

เรื่องชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 ที่เปลี่ยนแปลงเกินกว่าร้อยละ 20
เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัท”) มีผลขาดทุนสุทธิสำหรับงวด สามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 จำนวน 23.80 ล้านบาท ในขณะที่ไตรมาสเดียวกันของปี 2563 มีกำไรสุทธิ จำนวน 112.89 ล้านบาท โดยมีผลกำไรลดลงจำนวน 136.69 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 121 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน บริษัทจึงขอรายงานสาเหตุหลักที่ทำให้ผลการดำเนินงานเปลี่ยนแปลงเกินกว่าร้อยละ 20 สรุปได้ดังนี้

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาส 3/2564 ลดลงจำนวน 827.28 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 80 เมื่อเทียบกับ ไตรมาส 3/2563 (ขณะที่ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ ลดลงจำนวน 615.65 ล้านบาท) สาเหตุหลักมาจาก

- 1) ผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ระลอกใหม่ปีนี้มีรุนแรงกว่าปีที่ผ่านมา ทำให้ลูกค้าชะลอการซื้อ เนื่องจากกำลังซื้อของผู้บริโภคลดลงจากปัญหาภาวะเศรษฐกิจ และธนาคารเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น
- 2) การรับรู้รายได้จากการโอนอสังหาริมทรัพย์ลดลง แม้ว่าราวกลางปีนี้ บริษัทเพิ่งเริ่มรับรู้รายได้จากการขายโครงการควินทารา อาท่ สุขุมวิท 52 และได้รับรู้ต่อเนื่องมาจนถึงไตรมาสที่ 3/2564 ก็ตาม แต่เนื่องจากโครงการควินทารา ทรีเฮ้าส์ สุขุมวิท 42 ซึ่งเป็นโครงการที่มีมูลค่ามากกว่า และได้เริ่มรับรู้ตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2563 ที่ผ่านมาและรับรู้รายได้มากกว่า จึงเป็นสาเหตุหลักที่ทำให้การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาสที่ 3/2564 ลดลง เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 3/2563
- 3) รายได้จากการขายที่ดินลดลง ไตรมาส 3/2563 บริษัทมีรายได้จากการขายที่ดินในกรุงเทพฯแปลงหนึ่ง (โอนกลับขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์จำนวน 9.59 ล้านบาท) ขณะที่ ไตรมาส 3/2564 บริษัทไม่มีรายได้จากการขายที่ดินแต่อย่างใด

สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย ในไตรมาส 3/2564 ลดลงจำนวน 56.08 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 66 เมื่อเทียบกับไตรมาส 3/2563 สาเหตุหลักเกิดจากการลดลงของค่านายหน้า ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าใช้จ่ายในการ โอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งผันแปรตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง

จากการที่บริษัทมีผลขาดทุนเพิ่มขึ้น ทำให้ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในไตรมาส 3/2564 ลดลงจำนวน 35.82 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 115 เมื่อเทียบกับไตรมาส 3/2563

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายต่อศักดิ์ เลิศศรีสกุลรัตน์)

กรรมการผู้จัดการ