

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ (MD&A) ประกอบประกาศผลการดำเนินงาน
บริษัท เดอะ อีซูเออร์ จำกัดและบริษัทย่อย สำหรับงวดสามเดือน และหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568

เรียน กรรมการบริษัทฯ
และผู้ถือครองโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์

วันที่ 15 สิงหาคม 2568

บริษัท เดอะ อีซูเออร์ จำกัด (“บริษัทฯ”) ขอเรียนชี้แจง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่าย จัดการ (MD&A) ประกอบ
ประกาศผลการดำเนินงาน บริษัท เดอะ อีซูเออร์ จำกัด และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัทฯ”) สำหรับงวดสามเดือน และหกเดือน
สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 และภาพรวมของผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ดังนี้

ในงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าและบริการ ทั้งสิ้น 18.39 ล้านบาท
(สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 19 มีนาคม 2568 (วันที่ได้มาซึ่งการลงทุนใน BPKN3)) ประกอบด้วยรายได้จาก ไตรมาส 2/2568
16.42 ล้านบาท และจากไตรมาส 1/256 จาก 1.97 ล้านบาท และมีกำไรจากการปรับมูลค่าชุดธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการ
ลงทุน 85.96 ล้านบาท ด้วยเหตุนี้ทำให้ กลุ่มบริษัทฯ กำไร (ขาดทุน) เสรีจรวมสำหรับงวดหกเดือน 21.21 ล้านบาท

บริษัทฯ มีรายได้ซึ่งเป็นกระแสรายรับจากทรัพย์สินของโครงการ (ซึ่งเป็นค่าเช่าและรายได้จากการค่าบริการอื่นๆ) จาก
บริษัท บูทิก พระโขนง ทรี จำกัด (“BPKN3”) ตามสัญญาการขายและโอนสิทธิ์รายได้ (“สัญญา RSTA”) ทั้งสิ้น 12.69 ล้านบาท
(สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 19 มีนาคม 2568 (วันที่ได้มาซึ่งการลงทุนใน BPKN3)) ซึ่งบริษัทฯ จะใช้ไปในการจัดสรรส่วนแบ่ง
ผลตอบแทนรายไตรมาสในไตรมาสที่ 2/2568 หรือไตรมาสที่ 2 ของปีโครงการที่ 1 และบริษัทฯ มีรายได้จากการเปลี่ยนแปลง
มูลค่าชุดธรรมของสินทรัพย์ทางการเงิน 360.65 ล้านบาทและมีขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย 293.0 ล้านบาท ซึ่ง
รายการดังกล่าวไม่ได้มีนัยยะสำคัญใดต่อการจัดสรรส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาส เหตุนี้ในงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30
มิถุนายน 2568 บริษัทฯ ขาดทุนจากการดำเนินงานรวม 16.54 ล้านบาท

ทั้งนี้สำหรับผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ ในงวดสามเดือนและหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 มีรายละเอียด และสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

รายการ (งบการเงินรวม)	ไตรมาส 1/68 ¹⁾	ไตรมาส 2/68	%QoQ	รวม 6 เดือน
รายได้จากการดำเนินงาน				
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	1.97	16.42	733.5%	18.39
รายได้อื่น	-	0.04	100.0%	0.04
รวมรายได้จากการดำเนินงาน	1.97	16.46	733.5%	18.43
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ	(0.37)	(3.47)	837.8%	(3.84)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(0.02)	(0.11)	450.0%	(0.13)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(8.56)	(1.84)	(78.5%)	(10.40)
รวมค่าใช้จ่าย	(8.95)	(5.42)	(39.4%)	(14.37)
กำไรจากการดำเนินงาน	(6.98)	11.04	258.2%	4.06
ต้นทุนทางการเงิน	(1.38)	(16.16)	1,071.0%	(17.54)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	(8.36)	(5.12)	(38.8%)	13.48
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(49.40)	(1.87)	(96.2%)	(51.27)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการดำเนินงานปกติ	(57.76)	(6.99)	(87.9%)	(64.75)
รายการพิเศษ หรือรายการที่ไม่ได้เกิดเป็นประจำ				
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	81.88	4.08	(95.0%)	85.96
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	0.0%	-
กำไร (ขาดทุน) เสร็จรวมสำหรับงวด	24.12	(2.91)	(112.1%)	21.21

1) สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 19 มีนาคม 2568 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2568 (วันที่ได้มาซึ่งการลงทุนใน BPKN3)

(หน่วย: ล้านบาท)

