

CGD 66/0051

วันที่ 12 พฤษภาคม 2566

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) สำหรับงวดสามเดือน  
สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

เรียน กรรมการผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอเรียนชี้แจงเกี่ยวกับผลการดำเนินงาน ของ  
บริษัทตามงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 ดังนี้

### ภาพรวมธุรกิจ

บริษัทยังคงให้ความสำคัญกับการกลับสู่ความสามารถในการทำกำไรและการบริหารจัดการหนี้ โดยในไตรมาสที่ 1 ของปี  
2566 กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิ 101.3 ล้านบาท และมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 1.7 เท่า

### ธุรกิจการขายสินทรัพย์

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 กลุ่มบริษัทรายงานรายได้จากการขายอาคารชุดจำนวน 1.2 พันล้าน  
บาท โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นที่ 41.7%

โดยในไตรมาสที่ 1 ของปี 2566 กลุ่มบริษัทยังคงประสบความสำเร็จในการสร้างยอดขายและการรับรู้รายได้ สาเหตุ  
หลักเกิดจากการผ่อนคลายมาตรการควบคุมโควิดของภาครัฐ โดยกลุ่มลูกค้าส่วนใหญ่เป็นนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ  
นอกจากนี้กลุ่มลูกค้าของบริษัทยังมาจากลูกค้าที่มาใช้บริการที่โรงแรม การผ่อนคลายมาตรการของภาครัฐทำให้ลูกค้า  
ที่มาใช้บริการโรงแรมเพิ่มขึ้นส่งผลให้ลูกค้าโครงการของกลุ่มบริษัทก็เพิ่มขึ้นด้วยเช่นกัน

### การจัดการภาระหนี้สิน

ความสำเร็จจากการขายโรงแรมเมื่อปีที่แล้วช่วยลดภาระหนี้สินและต้นทุนทางการเงินของบริษัทได้อย่างมาก ระดับหนี้ที่  
เหมาะสมจะช่วยให้บริษัทมีฐานะทางการเงินที่มั่นคงและรองรับการเติบโตสำหรับโครงการใหม่ในอนาคตต่อไป

ปัจจุบันกลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ในระดับ 1.7 เท่า ซึ่งลดลงจากสิ้นปี 2565  
ที่อยู่ระดับ 1.8 เท่า และปัจจุบันอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนอยู่ที่ 3.1 เท่า ลดลงจาก 3.3 เท่า ณ สิ้นปี 2565

ตารางแสดงอัตราส่วนทางการเงิน	31 มีนาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	เปลี่ยนแปลง
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุน (เท่า)	1.7	1.8	(0.1)
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อทุน (เท่า)	3.1	3.3	(0.2)

## แนวโน้มของบริษัท

การผ่อนปรนมาตรการการควบคุมโควิด อย่างต่อเนื่องของภาครัฐจะส่งผลดีอย่างมากต่อผลประกอบการของบริษัท โดยจะส่งผลให้ยอดขายใหม่และยอดโอนกรรมสิทธิ์ของกลุ่มลูกค้าชาวต่างชาติเพิ่มขึ้น

เงินสดรับจากการขายโครงการโพธิ์ชันส์ไพรเวทเรสซิเดนซ์ จะช่วยสร้างกระแสเงินสดรับอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งจะช่วยลดหนี้ในปัจจุบัน รวมทั้งลดต้นทุนทางการเงิน นอกจากนี้กระแสเงินสดส่วนเกินจะเป็นที่มาของแหล่งเงินทุนที่สำคัญในการพัฒนาโครงการใหม่ โดยบริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะพัฒนาโครงการมิกซ์ยูสด้านการศึกษาและโครงการที่อยู่อาศัยบริเวณพระราม 3

- โครงการโรงเรียนนานาชาติพระราม 3 ส่วนหนึ่งของการพัฒนามิกซ์ยูสที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ 23 ไร่บนถนนวงแหวนอุตสาหกรรม โดยใช้หลักสูตรระบบโรงเรียนอเมริกา และ International Baccalaureate Diploma (IB) และภาษาจีนกลาง สามารถรับนักเรียนได้ราว 1,700 คน โดยมีแผนจะเริ่มก่อสร้างในเดือนพฤษภาคม 2565 และจะสามารถเปิดภาคการเรียนการสอนได้ในเดือนสิงหาคม 2568
- โครงการที่พักอาศัยพระราม 3 จำนวน 315 ห้องบนตึกสูงกว่า 50 ชั้น ที่พักอาศัย 1 ห้องนอน ถึง 4 ห้องนอน ซึ่งออกแบบมาเพื่อรองรับครอบครัวที่ต้องการเข้าเรียนในโรงเรียนที่อยู่ติดกัน (นักเรียน 1,700 คน) โครงการจะมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่เป็นมิตรกับครอบครัวมากมาย เช่น สวนสาธารณะส่วนตัวขนาดใหญ่ทางเดินซึ่งมีสวนและร้านค้าแพที่เชื่อมต่อกับโรงเรียน ดาดฟ้าสิ่งอำนวยความสะดวกขนาด 3,500 ตร.ม. พร้อมสระว่ายน้ำหลายสระและพื้นที่สำหรับเด็ก รวมถึง Sky Lounge บนชั้น 49 ที่มองเห็นแม่น้ำเจ้าพระยา ขณะนี้โครงการอยู่ในขั้นตอนการยื่น EIA โดยมีกำหนดเริ่มก่อสร้างในเดือนพฤศจิกายน 2566

## สรุปผลการดำเนินงาน

ภาพรวมของผลประกอบการของกลุ่มบริษัทสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

ตารางแสดงสรุปผลการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่	31 มีนาคม	31 มีนาคม	เปลี่ยนแปลง
	2566	2565	ร้อยละ
<b>รายได้</b>			
รายได้	1,267.2	2,002.1	(36.7%)
<b>รายได้รวม</b>	<b>1,267.2</b>	<b>2,002.1</b>	<b>(36.7%)</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ต้นทุนขาย	701.3	1,181.7	(40.7%)
ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร	213.6	328.3	(34.9%)
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	1.6	0.0	100.0%
<b>ค่าใช้จ่ายรวม</b>	<b>916.5</b>	<b>1,510.0</b>	<b>(39.3%)</b>
<b>กำไรจากการดำเนินงาน</b>	<b>350.7</b>	<b>492.1</b>	<b>(28.7%)</b>
รายได้ทางการเงิน	30.3	0.0	100.0%
ต้นทุนทางการเงิน	(190.8)	(199.4)	(4.3%)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	88.9	165.9	(46.4%)
<b>กำไรสำหรับงวดจากการดำเนินการต่อเนื่อง</b>	<b>101.3</b>	<b>126.8</b>	<b>(20.1%)</b>
ขาดทุนสำหรับงวดจากการดำเนินงานที่ยกเลิก	0.0	(5.2)	100.0%
<b>กำไรสุทธิสำหรับงวด</b>	<b>101.3</b>	<b>121.6</b>	<b>(16.7%)</b>

## รายได้

- กลุ่มบริษัทมีรายได้รวมจำนวน 1,267.2 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 36.7 จากรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากในมีการขาย big lot ในปี 2565 ซึ่งรายได้หลักของกลุ่มบริษัทยังคงมาจากการโอนกรรมสิทธิ์และการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่องของห้องชุดโครงการโปรซีซั่นส์ไพรเวทเรสซิเดนซ์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

ตารางแสดงรายได้และต้นทุนของโครงการโปรซีซั่นส์ไพรเวทเรสซิเดนซ์สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่	31 มีนาคม	31 มีนาคม	เปลี่ยนแปลง
	2566	2565	ร้อยละ
รายได้	1,202.0	1,951.0	(38.4%)
ต้นทุน	701.3	1,181.7	(40.7%)
อัตรากำไรขั้นต้น	41.7%	39.4%	

### กำไรจากการดำเนินงาน

- กลุ่มบริษัทมีกำไรจากการดำเนินงานจำนวนรวม 350.7 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 28.7 จากรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นผลมาจากการลดลงของรายได้ตามที่ได้กล่าวไว้ในข้างต้น และเมื่อพิจารณาต้นทุนการจำหน่าย และค่าใช้จ่ายในการบริหาร ลดลง 593.5 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 39.3 ซึ่งสอดคล้องกับรายได้ที่ลดลง

### รายได้ทางการเงิน / ต้นทุนทางการเงิน

- กลุ่มบริษัทมีรายได้ทางการเงินจำนวน 30.3 ล้านบาท มาจากดอกเบี้ยรับจากเงินให้กู้ยืมจำนวน 2 พันล้านบาทกับบริษัทย่อยของ บริษัท เบาต์ แอนด์ บียอนด์ จำกัด (มหาชน)
- กลุ่มบริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 190.8 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 4.3 จากรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นผลจากหนี้สินรวมที่ลดลงจากผลการดำเนินงานที่ดีขึ้น

### ผลการดำเนินงานสุทธิ

- กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิจำนวน 101.3 ล้านบาท เทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อนที่มีกำไรสุทธิ 121.6 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจาก 1) การลดลงของรายได้จากการขายอาคารชุด 2) การลดลงของต้นทุนทางการเงิน