

ESTAR/BKK/MD/24/2563

27 กุมภาพันธ์ 2563

เรื่องชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ที่เปลี่ยนแปลงเกินกว่าร้อยละ 20
เรียนกรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัท”) มีผลกำไรสุทธิสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 52.65 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2561 มีผลกำไรสุทธิ จำนวน 115.45 ล้านบาท โดยมีผลกำไรลดลงจำนวน 61.43 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 54 เมื่อเทียบกับปีก่อน บริษัทขอรายงานสาเหตุหลักที่ทำให้ผลการดำเนินงานเปลี่ยนแปลงเกินกว่าร้อยละ 20 สรุปได้ดังนี้

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับปี 2562 ลดลงจำนวน 347.37 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 21 (ด้วยต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ ลดลงจำนวน 211.58 ล้านบาท) เมื่อเทียบกับปี 2561 เนื่องจากการรับรู้รายได้จากการขายโครงการเดิมในกรุงเทพฯ ที่มีมูลค่าเหลือลดลงเมื่อเทียบกับปี 2561 ส่วนรายได้ค่าเช่า ในปี 2562 เพิ่มขึ้นจำนวน 10.32 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 30 เมื่อเทียบกับปี 2561 เนื่องจากบริษัทมีการปรับปรุงแบบห้องพักใหม่เพื่อให้สอดคล้องตามความต้องการของตลาด จึงทำให้มีลูกค้าเช่าเพิ่มขึ้น

ทั้งนี้ผู้ประเมินอิสระประเมินราคาที่ดินของบริษัทใหม่ พบว่าส่วนใหญ่ราคาประเมินใหม่สูงกว่าราคาตามบัญชีปัจจุบัน และเพื่อสะท้อนให้เห็นถึงราคาที่เป็นปัจจุบัน บริษัทจึงโอนกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าในสินทรัพย์ที่เคยรับรู้ผลขาดทุนในอดีตเพิ่มขึ้นจำนวน 26.32 ล้านบาท

อย่างไรก็ตาม บริษัทมีค่าใช้จ่ายคงที่ที่เกิดขึ้นเป็นประจำทุกเดือนและมีค่าใช้จ่ายจากโครงการใหม่ที่ได้เริ่มดำเนินการแล้ว ซึ่งยังไม่สามารถที่จะรับรู้รายได้ได้ทันในปีนี้ เช่น ค่าใช้จ่ายสำนักงาน ค่าการตลาดประชาสัมพันธ์ เป็นต้น รวมถึงค่าเสื่อมราคาสำนักงานขายที่เพิ่มขึ้นตามโครงการใหม่ที่เปิดขาย และมีการตัดจำหน่ายทรัพย์สินถาวร(สำนักงานขาย) เนื่องจากยกเลิกการใช้งาน ทำให้ในปี 2562 มีสัดส่วนของผลกำไรลดลงอย่างมีสาระสำคัญ เมื่อเทียบกับการลดลงของรายได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายต่อศักดิ์ เลิศศรีสุกุลรัตน์)

กรรมการผู้จัดการ