

เรื่องชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 ที่เปลี่ยนแปลงเกินกว่าร้อยละ 20
เรียนกรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัท”) มีผลขาดทุนสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ) สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 จำนวน 1.46 ล้านบาท เปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีกำไรสุทธิ 9.57 ล้านบาท ลดลงจำนวน 11.03 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 115 โดยมีปัจจัยสำคัญดังนี้

1. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงร้อยละ 5

- บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง 17.38 ล้านบาท หรือร้อยละ 5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว ประกอบกับสถาบันการเงินยังคงมีความเข้มงวดในการอนุมัติสินเชื่อ ส่งผลให้ยอดโอนกรรมสิทธิ์ลดลง
- อย่างไรก็ตาม บริษัทยังคงโอนกรรมสิทธิ์อย่างต่อเนื่อง พร้อมทั้งปรับกลยุทธ์ทางการตลาดให้สอดคล้องกับสถานะตลาด เพื่อสนับสนุนการรับรู้รายได้ในช่วงที่เหลือของปี

2. อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง

- อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากร้อยละ 32 เป็นร้อยละ 27 จากการที่บริษัทได้ปรับกลยุทธ์ด้านราคาและการส่งเสริมการขายให้สอดคล้องกับสถานะตลาดและภาวะการแข่งขัน

3. ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารลดลงร้อยละ 2

- บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารลดลง 2.50 ล้านบาท หรือร้อยละ 2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากค่าธรรมเนียมการโอน ภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าใช้จ่ายในการขายที่ลดลง สอดคล้องกับยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่ลดลง
- นอกจากนี้ บริษัทได้ดำเนินมาตรการบริหารและควบคุมค่าใช้จ่ายอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้สามารถรักษาระดับค่าใช้จ่ายในการบริหารได้อย่างมีประสิทธิภาพ แม้ว่าภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์จะชะลอตัว

4. ต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ลดลง

- บริษัทมีต้นทุนทางการเงินลดลง 2.35 ล้านบาท หรือร้อยละ 34 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน จากการทยอยชำระคืนเงินกู้ตามการโอนกรรมสิทธิ์อย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ภาระดอกเบี้ยลดลง
- ขณะที่ภาษีเงินได้ลดลง 1.96 ล้านบาท หรือร้อยละ 77 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สอดคล้องกับรายได้และผลการดำเนินงานที่ลดลง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายไพโรจน์ วัฒนาวโรคม)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร