

CGD 65/0024

วันที่ 13 พฤษภาคม 2565

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) สำหรับงวดสามเดือน  
สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565

เรียน กรรมการผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอเรียนชี้แจงเกี่ยวกับผลการดำเนินงาน ของ  
บริษัทตามงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 ดังนี้

#### ภาพรวมธุรกิจ

กลุ่มบริษัทดำเนินการขายโรงแรมเพื่อเร่งสร้างกระแสเงินสดเพื่อการชำระหนี้สินตามนโยบายระยะสั้นของกลุ่มบริษัท  
ตามที่ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้น โดยในเดือนมีนาคม 2565 การขายเสร็จสิ้นแล้ว 88% สำหรับส่วนที่เหลืออีก 12%  
กลุ่มบริษัทคาดว่าจะดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในไตรมาสที่ 3 ของปี 2565 โดยกลุ่มบริษัทนำเงินที่ได้จากการขาย  
โรงแรมไปชำระหนี้ค่าก่อสร้างอย่างต่อเนื่อง ทำให้ปัจจุบันอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 2.4 เท่า  
เปรียบเทียบกับจำนวน 2.8 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

สำหรับไตรมาสที่ 1 ของปี 2565 กลุ่มบริษัทรายงานผลกำไรสุทธิ 121.6 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากการลดลงอย่างเป็น  
สาระสำคัญของต้นทุนทางการเงิน นอกจากนี้ในไตรมาสที่ 1 ของปี 2565 กลุ่มบริษัทดำเนินงานโดยให้ความสำคัญกับ  
การขายและการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการไพร์ซึซันส์ไพรวเทเรสซิเดนซ์ การผ่อนคลายนโยบายต่างๆ ของภาครัฐ  
ส่งผลให้กลุ่มบริษัทประสบความสำเร็จอย่างมากในการสร้างยอดขายใหม่ และเพิ่มยอดโอนกรรมสิทธิ์ โดยในไตรมาสที่  
1 ของปี 2565 กลุ่มบริษัทมียอดขายใหม่จำนวน 1.9 พันล้านบาทซึ่งจะทยอยรับรู้รายได้ในงวดถัดไป นอกจากนี้ยังมี  
ยอดโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาสที่ 1 ของปี 2565 จำนวน 1.95 พันล้านบาท ซึ่งคิดเป็น 61% ของรายได้ทั้งปีของปี 2564  
โดยยังคงอัตรากำไรขั้นต้นของโครงการไพร์ซึซันส์ไพรวเทเรสซิเดนซ์ตั้งแต่เริ่มโครงการจนถึงปัจจุบันอยู่ในระดับ 49%

## ธุรกิจการขายสินทรัพย์

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 กลุ่มบริษัทรายงานรายได้จากการขายอาคารชุดจำนวน 1.95 พันล้านบาท โดยคิดเป็น 61% ของรายได้ทั้งปีของปี 2564 โดยยังคงอัตรากำไรขั้นต้นของโครงการโพรซีซั่นส์ไพรเวท เรสซิเดนซ์ตั้งแต่เริ่มโครงการจนถึงปัจจุบันอยู่ในระดับ 49% ในไตรมาส 1 ของปี 2565 กลุ่มบริษัทประสบความสำเร็จเป็นอย่างมากในการสร้างยอดขายใหม่จำนวน 1.9 พันล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของยอดการรับรู้รายได้ สาเหตุหลักเกิดจากการผ่อนคลายมาตรการควบคุมโควิดของภาครัฐ โดยกลุ่มลูกค้าส่วนใหญ่เป็นนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ นอกจากนี้กลุ่มลูกค้าของบริษัทยังมาจากลูกค้าที่มาใช้บริการที่โรงแรม การผ่อนคลายมาตรการของภาครัฐทำให้ลูกค้าที่มาใช้บริการโรงแรมเพิ่มขึ้นส่งผลให้ลูกค้าโครงการของกลุ่มบริษัทก็เพิ่มขึ้นด้วยเช่นกัน ประกอบกับโครงการโพรซีซั่นส์ไพรเวทเรสซิเดนซ์เป็นโครงการที่พร้อมขายอยู่ได้ทันที

โครงการโพรซีซั่นส์ไพรเวทเรสซิเดนซ์เป็นโครงการที่พร้อมโอน ซึ่งมูลค่าคงเหลืออีกกว่า 12.4 พันล้านบาท และมียอดขายที่รอการรับรู้รายได้ หรือ Backlog กว่า 6.5 พันล้านบาท โดยในจำนวนนี้ลูกค้าส่วนใหญ่ได้จ่ายชำระเงินล่วงหน้าแล้วร้อยละ 30 ของมูลค่าสัญญา

## การจัดการภาระหนี้สิน

กลุ่มบริษัทยังคงดำเนินงานตามแผนงานระยะสั้นของกลุ่มบริษัทเพื่อเร่งลดระดับภาระหนี้สินและภาระดอกเบี้ยอย่าง เป็นนัยสำคัญและอยู่ในระดับที่เหมาะสมกับสถานะของกลุ่มบริษัทและรองรับการเติบโตและพัฒนาโครงการใหม่ในอนาคตต่อไป

ปัจจุบันกลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ในระดับ 2.4 เท่า ซึ่งลดลงจากสิ้นปี 2564 ที่อยู่ที่ระดับ 2.8 เท่า โดยเมื่อการขายโรงแรมแล้วเสร็จกลุ่มบริษัทตั้งเป้าหมายที่จะลดอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้อยู่ในระดับ 1.8 เท่า และปัจจุบันอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนอยู่ที่ 3.9 เท่า ลดลงจาก 4.3 เท่า ณ สิ้นปี 2564

ตารางแสดงอัตราส่วนทางการเงิน	31 มีนาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	เปลี่ยนแปลง
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุน (เท่า)	2.4	2.8	(0.4)
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อทุน (เท่า)	3.9	4.3	(0.4)

## แนวโน้มของบริษัท

การผ่อนปรนมาตรการต่างๆ อย่างต่อเนื่องของภาครัฐจะส่งผลอย่างมากต่อผลประกอบการของบริษัท โดยจะส่งผลให้ยอดขายใหม่และยอดโอนกรรมสิทธิ์ของกลุ่มลูกค้าชาวต่างชาติเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ในเดือนพฤษภาคม 2565 กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าระยะยาว 32 ปี กับผู้เช่ารายใหม่ของโครงการโอวิงดินฮอลล์ ซึ่งตั้งอยู่ที่เมืองไปรตัน สหราชอาณาจักร โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะประกอบกิจการโรงเรียนเกรดหกที่มีชื่อเสียง ซึ่งจะส่งผลให้ห้างสรรพสินค้าเพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทมีมูลค่าเพิ่มขึ้น

กลุ่มบริษัทจะนำกระแสเงินสดที่ได้จากยอดขายใหม่และยอดโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการโพธิ์ชันสีไพรเวทเรสซิเดนซ์ และกระแสเงินสดที่ได้จากการขายโรงแรมส่วนที่เหลืออีก 12% ไปจ่ายชำระคืนหนี้สินเพื่อให้ภาระหนี้สินลดลง ซึ่งจะส่งผลให้ภาระต้นทุนทางการเงินลดลงไปด้วย นอกจากนี้กระแสเงินสดส่วนเกินจะเป็นที่มาของแหล่งเงินทุนที่สำคัญในการพัฒนาโครงการใหม่ โดยบริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะพัฒนาโครงการมิกซ์ยูสด้านการศึกษาและโครงการที่อยู่อาศัยบริเวณพระราม 3

## สรุปผลการดำเนินงาน

ภาพรวมของผลประกอบการของกลุ่มบริษัทสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

ตารางแสดงสรุปผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่	31 มีนาคม	31 มีนาคม	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
	2565	2564	
<b>รายได้</b>			
รายได้	2,002.1	978.4	104.6%
รายได้พิเศษ	-	277.4	(100.0%)
<b>รายได้รวม</b>	<b>2,002.1</b>	<b>1,255.8</b>	<b>59.4%</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ต้นทุนขาย	1,182.4	477.3	147.7%
ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร	327.6	132.6	147.1%
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	-	482.7	(100.0%)
<b>ค่าใช้จ่ายรวม</b>	<b>1,510.0</b>	<b>1,092.6</b>	<b>38.2%</b>
<b>กำไรจากการดำเนินงาน</b>	<b>492.1</b>	<b>163.2</b>	<b>201.5%</b>
รายได้ทางการเงิน	-	-	-
ต้นทุนทางการเงิน	(199.4)	(280.3)	(28.9%)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	165.9	87.4	89.8%
<b>กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวดจากการดำเนินการต่อเนื่อง</b>	<b>126.8</b>	<b>(204.5)</b>	<b>(162.0%)</b>
ขาดทุนสำหรับงวดจากการดำเนินงานที่ยกเลิก	(5.2)	(97.3)	(94.7%)
<b>กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับงวด</b>	<b>121.6</b>	<b>(301.8)</b>	<b>(140.3%)</b>

## รายได้

- กลุ่มบริษัทมีรายได้รวมจำนวน 2,002.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 104.6 จากรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อนซึ่งรายได้หลักของกลุ่มบริษัทยังคงมาจากการโอนกรรมสิทธิ์และการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่องของห้องชุดโครงการโพรซีชั่นส์ไพรเวทเรสซิเดนซ์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

ตารางแสดงรายได้และต้นทุนของโครงการโพรซีชั่นส์ไพรเวทเรสซิเดนซ์สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่	31 มีนาคม	31 มีนาคม	เปลี่ยนแปลงร้อยละ
	2565	2564	
รายได้	1,951.0	971.3	100.9%
ต้นทุน	1,181.7	474.0	149.3%
อัตรากำไรขั้นต้น	39%	51%	

## กำไรจากการดำเนินงาน

- กลุ่มบริษัทมีกำไรจากการดำเนินงานจำนวนรวม 492.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 201.5 จากรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ตามที่ได้กล่าวไว้ในข้างต้น แต่หากพิจารณาต้นทุนการจำหน่าย และค่าใช้จ่ายในการบริหาร เพิ่มขึ้น 195.0 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้เพิ่มขึ้น 78.5 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 89.8 ซึ่งสอดคล้องกับรายได้ที่เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศลดลงทั้งจำนวน เนื่องจากกลุ่มบริษัทได้ทำข้อตกลงแปลงหนี้ค่าก่อสร้างทั้งเงินต้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายที่เหลือในสกุลเหรียญสหรัฐอเมริกาเป็นหนี้ที่เป็นไทยบาท

## ต้นทุนทางการเงิน

- กลุ่มบริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 199.4 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 28.9 จากรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นผลจากการจ่ายชำระหนี้จากกระแสเงินสดที่ได้รับจากการขายโรงแรม

## ผลการดำเนินงานจากการดำเนินงานที่ยกเลิก

- ขาดทุนจากการดำเนินงานที่ยกเลิกจำนวน 5.2 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากขาดทุนจากการขายเงินลงทุนใน URH และ WFH เพิ่มอีก 12% ขาดทุนจากการดำเนินงานที่ยกเลิกลดลงร้อยละ 94.7 จากรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากกลุ่มบริษัทไม่มีอำนาจควบคุมโรงแรมตั้งแต่ไตรมาสที่ 4 ของปี 2564 ในขณะที่ไตรมาสที่ 1 ของปี 2564 กลุ่มบริษัทรวมผลขาดทุนจากการดำเนินงานโรงแรมซึ่งได้รับผลกระทบจากนโยบายควบคุมการแพร่ระบาดของโรคโควิด ในงบกำไรขาดทุนของกลุ่มบริษัท

### ผลการดำเนินงานสุทธิ

- กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิจำนวน 121.6 ล้านบาท เทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อนที่มีขาดทุนสุทธิ 301.8 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจาก 1) การเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอาคารชุด 2) การลดลงของขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน 3) การลดลงของผลขาดทุนจากการดำเนินงานที่ยกเลิก

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายเบน เตชะอุบล)  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร