



คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

บริษัท เรียล เอสเตท เอกซ์โทเคนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย ไตรมาสที่ 2/2569

บริษัท เรียล เอสเตท เอกซ์โทเคนเชียล 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 2/2569

เรียน กรรมการบริษัทฯ
และผู้ถือครองโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์

วันที่ 15 สิงหาคม 2569

บริษัท เรียล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด (“บริษัทฯ”) ขอเรียนชี้แจงคำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ (MD&A) ประกอบผลการดำเนินงานของบริษัท เรียล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย ประจำไตรมาสที่ 2/2569 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 และภาพรวมผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ดังนี้

ในไตรมาสที่ 2/2569 บริษัทฯ มีรายได้ซึ่งเป็นกระแสรายรับจากทรัพย์สินของโครงการ จาก บริษัท เรียล เอสเตท อินทีเกรชั่น จำกัด (“เรียล เอสเตท อินทีเกรชั่น”) ตามสัญญาการขายและโอนสิทธิ์รายได้ (“สัญญา RSTA”) ทั้งสิ้น 97.97 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 31.24 จาก 74.65 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน ประกอบด้วยรายได้จากการให้เช่าจำนวน 16.55 ล้านบาท ลดลงร้อยละ (18.23) จาก 20.24 ล้านบาท รายได้จากสัญญารับประกันรายรับสุทธิจำนวน 65.62 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 26 จาก 52.08 ล้านบาท รายได้อื่น 5.89 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 152.79 ล้านบาท จาก 2.33 ล้านบาท ทั้งนี้ สาเหตุที่รายได้ค่าเช่าปรับตัวลดลงมาจากสาเหตุผลกระทบต่อเนื่องจากการซ่อมแซมทรัพย์สินภายหลังเหตุการณ์แผ่นดินไหวในปี 2568 อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ สามารถทยอยฟื้นฟูการดำเนินงานและกลับมาเปิดให้บริการห้องพักได้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ประกอบกับพบสัญญาณเชิงบวกจากอัตราการกลับมาเช่าของลูกค้าและความต้องการเช่าในทำเลศูนย์กลางธุรกิจที่ยังคงมีอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะกลุ่มลูกค้าต่างชาติและกลุ่มผู้เช่าระยะยาว

นอกจากนี้ ในไตรมาสที่ 2/2569 บริษัทฯ มีกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 4.61 ล้านบาท และมีกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน จำนวน 5.30 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันในปีก่อนทั้งนี้ รายการดังกล่าวเป็นรายการทางบัญชีที่เกิดจากการประเมินมูลค่า และไม่มีผลกระทบต่อกระแสเงินสดจากการดำเนินงานหรือการจัดสรรผลตอบแทนจากการดำเนินงานตามสัญญา RSTA

ผลการดำเนินงานในไตรมาสที่ 2/2569 สะท้อนการฟื้นตัวที่ชัดเจนขึ้นจากไตรมาสก่อน โดยบริษัทฯ กลับมา มีกำไรสุทธิสำหรับงวด และผลการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนปรับตัวดีขึ้นอย่างมี

นัยสำคัญเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน อย่างไรก็ตาม ผลการดำเนินงานยังคงสะท้อนช่วงเปลี่ยนผ่านของการฟื้นตัวจากผลกระทบในปีก่อน ทั้งจากปัจจัยด้านเศรษฐกิจและภาวะอัตราดอกเบี้ย โดยบริษัทฯ ยังคงสามารถรักษาระดับการดำเนินงานและบริหารสภาพคล่องได้ในระดับที่เหมาะสม โดยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญจากคุณภาพของสินทรัพย์อ้างอิงซึ่งตั้งอยู่ในทำเลศูนย์กลางธุรกิจ และยังได้รับความสนใจจากกลุ่มผู้เช่าระดับกลางถึงระดับบนอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังคงให้ความสำคัญกับการควบคุมต้นทุน การบริหารอัตราการใช้พื้นที่ และการปรับปรุงประสิทธิภาพในการบริหารทรัพย์สิน เพื่อรักษาความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดจากการดำเนินงานในระยะยาว รวมถึงรักษาความสามารถในการจัดสรรผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือโทเคนดิจิทัลตามนโยบายของโครงการ

