

CGD 65/0008

วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2565

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

เรียน กรรมการผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอเรียนชี้แจงเกี่ยวกับผลการดำเนินงาน ของบริษัทตามงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ดังนี้

### ภาพรวมธุรกิจ

กลุ่มบริษัทยังมุ่งมั่นและปฏิบัติตามนโยบายหลัก 2 ส่วนซึ่งได้แก่ การเร่งส่งมอบโอนกรรมสิทธิ์ห้องพักและรับรู้รายได้ ของโครงการโพรซีชั่นส์ไพรเวทเรสซิเดนซ์ และการจัดหากระแสเงินสดเพื่อเร่งการชำระคืนหนี้สินของกลุ่มบริษัทเพื่อลดภาระค่าใช้จ่ายทางการเงินให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม ซึ่งในปี 2564 บริษัทได้ดำเนินการตามนโยบายอย่างต่อเนื่องใน สภาวะเศรษฐกิจที่อยู่ภายใต้การแพร่ระบาดของ COVID-19 ตลอดทั้งปี

โครงการโพรซีชั่นส์ไพรเวทเรสซิเดนซ์ยังเป็นโครงการที่สร้างการรับรู้รายได้หลักให้กับกลุ่มบริษัทในปี 2564 ที่ผ่าน มาเป็นจำนวน 3,175.6 ล้านบาท โดยโครงการดังกล่าวมีมูลค่าคงเหลืออีกกว่า 13.5 พันล้านบาท และมียอดขายที่รอการรับรู้รายได้ หรือ Backlog กว่า 6 พันล้านบาท ซึ่งจะทยอยรับรู้รายได้ในไตรมาสถัดไป รวมถึงอัตรากำไรขั้นต้นของโครงการนี้ยังอยู่ในอัตราที่เป็นไปตามเป้าหมายที่ประมาณ 49% สำหรับปี 2564

นอกจากนี้บริษัทยังได้ดำเนินการขายทรัพย์สินเพื่อสร้างกระแสเงินสดเพื่อการชำระคืนหนี้สินตามนโยบายของบริษัท โดยบริษัทได้ขายเงินลงทุนในบริษัท วอเตอร์ฟรอนท์ โฮเทล จำกัด (“WFH”) ซึ่งเป็นเจ้าของโรงแรม คาเพลลา กรุงเทพฯ และ บริษัท เออร์เบิน รีซอร์ท โฮเทล จำกัด (“URH”) ซึ่งเป็นเจ้าของโรงแรมโพรซีชั่นส์ กรุงเทพฯ ริมน้ำเจ้าพระยา ให้กับบริษัท เบาด์ แอนด์ บียอนด์ จำกัด (มหาชน) (เดิมชื่อบริษัท ผาแดงอินดัสทรี จำกัด (มหาชน)) ในเดือน พฤศจิกายน เป็นสัดส่วน 51% และ 25% ในเดือนธันวาคม 2564 ของทั้ง WFH และ URH ซึ่งกระแสเงินสดดังกล่าวได้นำมาชำระคืนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยไปกว่า 5.8 พันล้านบาท และบริษัทอยู่ในระหว่างการดำเนินการขายสัดส่วน การถือหุ้นของทั้ง WFH และ URH ในส่วนที่เหลืออีก 24% ภายในไตรมาสที่ 1 ปี 2565 เพื่อนำกระแสเงินสดมาชำระคืนหนี้ที่คงเหลือต่อไป

ภาพรวมของผลประกอบการของบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

ตารางแสดงสรุปผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
	2564	2563	
<b>รายได้</b>			
รายได้	3,253.2	3,322.1	(2.1%)
รายได้พิเศษ	283.3	231.3	22.5%
<b>รายได้รวม</b>	<b>3,536.5</b>	<b>3,553.4</b>	<b>(0.5%)</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ต้นทุนขาย	1,608.2	1,559.7	3.1%
ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร	621.9	571.0	8.9%
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	649.8	0.0	100.00%
<b>ค่าใช้จ่ายรวม</b>	<b>2,879.9</b>	<b>2,130.7</b>	<b>35.2%</b>
<b>กำไรจากการดำเนินงาน</b>	<b>656.6</b>	<b>1,422.7</b>	<b>(53.8%)</b>
รายได้ทางการเงิน	0.4	0.6	(33.3%)
ต้นทุนทางการเงิน	(1,129.5)	(609.2)	85.4%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	356.8	126.1	183.0%
<b>กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวดจากการดำเนินการต่อเนื่อง</b>	<b>(829.3)</b>	<b>688.0</b>	<b>(220.5%)</b>
ขาดทุนสำหรับงวดจากการดำเนินงานที่ยกเลิก	(610.0)	(1,094.3)	(44.3%)
<b>ขาดทุนสุทธิสำหรับงวด</b>	<b>(1,439.3)</b>	<b>(406.3)</b>	<b>254.2%</b>

## รายได้

- กลุ่มบริษัทมีรายได้รวมจำนวน 3,536.5 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 0.5 จากรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อนซึ่งรายได้หลักของกลุ่มบริษัทยังคงมาจากการโอนกรรมสิทธิ์และการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่องของห้องชุดโครงการโพธิ์ชั้นสีไพรเวทเรสซิเดนซ์ ดังที่ได้กล่าวไปแล้ว โดยมีรายละเอียดดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

ตารางแสดงรายได้และต้นทุนของโครงการโพธิ์ชั้นสีไพรเวทเรสซิเดนซ์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
	2564	2563	
รายได้	3,175.6	3,263.2	(2.8%)
ต้นทุน	1,608.2	1,559.7	3.0%
อัตรากำไรขั้นต้น	49%	52%	

- นอกจากนี้บริษัทรายงานรายได้พิเศษจำนวน 277 ล้านบาทจากโครงการโอวิงดินซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัท

### กำไรจากการดำเนินงาน

- กลุ่มบริษัทมีกำไรจากการดำเนินงานจำนวนรวม 656.6 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 53.8 จากรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน แต่หากพิจารณากำไรจากการดำเนินงานที่ไม่รวมขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนจำนวน 649.8 ล้านบาท กลุ่มบริษัทจะมีกำไรจากการดำเนินงานจำนวนรวม 1,306.4 ล้านบาท

### ต้นทุนทางการเงิน

- กลุ่มบริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 1,129.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 85.4 จากปีก่อน ซึ่งเป็นผลจากการหยุดรับรู้ต้นทุนทางการเงินเข้าเป็นต้นทุนของโรงแรม เนื่องจากการก่อสร้างแล้วเสร็จ โดยกลุ่มบริษัทรับรู้ต้นทุนทางการเงินเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน

### ผลการดำเนินงานจากการดำเนินงานที่ยกเลิก

- ขาดทุนจากการดำเนินงานที่ยกเลิกเป็นผลการดำเนินงานของธุรกิจโรงแรมทั้งสองแห่งซึ่งในปีที่ผ่านมาได้ประสบปัญหาและข้อจำกัดในการให้บริการตามนโยบายของภาครัฐที่สืบเนื่องมากจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 โดยมีผลขาดทุนอยู่ที่ 610 ล้านบาท ขาดทุนลดร้อยละ 44.3 จากรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน

### ผลการดำเนินงานสุทธิ

- กลุ่มบริษัทมีขาดทุนสุทธิจำนวน 1,439.3 ล้านบาท เทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อนที่มีขาดทุนสุทธิ 406.3 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจาก 1) ผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน 2) การหยุดรับรู้ต้นทุนทางการเงินเป็นต้นทุนของโรงแรม 3) ผลขาดทุนจากการดำเนินงานที่ยกเลิก

### ภาระหนี้สินของกลุ่มบริษัท

สืบเนื่องจากนโยบายการเร่งชำระหนี้สินของกลุ่มบริษัทที่บริษัทได้ดำเนินการในปี 2564 ที่ผ่านมานั้น ทำให้บริษัทมีภาระหนี้สินทั้งหมดอยู่ที่ 17,515 ล้านบาท ลดลง 4,756 ล้านบาท โดยมีหนี้สินที่ภาระดอกเบี้ยอยู่ที่ 11,471 ล้านบาท ลดลง 4,346 ล้านบาท นอกจากนี้หนี้สินที่ไม่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 6,044 ล้านบาทมีส่วนประกอบหลักจำนวน 3,468 ล้านบาทเป็นเงินรับล่วงหน้าค่าห้องของโครงการโพรซีชั่นส์ไพรเวทเรสซิเดนซ์ ซึ่งจะทยอยลดลงตามการรับรู้รายได้ในอนาคตต่อไป

หน่วย : ล้านบาท

ตารางแสดงหนี้สิน	2564	2563	เปลี่ยนแปลง
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	11,471	15,816	(4,346)
หนี้สินที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย	6,044	6,455	(411)
<b>รวม</b>	<b>17,515</b>	<b>22,271</b>	<b>(4,756)</b>

ในส่วนของอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนของกลุ่มบริษัท ณ สิ้นปี 2564 มีอัตราส่วนอยู่ที่ 2.83 เท่า ลดลงจาก 3.41 เท่าจาก ณ สิ้นปี 2563 และอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน ณ สิ้นปี 2564 อยู่ที่ 4.33 เท่า ลดลงจาก 4.80 เท่า ณ สิ้นปี 2563

ตารางแสดงอัตราส่วนทางการเงิน	2564	2563	เปลี่ยนแปลง
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุน (เท่า)	2.83	3.41	(0.58)
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อทุน (เท่า)	4.33	4.80	(0.47)

บริษัทยังคงดำเนินงานตามแผนงานหลักของบริษัทเพื่อลดระดับภาระหนี้สินและภาระดอกเบี้ยอย่างเป็นนัยสำคัญและอยู่ในระดับที่เหมาะสมสำหรับกับสถานะของกลุ่มบริษัทและรองรับการเติบโตและพัฒนาโครงการใหม่ในอนาคตต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายเบน เตชะอุบล)  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร