

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ (MD&A) ประกอบผลการดำเนินงาน
บริษัท เรียล เอสเตท เอกซ์โพรเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย ไตรมาสที่ 3/2567

เรียน กรรมการบริษัทฯ

วันที่ 15 พฤศจิกายน 2567

บริษัท เรียล เอสเตท เอกซ์โพรเนนเชียล จำกัด (“บริษัทฯ”) ขอเรียนชี้แจง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ (MD&A) ประกอบผลการดำเนินงาน บริษัท เรียล เอสเตท เอกซ์โพรเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย ไตรมาสที่ 3/2567 สำหรับงวดการดำเนินงาน วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึง วันที่ 30 กันยายน 2567 และภาพรวมของผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ดังนี้

ผลการดำเนินงานบริษัทฯ ไตรมาสที่ 3/2567 บริษัทฯ มีรายได้จากการประกอบกิจการให้เช่าห้องชุด 24.21 ล้านบาท รายได้อื่น 0.54 ล้านบาท รวมเป็นรายได้ทั้งสิ้น 24.75 ล้านบาท ซึ่งมีรายได้เกินกว่าร้อยละ 20 เมื่อเปรียบเทียบกับ ไตรมาสที่ 3/2566 ก่อนหน้า

สำหรับผลการดำเนินงานบริษัทฯ ไตรมาสที่ 3/2567 สิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน 2567 มีรายละเอียดสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	สำหรับงวดสามเดือน	สำหรับงวดสามเดือน	ผลแตกต่าง	
	สิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน 2567	สิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน 2566	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้				
รายได้จากการให้เช่า	24.21	0.85	23.36	285
รายได้อื่น	0.54	1.85	(1.31)	(71)
รวมรายได้	24.75	2.70	21.05	879
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนการให้บริการ	9.21	-	9.21	100
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	3.08	16.61	(13.53)	(82)
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรม อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	7.59	-	7.59	100
รวมค่าใช้จ่าย	19.89	16.61	3.28	19.75
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	4.87	(13.90)	18.77	135
ต้นทุนทางการเงิน	(48.93)	(6.91)	(42.02)	100

กำไร (ขาดทุน) ก่อนรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(44.04)	(20.81)	(23.23)	100
รายได้ (ขาดทุน) สำหรับงวด/ปี	(46.87)	4.16	(51.03)	100
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด/ปี	(46.86)	(16.65)	(30.21)	100
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น	-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด/ปี	-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด/ปี	(46.86)	(16.65)	(30.21)	100

จากตารางข้างต้นสามารถวิเคราะห์ตามรายการได้ ดังต่อไปนี้

I รายได้จากการดำเนินงาน

บริษัทฯ มีรายได้รวมสำหรับ ไตรมาสที่ 3/2567 จำนวน 23.75 ล้านบาท และ ไตรมาสที่ 3/2566 จำนวน 2.70 ล้านบาท คิดเป็นรายได้เพิ่มขึ้นจำนวน 21.05 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 879 โดยรายได้หลักมาจากการดำเนินงานปล่อยเช่าสินทรัพย์อ้างอิงของโครงการ 3 โครงการ ได้แก่ พาร์ค ออร์จิน พร้อมพงษ์ พาร์ค ออร์จิน พญาไท และพาร์ค ออร์จิน ทองหล่อ ในสัดส่วนอัตราการปล่อยเช่าที่ใกล้เคียงกัน (อ้างอิงตามหนังสือแจ้งอัตราการปล่อยเช่าสินทรัพย์อ้างอิงของโครงการ ไตรมาสที่ 3/2567) ในแต่ละโครงการ ดังนี้

1. รายได้จากการให้เช่า จำนวน 24.21 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 97.81 ของรายได้รวมทั้งหมด ซึ่งเพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้า จำนวน 23.36 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 285 เนื่องจากในช่วงไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้า บริษัทฯ มีการดำเนินกิจการไม่ครบไตรมาสโดยสมบูรณ์ อ้างอิงจากส่วนที่ 1 หน้า 2 ประกอบ ส่วนที่ 4 ข้อ 2.2 และข้อ 2.3 ของ Whitepaper

