3.34)	(11.60)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	23.36	12.99	10.37	79.83
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	277.65	338.36	(60.71)	(17.94)
รวมค่าใช้จ่าย	**326.46**	**380.14**	**(53.68)**	**(14.12)**
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	39.44	250.10	(210.66)	(84.23)
ต้นทุนทางการเงิน	(143.34)	(193.46)	50.12	(25.91)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	**(103.90)**	**56.64**	**(160.54)**	**(283.44)**
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	**12.26**	50.00	(37.75)	(75.48)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	**(116.16)**	**6.64**	**(122.80)**	**(1,849.40)**
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น				
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี				
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	**(116.16)**	**6.64**	**(122.80)**	**(1,849.40)**

รายได้จากการดำเนินงาน

ปี 2568 บริษัทฯ มีรายได้รวม 365.90 ล้านบาท ลดลงร้อยละ (41.94) จาก 630.24 ล้านบาท ในปี 2567

รายได้ของบริษัทฯ มาจากการดำเนินงานใน 3 ส่วนสำคัญ ได้แก่

1. **รายได้จากการให้เช่า** ในปี 2568 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ อันได้แก่ โครงการ พาร์ค ออริจิ้น พร้อมพงษ์ โครงการ พาร์ค ออริจิ้น พญาไท และโครงการ พาร์ค ออริจิ้น ทองหล่อ ภายใต้การบริหารของ บริษัท แฮมตัน โฮเทล แอนด์ เรสซิเดนซ์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”) ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ ซึ่งเป็นกระแสรายรับจากการให้เช่าทรัพย์สินของโครงการ จาก บริษัท เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น จำกัด

รายได้ค่าเช่า ในปี 2568 จำนวน 81.70 ล้านบาท ลดลงร้อยละ (10.59) จาก 91.38 ล้านบาท ในปี 2567 ก่อนหน้า

ในปี 2568 แม้ว่าบริษัทดำเนินธุรกิจครบ 12 เดือน แต่เมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2568 มีเหตุการณ์แผ่นดินไหว บริษัทฯดำเนินการตรวจสอบความเสียหายของทรัพย์สินโดยเชิญผู้เชี่ยวชาญจากส่วนงานราชการ หลังจากการตรวจสอบได้เอกสารรับรองว่าโครงสร้างหลักของตัวอาคารแข็งแรงปลอดภัยไม่ได้รับความเสียหาย สามารถใช้งานได้ตามปกติ มีเพียงงานด้านสถาปัตยกรรม ที่ได้รับผลกระทบ บริษัทฯ ดำเนินการ จัดจ้างซ่อมแซมงานสถาปัตยกรรมพร้อมทั้งเคลมประกันได้คลอบคลุมกับค่าซ่อมแซม สาเหตุจากการซ่อมแซมส่งผลให้รายได้ลดต่ำลงในช่วงไตรมาส 3/2568 และรายได้รวมไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่ได้คาดการณ์ไว้ ในช่วงปลายไตรมาส 4/2568 ตรวจสอบรับมอบงานซ่อมแซมแล้วเสร็จ 171 ห้อง ซ่อมเสร็จคิดเป็นเป็นร้อยละ 70 บริษัทฯ สามารถกลับมาปล่อยเช่าได้เต็มประสิทธิภาพ

2. **รายได้อื่น** บริษัทฯ มีรายได้อื่นจำนวน 7.70 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 87.35 จาก 4.11 ล้านบาทในปี 2567 ก่อนหน้า โดยรายได้อื่นของบริษัทฯ เป็นรายได้จากบริการเสริม เช่น บริการทำความสะอาด บริการซักรีด บริการสัญญาณทีวี เป็นต้น ทั้งนี้ในปี 2568 สาเหตุที่รายได้อื่นเพิ่มสูงขึ้นร้อยละ 87.35 เนื่องจากบริษัทฯ มีผลกำไรจากการเคลมประกันจากเหตุการณ์แผ่นดินไหว

3. **กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหนี้สินทางการเงิน** บริษัทฯ มีกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของหนี้สินทางการเงินในปี 2568 จำนวน 224.49 ล้านบาท ลดลงร้อยละ (52.63) จาก 473.86 ล้านบาท ในปี 2567 ก่อนหน้า เกิดจาก 2 สาเหตุ ลำดับแรก หนี้สินทางการเงินที่ยกมาจากปี 2567 หักการจ่ายปันผลให้กับผู้ถือหน่วยในไตรมาส 1-3/2568 และไตรมาสที่ 4/2568 (จ่ายชำระวันที่ 13 มีนาคม 2569) ทำให้หนี้สินทางการเงินลดลง ลำดับที่สอง หลังจากเหตุการณ์แผ่นดินไหว มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์แนวดิ่งมีมูลค่าลดลง การคำนวณมูลค่าหนี้สินทางการเงิน จึงเกิดผลกำไรในงบการเงิน

กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของหนี้สินทางการเงินนี้ ไม่มีนัยสำคัญต่อดำเนินการจัดสรรผลตอบแทนและส่วนแบ่งรายไตรมาส ตามวิธีการคำนวณรายได้จากสัญญา RSTA

ค่าใช้จ่าย

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานในปี 2568 ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการบริหารในการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น รวมทั้งสิ้น 326.46 ล้านบาท ลดลงร้อยละ (14.12) จาก 380.14 ล้านบาทในปี 2567 ก่อนหน้า โดยค่าใช้จ่ายที่สำคัญของบริษัทฯ ได้แก่

1. **ต้นทุนการให้บริการ** บริษัทฯ มีต้นทุนในการให้บริการจากการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการบริหารและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ ในปี 2568 จำนวน 25.45 ล้านบาท ลดลงร้อยละ (11.60) จาก 28.79 ล้านบาทในปี 2567 ก่อนหน้า โดยการปรับตัว ลดลงของต้นทุนการให้บริการเป็นการลดลงตามรายได้ค่าเช่าที่ลดลง เหตุจากสินทรัพย์อยู่ระหว่างซ่อมแซมในไตรมาส 3/2568 และ ไตรมาส 4/2568

2. **ค่าใช้จ่ายในการบริหาร** บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารจากการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และจากการดำเนินงานของ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ในปี 2568 จำนวน 23.36 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 79.83 จาก 12.99

ล้านบาท ในปี 2567 ก่อนหน้า เหตุจากการจ้างที่ปรึกษาด้านกฎหมาย ที่ปรึกษาจัดทำPDPA การจัดเก็บข้อมูล ระบบงานเวปไซต์ การจัดส่ง email และการบริหารจัดการภายใน อื่นๆ ของ บริษัทฯ และบริษัทย่อย

3. **ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ในปี 2568** บริษัทฯ มีผลขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 277.65 ล้านบาท ลดลงร้อยละ (17.94) จาก 338.36 ล้านบาท ในปี 2567 ก่อนหน้า เหตุจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี 2568 มูลค่าราคายุติธรรมภาพรวมของอสังหาริมทรัพย์แนวดิ่งหลังจากเหตุการณ์แผ่นดินไหวพบว่ามีมูลค่าลดลง บริษัทฯ คาดการณ์ในระยะยาว จะมีมูลค่าเพิ่มขึ้นเนื่องจากทำเลที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์มีมูลค่าราคาของที่ดินมีการปรับขึ้นทุกปี ความนิยมของชาวต่างชาติที่ต้องการที่พักอาศัยมีทำเลที่ตั้งอยู่ในจุดศูนย์กลางของความสะดวกเรื่องการเดินทางใกล้ห้างสรรพสินค้าโรงพยาบาล และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ

ผลขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไม่มีนัยสำคัญต่อดำเนินการจัดสรรผลตอบแทนและส่วนแบ่งรายไตรมาส ตามวิธีการคำนวณรายได้จากสัญญา RSTA

กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน

กำไรจากการดำเนินงานในปี 2568 ของบริษัทฯ จำนวน 39.44 ล้านบาท ลดลงร้อยละ (84.23) จาก 250.10 ล้านบาท ในปี 2567 ก่อนหน้า สาเหตุจาก ปี 2568 บริษัทฯ มีรายการที่มีนัยสำคัญในการคำนวณกำไรจากการดำเนินงาน คือ กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของหนี้สินทางการเงินลดลงจำนวน 249.37 ล้านบาท

ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินในปี 2568 ของบริษัทฯ 143.34 ล้านบาท ลดลงร้อยละ (25.91) จาก 193.46 ล้านบาทในปี 2567 ก่อนหน้า ต้นทุนทางการเงินคือดอกเบี้ยของสัญญา RSTA