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	ไตรมาส 2/2569	ไตรมาส 2/2568	ผลแตกต่าง	
			ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้				
รายได้จากการให้เช่า	16.55	20.24	(3.69)	(18.23)
รายได้จากสัญญารับประกันผลตอบแทนรายรับสุทธิ	65.62	52.08	13.54	26.00
รายได้อื่น	5.89	2.33	3.56	152.79
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	4.61	-	4.61	100.00
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน	5.30	-	5.30	100.00
รวมรายได้	97.97	74.65	23.32	31.24
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนการให้บริการ	6.17	5.65	0.52	9.20
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	3.63	11.01	(7.38)	(67.03)
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	44.24	(44.24)	(100.00)
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน	-	45.87	(45.87)	(100.00)
รวมค่าใช้จ่าย	9.80	106.75	(96.95)	(90.82)
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	88.17	(32.10)	120.27	374.67
รายได้ทางการเงิน	0.06	0.13	(0.07)	(53.08)
ต้นทุนทางการเงิน	(34.05)	(34.70)	(0.65)	(1.87)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	54.18	(66.68)	123.85	181.26
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	7.71	(12.30)	20.01	162.65
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	46.47	(54.37)	100.84	185.48
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น				
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	46.47	(54.37)	100.84	185.48

จากตารางข้างต้นสามารถวิเคราะห์ตามรายการได้ ดังต่อไปนี้



รายได้จากการดำเนินงาน

บริษัทมีรายได้ค่าเช่าสำหรับไตรมาสที่ 2/2569 จำนวน 16.55 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ 2/2568 จำนวน 20.24 ล้านบาท ลดลงจำนวน (3.69) ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ (18.23) สาเหตุเนื่องจากผลของการปล่อยเช่าได้ยังไม่เต็มจำนวน 244 ห้อง จากแผนการหารายได้ของ บริษัท แอมตันโฮเทล แอนด์ เรสซิเดนซ์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด (ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) คาดการณ์รายได้ จะกลับมาในช่วงไตรมาส 4/2569

รายได้จากสัญญารับประกันผลตอบแทนสุทธิ ไตรมาสที่ 2/2569 จำนวน 65.62 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ 2/2568 จำนวน 52.08 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 13.54 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 26 เนื่องจากผลกำไรจากการดำเนินงานของปีที่ 3 ภาพรวมมีรายได้ต่ำกว่าปี 2/2568 สาเหตุรายได้ลดลง เกิดจากสถานการณ์แผ่นดินไหวและการซ่อมแซมห้องพัก

รายได้อื่น ไตรมาสที่ 2/2569 จำนวน 5.89 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ 2/2568 จำนวน 2.33 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 3.56 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 152.79 รายได้อื่นที่เพิ่มขึ้นมาจาก บริการทำความสะอาด บริการซักรีด บริการสัญญาณโทรทัศน์ เป็นต้น

กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน บริษัทฯ มีกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ในไตรมาสที่ 2/2569 จำนวน 4.61 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 110.42 จากผลขาดทุนจำนวน (44.24) ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน

กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหนี้สินทางการเงิน บริษัทฯ มีกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหนี้สินทางการเงินในไตรมาสที่ 2/2569 จำนวน 5.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 111.56 จากผลขาดทุนจำนวน (45.87) ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยเกิดจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัลตามมาตรฐานการบัญชี รายการดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน และไม่มีนัยสำคัญต่อการจัดสรรผลตอบแทนและส่วนแบ่งรายได้ไตรมาสตามวิธีการคำนวณรายได้จากสัญญา RSTA

ค่าใช้จ่าย

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายรวมสำหรับไตรมาสที่ 2/2569 จำนวน 9.80 ล้านบาท ลดลงร้อยละ (90.82) จาก 106.75 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยค่าใช้จ่ายที่สำคัญประกอบด้วย

ต้นทุนการให้บริการ บริษัทฯ มีต้นทุนในการให้บริการจากการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการบริหารและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์ ในไตรมาสที่ 2/2569 จำนวน 6.17 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.20 จาก 5.65 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยเป็นต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ การดูแลห้องชุด และการบริหารจัดการโครงการ ซึ่งบริษัทฯ ยังคงควบคุมต้นทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารจากการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และจากการดำเนินงานของ เรียล เอสเตท อินทีเกรชั่น ในไตรมาสที่ 2/2569 จำนวน 3.63 ล้านบาท ลดลงร้อยละ (67.03) จาก 11.01 ล้านบาท ในช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยการลดลงมีสาเหตุหลักจากในช่วงเดียวกันของปีก่อนมีรายการตัดจำหน่ายลูกหนี้หมุนเวียนอื่นจำนวน 5.60 ล้านบาท ซึ่งไม่เกิดขึ้นในงวดปัจจุบัน ประกอบกับการบริหารจัดการต้นทุนองค์กรอย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

ขาดทุนจากการปรับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ในไตรมาสที่ 2/2569 บริษัทฯ มีกำไรจากการปรับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 4.61 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 110.42 จากผลขาดทุนจำนวน (44.24) ล้านบาท ในช่วงเดียวกันของปีก่อน สะท้อนถึงเสถียรภาพของมูลค่าทรัพย์สินที่เริ่มฟื้นตัว และศักยภาพระยะยาวของอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มทำเลศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ที่ยังคงมีแนวโน้มเติบโตในระยะยาวจากความต้องการเช่าที่พักในเขตศูนย์กลางธุรกิจ และการฟื้นตัวของเศรษฐกิจและภาคท่องเที่ยว

กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน

บริษัทฯ มีกำไรจากกิจกรรมดำเนินงานในไตรมาสที่ 2/2569 จำนวน 88.17 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 374.67 จากผลขาดทุนจำนวน (32.10) ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยสาเหตุหลักมาจากการรับรู้รายได้จากสัญญารับประกันผลตอบแทนรายรับสุทธิ และผลการปรับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ปรับตัวดีขึ้น

ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินในไตรมาสที่ 2/2569 ของบริษัทฯ 34.05 ล้านบาท ลดลงร้อยละ (0.65) จาก 34.70 ล้านบาท ในช่วงเดียวกันของปีก่อน การลดลงของต้นทุนทางการเงินดังกล่าวมาจากการปรับลดลงของดอกเบี้ยจากสัญญา RSTA

กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้

กำไรก่อนค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ในไตรมาสที่ 2/2569 ของบริษัทฯ ซึ่งมาจากรายได้และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน เท่ากับ จำนวน 54.18 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 181.26 จากผลขาดทุนจำนวน (66.68) ล้านบาท ในช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักเกิดจากการรับรู้รายได้จากสัญญารับประกันผลตอบแทนรายรับสุทธิ และการเปลี่ยนแปลงมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับไตรมาสที่ 2/2569 จำนวน 7.71 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 162.65 จากรายได้ภาษีเงินได้จำนวน (12.30) ล้านบาท ในช่วงเดียวกันของปีก่อน ทั้งจำนวนเป็นภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี โดยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จสำหรับงวด

บริษัทฯ มีกำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับไตรมาสที่ 2/2569 จำนวน 46.47 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 185.48 จากผลขาดทุนจำนวน (54.38) ล้านบาท ในช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยสาเหตุหลักมาจากการรับรู้รายได้จากสัญญารับประกันผลตอบแทนรายรับสุทธิ และการลดลงของผลขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รายการดังกล่าวเป็นรายการทางบัญชีซึ่งไม่มีผลกระทบต่อศักยภาพหรือความสามารถในการดำเนินงาน หรือการให้เข้าห้องชุด รวมถึงการจัดสรรส่วนแบ่งผลตอบแทนโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์

บริษัทฯ ยังคงให้ความสำคัญกับการบริหารโครงสร้างทางการเงินและสภาพคล่องอย่างรอบคอบ โดยติดตามภาระผูกพันทางการเงิน การบริหารเงินสดหมุนเวียน และความสามารถในการรองรับค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานและการซ่อมบำรุงทรัพย์สินอย่างใกล้ชิด

ฐานะทางการเงิน

1. สิ้นทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 1,868.18 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.85 จาก 1,852.45 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยสินทรัพย์หลักยังคงเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 1,733.82 ล้านบาท

2. หนี้สินรวม บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 1,985.03 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.64 จาก 1,972.39 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยหนี้สินหลักเป็นหนี้สินทางการเงินโทเคนดิจิทัลจำนวน 1,779.98 ล้านบาท ลดลงจาก 1,849.71 ล้านบาท ณ วันสิ้นปีก่อน ทั้งนี้ หนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้นจากผลตอบแทนแก่ผู้ถือโทเคนค้างจ่ายจำนวน 80.31 ล้านบาท ณ วันสิ้นสุด ซึ่งเป็นการระดมรอบการจ่ายผลตอบแทนตามปกติของโครงการ

3. ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีขาดทุนสะสมเกินทุนจำนวน 116.85 ล้านบาท ลดลงร้อยละ (2.58) จาก 119.94 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ตามผลกำไรสุทธิของงวด

4. กระแสเงินสด สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิได้มาจากการดำเนินงานจากกิจกรรมดำเนินงานทั้งสิ้น 95.75 ล้านบาท เงินสดสุทธิจากกิจกรรมการลงทุน จำนวน (0.11) ล้านบาท และเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน (96.79) ล้านบาท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิคงเหลือทั้งสิ้นเท่ากับ 59.50 ล้านบาท

การจัดสรรผลตอบแทนและส่วนแบ่งรายไตรมาส

บริษัทฯ ดำเนินการคำนวณจัดสรรผลตอบแทนและส่วนแบ่งรายไตรมาส ตามวิธีการคำนวณรายได้จากสัญญา RSTA จากผลการดำเนินงานประจำไตรมาสที่ 2/2569 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 บริษัทฯ สามารถดำเนินการจัดสรรผลตอบแทนและส่วนแบ่งรายไตรมาส 2/2569 เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 80.31 ล้านบาท คิดเป็นอัตราจ่ายผลตอบแทน 6.09 บาทต่อโทเคน

แนวโน้มธุรกิจและทิศทางในอนาคต

สำหรับแนวโน้มการดำเนินงานในช่วงครึ่งหลังของปี 2569 บริษัทฯ คาดว่าภาพรวมธุรกิจจะทยอยฟื้นตัวต่อเนื่องจากการกลับมาเปิดให้บริการทรัพยากรสินค้าได้เต็มประสิทธิภาพมากขึ้น ประกอบกับการฟื้นตัวของภาคท่องเที่ยว การกลับมาของผู้เข้าชาวต่างชาติ และความต้องการเช่าที่พักในทำเลศูนย์กลางธุรกิจยังคงอยู่ในระดับที่ดี

บริษัทฯ มีแผนมุ่งเน้นการเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารทรัพยากรสินค้า การควบคุมต้นทุน และการพัฒนาประสบการณ์ของผู้เช่า เพื่อรักษาระดับอัตราการเข้าพักและเพิ่มความสามารถในการสร้างรายได้ในระยะยาว นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังติดตามสถานการณ์เศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ย และสถานะตลาดอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิด เพื่อปรับกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจให้เหมาะสมกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลง เพื่อสร้างผลตอบแทนที่เหมาะสมให้แก่ผู้ถือหุ้นคนดีจិតอย่างต่อเนื่อง

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ



พศ.ดร. วีรพงษ์ ชุตินันท์
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร