

**เรื่อง** คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ (MD&A) ประกอบผลการดำเนินงาน  
บริษัท เรียล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย ไตรมาสที่ 2/2567

**เรียน** กรรมการบริษัทฯ

วันที่ 15 สิงหาคม 2567

บริษัท เรียล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด (“บริษัทฯ”) ขอเรียนชี้แจง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ (MD&A) ประกอบผลการดำเนินงาน บริษัท เรียล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย ไตรมาสที่ 2/2567 สำหรับงวดการดำเนินงาน วันที่ 1 เมษายน 2567 ถึง วันที่ 30 มิถุนายน 2567 และภาพรวมของผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ดังนี้

ผลการดำเนินงานบริษัทฯ ไตรมาสที่ 2/2567 บริษัทฯ มีรายได้จากการประกอบกิจการให้เช่าห้องชุด 23.14 ล้านบาท รายได้จากสัญญารับประกันผลตอบแทนรายรับสุทธิ 83.49 ล้านบาท รายได้อื่น 0.48 ล้านบาท รวมเป็นรายได้ทั้งสิ้น 122.66 ล้านบาท ซึ่งมีรายได้เกินกว่าร้อยละ 20 เมื่อเปรียบเทียบกับ ไตรมาสที่ 1/2567 ก่อนหน้า

สำหรับผลการดำเนินงานบริษัทฯ ไตรมาสที่ 2/2567 สิ้นสุด วันที่ 30 มิถุนายน 2567 มีรายละเอียดสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุด วันที่ 30 มิถุนายน 2567	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม 2567	ผลแตกต่าง	
			ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้				
รายได้จากการให้เช่า	23.13	18.68	4.45	23.82
รายได้อื่น	0.48	0.23	0.25	100
รายได้จากสัญญารับประกัน ผลตอบแทนรายรับสุทธิ	83.49	-	83.49	100
<b>รวมรายได้</b>	<b>23.61</b>	<b>18.91</b>	<b>18.91</b>	<b>100</b>
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนการให้บริการ	9.15	8.45	0.70	8.28
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2.83	3.24	0.24	(12.65)
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรม อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	15.53	(15.08)	30.61	100

รวมค่าใช้จ่าย	11.98	26.77	(14.79)	(55.25)
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	110.76	(7.86)	118.62	100
ต้นทุนทางการเงิน	(48.93)	(47.36)	(1.56)	3.32
กำไร (ขาดทุน) ก่อนรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	61.90	(55.22)	117.12	100
รายได้ (ขาดทุน) สำหรับงวด/ปี	(10.22)	(2.68)	(7.54)	(100)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด/ปี	51.68	(57.90)	109.58	100
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น	-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด/ปี	-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด/ปี	51.80	(57.90)	109.58	(100)

จากตารางข้างต้นสามารถวิเคราะห์ตามรายการได้ ดังต่อไปนี้

## I รายได้จากการทำงาน

บริษัทฯ มีรายได้รวมสำหรับ ไตรมาสที่ 2/2567 จำนวน 122.66 ล้านบาท และ ไตรมาสที่ 1/2567 จำนวน 18.91 ล้านบาท คิดเป็นรายได้เพิ่มขึ้นจำนวน 103.75 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 100 โดยรายได้หลักมาจากการดำเนินงานปล่อยเช่าจาก 3 โครงการ ได้แก่ พาร์ค ออร์จีน พร้อมพงษ์ พาร์ค ออร์จีน พญาไท และพาร์ค ออร์จีน ทองหล่อ ในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกันในแต่ละโครงการ ดังนี้

- 1. รายได้จากให้เช่า** จำนวน 23.18 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 18.89 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้า จำนวน 18.68 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 23.82
- 2. รายได้อื่น** จำนวน 0.48 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.39 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้า จำนวน 0.23 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 100
- 3. รายได้จากสัญญารับประกันผลตอบแทนรายรับสุทธิ** จำนวน 83.49 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 68.05 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้า จำนวน 83.49 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 100

## II ค่าใช้จ่าย

- 1. ต้นทุนการให้บริการ** จำนวน 9.15 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.46 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าก่อน จำนวน 0.70 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.08
- 2. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร** จำนวน 2.83 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.31 ของรายได้รวม ลดลงจากไตรมาสก่อนหน้า 0.41 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 12.65

**3. กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์เพื่อการลงทุน** จำนวน 15.52 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12.65 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้า 30.61 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 100

**III กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน** สำหรับปี ไตรมาสที่ 2/2567 จำนวน 110.71 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 90.24 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน 118.57 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 100

**IV ต้นทุนทางการเงิน** สำหรับปี ไตรมาสที่ 2/2567 จำนวน (48.93) ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน 1.57 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.32

**V กำไร (ขาดทุน) ก่อนรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้** สำหรับ ไตรมาสที่ 2/2567 จำนวน 61.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน 117.12 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 100

**VI รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้** สำหรับ ไตรมาสที่ 2/2567 จำนวน (10.22) ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน (7.54) ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 100

**VII กำไรเบ็ดเสร็จสำหรับงวด** สำหรับ ไตรมาสที่ 2/2567 จำนวน 51.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน 109.58 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 100

**VIII ฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567** บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 2,538.33 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้า จำนวน 81.53 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.31 และส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น (16.65) ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน 51.68 ล้านบาท

**IX การรับประกันรายรับสุทธิ** บริษัทฯ ดำเนินการรับประกันรายรับสุทธิปีโครงการที่ 1 ที่อัตราร้อยละ 4.00 หรือคิดเป็นเงินจำนวน 95,999,998.64 บาท ตามสัญญารับประกันรายรับสุทธิ (INCOME GUARANTEE AGREEMENT) ที่จัดทำขึ้นระหว่าง บริษัท พาร์ค ลักซวี่ จำกัด และ บริษัท เรียล เอสเตท อินทิเกรชั่น จำกัด

แต่ถึงอย่างไร ด้วยปีโครงการที่ 1 นี้ ไม่ครบไตรมาสและปีโครงการโดยสมบูรณ์ อันเนื่องมาจากบริษัทฯ ได้มีการจัดตั้งกองทรัสต์ขึ้นเมื่อ วันที่ 11 กันยายน 2566 และสิ้นสุดปีโครงการที่ 1 เมื่อ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 รวมระยะเวลาโครงการทั้งสิ้นแล้วเท่ากับ 294 วัน

ทั้งนี้ เมื่อคำนวณอัตราเงินรับประกันสุทธิตลอดปีโครงการที่ 1 ตามสัดส่วน (Pro-Rata Rate) แล้วเท่ากับ 5.86 บาทต่อโทเคน ประกอบกับบริษัทฯ ได้มีการดำเนินการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสและจ่ายผลตอบแทนในไตรมาสที่ 1/2567 เมื่อ วันที่ 29 พฤษภาคม 2567 ที่อัตราจ่ายผลตอบแทน 0.91 บาทต่อโทเคน หรือคิดเป็นเงินจำนวน 11,999,999.83 บาท แล้ว จึงต้องนำอัตราจ่ายผลตอบแทนดังกล่าวหักลบด้วยอัตราเงินรับประกันสุทธิปีโครงการที่ 1 อัตราผลตอบแทนตามแนวทางการรับประกันสุทธิ ไตรมาสที่ 2/2567 นี้ จึงเท่ากับ 4.95 บาทต่อโทเคน หรือคิดเป็นเงินจำนวน 65,274,724.35 บาท



บริษัท เรียล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด  
989 อาคารสยามพิวรรณี ชั้น 12 เอ ถนนพระรามที่ 1 ปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ



นายวีรพงษ์ ชุตินิกร  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร