

ESTAR/BKK/MD/79/2562

28 กุมภาพันธ์ 2562

เรื่องชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ที่เปลี่ยนแปลงเกินกว่าร้อยละ 20
เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย มีผลกำไรสุทธิสำหรับปี จำนวน 112.92 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2560 บริษัทฯ มีผลกำไรสุทธิสำหรับปี จำนวน 404.74 ล้านบาท เปลี่ยนแปลงกำไรลดลง 291.82 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 72% เมื่อเทียบกับปีก่อน

บริษัทฯ ขอเรียนชี้แจงสาเหตุหลักที่ทำให้ผลการดำเนินงานเปลี่ยนแปลงเกินกว่าร้อยละ 20 ดังนี้

1. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ปี 2561 ลดลงจำนวน 895.62 ล้านบาท และต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ ลดลงจำนวน 668.20 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2560 เนื่องจากในปี 2561 บริษัท เริ่มมีการโอนกรรมสิทธิ์โครงการแอมเบอร์ตั้งแต่เดือน ส.ค. 61 คิดเป็น 50% ของทั้งโครงการ ในขณะที่ปี 2560 เริ่มโอนโครงการนารา 9 ตั้งแต่ มี.ค. 60 คิดเป็น 78% ของทั้งโครงการ สำหรับต้นทุนขายที่ลดลงจำนวน 668.20 ล้านบาท เนื่องจากต้นทุนขายเฉลี่ยต่อหน่วยโครงการแอมเบอร์ต่ำกว่าโครงการนารา 9 และสตาร์วิว ที่เป็นไปในทิศทางเดียวกันกับราคาขาย จึงทำให้รายได้จากการขายและต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ปี 2561 ลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อน
2. รายได้อื่นปี 2561 ลดลงจำนวน 12.95 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากรายได้ค่าบริการอื่นๆ ลดลงในปี 2561
3. ต้นทุนค่าเช่าปี 2561 เพิ่มขึ้นจำนวน 7.59 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากต้นทุนค่าเสื่อมราคาที่เพิ่มขึ้น จากการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าในปี 2561 เพื่อรองรับลูกค้าที่เพิ่มขึ้น
4. โอนกลับขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์ปี 2561 เพิ่มขึ้น 1.50 ล้านบาท เนื่องจากการกลับรายการค้อยค่าของที่ดินบางแปลงที่มีการประเมินราคาตามราคาตลาดที่สูงขึ้น จึงกลับรายการค้อยค่าได้สูงขึ้นจากปี 2560
5. ค่าใช้จ่ายทางการเงินปี 2561 เพิ่มขึ้น 2.15 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2561 บริษัทฯ มีโครงการก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยเสร็จสมบูรณ์ ดอกเบี้ยจ่ายส่วนใหญ่จึงบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายทางการเงิน ในขณะที่ปี 2560 มีการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมครบในระหว่างปี ทำให้ดอกเบี้ยจ่ายในปี 2561 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน
6. รายได้(ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้ปี 2561 เพิ่มขึ้นจำนวน 68.83 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2561 บริษัทฯ มีผลกำไรทางภาษี มีผลให้เกิดค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ ในขณะที่ปี 2560 มีผลขาดทุนทางภาษี มีผลให้เกิดรายได้ภาษีเงินได้ เป็นผลมาจากการใช้ผลขาดทุนจากเงินคืนทุนของเงินลงทุน ภายหลังจากได้รับโอนกิจการทั้งหมดจากบริษัทย่อยแห่งหนึ่งของบริษัท ทำให้ในปี 2561 มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายต่อศักดิ์ เลิศศรีสุวรรณ์)

กรรมการผู้จัดการ