



คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

บริษัท เรียล เอสเตท เอกซ์โทเคนเชี่ยล จำกัด และบริษัทย่อย ไตรมาสที่ 1/2569

บริษัท เรียล เอสเตท เอกซ์โทเคนเชี่ยล 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 เรียล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย ไตรมาสที่ 1/2569

เรียน กรรมการบริษัทฯ และผู้ถือครองโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์

วันที่ 15 พฤษภาคม 2569

บริษัท เรียล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด (“บริษัทฯ”) ขอเรียนชี้แจงคำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ (MD&A) ประกอบผลการดำเนินงานของบริษัท เรียล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย ประจำไตรมาสที่ 1/2569 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และภาพรวมผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ดังนี้

ในไตรมาสที่ 1/2569 บริษัทฯ มีรายได้ซึ่งเป็นกระแสรายรับจากทรัพย์สินของโครงการ จาก บริษัท เรียล เอสเตท อินทีเกรชั่น จำกัด (“เรียล เอสเตท อินทีเกรชั่น”) ตามสัญญาการขายและโอนสิทธิ์รายได้ (“สัญญา RSTA”) ทั้งสิ้น 17.74 ล้านบาท ลดลงร้อยละ (27.56) จาก 24.49 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยสาเหตุหลักมาจากผลกระทบต่อเนื่องจากการซ่อมแซมทรัพย์สินภายหลังเหตุการณ์แผ่นดินไหวในปี 2568 ซึ่งส่งผลให้บางห้องพักยังไม่สามารถเปิดให้บริการได้เต็มประสิทธิภาพในช่วงต้นปี ส่งผลให้อัตราการเข้าพักและรายได้ค่าเช่าบางส่วนยังไม่กลับมาเข้าสู่ระดับปกติเต็มรูปแบบในช่วงต้นปี 2569 อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ สามารถทยอยฟื้นฟูการดำเนินงานและกลับมาเปิดให้บริการห้องพักได้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ประกอบกับพบสัญญาณเชิงบวกจากอัตราการกลับมาเช่าของลูกค้าและความต้องการเช่าในทำเลศูนย์กลางธุรกิจที่ยังคงมีอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะกลุ่มลูกค้าต่างชาติและกลุ่มผู้เช่าระยะยาว

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของหนี้สินทางการเงินจำนวน 36.52 ล้านบาท ลดลงร้อยละ (84.12) จาก 229.98 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นผลจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัลตามมาตรฐานการบัญชี ทั้งนี้ รายการดังกล่าวเป็นรายการทางบัญชีที่เกิดจากการประเมินมูลค่า และไม่มีผลกระทบต่อกระแสเงินสดจากการดำเนินงานหรือการจัดสรรผลตอบแทนจากการดำเนินงานตามสัญญา RSTA

สรุปผลการดำเนินงานสำหรับงวดไตรมาสที่ 1/2569 บริษัทฯ มีรายได้รวมทั้งสิ้น 54.86 ล้านบาท ลดลงร้อยละ (78.56) จาก 255.82 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีผลขาดทุนสุทธิสำหรับงวดจำนวน (43.38) ล้านบาท ลดลงร้อยละ (538.62) จาก 9.89 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน ทั้งนี้ สำหรับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ประจำไตรมาสที่ 1/2569 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 มีรายละเอียดและสาระสำคัญดังต่อไปนี้



(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	ปี 2569	ปี 2568	ผลแตกต่าง	
			ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้				
รายได้จากการให้เช่า	17.74	24.49	(6.75)	(27.56)
รายได้อื่น	0.61	1.35	(0.74)	(54.81)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน	36.52	229.98	(193.46)	(84.12)
รวมรายได้	54.86	255.82	(200.96)	(78.56)
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนการให้บริการ	6.08	5.80	0.28	4.83
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	3.38	5.57	(2.19)	(39.32)
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	51.16	179.08	(127.92)	(71.43)
รวมค่าใช้จ่าย	60.61	190.45	(129.83)	(68.17)
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	(5.76)	65.38	(71.13)	(108.79)
ต้นทุนทางการเงิน	(34.83)	(39.59)	4.76	(12.02)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	(40.59)	25.79	(66.37)	(257.35)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	2.80	15.90	(13.10)	(82.39)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	(43.38)	9.89	(53.27)	(538.62)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น				
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	(43.38)	9.89	(53.27)	(538.62)

บริษัทฯ มองว่า ผลการดำเนินงานในไตรมาสที่ 1/2569 ยังคงสะท้อนช่วงเปลี่ยนผ่านของการฟื้นตัวจากผลกระทบในปีก่อน ทั้งจากปัจจัยด้านเศรษฐกิจ ภาวะอัตราดอกเบี้ย และผลกระทบต่อเนื่องจากเหตุการณ์แผ่นดินไหวในปี 2568 อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังคงสามารถรักษาระดับการดำเนินงานและบริหารสภาพคล่องได้ในระดับที่เหมาะสม โดยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญจากคุณภาพของสินทรัพย์อ้างอิงซึ่งตั้งอยู่ในทำเลศูนย์กลางธุรกิจ และยังคงได้รับความสนใจจากกลุ่มผู้เช่าระดับกลางถึงระดับบนอย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังคงให้ความสำคัญกับการควบคุมต้นทุน การบริหารอัตรากำไรเข้าพัก และการปรับปรุงประสิทธิภาพในการบริหารทรัพย์สิน เพื่อรักษาความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดจากการดำเนินงานในระยะยาว รวมถึงรักษาความสามารถในการจัดสรรผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามนโยบายของโครงการ



รายได้จากการดำเนินงาน

บริษัทฯ มีรายได้รวมสำหรับไตรมาสที่ 1/2569 จำนวน 54.86 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 78.56 จาก 255.82 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยรายได้ของบริษัทฯ มาจากการดำเนินงานในส่วนสำคัญดังนี้

1. **รายได้จากการให้เช่า** ในไตรมาสที่ 1/2569 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ อันได้แก่ โครงการพาร์ค ออร์จิน พร้อมพงษ์, โครงการพาร์ค ออร์จิน พญาไท และโครงการพาร์ค ออร์จิน ทองหล่อ ภายใต้การบริหารของ บริษัท แฮมตัน โฮเทล แอนด์ เรสซิเดนซ์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”) ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ ซึ่งเป็นกระแสรายรับจากการให้เช่าทรัพย์สินของโครงการ จาก บริษัท เรียวเอสเตท อินทีเกรชั่น จำกัด รายได้ค่าเช่าในไตรมาสที่ 1/2569 จำนวน 17.74 ล้านบาท ลดลงร้อยละ (27.56) จาก 24.49 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากผลกระทบต่อเนื่องจากการซ่อมแซมทรัพย์สินภายหลังเหตุการณ์แผ่นดินไหวในปี 2568 ส่งผลให้บางส่วนของห้องชุดยังไม่สามารถ เปิดให้บริการได้เต็มประสิทธิภาพในช่วงต้นปี 2569

2. **รายได้อื่น** บริษัทฯ มีรายได้อื่นจำนวน 0.61 ล้านบาท ลดลงร้อยละ (54.81) จาก 1.35 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยรายได้ดังกล่าวประกอบด้วย รายได้จากบริการเสริม เช่น ค่าบริการทำความสะอาด บริการซักรีด ค่าบริการสัญญาณทีวี เป็นต้น จำนวนสัญญาเช่าที่ลดลงส่งผลให้รายได้อื่นลดลงตามลำดับ

3. **กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหนี้สินทางการเงิน** บริษัทฯ มีกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหนี้สินทางการเงินจำนวน 36.52 ล้านบาท ลดลงร้อยละ (84.12) จาก 229.98 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยเกิดจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าธุรกรรมของหนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัลตามมาตรฐานการบัญชี รายการดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน และไม่มีนัยสำคัญต่อการจัดสรรผลตอบแทนและส่วนแบ่งรายไตรมาสตามวิธีการคำนวณรายได้จากสัญญา RSTA

ทั้งนี้ แม้ว่ารายได้รวมของบริษัทฯ จะลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน แต่ฝ่ายบริหารเห็นว่าแนวโน้มการฟื้นตัวของอัตราการเข้าพักและความต้องการเช่าเริ่มมีทิศทางที่ดีขึ้น โดยเฉพาะในช่วงปลายไตรมาสที่ 1/2569 ซึ่งคาดว่าจะส่งผลเชิงบวกต่อผลการดำเนินงานในช่วงครึ่งปีหลัง

ค่าใช้จ่าย

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายรวมสำหรับไตรมาสที่ 1/2569 จำนวน 60.61 ล้านบาท ลดลงร้อยละ (68.17) จาก 190.45 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยค่าใช้จ่ายที่สำคัญประกอบด้วย

1. **ต้นทุนการให้บริการ** บริษัทฯ มีต้นทุนในการให้บริการจากการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการบริหารและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์ จำนวน 6.08 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ



4.83 จาก 5.80 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยเป็นต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ การดูแลห้องชุด และการบริหารจัดการโครงการ ซึ่งบริษัทฯ ยังคงควบคุมต้นทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ

2. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารจากการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และจากการดำเนินงานของ เรียล เอสเตท อินทีเกรชั่น จำนวน 3.38 ล้านบาท ลดลงร้อยละ (39.32) จาก 5.57 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน สะท้อนถึงการบริหารจัดการต้นทุนองค์กรอย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

3. ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน บริษัทฯ มีผลขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 51.16 ล้านบาท ลดลงร้อยละ (71.43) จาก 179.08 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน สะท้อนถึงเสถียรภาพของมูลค่าทรัพย์สินที่เริ่มฟื้นตัว และศักยภาพระยะยาวของอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มทำเลศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ที่ยังคงมีแนวโน้มเติบโตในระยะยาวจากความต้องการเช่าที่พึกในเขตศูนย์กลางธุรกิจ และการฟื้นตัวของเศรษฐกิจและภาคท่องเที่ยว

กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน

บริษัทฯ มีผลขาดทุนจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน (5.76) ล้านบาท ลดลงร้อยละ (108.79) จาก 65.38 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยสาเหตุหลักมาจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินในไตรมาสที่ 1/2569 ของบริษัทฯ 34.83 ล้านบาท ลดลงร้อยละ (12.02) จาก 39.59 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน การลดลงของต้นทุนทางการเงินดังกล่าวมาจากการปรับลดลงของดอกเบี้ยจากสัญญา RSTA

กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้

ขาดทุนก่อนค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ในไตรมาสที่ 1/2569 ของบริษัทฯ ซึ่งมาจากรายได้และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน เท่ากับ จำนวน (40.59) ล้านบาท ลดลงร้อยละ (257.35) จาก 25.79 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักเกิดจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับไตรมาสที่ 1/2569 จำนวน 2.80 ล้านบาท ลดลงร้อยละ (82.39) จาก 15.90 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร



กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จสำหรับงวด

บริษัทฯ มีผลขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวดจำนวน (43.38) ล้านบาท ลดลงร้อยละ (538.62) จาก 9.89 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยสาเหตุหลักยังคงมาจากการลดลงของกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหนี้สินทางการเงินและผลกระทบจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รายการดังกล่าวเป็นรายการทางบัญชีซึ่งไม่มีผลกระทบต่อศักยภาพหรือความสามารถในการดำเนินงานหรือการให้เข้าห้องชุด รวมถึงการจัดสรรส่วนแบ่งผลตอบแทนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์

บริษัทฯ ยังคงให้ความสำคัญกับการบริหารโครงสร้างทางการเงินและสภาพคล่องอย่างรอบคอบ โดยติดตามภาวะผูกพันทางการเงิน การบริหารเงินสดหมุนเวียน และความสามารถในการรองรับค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานและการซ่อมบำรุงทรัพย์สินอย่างใกล้ชิด

ฐานะทางการเงิน

1. **สินทรัพย์รวม** ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 1,797.50 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 2.97 จาก 1,852.45 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยสินทรัพย์หลักยังคงเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 1,729.22 ล้านบาท

2. **หนี้สินรวม** บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 1,960.83 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 0.59 จาก 1,972.39 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยหนี้สินหลักเป็นหนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัล

3. **ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม** ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทฯ มีขาดทุนสะสมเกินทุนจำนวน 163.33 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 36.18 จาก 119.94 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ตามผลขาดทุนสุทธิของงวด

4. **กระแสเงินสด** ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิได้มาจากการดำเนินงานจากกิจกรรมดำเนินงานทั้งสิ้น 3.59 ล้านบาท เงินสดสุทธิจากกิจกรรมการลงทุน จำนวน (0.11) ล้านบาท และเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน (7.91) ล้านบาท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิตั้งแต่ก่อตั้งเท่ากับ 56.23 ล้านบาท

การจัดสรรผลตอบแทนและส่วนแบ่งรายไตรมาส

บริษัทฯ ดำเนินการคำนวณจัดสรรผลตอบแทนและส่วนแบ่งรายไตรมาส ตามวิธีการคำนวณรายได้จากสัญญา RSTA จากผลการดำเนินงานประจำไตรมาสที่ 1/2569 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทฯ สามารถดำเนินการจัดสรรผลตอบแทนและส่วนแบ่งรายไตรมาส 1/2569 เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 8.57 ล้านบาท คิดเป็นอัตราจ่ายผลตอบแทน 0.65 บาทต่อโทเคน



แนวโน้มธุรกิจและทิศทางในอนาคต

สำหรับแนวโน้มการดำเนินงานในช่วงที่เหลือของปี 2569 บริษัทฯ คาดว่าภาพรวมธุรกิจจะทยอยฟื้นตัว ต่อเนื่องจากการกลับมาเปิดให้บริการทรัพย์สินได้เต็มประสิทธิภาพมากขึ้น ประกอบกับการฟื้นตัวของภาคท่องเที่ยว การกลับมาของผู้เช่าชาวต่างชาติ และความต้องการเช่าที่พักในทำเลศูนย์กลางธุรกิจยังคงอยู่ในระดับที่ดี

บริษัทฯ มีแผนมุ่งเน้นการเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารทรัพย์สิน การควบคุมต้นทุน และการพัฒนา ประสบการณ์ของผู้เช่า เพื่อรักษาระดับอัตราการเข้าพักและเพิ่มความสามารถในการสร้างรายได้ในระยะยาว นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังติดตามสถานการณ์เศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ย และสถานะตลาดอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิด เพื่อปรับ กลยุทธ์การดำเนินธุรกิจให้เหมาะสมกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลง เพื่อสร้างผลตอบแทนที่เหมาะสมให้แก่ผู้ถือโทเคน ดิจิทัลอย่างต่อเนื่อง

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ



พศ.ดร. วีรพงษ์ ชุตินันท์
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร