



คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

บริษัท เรียล เอสเตท เอกซ์โทเคนเชียน จำกัด และบริษัทย่อย ประจำปีไตรมาส 1/2568

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 เอกซ์โพนเนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย ประจำปีไตรมาส 1/2568

เรียน กรรมการบริษัทฯ
และผู้ถือครองโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียวเอ็กซ์

วันที่ 16 พฤษภาคม 2568

บริษัท เรียว เอสเตท เอกซ์โพนเนเชียล จำกัด (“บริษัทฯ”) ขอเรียนชี้แจงคำอธิบายและวิเคราะห์ของ ฝ่ายจัดการ (MD&A) ประกอบประกาศผลการดำเนินงาน บริษัท เรียว เอสเตท เอกซ์โพนเนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย ประจำปีไตรมาส 1/2568 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 และภาพรวมของผลการดำเนินงาน ของบริษัทฯ ในไตรมาสที่ 1/2568 บริษัทฯ มีรายได้ซึ่งเป็นกระแสรายรับจากทรัพย์สินของโครงการ จาก บริษัท เรียว เอสเตท อินทีเกรชั่น จำกัด (“เรียว เอสเตท อินทีเกรชั่น”) ตามสัญญาการขายและโอนสิทธิ์รายได้ (“สัญญา RSTA”) ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	ไตรมาส 1/2568	ไตรมาส 1/2567	ผลแตกต่าง	
			ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้				
รายได้จากการให้เช่า	24.492	18.682	5.81	31.10
รายได้อื่น	1354	0.225	1.13	501.78
รายได้จากสัญญารับประกัน				
รายรับสุทธิ				
กำไรจากการปรับมูลค่ายัติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการ				
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน	229.977	0.000	229.98	-
รวมรายได้	255.823	18.907	236.92	1,253.06
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนการให้บริการ	5.800	8.449	14.25	168.65
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	5.567	3.242	2.33	71.71
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายัติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อ	179.078	15.075	164.00	1,087.91
รวมค่าใช้จ่าย	190.445	26.766	163.68	611.52
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	65.378	(7.859)	73.24	931.89
รายได้ทางการเงิน			0.00	
ต้นทุนทางการเงิน	39.585	47.363	86.95	183.58
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	25.793	(55.222)	(29.43)	53.29
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	15.903	2.680	13.22	493.40
รายได้ (ขาดทุน) สำหรับงวด	9.890	(57.902)	(48.01)	82.92
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น			0.00	-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด/ปี			0.00	-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด/ปี	9.890	(57.902)	(48.01)	82.92

รายได้จากการดำเนินงาน

สำหรับไตรมาสที่ 1/2568 บริษัทฯ มีรายได้จากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ตามสัญญา RSTA จำนวน 25.846 ล้านบาท เพิ่มขึ้น ร้อยละ 36.70 จาก 18.907 ล้านบาทในปีก่อนหน้า ที่มาของรายได้ที่เพิ่มขึ้นเกิดจาก มีผู้พักอาศัยเพิ่มขึ้นในกลางปี 2567 ทำสัญญาระยะเวลา 1 ปี ครบกำหนดสัญญาในปี 2568 ส่งผลให้รายได้ที่จัดเก็บในไตรมาสแรกเพิ่มสูงขึ้นจากปีก่อน ในไตรมาสแรก

1. รายได้จากการให้เช่า ในไตรมาสที่ 1/2568 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ อันได้แก่ โครงการ พาร์ค ออริจิน พร้อมพงษ์ โครงการ พาร์ค ออริจิน พญาไท และโครงการ พาร์ค ออริจิน ทองหล่อ ภายใต้การบริหารของ บริษัท แอมตัน โฮเทล แอนด์ เรสซิเดนซ์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”) ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ ซึ่งเป็นกระแสรายรับจากทรัพย์สินของโครงการ (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าเช่าและรายได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินของโครงการ) จาก เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น ตามสัญญา RSTA เป็นจำนวน 24.492 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 31.10 จาก 18.682 ล้านบาทในปีก่อนหน้า โดยปัจจัยหลักที่ทำให้รายได้เพิ่มขึ้นมาจากในปีมาจากการที่บริษัทฯ เนื่องจากมีลูกค้าเพิ่มขึ้นจากการบริหารงานของ บริษัท แอมตัน โฮเทล แอนด์ เรสซิเดนซ์ แมเนจเม้นท์ จำกัด และสัญญาเช่าร้อยละ 75 เป็นสัญญาเช่าระยะเวลา 1 ปี

2. รายได้อื่น บริษัทฯ มีรายได้อื่นจำนวน 1.354 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 501.78 จาก 225 ล้านบาท ในปีก่อนหน้า รายได้อื่นที่เกิดขึ้น เป็นรายได้นอกเหนือจากสัญญาเช่า เช่น บริการซักรีด บริการสัญญาณทีวี เป็นต้น จำนวนสัญญาเช่าที่เพิ่มขึ้นส่งผลให้รายได้อื่นเพิ่มขึ้นตามลำดับ

3. กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน บริษัทฯ มีกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน ในไตรมาสที่ 1/2568 จำนวน 229.977 ล้านบาท เกิดจากการการปรับกระแสเงินสดรับ กระแสเงินสดจ่ายตามการดำเนินงานไตรมาสแรกส่งผลให้เกิดกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของหนี้สินทางการเงินแต่ถึงอย่างไร กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของหนี้สินทางการเงินนี้ไม่มีนัยยะสำคัญต่อการดำเนินการจัดสรรผลตอบแทนและส่วนบางรายไตรมาส ตามวิธีการคำนวณรายได้จากสัญญา RSTA

ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่าย บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานในไตรมาสที่ 1/2568 ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการบริหารและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของ เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น รวมทั้งสิ้น 11.367 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 2.77 จาก 11.691 ล้านบาท ในปีก่อนหน้า

ขาดทุนจากการปรับมูลค่าธุรกรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนบริษัทฯ มีรายการขาดทุนจากการปรับมูลค่าธุรกรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ในปี 2568 จำนวน 179.078 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1,087.91 จาก 15.075 ล้านบาท ในปีก่อนหน้า เนื่องจากการปรับมูลค่าธุรกรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยตัวเลขที่มีมูลค่าสูง เหตุสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์แผ่นดินไหวเมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2568 ส่งผลให้ราคาธุรกรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลง

กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน

กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานในไตรมาสที่ 1/2568 ของบริษัทฯ เท่ากับ 65.378 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 931.89 จากขาดทุน 7.859 ล้านบาท ในปีก่อนหน้า โดยการเพิ่มขึ้นของกำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานดังกล่าวมีนัยยะสำคัญมาจากรายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน และขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งเป็นการดำเนินการเปลี่ยนแปลงหนี้สินทางการเงินของบริษัทฯ เพียงเท่านั้น

โดยหากไม่รวมรายการที่มีนัยยะสำคัญ 2 รายการดังกล่าวข้างต้น ปี 2568 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าเพิ่มขึ้น 5.810 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 31.10 จากปีก่อนหน้า

ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินในไตรมาสที่ 1/2568 ของบริษัทฯ จากการลงทุนในสัญญา RSTA จาก เรียว เอสเตท อินทิเกรชั่น ในฐานะผู้ขายกระแสรายรับและสิทธิในรายได้ ตามที่กำหนดไว้ใน Whitepaper เท่ากับ 39.585 ล้านบาท ลดลง ร้อยละ 16.42 จาก 47.363 ล้านบาท ในปีก่อนหน้า

กำไรก่อนค่าจ่ายภาษีเงินได้

กำไร (ขาดทุน) ก่อนรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้ในไตรมาสที่ 1/2568 ของบริษัทฯ ซึ่งมาจากรายได้และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของบริษัทฯ ทั้งที่มาจากกิจกรรมหลักและไม่ใช้กิจกรรมหลักในการดำเนินงาน เท่ากับ 25.793 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 146.71 จาก (55.222) ล้านบาทในปีก่อนหน้า เนื่องจากบริษัทฯ มีผลกำไรดังกล่าวผันแปรมาจากการตีมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์และกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหนี้สินทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในไตรมาสที่ 1/2568 ของบริษัทฯ เท่ากับ 15.903 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 493.40 จาก 2.680 ล้านบาทในปีก่อนหน้า ซึ่งเป็นภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอตัดบัญชี ที่คำนวณเพิ่มขึ้นจากผลการดำเนินงานโดยคำนวณตามเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จสำหรับงวด/ปี

กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จสำหรับในไตรมาสที่ 1/2568 ของบริษัทฯ เท่ากับ 9.890 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 117.08 จาก (57.902) ล้านบาทในปีก่อนหน้า เนื่องจากบริษัทฯ มีผลกำไรที่เกิดจากกิจกรรมดำเนินงานและกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน

ฐานะทางการเงิน

1. **สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568** บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวนทั้งสิ้น 1,956.01 ล้านบาท ลดลง 191.94 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 8.94 เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนจำนวน 76.73 ล้านบาท ลดลง 12.80 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนมีจำนวน 1,879.28 ล้านบาท ลดลง 179.14 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยการลดลงของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนมาจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

2. **หนี้สินรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568** บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวนทั้งสิ้น 1,949.91 ล้านบาท ลดลง 201.83 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 9.38 เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยเป็นหนี้สินหมุนเวียนจำนวน 104.00 ล้านบาท ลดลง 27.34 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และเป็นหนี้สินไม่หมุนเวียนจำนวน 1,845.91 ล้านบาท ลดลง 174.49 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เนื่องจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ ส่งผลให้เกิดกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน

3. **ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568** ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม 6.106 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9.890 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 261.36 เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เนื่องจากบริษัทฯ มีกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับไตรมาส 1/2568 จำนวน 9.890 ล้านบาท

4. **กระแสเงินสด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568** บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 11.28 ล้านบาท มีเงินสดสุทธิคงเหลือทั้งสิ้นเท่ากับ 59.52 ล้านบาท

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ



นางสาวสิริพรรณ สุชาติ

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายบัญชี การเงิน และกิจการทั่วไป