2. รายได้อื่น จำนวน 0.54 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.39 ของรายได้รวม ลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้า จำนวน 1.31 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 71 เนื่องจากบริษัทฯ ได้มีการดำเนินกิจการแล้ว และห้องชุดซึ่งเป็นทรัพย์สินอ้างอิงของโครงการส่วนใหญ่มีผู้เช่าแล้ว ทำให้รายได้ในส่วนนี้ลดลง และเป็นรายได้จากการดำเนินการปล่อยเช่าที่เพิ่มขึ้น

II ค่าใช้จ่าย

1. ต้นทุนการให้บริการ จำนวน 9.21 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 46.31 ของค่าใช้จ่ายรวม เพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้า จำนวน 9.21 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 100 เนื่องจากตามที่มีการระบุไว้ในแผนการดำเนินธุรกิจ เกี่ยวกับไตรมาสที่ 3/2566 หรือไตรมาสแรกของปีโครงการ ซึ่งได้มีการดำเนินการปรับปรุงห้องชุดบางส่วนของโครงการ เพื่อให้มีความพร้อมและได้มาตรฐานสำหรับการปล่อยเช่า ด้วยเหตุนี้ทำให้ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้ามีค่าใช้จ่ายในส่วนนี้เพียงเล็กน้อยเท่านั้น แต่ถึงอย่างไร ด้วยไตรมาสที่ 3/2567 นี้ได้มีการดำเนินการปล่อยเช่าอย่างเต็มรูปแบบแล้ว จึงทำให้เกิดค่าใช้จ่ายในส่วนนี้เพิ่มมากขึ้น

2. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 3.08 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 15.52 ของค่าใช้จ่ายรวม ลดลงจากไตรมาสก่อนหน้า 13.53 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 82 เนื่องจากไตรมาสที่ 3/2566 ซึ่งเป็นไตรมาสแรกของปีโครงการ มีค่าใช้จ่ายประเภท One-Time Cost รวมถึงค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างเพื่อดำเนินการปล่อยเช่าและเริ่มโครงการจำนวนมาก แต่ถึงอย่างไรเมื่อมีดำเนินโครงการไประยะหนึ่งแล้ว บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่น้อยลง รวมถึงสามารถลดค่าใช้จ่ายในการบริหารส่วนที่ไม่จำเป็นได้ ตามที่ได้มีการระบุไว้ในแผนการดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับความพยายามในการลดค่าใช้จ่ายอย่างต่อเนื่อง ด้วยเหตุนี้ จึงทำให้ไตรมาสที่ 3/2567 มีค่าใช้จ่ายในการบริหารที่ลดลงอย่างเห็นได้ชัด

3. กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 7.59 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 38.16 ของค่าใช้จ่ายรวม เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้า 7.59 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 100 เนื่องจากในไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้าบริษัทฯ เพิ่งเริ่มมีการดำเนินกิจการและดำเนินกิจการไม่ครบไตรมาสโดยสมบูรณ์ จึงทำให้ยังไม่มีค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ แต่ถึงอย่างไรในไตรมาสที่ 3/2567 นี้ บริษัทฯ มีการดำเนินกิจการได้ 1 ปีโครงการแล้ว จึงทำให้เกิดค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนขึ้น

III กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน สำหรับไตรมาสที่ 3/2567 บริษัทฯ มีกำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานจำนวน 4.87 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 19.67 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน 18.77 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 135 สืบเนื่องจากการที่บริษัทฯ เพิ่งเริ่มมีการดำเนินกิจการและดำเนินกิจการไม่ครบไตรมาสโดยสมบูรณ์ ประกอบกับห้องชุดของโครงการบางส่วนอยู่ระหว่างการดำเนินการปรับปรุงเพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับการปล่อยเช่า และการดำเนินการทำการตลาดเพื่อสรรหาผู้เช่าโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ส่งผลให้ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้ามีอัตราการปล่อยเช่าสินทรัพย์อ้างอิงของโครงการเพียงบางส่วนเท่านั้น ด้วยเหตุนี้ เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ 3/2567 ที่มีอัตราการปล่อยเช่ารวม 3 โครงการที่ร้อยละ 86.33 (อ้างอิงจากหนังสือแจ้งอัตราการปล่อยเช่าสินทรัพย์อ้างอิงของโครงการ ไตรมาสที่ 3/2567) และการที่บริษัทฯ สามารถดำเนินการลดค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ลงได้ ส่งผลให้บริษัทฯ มีกำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานมากขึ้นอย่างก้าวกระโดด

IV ต้นทุนทางการเงิน สำหรับไตรมาสที่ 3/2567 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินจำนวน (48.93) ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน 42.02 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.32 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้า ซึ่งบริษัทฯ เพิ่งเริ่มมีการดำเนินกิจการและดำเนินกิจการไม่ครบไตรมาสโดยสมบูรณ์เพียงเล็กน้อยเท่านั้น ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นจากปัจจัยภายนอกอย่างสภาวะเศรษฐกิจที่ผันผวนและสภาพคล่องในตลาดทุน

V กำไร (ขาดทุน) ก่อนรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้ สำหรับไตรมาสที่ 3/2567 บริษัทฯ มีกำไร (ขาดทุน) ก่อนรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้จำนวน (44.04) ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน (42.02) ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 100 ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นจากการดำเนินกิจการและการลงทุนโดยปกติ และไม่ได้มีผลกระทบหรือนัยยะสำคัญใดต่อการดำเนินการจ่ายผลตอบแทนผู้ถือครองโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนเรียลเอ็กซ์

VI ขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับงวด สำหรับไตรมาสที่ 3/2567 บริษัทฯ มีขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับงวดจำนวน (46.86) ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน 109.58 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 100 เป็นการเพิ่มขึ้นจากการดำเนินงานและจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหรือการลงทุน และด้วยเป็นการเปรียบเทียบกับไตรมาสที่บริษัทฯ เพิ่งเริ่มมีการดำเนินงานและดำเนินกิจการไม่ครบไตรมาสโดยสมบูรณ์ จึงส่งผลให้ขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับงวดเพิ่มขึ้นด้วยผลแตกต่างที่มาก แต่ถึงอย่างไรการเพิ่มขึ้นของผลดังกล่าวไม่ได้มีนัยยะสำคัญใดต่อผลการดำเนินงานและผลประกอบการโดยรวมของบริษัทฯ

VII ฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 2,597.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 3/2566 จำนวน 137.37 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.60 ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นจากการที่บริษัทฯ มีรายได้จากการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น การมีอัตราการปล่อยเช่าสินทรัพย์อ้างอิงของโครงการที่เพิ่มขึ้น และสามารถลดค่าใช้จ่ายในส่วนต่าง ๆ ที่ไม่จำเป็นได้ ด้วยเหตุนี้ เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้า ส่งผลให้บริษัทฯ มีฐานะทางการเงินเพิ่มขึ้น

ทั้งนี้ เมื่อนำมาคำนวณและจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาส สำหรับไตรมาสที่ 3/2567 หรือ ไตรมาสที่ 1 ของปีโครงการที่ 2 แล้ว บริษัทฯ สามารถดำเนินการจัดสรรผลตอบแทนรายไตรมาสที่ 0.63 บาท (หกสิบบสามสตางค์) ต่อโทเคน หรือคิดเป็นจำนวนเงินที่ใช้ในการจ่ายผลตอบแทนทั้งสิ้นจำนวน 8,299,720.00 บาท

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ



นายวีรพงษ์ ชุตินาร์
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร