

CGD 65/0053

วันที่ 11 สิงหาคม 2565

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) สำหรับงวดหกเดือน
สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565

เรียน กรรมการผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอเรียนชี้แจงเกี่ยวกับผลการดำเนินงาน ของ
บริษัทตามงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 ดังนี้

ภาพรวมธุรกิจ

กลุ่มบริษัทดำเนินการขายโรงแรมเพื่อเร่งสร้างกระแสเงินสดเพื่อการชำระหนี้สินตามนโยบายระยะสั้นของกลุ่มบริษัท
ตามที่ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้น โดยในเดือนมิถุนายน 2565 การขายเสร็จสิ้นแล้ว 88% สำหรับส่วนที่เหลืออีก 12%
แล้วเสร็จแล้วในเดือนกรกฎาคม 2565 โดยกลุ่มบริษัทนำเงินที่ได้จากการขายโรงแรมไปชำระหนี้ค่าก่อสร้างอย่างต่อเนื่อง
ทำให้ปัจจุบันอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 2.2 เท่า เปรียบเทียบกับจำนวน 2.8 เท่า ณ วันที่
31 ธันวาคม 2564

สำหรับไตรมาสที่ 2 ของปี 2565 กลุ่มบริษัทรายงานผลกำไรสุทธิ 284.7 ล้านบาท ส่งผลให้กำไรสุทธิสำหรับงวด 6
เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 มีผลกำไรสุทธิ 406.3 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากการขายและการโอน
กรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการโพธิ์ชนัสไพรเวทเรสซิเดนซ์ การผ่อนคลายนโยบายต่างๆ ของภาครัฐ ส่งผลให้กลุ่มบริษัท
ประสบความสำเร็จอย่างมากในการสร้างยอดขายใหม่ และเพิ่มยอดโอนกรรมสิทธิ์ โดยรวม 2 ไตรมาสในปี 2565 กลุ่ม
บริษัทมียอดขายใหม่จำนวน 2.0 พันล้านบาท นอกจากนั้นยังมียอดโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาสที่ 2 ของปี 2565 จำนวน
1.8 พันล้านบาท ประกอบกับในไตรมาสที่ 1 ของปี 2565 จำนวน 2.0 พันล้านบาท รวมเป็น 3.8 พันล้านบาท ซึ่งสูง
กว่ารายได้ทั้งปีของปี 2564 ที่มีจำนวน 3.2 พันล้านบาท โดยยังคงอัตรากำไรขั้นต้นของโครงการโพธิ์ชนัสไพรเวทเรสซิ
เดนซ์ตั้งแต่เริ่มโครงการจนถึงปัจจุบันอยู่ในระดับ 48%

ธุรกิจการขายสินทรัพย์

สำหรับงวดหกเดือนและสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 กลุ่มบริษัทรายงานรายได้จากการขายอาคารชุดจำนวน 3.8 พันล้านบาท และ 1.8 พันล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งสูงกว่ารายได้ทั้งปีของปี 2564 ที่มีจำนวน 3.2 พันล้านบาท โดยยังคงอัตรากำไรขั้นต้นของโครงการพรีเมียมคอนโดมิเนียมที่เริ่มโครงการจนถึงปัจจุบันอยู่ในระดับ 48%

โดยรวม 2 ไตรมาสในปี 2565 กลุ่มบริษัทประสบความสำเร็จเป็นอย่างมากในการสร้างยอดขายใหม่จำนวน 2.0 พันล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของยอดการรับรู้รายได้ สาเหตุหลักเกิดจากการผ่อนคลายมาตรการควบคุมโควิดของภาครัฐ โดยกลุ่มลูกค้าส่วนใหญ่เป็นนักท่องเที่ยวต่างชาติ นอกจากนี้กลุ่มลูกค้าของบริษัทยังมาจากลูกค้าที่มาใช้บริการที่โรงแรม การผ่อนคลายมาตรการของภาครัฐทำให้ลูกค้าที่มาใช้บริการโรงแรมเพิ่มขึ้น ส่งผลให้ลูกค้าโครงการของกลุ่มบริษัทก็เพิ่มขึ้นด้วยเช่นกัน ประกอบกับโครงการพรีเมียมคอนโดมิเนียมที่เริ่มโครงการที่พร้อมเข้าอยู่ได้ทันที

โครงการพรีเมียมคอนโดมิเนียมเป็นโครงการที่พร้อมโอน ซึ่งมูลค่าคงเหลืออีกกว่า 9.8 พันล้านบาท และมียอดขายที่รอการรับรู้รายได้ หรือ Backlog กว่า 3.8 พันล้านบาท โดยในจำนวนนี้ลูกค้าส่วนใหญ่ได้จ่ายชำระเงินล่วงหน้าแล้วร้อยละ 30 ของมูลค่าสัญญา

การจัดการภาระหนี้สิน

กลุ่มบริษัทยังคงดำเนินงานตามแผนงานระยะสั้นของกลุ่มบริษัทเพื่อเร่งลดระดับภาระหนี้สินและภาระดอกเบี้ยอย่าง เป็นนัยสำคัญและอยู่ในระดับที่เหมาะสมกับสถานะของกลุ่มบริษัทและรองรับการเติบโตและพัฒนาโครงการใหม่ในอนาคตต่อไป

ปัจจุบันกลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ในระดับ 2.2 เท่า ซึ่งลดลงจากสิ้นปี 2564 ที่อยู่ที่ระดับ 2.8 เท่า โดยเมื่อการขายโรงแรมแล้วเสร็จกลุ่มบริษัทตั้งเป้าหมายที่จะลดอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้อยู่ในระดับ 1.8 เท่า และปัจจุบันอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนอยู่ที่ 3.3 เท่า ลดลงจาก 4.3 เท่า ณ สิ้นปี 2564

ตารางแสดงอัตราส่วนทางการเงิน	30 มิถุนายน 2565	31 ธันวาคม 2564	เปลี่ยนแปลง
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุน (เท่า)	2.2	2.8	(0.6)
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อทุน (เท่า)	3.3	4.3	(1.0)

แนวโน้มของบริษัท

การผ่อนปรนมาตรการต่างๆ อย่างต่อเนื่องของภาครัฐจะส่งผลดีอย่างมากต่อผลประกอบการของบริษัท โดยจะส่งผลให้ยอดขายใหม่และยอดโอนกรรมสิทธิ์ของกลุ่มลูกค้าชาวต่างชาติเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ในเดือนพฤษภาคม 2565 กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าระยะยาว 32 ปี กับผู้เช่ารายใหม่ของโครงการโอวิงดินฮอลล์ ซึ่งตั้งอยู่ที่เมืองไปรตัน สหราชอาณาจักร โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะประกอบกิจการโรงเรียนเกรดหกที่มีชื่อเสียง ซึ่งจะส่งผลให้สังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทมีมูลค่าเพิ่มขึ้น

กลุ่มบริษัทจะนำกระแสเงินสดที่ได้จากยอดขายใหม่และยอดโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการโพร์ซีชั่นส์ไพรวทเรสซิเดนซ์ และกระแสเงินสดที่ได้จากการขายโรงแรมส่วนที่เหลืออีก 12% ไปจ่ายชำระคืนหนี้สินเพื่อให้ภาระหนี้สินลดลง ซึ่งจะส่งผลให้ภาระต้นทุนทางการเงินลดลงไปด้วย นอกจากนี้กระแสเงินสดส่วนเกินจะเป็นที่มาของแหล่งเงินทุนที่สำคัญในการพัฒนาโครงการใหม่ โดยบริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะพัฒนาโครงการมิกซ์ยูสด้านการศึกษาและโครงการที่อยู่อาศัยบริเวณพระราม 3

สรุปผลการดำเนินงาน

ภาพรวมของผลประกอบการของกลุ่มบริษัทสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

ตารางแสดงสรุปผลการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่	30 มิถุนายน	30 มิถุนายน	เปลี่ยนแปลง
	2565	2564	ร้อยละ
รายได้			
รายได้	1,906.1	769.1	147.8%
รายได้รวม	1,906.1	769.1	147.8%
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนขาย	1,037.8	383.9	170.4%
ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร	298.7	182.0	64.1%
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	5.1	264.1	(98.1%)
ค่าใช้จ่ายรวม	1,341.6	830.0	61.6%
กำไรจากการดำเนินงาน	564.6	(60.9)	(1,026.8%)
รายได้ทางการเงิน	0.5	0.1	357.1%
ต้นทุนทางการเงิน	(177.4)	(282.0)	(37.1%)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(94.8)	(53.6)	76.8%
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวดจากการดำเนินการต่อเนื่อง	292.9	(396.4)	(173.9%)
ขาดทุนสำหรับงวดจากการดำเนินงานที่ยกเลิก	(8.2)	(164.0)	(95.0%)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับงวด	284.7	(560.4)	(150.8%)

รายได้

- กลุ่มบริษัทมีรายได้รวมจำนวน 1,906.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 147.8 จากรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อนซึ่งรายได้หลักของกลุ่มบริษัทยังคงมาจากการโอนกรรมสิทธิ์และการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่องของห้องชุดโครงการโพธิ์ชนันส์ไพรเวทเรสซิเดนซ์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

ตารางแสดงรายได้และต้นทุนของโครงการโพธิ์ชนันส์ไพรเวทเรสซิเดนซ์สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่	30 มิถุนายน	30 มิถุนายน	เปลี่ยนแปลงร้อยละ
	2565	2564	
รายได้	1,845.4	755.2	144.4%
ต้นทุน	1,037.8	383.9	170.4%
อัตรากำไรขั้นต้น	43.8%	49.2%	

กำไรจากการดำเนินงาน

- กลุ่มบริษัทมีกำไรจากการดำเนินงานจำนวนรวม 564.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1,026.8 จากรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ตามที่ได้กล่าวไว้ในข้างต้น แต่หากพิจารณาต้นทุนการจำหน่าย และค่าใช้จ่ายในการบริหาร เพิ่มขึ้น 511.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 61.6 ซึ่งสอดคล้องกับรายได้ที่เพิ่มขึ้น

ต้นทุนทางการเงิน

- กลุ่มบริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 177.4 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 37.1 จากรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นผลจากหนี้สินรวมที่ลดลงอย่างมากจากผลการดำเนินงานและการขายกิจการโรงแรม

ผลการดำเนินงานจากการดำเนินงานที่ยกเลิก

- ขาดทุนจากการดำเนินงานที่ยกเลิกจำนวน 8.2 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากขาดทุนจากการขายเงินลงทุนใน URH และ WFH เพิ่มอีก 12% ขาดทุนจากการดำเนินงานที่ยกเลิกลดลงร้อยละ 95 จากรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากกลุ่มบริษัทไม่มีอำนาจควบคุมโรงแรมตั้งแต่ไตรมาสที่ 4 ของปี 2564 ในขณะที่ไตรมาสที่ 2 ของปี 2564 กลุ่มบริษัทรวมผลขาดทุนจากการดำเนินงานโรงแรมซึ่งได้รับผลกระทบจากนโยบายควบคุมการแพร่ระบาดของโรคโควิด ในงบกำไรขาดทุนของกลุ่มบริษัท

ผลการดำเนินงานสุทธิ

- กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิจำนวน 284.7 ล้านบาท เทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อนที่มีขาดทุนสุทธิ 560.4 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจาก 1) การเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอาคารชุด 2) การลดลงของขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน 3) การลดลงของผลขาดทุนจากการดำเนินงานที่ยกเลิก

ภาพรวมของผลประกอบการของกลุ่มบริษัทสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

ตารางแสดงสรุปผลการดำเนินงานสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่	30 มิถุนายน	30 มิถุนายน	เปลี่ยนแปลง
	2565	2564	ร้อยละ
รายได้			
รายได้	3,908.2	2,024.9	93.0%
รายได้รวม	3,908.2	2,024.9	93.0%
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนขาย	2,219.5	857.9	158.7%
ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร	627.0	317.9	97.2%
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	5.0	746.9	(99.3%)
ค่าใช้จ่ายรวม	2,851.5	1,922.7	48.3%
กำไรจากการดำเนินงาน	1,056.7	102.2	933.4%
รายได้ทางการเงิน	0.5	0.1	283.3%
ต้นทุนทางการเงิน	(376.8)	(562.3)	(33.0%)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(260.7)	(140.9)	84.9%
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวดจากการดำเนินการต่อเนื่อง	419.7	(600.9)	(169.8%)
ขาดทุนสำหรับงวดจากการดำเนินงานที่ยกเลิก	(13.4)	(261.3)	(94.9%)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับงวด	406.3	(862.2)	(147.1%)

รายได้

- กลุ่มบริษัทมีรายได้รวมจำนวน 3,908.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 93 จากรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อนซึ่งรายได้หลักของกลุ่มบริษัทยังคงมาจากการโอนกรรมสิทธิ์และการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่องของห้องชุดโครงการโพธิ์ชั้นสีไพรเวทเรสซิเดนซ์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

ตารางแสดงรายได้และต้นทุนของ โครงการไฟร์ซีซั่นส์ไพรเวทเรสซิเดนซ์ สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่	30 มิถุนายน	30 มิถุนายน	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
	2565	2564	
รายได้	3,796.3	1,726.5	119.9%
ต้นทุน	2,219.5	857.9	158.7%
อัตรากำไรขั้นต้น	41.5%	50.3%	

กำไรจากการดำเนินงาน

- กลุ่มบริษัทมีกำไรจากการดำเนินงานจำนวนรวม 1,056.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 933.4 จากรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ตามที่ได้กล่าวไว้ในข้างต้น และเมื่อพิจารณาต้นทุนการจำหน่าย และค่าใช้จ่ายในการบริหาร เพิ่มขึ้น 928.9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 48.3 ซึ่งสอดคล้องกับรายได้ที่เพิ่มขึ้น

ต้นทุนทางการเงิน

- กลุ่มบริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 376.8 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 33 จากรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นผลจากหนี้สินรวมที่ลดลงอย่างมากจากผลการดำเนินงานและการขายกิจการโรงแรม

ผลการดำเนินงานจากการดำเนินงานที่ยกเลิก

- ขาดทุนจากการดำเนินงานที่ยกเลิกจำนวน 13.4 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากขาดทุนจากการขายเงินลงทุน ใน URH และ WFH เพิ่มอีก 12% ขาดทุนจากการดำเนินงานที่ยกเลิกร้อยละ 94.9 จากรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากกลุ่มบริษัทไม่มีอำนาจควบคุมโรงแรมตั้งแต่ไตรมาสที่ 4 ของปี 2564 ในขณะที่ไตรมาสที่ 2 ของปี 2564 กลุ่มบริษัทรวมผลขาดทุนจากการดำเนินงานโรงแรมซึ่งได้รับผลกระทบจากนโยบายควบคุมการแพร่ระบาดของโรคโควิด ในงบกำไรขาดทุนของกลุ่มบริษัท

ผลการดำเนินงานสุทธิ

- กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิจำนวน 406.3 ล้านบาท เทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อนที่มีขาดทุนสุทธิ 862.2 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจาก 1) การเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอาคารชุด 2) การลดลงของขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน 3) การลดลงของผลขาดทุนจากการดำเนินงานที่ยกเลิก