

CGD 65/0061

วันที่ 11 พฤศจิกายน 2565

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) สำหรับงวดเก้าเดือน  
สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

เรียน กรรมการผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

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

### ภาพรวมธุรกิจ

กลุ่มบริษัทดำเนินการขายโรงแรมเพื่อเร่งสร้างกระแสเงินสดเพื่อการชำระหนี้สินตามนโยบายระยะสั้นของกลุ่มบริษัท  
ตามที่ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้น โดยในเดือนกรกฎาคม 2565 การขายเสร็จสิ้นแล้ว 100% โดยกลุ่มบริษัทนำเงินที่ได้จาก  
การขายโรงแรมไปชำระหนี้ค่าก่อสร้างอย่างต่อเนื่อง ทำให้ปัจจุบันอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่  
2.2 เท่า เปรียบเทียบกับจำนวน 2.8 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

สำหรับไตรมาสที่ 3 ของปี 2565 กลุ่มบริษัทรายงานผลกำไรสุทธิ 119.2 ล้านบาท ส่งผลให้กำไรสุทธิสำหรับงวด 9  
เดือนสิ้นสุดสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 มีผลกำไรสุทธิ 525.5 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากการขายและการโอน  
กรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการโพธิ์ชั้นสีไพรเวทเรสซิเดนซ์ การผ่อนคลายนโยบายต่างๆ ของภาครัฐ ส่งผลให้กลุ่มบริษัท  
ประสบความสำเร็จอย่างมากในการสร้างยอดขายใหม่ และเพิ่มยอดโอนกรรมสิทธิ์ โดยรวม 3 ไตรมาสในปี 2565 กลุ่ม  
บริษัทมียอดขายและโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 5.2 พันล้านบาท ซึ่งสูงกว่ารายได้ทั้งปีของปี 2564 ที่มีจำนวน 3.2 พันล้าน  
โดยยังคงอัตรากำไรขั้นต้นของโครงการโพธิ์ชั้นสีไพรเวทเรสซิเดนซ์ตั้งแต่เริ่มโครงการจนถึงปัจจุบันอยู่ในระดับ 47%

## ธุรกิจการขายสินทรัพย์

สำหรับงวดเก้าเดือนและสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 กลุ่มบริษัทรายงานรายได้จากการขายอาคารชุดจำนวน 5.2 พันล้านบาท และ 1.4 พันล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งสูงกว่ารายได้ทั้งปีของปี 2564 ที่มีจำนวน 3.2 พันล้านบาท โดยยังคงอัตรากำไรขั้นต้นของโครงการพรีเมียมคอนโดมิเนียมที่เริ่มโครงการจนถึงปัจจุบันอยู่ในระดับ 47%

โดยรวม 3 ไตรมาสในปี 2565 กลุ่มบริษัทประสบความสำเร็จเป็นอย่างมากในการสร้างยอดขายและการรับรู้รายได้สาเหตุหลักเกิดจากการผ่อนคลายมาตรการควบคุมโควิดของภาครัฐ โดยกลุ่มลูกค้าส่วนใหญ่เป็นนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ นอกจากนี้กลุ่มลูกค้าของบริษัทยังมาจากลูกค้าที่มาใช้บริการที่โรงแรม การผ่อนคลายมาตรการของภาครัฐทำให้ลูกค้าที่มาใช้บริการโรงแรมเพิ่มขึ้นส่งผลให้ลูกค้าโครงการของกลุ่มบริษัทก็เพิ่มขึ้นด้วยเช่นกัน ประกอบกับโครงการพรีเมียมคอนโดมิเนียมเป็นโครงการที่พร้อมเข้าอยู่ได้ทันที

โครงการพรีเมียมคอนโดมิเนียมเป็นโครงการที่พร้อมโอน ซึ่งมูลค่าคงเหลืออีกกว่า 8.5 พันล้านบาท และมียอดขายที่รอการรับรู้รายได้ หรือ Backlog กว่า 3.0 พันล้านบาท โดยในจำนวนนี้ลูกค้าส่วนใหญ่ได้จ่ายชำระเงินล่วงหน้าแล้วร้อยละ 30 ของมูลค่าสัญญา

## การจัดการภาระหนี้สิน

กลุ่มบริษัทยังคงดำเนินงานตามแผนงานระยะสั้นของกลุ่มบริษัทเพื่อเร่งลดระดับภาระหนี้สินและภาระดอกเบี้ยอย่างเป็นนัยสำคัญและอยู่ในระดับที่เหมาะสมกับสถานะของกลุ่มบริษัทและรองรับการเติบโตและพัฒนาโครงการใหม่ในอนาคตต่อไป

ปัจจุบันกลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ในระดับ 2.2 เท่า ซึ่งลดลงจากสิ้นปี 2564 ที่อยู่ที่ระดับ 2.8 เท่า โดยเมื่อการขายโรงแรมแล้วเสร็จกลุ่มบริษัทตั้งเป้าหมายที่จะลดอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้อยู่ในระดับ 1.8 เท่า และปัจจุบันอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนอยู่ที่ 3.1 เท่า ลดลงจาก 4.3 เท่า ณ สิ้นปี 2564

ตารางแสดงอัตราส่วนทางการเงิน	30 กันยายน 2565	31 ธันวาคม 2564	เปลี่ยนแปลง
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุน (เท่า)	2.2	2.8	(0.6)
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อทุน (เท่า)	3.1	4.3	(1.2)

## แนวโน้มของบริษัท

การผ่อนปรนมาตรการต่างๆ อย่างต่อเนื่องของภาครัฐจะส่งผลดีอย่างมากต่อผลประกอบการของบริษัท โดยจะส่งผลให้ยอดขายใหม่และยอดโอนกรรมสิทธิ์ของกลุ่มลูกค้าชาวต่างชาติเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ในเดือนพฤษภาคม 2565 กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าระยะยาว 32 ปี กับผู้เช่ารายใหม่ Oxford International School Limited ภายใต้กลุ่ม Nord Anglia Education Limited โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะประกอบกิจการโรงเรียนเกรดหกที่มีชื่อเสียง ซึ่งจะส่งผลให้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและรายได้ค่าเช่าของกลุ่มบริษัทมีมูลค่าเพิ่มขึ้น

กลุ่มบริษัทจะนำกระแสเงินสดที่ได้จากยอดขายใหม่และยอดโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการโพธิ์ซันส์ไฮเพอร์เวทเรสซิเดนซ์ และกระแสเงินสดที่ได้จากการขายโรงแรม ไปจ่ายชำระคินหนี้สินเพื่อให้ภาระหนี้สินลดลง ซึ่งจะส่งผลให้ภาระต้นทุนทางการเงินลดลงไปด้วย นอกจากนี้กระแสเงินสดส่วนเกินจะเป็นที่มาของแหล่งเงินทุนที่สำคัญในการพัฒนาโครงการใหม่ โดยบริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะพัฒนาโครงการมิกซ์ยูสด้านการศึกษาและโครงการที่อยู่อาศัยบริเวณพระราม 3

## สรุปผลการดำเนินงาน

ภาพรวมของผลประกอบการของกลุ่มบริษัทสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

ตารางแสดงสรุปผลการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่	30 กันยายน	30 กันยายน	เปลี่ยนแปลง
	2565	2564	ร้อยละ
<b>รายได้</b>			
รายได้	1,426.0	629.7	126.5%
<b>รายได้รวม</b>	<b>1,426.0</b>	<b>629.7</b>	<b>126.5%</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ต้นทุนขาย	801.7	353.4	126.9%
ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร	241.0	135.2	78.3%
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	0.0	720.1	(100.0%)
<b>ค่าใช้จ่ายรวม</b>	<b>1,042.7</b>	<b>1,208.7</b>	<b>(13.7%)</b>
<b>กำไรจากการดำเนินงาน</b>	<b>383.3</b>	<b>(579.0)</b>	<b>166.2%</b>
รายได้ทางการเงิน	27.8	0.0	100.0%
ต้นทุนทางการเงิน	(168.3)	(291.4)	(42.2%)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	129.1	139.9	(7.7%)
<b>กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวดจากการดำเนินการต่อเนื่อง</b>	<b>113.7</b>	<b>(1,010.3)</b>	<b>(111.3%)</b>
ขาดทุนสำหรับงวดจากการดำเนินงานที่ยกเลิก	5.5	(243.5)	102.3%
<b>กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับงวด</b>	<b>119.2</b>	<b>(1,253.8)</b>	<b>109.5%</b>

## รายได้

- กลุ่มบริษัทมีรายได้รวมจำนวน 1,426.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 126.5 จากรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อนซึ่งรายได้หลักของกลุ่มบริษัทยังคงมาจากการโอนกรรมสิทธิ์และการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่องของห้องชุดโครงการโพธิ์ชนันส์ไพรเวทเรสซิเดนซ์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

ตารางแสดงรายได้และต้นทุนของโครงการโพธิ์ชนันส์ไพรเวทเรสซิเดนซ์สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่	30 กันยายน	30 กันยายน	เปลี่ยนแปลงร้อยละ
	2565	2564	
รายได้	1,355.7	626.5	116.4%
ต้นทุน	800.8	352.7	127.0%
อัตรากำไรขั้นต้น	40.9%	43.7%	

## กำไรจากการดำเนินงาน

- กลุ่มบริษัทมีกำไรจากการดำเนินงานจำนวนรวม 383.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 166.2 จากรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ตามที่ได้กล่าวไว้ในข้างต้น แต่หากพิจารณาต้นทุนการจำหน่าย และค่าใช้จ่ายในการบริหาร ลดลง 166.0 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 13.7 เป็นผลมาจากกำไรขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศที่ลดลง

## ต้นทุนทางการเงิน

- กลุ่มบริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 168.3 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 42.2 จากรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นผลจากหนี้สินรวมที่ลดลงอย่างมากจากผลการดำเนินงานและการขายกิจการโรงแรม

## ผลการดำเนินงานจากการดำเนินงานที่ยกเลิก

- กำไรจากการดำเนินงานที่ยกเลิกจำนวน 5.5 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากกำไรจากการรับรู้รายได้ของโรงแรมในส่วนที่บริษัทเคยรับเงินล่วงหน้าค่าห้องก่อนที่จะขายเงินลงทุนใน URH และ WFH ในขณะที่ไตรมาสที่แล้วมีผลขาดทุนจากการดำเนินงานโรงแรมซึ่งได้รับผลกระทบจากนโยบายควบคุมการแพร่ระบาดของโรคโควิด ในงบกำไรขาดทุนของกลุ่มบริษัท

## ผลการดำเนินงานสุทธิ

- กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิจำนวน 119.2 ล้านบาท เทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อนที่มีขาดทุนสุทธิ 1,253.8 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจาก 1) การเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอาคารชุด 2) การลดลงของขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน 3) การลดลงของผลขาดทุนจากการดำเนินงานที่ยกเลิก

ภาพรวมของผลประกอบการของกลุ่มบริษัทสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

ตารางแสดงสรุปผลการดำเนินงานสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่	30 กันยายน	30 กันยายน	เปลี่ยนแปลง
	2565	2564	
<b>รายได้</b>			
รายได้	5,332.2	2,654.5	100.9%
<b>รายได้รวม</b>	<b>5,332.2</b>	<b>2,654.5</b>	<b>100.9%</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ต้นทุนขาย	3,023.2	1,214.1	149.0%
ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร	866.0	450.3	92.3%
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	3.1	1,466.9	(99.8%)
<b>ค่าใช้จ่ายรวม</b>	<b>3,892.3</b>	<b>3,131.3</b>	<b>24.3%</b>
<b>กำไรจากการดำเนินงาน</b>	<b>1,439.9</b>	<b>(476.8)</b>	<b>402.0%</b>
รายได้ทางการเงิน	28.4	0.1	28,300.0%
ต้นทุนทางการเงิน	(545.2)	(853.7)	(36.1%)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	389.7	280.8	38.8%
<b>กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวดจากการดำเนินการต่อเนื่อง</b>	<b>533.4</b>	<b>(1,611.2)</b>	<b>133.1%</b>
ขาดทุนสำหรับงวดจากการดำเนินงานที่ยกเลิก	(7.9)	(504.8)	98.4%
<b>กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับงวด</b>	<b>525.5</b>	<b>(2,116.0)</b>	<b>124.8%</b>

## รายได้

- กลุ่มบริษัทมีรายได้รวมจำนวน 5,332.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 100.99 จากรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อนซึ่งรายได้หลักของกลุ่มบริษัทยังคงมาจากการโอนกรรมสิทธิ์และการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่องของห้องชุดโครงการโพธิ์ชั้นสีไพรเวทเรสซิเดนซ์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

ตารางแสดงรายได้และต้นทุนของ โครงการไฟร์ซีซั่นสโพรเวทเรสซิเดนซ์ สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่	30 กันยายน	30 กันยายน	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
	2565	2564	
รายได้	5,152.0	2,352.9	119.0%
ต้นทุน	3,020.3	1,210.5	149.5%
อัตรากำไรขั้นต้น	41.4%	48.6%	

### กำไรจากการดำเนินงาน

- กลุ่มบริษัทมีกำไรจากการดำเนินงานจำนวนรวม 1,439.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 402.0 จากรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ตามที่ได้กล่าวไว้ในข้างต้น และเมื่อพิจารณาต้นทุนการจำหน่าย และค่าใช้จ่ายในการบริหาร ลดลง 761.0 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 24.3 เป็นผลมาจากกำไรขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศที่ลดลง

### ต้นทุนทางการเงิน

- กลุ่มบริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 545.2 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 36.1 จากรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นผลจากหนี้สินรวมที่ลดลงอย่างมากจากผลการดำเนินงานและการขายกิจการโรงแรม

### ผลการดำเนินงานจากการดำเนินงานที่ยกเลิก

- ขาดทุนจากการดำเนินงานที่ยกเลิกจำนวน 7.9 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากกำไรจากการรับรู้รายได้ของโรงแรมในส่วนที่บริษัทเคยรับเงินล่วงหน้าค่าห้องก่อนที่จะขายเงินลงทุนใน URH และ WFH และการรับรู้ขาดทุนจากการขายเงินลงทุน ในขณะที่ไตรมาสที่แล้วมีผลขาดทุนจากการดำเนินงานโรงแรมซึ่งได้รับผลกระทบจากนโยบายควบคุมการแพร่ระบาดของโรคโควิด

### ผลการดำเนินงานสุทธิ

- กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิจำนวน 525.5 ล้านบาท เทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อนที่มีขาดทุนสุทธิ 2,116.0 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจาก 1) การเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอาคารชุด 2) การลดลงของขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน 3) การลดลงของผลขาดทุนจากการดำเนินงานที่ยกเลิก