รายการ (งบการเงินเฉพาะกิจการ)	ไตรมาส 1/68	ไตรมาส 2/68	%QoQ	รวม 6 เดือน
รายได้จากการดำเนินงาน				
รายได้จากสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิ ¹⁾	1.34	11.35	747.0%	12.69
รายได้อื่น	-	0.02	100.0%	0.02
รวมรายได้จากการดำเนินงาน	1.34	11.37	748.5%	12.71
ค่าใช้จ่าย				
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(8.06)	(1.99)	(75.3%)	(10.05)
รวมค่าใช้จ่าย	(8.06)	(1.99)	(75.3%)	(10.05)
กำไรจากการดำเนินงาน	(6.72)	9.38	239.6%	2.66
ต้นทุนทางการเงิน ¹⁾	(1.38)	(9.51)	589.1%	(10.89)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	(8.10)	(0.13)	(98.4%)	(8.23)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(75.07)	(0.80)	(98.9%)	(75.87)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการดำเนินงานปกติ	(83.17)	(0.93)	(98.9%)	(84.10)
รายการพิเศษ หรือรายการที่ไม่ได้เกิดเป็นประจำ				
กำไรจากการปรับมูลค่าธุรกรรมเงินลงทุนในสัญญาซื้อขาย กระแสรายรับสุทธิ	359.65	1.00	(99.7%)	360.65
ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(293.00)	-	(100.0%)	(293.00)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	0.0%	-
กำไร (ขาดทุน) เสร็จรวมสำหรับงวด	(16.52)	0.07	(100.4%)	(16.45)

รายได้จากการดำเนินงาน

- **งบการเงินรวม:**

- QoQ: ไตรมาส 2/2568 มีรายได้รวม 16.42 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 733.5% จาก 1.97 ล้านบาทในไตรมาสก่อน สาเหตุหลักจากการรับรู้รายได้ค่าเช่าและบริการโครงการ Summer Point เต็มไตรมาส หลังลงทุนใน BPKN3 เมื่อ 19 มีนาคม 2568 ปัจจุบันมีอัตราการใช้พื้นที่ 93.9% ลดลงเล็กน้อยจากผู้เช่าสิ้นสุดสัญญา แต่มีผู้เช่ารายใหม่ที่มีค่าเช่าสูงกว่าเข้ามาแทน คาดว่าจะเริ่มรับรู้รายได้ในไตรมาสถัดไป และอัตราการใช้จะกลับสู่ระดับ 96.1% โดยภายหลังคาดว่าจะมีอัตราการใช้พื้นที่กลับมาที่ 96.1% ตามเดิม
- 6M: รายได้รวม 18.39 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นรายได้จาก Q2 เนื่องจาก Q1 มีการรับรู้เพียงบางส่วนช่วงหลังการลงทุน

- **งบการเงินเฉพาะกิจการ:**

- QoQ: รายได้รวม 11.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 748.5% จาก 1.34 ล้านบาทในไตรมาสก่อนหน้า มาจากสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิ (RSTA) ที่รับรู้เต็มไตรมาส
- 6M: รายได้รวม 12.71 ล้านบาท ซึ่งเกือบทั้งหมดเกิดจาก Q2 ด้วยเหตุผลเดียวกัน

ค่าใช้จ่าย

- **งบการเงินรวม:**

- QoQ: ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการเพิ่มขึ้นจาก 0.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 837.8% เป็น 3.47 ล้านบาท เนื่องจากมีต้นทุนคงที่เช่น ค่าเช่าที่ดิน ค่าสาธารณูปโภค และเงินเดือนพนักงาน ที่รับรู้เต็มไตรมาส ค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลงจาก 8.56 ล้านบาท ลดลง 78.5% เหลือ 1.84 ล้านบาท เพราะ Q1 มีค่าใช้จ่ายที่ปรึกษาออกโทเคนดิจิทัล ซึ่งไม่มีใน Q2
- 6M: ต้นทุนรวม 3.84 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายบริหารรวม 10.40 ล้านบาท สะท้อนว่าภาระค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เกิดขึ้นใน Q1 ซึ่งส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายที่ปรึกษาออกโทเคนดิจิทัล

- **งบการเงินเฉพาะกิจการ:**

- QoQ: ค่าใช้จ่ายบริหารลดลงจาก 8.06 ล้านบาท ลดลง 75.3% เหลือ 1.99 ล้านบาท ด้วยเหตุผลเดียวกับงบรวม
- 6M: ค่าใช้จ่ายบริหารรวม 10.05 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายใน Q1 ซึ่งส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายที่ปรึกษาออกโทเคนดิจิทัล

ต้นทุนทางการเงิน

- **งบการเงินรวม**

- **QoQ:** เพิ่มขึ้นจาก 1.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,071.0% เป็น 16.16 ล้านบาท จากการรับรู้ดอกเบี้ยและผลตอบแทนโทเคน Summer Point เต็มไตรมาส

- **งบการเงินเฉพาะกิจการ**

- **QoQ:** เพิ่มขึ้นจาก 1.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 589.1% เป็น 9.51 ล้านบาท ด้วยเหตุผลเดียวกัน

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

- งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ: 1.87 ล้านบาท และ 0.80 ล้านบาท โดยลดลงจากไตรมาสก่อนหน้า 49.40 ล้านบาท และ 75.07 ล้านบาท ตามลำดับ
 - ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ ซึ่งเป็นภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอตัดบัญชีที่คำนวณจากผลการดำเนินงานโดยคำนวณตามเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ผลจากรายการพิเศษ

- งบการเงินรวม
 - QoQ: กำไรจากการปรับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลงจาก 81.88 ล้านบาท ลดลง 95.0% เหลือ 4.08 ล้านบาท เนื่องจาก Q1 มีการประเมินมูลค่าครั้งใหญ่หลังการลงทุน ส่วน Q2 เป็นการปรับมูลค่ารายไตรมาส
 - 6M: กำไรรวมจากการปรับมูลค่า 85.96 ล้านบาท
- งบการเงินเฉพาะกิจการ
 - QoQ: กำไรจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนใน RSTA ลดลงจาก 359.65 ล้านบาท ลดลง 99.7% เหลือ 1.00 ล้านบาท และ Q1 มีการบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย 293 ล้านบาท ขณะที่ Q2 ไม่มีการรับรู้เพิ่มเนื่องจากเป็นรายการที่เกิดขึ้นครั้งเดียว
 - 6M: กำไรรวมจากการปรับมูลค่า RSTA อยู่ที่ 360.65 ล้านบาท และขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนรวม 293 ล้านบาท

กำไร (ขาดทุน) เสริมรวมสำหรับงวด

- งบการเงินรวม
 - QoQ: ไตรมาส 2/2568 พลิกจากกำไรสุทธิ 24.12 ล้านบาทในไตรมาสก่อนหน้า เป็นขาดทุนสุทธิ 2.91 ล้านบาท แม้รายได้ค่าเช่าและบริการเพิ่มขึ้นมาก และค่าใช้จ่ายบริหารลดลงอย่างมีนัยสำคัญ แต่กำไรจากการปรับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลงกว่า 95.0% จากไตรมาสก่อน ทำให้เป็นขาดทุนสุทธิ
 - 6M: มีกำไรสุทธิรวม 21.21 ล้านบาท โดยกำไรส่วนใหญ่เกิดจากรายการพิเศษในไตรมาส 1 ขณะที่ผลการดำเนินงานปกติเริ่มดีขึ้นในไตรมาส 2
- งบการเงินเฉพาะกิจการ
 - QoQ: ไตรมาส 2/2568 พลิกจากขาดทุนสุทธิ 16.52 ล้านบาทในไตรมาสก่อนหน้า เป็นกำไรสุทธิ 0.07 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากไม่มีการรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยเหมือนในไตรมาส 1 แม้กำไรจากการปรับมูลค่า RSTA จะลดลงอย่างมาก
 - 6M: ขาดทุนสุทธิรวม 16.45 ล้านบาท โดยแม้ผลการดำเนินงานปกติในไตรมาส 2 จะดีขึ้น แต่ยังไม่สามารถชดเชยผลกระทบจากขาดทุนด้อยค่าเงินลงทุนจำนวนมากในไตรมาส 1 ได้

งบฐานะการเงิน

- **งบการเงินรวม:** ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 690.98 ล้านบาท โดยหลักเป็นการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ครอบครองในทรัพย์สินของโครงการ Summer Point เพื่อใช้ประกอบธุรกิจ ซึ่งเกิดจากการที่บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ ทำให้บริษัทฯ มีหนี้สินรวม 674.48 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการระดมทุนการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเป็นหลัก และส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 มีส่วนของผู้ถือหุ้น 16.50 ล้านบาท
- **งบการเงินเฉพาะกิจการ:** ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 500.88 ล้านบาท โดยหลักเป็นการทำสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิกับบริษัทย่อย ซึ่งเกิดจากการที่บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ ทำให้บริษัทฯ มีหนี้สินรวม 522.04 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการระดมทุนการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเป็นหลัก และส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 มีส่วนของผู้ถือหุ้น (21.16) ล้านบาท