

เรื่องชี้แจงผลการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 ที่เปลี่ยนแปลงเกินกว่าร้อยละ 20
เรียนกรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัท”) รายงานกำไรสุทธิ (ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ) สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 จำนวน 36.53 ล้านบาท เปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนซึ่งมีผลขาดทุนสุทธิ 9.13 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 45.66 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 500 โดยมีปัจจัยสำคัญดังนี้

1. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นร้อยละ 91

- บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 227.88 ล้านบาท หรือร้อยละ 91 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน
 - การเพิ่มขึ้นดังกล่าว มีสาเหตุหลักจากการรับรู้รายได้ของโครงการใหม่ที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ต่อเนื่องจากปี 2568 ได้แก่ โครงการอาคารชุด 1 โครงการ และโครงการแนวราบ 1 โครงการ ส่งผลให้มีจำนวนยูนิตที่สามารถโอนและรับรู้รายได้ในไตรมาส 1/2569 เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ

2. กำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นร้อยละ 95

- บริษัทมีกำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 68.71 ล้านบาท หรือร้อยละ 95 สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของยอดโอนกรรมสิทธิ์
- ทั้งนี้ อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 29.5 จากร้อยละ 28.9 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีปัจจัยสนับสนุนหลักจาก
 - การโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการแนวราบซึ่งเป็นการปรับแบบบ้านใหม่ ในอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง
 - การโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการคอนโดในชั้นสูงขึ้น

3. ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเพิ่มขึ้นร้อยละ 16

- บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเพิ่มขึ้น 16.17 ล้านบาท หรือร้อยละ 16 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากค่าธรรมเนียมการโอน ภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าใช้จ่ายในการขาย ซึ่งสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของยอดโอนกรรมสิทธิ์และรายได้
- อย่างไรก็ตาม อัตรากำไรสุทธิในการขายและบริหารต่อรายได้รวมปรับตัวดีขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 23 จากร้อยละ 36 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน สะท้อนถึงการประหยัดต่อขนาด (Economies of scale) จากการเติบโตของรายได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายไพโรจน์ วัฒนวิโรดม)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร