

ESTAR/BKK/MD/022/2564

24 กุมภาพันธ์ 2564

เรื่องชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ที่เปลี่ยนแปลงเกินกว่าร้อยละ 20  
เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัท”) มีผลกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของ บริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 188.52 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2562 มีผลกำไรสุทธิ จำนวน 52.65 ล้านบาท โดยมีผลกำไรเพิ่มขึ้นจำนวน 135.87 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 258 เมื่อเทียบกับปีก่อน บริษัทขอรายงานสาเหตุหลักที่ทำให้ผลการดำเนินงานเปลี่ยนแปลงเกินกว่าร้อยละ 20 สรุปได้ดังนี้

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับปี 2563 เพิ่มขึ้นจำนวน 1,289.11 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 101 เมื่อเทียบกับปี 2562 (ขณะที่ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้นจำนวน 849.98 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 96) เนื่องจากบริษัทมีการรับรู้รายได้จากการขายโครงการใหม่อย่างต่อเนื่องจากโครงการในจังหวัดกรุงเทพฯ และระยอง รวม 3 โครงการ อาทิเช่น โครงการอาคารชุดพักอาศัย ควินทารา ทรีเฮาส์ สุขุมวิท 42 ที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่เดือน พฤษภาคม 2563 และมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวนหนึ่งแปลง และที่ดินรอการพัฒนาจำนวนหนึ่งแปลง รวม 758.46 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 30 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการสำหรับปี 2563 ลดลงจำนวน 15.95 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 16 เมื่อเทียบกับปี 2562 เนื่องจากผลกระทบของการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ทำให้จำนวนลูกค้าใช้บริการสนามกอล์ฟ และเช่าที่พักลดลง

ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย สำหรับปี 2563 เพิ่มขึ้นจำนวน 109.46 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 82% เมื่อเทียบกับปี 2562 ส่วนใหญ่เกิดจากค่ามีธุรกิจเฉพาะ ค่านายหน้า และค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งผันแปรตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น

นอกจากนี้ ผู้ประเมินอิสระได้ประเมินราคาที่ดินของบริษัทใหม่ พบว่าส่วนใหญ่ราคาประเมินใหม่สูงกว่าราคาตามบัญชีปัจจุบัน ยกเว้นทรัพย์สินบางรายการ และเพื่อสะท้อนให้เห็นถึงราคาที่เป็นปัจจุบัน บริษัทจึงตั้งขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์จำนวน 101.20 ล้านบาท และโอนกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าในสินทรัพย์ที่เคยรับรู้ผลขาดทุนในอดีตจำนวน 14.56 ล้านบาท

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายต่อศักดิ์ เตีศรีสุกุลรัตน์)

กรรมการผู้จัดการ