จำนวนเงินลงทุนในสัญญา RSTA คงหลือยกมาจากปี 2567 หักการจ่ายเงินปันผลของแต่ละไตรมาส คูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงในแต่ละไตรมาส รวมสะสม 4 ไตรมาสในปี 2568 หนี้สินลดลง ต้นทุนทางการเงินจึงลดลง

กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้

ขาดทุนก่อนค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้ในปี 2568 ของบริษัทฯ ซึ่งมาจากรายได้และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของบริษัทฯ ทั้งที่มาจากกิจกรรมหลักและไม่ใช่กิจกรรมหลักในการดำเนินงาน เท่ากับ (103.90) ล้านบาท ลดลงร้อยละ (283.44) จาก 56.64 ล้านบาทในปี 2567 ก่อนหน้า เนื่องจากบริษัทฯ มีผลกำไรดังกล่าวผันแปรมาจาก การลดลงของกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน (249.37) ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในปี 2568 ของบริษัทฯ เท่ากับ 12.26 ล้านบาท ลดลงร้อยละ (75.48) จาก 50 ล้านบาท ในปี 2567 ก่อนหน้า โดยคำนวณตามเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จสำหรับปี

กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จสำหรับปี ในปี 2568 ของบริษัทฯ มูลค่า (116.16) ล้านบาท ลดลงร้อยละ (1,849.40) จาก 6.64 ล้านบาท ในปี2567 ก่อนหน้า เนื่องจากบริษัทฯ มีผลกำไรเกิดจากกิจกรรมดำเนินงานและการลดลงของกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน

ฐานะทางการเงิน

1. สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวนทั้งสิ้น 1,852.45 ล้านบาท ลดลงร้อยละ (13.76) จาก 2,147.95 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนจำนวน 71.85 ล้านบาท ลดลงร้อยละ (19.75) จาก 89.53 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนมีจำนวน 1,780.59 ล้านบาท ลดลงร้อยละ (13.50) จาก 2,058.42 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยการลดลงของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนมาจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ร้อยละ (13.49)

2. **หนี้สินรวม** ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวนทั้งสิ้น 1,972.39 ล้านบาท ลดลงร้อยละ (8.34) จาก 2,151.74 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยเป็นหนี้สินหมุนเวียนจำนวน 128.82 ล้านบาท ลดลงร้อยละ (1.92) จาก 131.34 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และเป็นหนี้สินไม่หมุนเวียนจำนวน 1,843.57 ล้านบาท ลดลงร้อยละ (8.75) จาก 2,020.40 ล้านบาทเมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เนื่องจากการปรับมูลค่าหนี้สินทางการเงินและการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยโทเคนดิจิทัล

3. **ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม** ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (119.94) ล้านบาท ลดลงร้อยละ (3,073.02) จาก (3.78) ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จากกิจกรรมดำเนินงาน บริษัทฯ มีผลกำไร 39.44 ล้านบาท แต่เมื่อนำมาหักต้นทุนทางการเงินหักรายได้ภาษีเงินได้ ผลประกอบการรวมเป็นขาดทุนสำหรับปี (116.16) ล้านบาท

4. **กระแสเงินสด** ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิได้มาจากการดำเนินงานจากกิจกรรมดำเนินงานทั้งสิ้น 89.65 ล้านบาท เงินสดสุทธิจากกิจกรรมการลงทุน จำนวน (0.08) ล้านบาท และเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน (104.84) ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิคงเหลือทั้งสิ้นเท่ากับ 60.66 ล้านบาท

การจัดสรรผลตอบแทนและส่วนแบ่งรายไตรมาส

บริษัทฯ ดำเนินการคำนวณจัดสรรผลตอบแทนและส่วนแบ่งรายไตรมาส ตามวิธีการคำนวณรายได้จากสัญญา RSTA จากผลการดำเนินงานประจำปี 2568 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ สามารถดำเนินการจัดสรรผลตอบแทนและส่วนแบ่งรายไตรมาส 4/2568 เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 7.87 ล้านบาท คิดเป็นอัตราจ่ายผลตอบแทน 0.60 บาทต่อโทเคน

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

ผศ.ดร. วีรพงษ์ ชุติภัทร์
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร