

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

เรียน กรรมการบริษัทฯ
และผู้ถือครองโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พอยท์

วันที่ 14 พฤศจิกายน 2568

บริษัท เดอะ อีซูเออร์ จำกัด (“บริษัทฯ”) ขอเรียนชี้แจง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ (MD&A) ประกอบประกาศผลการดำเนินงาน บริษัท เดอะ อีซูเออร์ จำกัด และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัทฯ”) สำหรับงวดสามเดือน และเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 และภาพรวมของผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ดังนี้

ในงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าและบริการ ทั้งสิ้น 37.32 ล้านบาท (สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 19 มีนาคม 2568 (วันที่ได้มาซึ่งการลงทุนใน BPKN3)) ประกอบด้วยรายได้จาก ไตรมาส 3/2568 18.93 ล้านบาท ไตรมาส 2/2568 16.46 ล้านบาท และจากไตรมาส 1/2568 1.97 ล้านบาท และมีกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 87.91 ล้านบาท ด้วยเหตุนี้ทำให้ กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรรวมสำหรับงวดเก้าเดือน 19.89 ล้านบาท

บริษัทฯ มีรายได้ซึ่งเป็นกระแสรับจากทรัพย์สินของโครงการ (ซึ่งเป็นค่าเช่าและรายได้จากการค่าบริการอื่นๆ) จากบริษัท บุติก พระโขนง ทรี จำกัด (“BPKN3”) ตามสัญญาการขายและโอนสิทธิ์รายได้ (“สัญญา RSTA”) ทั้งสิ้น 24.74 ล้านบาท (สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 19 มีนาคม 2568 (วันที่ได้มาซึ่งการลงทุนใน BPKN3)) ซึ่งบริษัทฯ จะใช้ไปในการจัดสรรส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาสในไตรมาสที่ 3/2568 หรือไตรมาสที่ 3 ของปีโครงการที่ 1 และบริษัทฯ มีรายได้จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงิน 362.00 ล้านบาทและมีขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย 293.0 ล้านบาท ซึ่งรายการดังกล่าวไม่ได้มีนัยยะสำคัญใดต่อการจัดสรรส่วนแบ่งผลตอบแทนรายไตรมาส เหตุนี้ในงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทฯ ขาดทุนจากการดำเนินงานรวม 13.50 ล้านบาท

ทั้งนี้สำหรับผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ ในงวดสามเดือน หกเดือน และเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 มีรายละเอียด และสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

(หน่วย:ล้านบาท)

รายการ (งบการเงินรวม)	รวม 9 เดือน 2568	ไตรมาส 3/68	ไตรมาส 2/68	%QoQ
รายได้จากการดำเนินงาน				
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	37.32	18.93	16.42	15.3%
รายได้อื่น	0.05	0.01	0.04	(75.0%)
รวมรายได้จากการดำเนินงาน	37.37	18.94	16.46	15.1%
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ	(6.99)	(3.15)	(3.47)	(9.2%)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(0.23)	(0.10)	(0.11)	(9.1%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร*	(17.41)	(3.79)	(5.06)	(25.1%)
รวมค่าใช้จ่าย	(24.63)	(7.04)	(8.64)	(18.5%)
กำไรจากการดำเนินงาน	12.74	11.90	7.82	(52.2%)
ต้นทุนทางการเงิน*	(26.89)	(12.57)	(12.94)	(2.9%)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(14.15)	(0.67)	(5.12)	(86.9%)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(52.53)	(1.26)	(1.87)	(32.6%)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการดำเนินงานปกติ	(66.68)	(1.93)	(6.99)	(72.4%)
รายการพิเศษ หรือรายการที่ไม่ได้เกิดเป็นประจำ				
กำไรจากการปรับมูลค่าชุดสิทธิธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	87.91	1.95	4.08	(52.2%)
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายลูกหนี้สรวพากร	(1.34)	(1.34)	-	(100.0%)
กำไร (ขาดทุน) รวมสำหรับงวด	19.89	(1.32)	(2.91)	54.6%

* หมายเหตุ: มีการปรับจัดประเภท (reclass) ประมาณ 3 ล้านบาท จากค่าใช้จ่ายในการบริหารในไตรมาส 2/2025 ไปยังต้นทุนทางการเงินในไตรมาส 3/2025 เพื่อให้แสดงผลได้ถูกต้องตามลักษณะของรายการ

(หน่วย:ล้านบาท)

รายการ (งบการเงินเฉพาะกิจการ)	รวม 9 เดือน 2568	ไตรมาส 3/68	ไตรมาส 2/68	%QoQ
รายได้จากการดำเนินงาน				
รายได้จากสัญญาซื้อขายกระแสรับสุทธิ ¹⁾	24.74	12.05	11.35	6.2%
รายได้อื่น	0.02	-	0.02	(100.0%)
รวมรายได้จากการดำเนินงาน	24.76	12.05	11.37	6.0%
ค่าใช้จ่าย				
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	11.60	(1.55)	(1.99)	(22.1%)
รวมค่าใช้จ่าย	11.60	(1.55)	(1.99)	(22.1%)
กำไรจากการดำเนินงาน	13.16	10.50	9.38	(11.9%)
ต้นทุนทางการเงิน ¹⁾	(21.32)	(10.43)	(9.51)	9.7%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(8.16)	0.07	(0.13)	(153.8%)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(74.34)	1.53	(0.80)	(291.2%)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการดำเนินงานปกติ	(82.50)	1.60	(0.93)	(272.0%)
รายการพิเศษ หรือรายการที่ไม่ได้เกิดเป็นประจำ				
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมเงินลงทุนในสัญญาซื้อขาย กระแสรับสุทธิ	362.00	1.35	1.00	35.0%
ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(293.00)	-	-	100.0%
กำไร (ขาดทุน) รวมสำหรับงวด	(13.50)	2.95	0.07	4,114.3%

1) สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 19 มีนาคม 2568 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2568 (วันที่ได้มาซึ่งการลงทุนใน BPKN3)

รายได้จากการดำเนินงาน

- **งบการเงินรวม:**

- **QoQ:** ไตรมาส 3/2568 มีรายได้รวม 18.94 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 15.1% จาก 16.46 ล้านบาทในไตรมาสก่อน โดยมีส่วนหลักจากรายได้ค่าเช่าและบริการ โครงการ Summer Point ที่เพิ่มขึ้น โดยปัจจุบันมีอัตราการใช้พื้นที่ 97% ซึ่งเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 2 ที่มีอัตราการใช้เพียง 94% เนื่องจากบริษัทฯ มีผู้เช่ารายใหม่ที่มีค่าเช่าสูงกว่าเข้ามาแทนผู้เช่ารายเก่าที่หมดสัญญาไป และเริ่มรับรู้รายได้ของผู้เช่าดังกล่าวตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2568
- **9M:** รายได้รวม 37.37 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นรายได้จากการให้เช่าและบริการ เนื่องจากในระหว่างปีมีผู้เช่ารายใหม่ ซึ่งประกอบกิจการที่มีการเปิดให้บริการตลอด 24 ชั่วโมง ทำให้รายได้ส่วนสาธารณูปโภคเพิ่มขึ้นตาม

- **งบการเงินเฉพาะกิจการ:**

- **QoQ:** รายได้รวม 12.05 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.0% จาก 11.37 ล้านบาทในไตรมาสก่อนหน้า เหตุผลเดียวกับงบการเงินรวม
- **9M:** รายได้รวม 24.76 ล้านบาท หลักๆจากรายได้จากสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิ (RSTA) ด้วยเหตุผลเดียวกันกับงบการเงินรวม

ค่าใช้จ่าย

- **งบการเงินรวม:**

- **QoQ:** ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการลดลงจาก 3.47 ล้านบาท เหลือ 3.15 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 9.2% เนื่องจากในไตรมาส 2 ที่ผ่านมามีการรับรู้ส่วนของค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมอาคารหลังจากการเกิดเหตุการณ์แผ่นดินไหวในช่วงปลายไตรมาส แต่อย่างไรก็ตามแม้ในไตรมาส 3 จะมีต้นทุนค่าสาธารณูปโภคที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากมีผู้เช่าใหม่ซึ่งประกอบกิจการที่มีการเปิดให้บริการตลอด 24 ชั่วโมง บริษัทฯ ได้เรียกเก็บไปยังลูกค้า จึงสัมพันธ์กับรายได้ที่เพิ่มขึ้น

โดยสำหรับต้นทุนจากการให้เช่าและบริการหลักๆประกอบด้วยต้นทุนคงที่ของค่าเช่าที่ดิน โดยมีการรับรู้ค่าเสื่อมราคาในงวด ค่าสาธารณูปโภค ค่าบริหารงานทั่วไปภายในโครงการ และเงินเดือนพนักงาน ที่เป็นต้นทุนปกติทั่วไป

ค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลง 25.1% จาก 5.06 ล้านบาท เหลือ 3.79 ล้านบาท สาเหตุหลักเนื่องจาก ไม่มีค่าใช้จ่ายที่ปรึกษาเกี่ยวกับการออกโทเคนดิจิทัลในไตรมาสนี้

- **9M:** ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการรวม 6.99 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่ายและบริหารรวม 17.64 ล้านบาท

- **งบการเงินเฉพาะกิจการ:**

- **QoQ:** ค่าใช้จ่ายบริหารลดลงจาก 1.99 ล้านบาท ลดลง 22.1% เหลือ 1.55 ล้านบาท เนื่องจากไตรมาสนี้ไม่มีค่าที่ปรึกษาในการออกโทเคนดิจิทัล
- **9M:** ค่าใช้จ่ายบริหารรวม 11.60 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับที่ปรึกษาออกโทเคนดิจิทัล

ต้นทุนทางการเงิน

- **งบการเงินรวม**

- **QoQ:** ลดลงจาก 12.94 ล้านบาท เหลือ 12.57 ล้านบาท หรือคิดเป็น 2.9% เนื่องจากในไตรมาสที่ผ่านมามีการจ่ายผลตอบแทนตามผลประกอบการให้กับนักลงทุนรวมกัน 2 ไตรมาส (ตั้งแต่วันที่ 19 มีนาคม ถึง 30 มิถุนายน 2568) และจ่ายเงินสดที่คงส่วนเกินที่คงเหลือจากการเสนอขายโทเคนดิจิทัลให้กับนักลงทุนเพิ่มเติมในไตรมาสที่ผ่านมา ทำให้มีการรับรู้ค่าใช้จ่ายทางการเงินสูงกว่าไตรมาสที่ 3/2568
- **9M:** ต้นทุนทางการเงินสำหรับ 9 เดือนที่ผ่านมาตั้งแต่วันที่ 19 มีนาคม – 30 กันยายน 2568 รวมทั้งสิ้น 26.89 ล้านบาท ประกอบด้วยต้นทุนจากการจ่ายผลตอบแทนให้กับนักลงทุนจำนวน 21.32 ล้านบาท และต้นทุนทางการเงินจากสัญญาเช่าที่ดิน 5.57 ล้านบาท

- **งบการเงินเฉพาะกิจการ**

- **QoQ:** เพิ่มขึ้น 0.92 ล้านบาท เป็น 10.43 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้น 9.7% จากไตรมาสก่อนหน้า รายการหลักมาจากการรับรู้ดอกเบี้ยจ่ายผลตอบแทนโทเคน Summer Point จากไตรมาส 3/2568 ซึ่งเป็นต้นทุนทางการเงินจากการจ่ายผลตอบแทนให้กับนักลงทุน โดยจำนวนเงินรวมสำหรับเก้าเดือนที่ผ่านมาตั้งแต่วันที่ 19 มีนาคม – 30 กันยายน 2568 รวมทั้งสิ้น 21.32 ล้านบาท

รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้

- **งบการเงินรวม :** ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับงวดเก้าเดือนเป็น 52.53 ล้านบาท ซึ่งรายการหลักประกอบด้วยการรับรู้หนี้สินทางภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการปรับมูลค่าธุรกรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 83.60 ล้านบาท และสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี 31.07 ล้านบาทจากผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างบัญชีกับภาษีที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่า
- **งบการเงินเฉพาะกิจการ:** ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับงวดเก้าเดือนเป็น 74.34 ล้านบาท ซึ่งรายการหลักประกอบด้วยการรับรู้หนี้สินทางภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการรายปรับมูลค่าธุรกรรมของสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิ (RSTA)

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ ซึ่งเป็นภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอตัดบัญชีที่คำนวณจากผลการดำเนินงาน โดยคำนวณตามเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ผลจากรายการพิเศษ

- **งบการเงินรวม**
 - QoQ: กำไรจากการปรับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลงจาก 4.08 ล้านบาท ลดลง 52.2% เหลือ 1.95 ล้านบาท โดยเป็นการปรับมูลค่ารายได้ไตรมาสตามผลการดำเนินงาน และยังมีค่าใช้จ่ายจากการตัดจำหน่ายลูกหนี้สรรพากรจำนวน 1.34 ล้านบาท เพิ่มขึ้นในไตรมาสนี้
 - 9M: กำไรรวมจากการปรับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 87.91 ล้านบาท
- **งบการเงินเฉพาะกิจการ**
 - QoQ: กำไรจากการปรับมูลค่าเงินลงทุนใน RSTA จาก 1.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 35.0% เป็น 1.35 ล้านบาท
 - 9M: กำไรรวมจากการปรับมูลค่า RSTA อยู่ที่ 362.00 ล้านบาท และขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนรวม 293 ล้านบาท

กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด

- **งบการเงินรวม**
 - QoQ: ไตรมาส 3/2568 ขาดทุนสุทธิ 1.32 ล้านบาท ลดลง 54.6% จากไตรมาสก่อนหน้า หลักๆมาจากรายได้รวมที่เพิ่มขึ้นจากอัตราเช่าที่สูงขึ้น
 - 9M: มีกำไรสุทธิรวม 19.89 ล้านบาท โดยกำไรส่วนใหญ่เกิดจากรายการพิเศษในไตรมาส 1 ขณะที่ผลการดำเนินงานปกติเริ่มดีขึ้นในไตรมาส 2 และไตรมาสที่ 3 ตามลำดับ
- **งบการเงินเฉพาะกิจการ**
 - QoQ: ไตรมาส 3/2568 มีกำไรสุทธิ 2.95 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการลดลงของประมาณการหนี้สินค่าใช้จ่ายทางภาษีเงินได้และกำไรจากการปรับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิ (RSTA)
 - 9M: ขาดทุนสุทธิรวม 13.50 ล้านบาท โดยแม้ผลการดำเนินงานปกติในไตรมาส 2 และไตรมาส 3 จะดีขึ้น แต่ยังไม่สามารถชดเชยผลกระทบจากขาดทุนด้อยค่าเงินลงทุนจำนวนมากในไตรมาส 1 ได้

(หน่วย:ล้านบาท)

รายการ	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	22.17	5.78
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	3.27	11.22
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	39.16	18.57
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	646.56	479.01
รวมสินทรัพย์	685.72	497.58
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	5.24	0.91
รวมหนี้สินหมุนเวียน	52.82	44.16
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	617.73	471.63
รวมหนี้สิน	670.55	515.79
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	15.17	(18.21)
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	685.72	497.58

งบฐานะการเงิน

- **งบการเงินรวม:** ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 685.74 ล้านบาท โดยหลักๆเป็นการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ครอบครองในทรัพย์สินของโครงการ Summer Point เพื่อใช้ประกอบธุรกิจ ซึ่งเกิดจากการที่บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ ทำให้บริษัทฯ มีหนี้สินรวม 670.55 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการระดมทุนการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเป็นหลัก และส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 มีส่วนของผู้ถือหุ้น 15.17 ล้านบาท
- **งบการเงินเฉพาะกิจการ:** ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 497.58 ล้านบาท โดยหลักเป็นการทำสัญญาซื้อขายกระแสรายรับสุทธิกับบริษัทย่อย ซึ่งเกิดจากการที่บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายโทเคนดิจิทัลเพื่อการลงทุนซัมเมอร์พ้อยท์ทำให้บริษัทฯ มีหนี้สินรวม 515.79 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการระดมทุนการเสนอขายโทเคนดิจิทัลเป็นหลัก และส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 มีส่วนของผู้ถือหุ้น (18.21) ล้านบาท