

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ (MD&A) ประกอบประกาศผลการดำเนินงาน
บริษัท เรียล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย สำหรับปี 2566

เรียน กรรมการบริษัทฯ

วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2567

บริษัท เรียล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด (“บริษัทฯ”) ขอเรียนชี้แจง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ (MD&A) ประกอบประกาศผลการดำเนินงาน บริษัท เรียล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด และบริษัทย่อย สำหรับงวดการดำเนินงาน วันที่ 1 ตุลาคม 2566 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และภาพรวมของผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ดังนี้

ผลการดำเนินงานบริษัทฯ สำหรับปี 2566 บริษัทฯ มีรายได้จากการประกอบกิจการให้เช่าห้องชุด 7.71 ล้านบาท รายได้อื่น 0.25 ล้านบาท และมีกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 105.88 ล้านบาท รวมรายได้เป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น 113.84 ล้านบาท

และในปี 2566 ซึ่งการปล่อยเช่ามีระยะเวลาประมาณ 3 เดือน นับแต่วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ โดยสำหรับอัตราการเช่านั้นเริ่มปรับตัวเพิ่มขึ้นเป็นลำดับและมีแนวโน้มจำนวนผู้เช่าเพิ่มขึ้น

สำหรับผลการดำเนินงานบริษัทฯ ประจำปี 2566 สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีรายละเอียดสาระสำคัญดังต่อไปนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2566	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่ วันที่ 18 พฤษภาคม 2565 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ผลแตกต่าง	
			ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้				
รายได้จากการให้เช่า	7.71	-	7.71	100
รายได้อื่น	0.25	-	0.25	100
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรม อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	105.88	-	105.88	100
รวมรายได้	113.84	-	113.84	100
ค่าใช้จ่าย				

ต้นทุนการให้บริการ	5.51	-	5.51	100
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	28.55	6.07	22.48	370
รวมค่าใช้จ่าย	34.06	6.07	27.99	461
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	79.79	(6.07)	85.86	100
รายได้ทางการเงิน	0.16	0.00	0.16	100
ต้นทุนทางการเงิน	(56.91)	-	(56.91)	100
กำไร (ขาดทุน) ก่อนรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	23.04	(6.07)	29.11	100
รายได้ (ขาดทุน) สำหรับงวด/ปี	(29.61)	1.21	(30.82)	(100)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด/ปี	(6.57)	(4.86)	(1.71)	(35)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น	-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับ งวด/ปี	-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับ งวด/ปี	(6.57)	(4.86)	(1.71)	(35)

จากตารางข้างต้นสามารถวิเคราะห์ตามรายการได้ ดังต่อไปนี้

I รายได้จากการดำเนินงาน

บริษัทฯ มีรายได้รวมสำหรับปี 2566 และ 2565 จำนวน 113.84 ล้านบาท และ - ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 113.84 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 100 โดยรายได้หลักมาจากกำไรจากการปรับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และการดำเนินงานปล่อยเช่าจาก 3 โครงการ ได้แก่ พาร์ค ออร์จิน พรอมพงษ์ พาร์ค ออร์จิน พญาไท และพาร์ค ออร์จิน ทองหล่อ ในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกันในแต่ละโครงการ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. รายได้จากการให้เช่า สำหรับปี 2566 จำนวน 7.71 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.77 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 7.71 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 100

2. รายได้อื่น สำหรับปี 2566 จำนวน 0.25 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.22 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 0.25 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 100

3. กำไรจากการปรับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับปี 2566 จำนวน 105.88 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 93 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 105.88 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 100

II ค่าใช้จ่าย

1. ต้นทุนการให้บริการ สำหรับปี 2566 จำนวน 5.51 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.84 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 5.51 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 100

2. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร สำหรับปี 2566 จำนวน 28.55 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 25.08 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน 22.48 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 370

III กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน สำหรับปี 2566 จำนวน 79.79 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 70.09 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน 85.86 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 100

IIIII รายได้ทางการเงิน สำหรับปี 2566 จำนวน 0.16 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.14 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน 0.16 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 100

IV ต้นทุนทางการเงิน สำหรับปี 2566 จำนวน 56.91 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 49.99 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน 56.91 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 100

V กำไร (ขาดทุน) ก่อนรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้ สำหรับปี 2566 จำนวน 23.04 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 20.24 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน 23.04 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 100

VI ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ สำหรับปี 2566 จำนวน 29.61 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 26.01 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน 30.82 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 100

VII ขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับงวด/ปี สำหรับปี 2566 จำนวน 6.57 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.33 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน 1.71 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.50

VIII ฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 2,460.45 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน 2,457.24 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 100 โดยหลักเป็นการได้มาซึ่งห้องชุดในโครงการ พาร์ค ออร์จิน พร้อมพงษ์ พาร์ค ออร์จิน พญาไท และพาร์ค ออร์จิน ทองหล่อ เพื่อใช้ประกอบธุรกิจ และบริษัทฯ มีหนี้สินรวม 2,470.87 ล้านบาท มาจากการระดมทุนการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเป็นหลัก และส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น (10.43) ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน 6.57 ล้านบาท

จึงเรียนมาเพื่อทราบ ณ ที่นี้

ขอแสดงความนับถือ



นายวีรพงษ์ ชุตินักร์
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร