

CGD 66/0052

วันที่ 11 สิงหาคม 2566

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) สำหรับงวดหกเดือน  
สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566

เรียน กรรมการผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอเรียนชี้แจงเกี่ยวกับผลการดำเนินงาน ของ  
บริษัทตามงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 ดังนี้

### ภาพรวมธุรกิจ

บริษัทยังคงให้ความสำคัญกับการกลับสู่ความสามารถในการทำกำไรและการบริหารจัดการหนี้ สำหรับงวดหกเดือน  
สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิ 172.2 ล้านบาท และมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วน  
ของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 1.6 เท่า

### ธุรกิจการขายสินทรัพย์

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 กลุ่มบริษัทรายงานรายได้จากการขายอาคารชุดจำนวน 2.1  
พันล้านบาท โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นที่ 41.9%

### การจัดการภาระหนี้สิน

ความสำเร็จจากการขายโรงแรมเมื่อปีที่แล้วช่วยลดภาระหนี้สินและต้นทุนทางการเงินของบริษัทได้อย่างมาก ระดับหนี้ที่  
เหมาะสมจะช่วยให้บริษัทมีฐานะทางการเงินที่มั่นคงและรองรับการเติบโตสำหรับโครงการใหม่ในอนาคตต่อไป

ปัจจุบันกลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ในระดับ 1.6 เท่า ซึ่งลดลงจากสิ้นปี  
2565 ที่อยู่ที่ระดับ 1.8 เท่า และปัจจุบันอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนอยู่ที่ 2.9 เท่า ลดลงจาก 3.3 เท่า ณ สิ้นปี 2565

ตารางแสดงอัตราส่วนทางการเงิน	30 มิถุนายน 2566	31 ธันวาคม 2565	เปลี่ยนแปลง
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุน (เท่า)	1.6	1.8	(0.2)
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อทุน (เท่า)	2.9	3.3	(0.4)

## แนวโน้มของบริษัท

เงินสดรับจากการขายโครงการโพรซีซันส์ไพรเวทเรสซิเดนซ์ จะช่วยสร้างกระแสเงินสดรับอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งจะช่วยลดหนี้ในปัจจุบัน รวมทั้งลดต้นทุนทางการเงิน นอกจากนี้กระแสเงินสดส่วนเกินจะเป็นที่มาของแหล่งเงินทุนที่สำคัญในการพัฒนาโครงการใหม่ โดยบริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะพัฒนาโครงการมิกซ์ยูสด้านการศึกษาและโครงการที่อยู่อาศัยบริเวณพระราม 3

- โครงการโรงเรียนนานาชาติพระราม 3 ส่วนหนึ่งของการพัฒนามิกซ์ยูสที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ 23 ไร่บนถนนวงแหวนอุตสาหกรรม โดยใช้หลักสูตรระบบโรงเรียนอเมริกา และ International Baccalaureate Diploma (IB) และภาษาจีนกลาง สามารถรับนักเรียนได้ราว 1,700 คน โดยได้เริ่มก่อสร้างในเดือนพฤษภาคม 2565 และคาดว่าจะแล้วเสร็จและสามารถเปิดภาคการศึกษาได้ในเดือนสิงหาคม 2568
- โครงการที่พักอาศัยพระราม 3 จำนวน 315 ห้องบนตึกสูงกว่า 50 ชั้น ที่พักอาศัย 1 ห้องนอน ถึง 4 ห้องนอน ซึ่งออกแบบมาเพื่อรองรับครอบครัวที่ต้องการเข้าเรียนในโรงเรียนที่อยู่ติดกัน (นักเรียน 1,700 คน) โครงการจะมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่เป็นมิตรกับครอบครัวมากมาย เช่น สวนสาธารณะส่วนตัวขนาดใหญ่ ทางเดินซึ่งมีสวนและร้านค้าแพทช์ที่เชื่อมต่อกับโรงเรียน ดาดฟ้าสิ่งอำนวยความสะดวกขนาด 3,500 ตร.ม. พร้อมสระว่ายน้ำหลายสระและพื้นที่สำหรับเด็ก รวมถึง Sky Lounge บนชั้น 49 ที่มองเห็นแม่น้ำเจ้าพระยา ขณะนี้โครงการอยู่ในขั้นตอนการรออนุมัติ EIA เพื่อจะเริ่มก่อสร้างในเดือนกุมภาพันธ์ 2567

## สรุปผลการดำเนินงาน

ภาพรวมของผลประกอบการของกลุ่มบริษัทสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

ตารางแสดงสรุปผลการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่	30 มิถุนายน	30 มิถุนายน	เปลี่ยนแปลง
	2566	2565	ร้อยละ
<b>รายได้</b>			
รายได้	1,137.8	1,906.1	(40.3%)
<b>รายได้รวม</b>	<b>1,137.8</b>	<b>1,906.1</b>	<b>(40.3%)</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ต้นทุนขาย	545.4	1,037.8	(47.4%)
ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร	280.1	298.7	(6.2%)
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	6.4	5.0	28.0%
<b>ค่าใช้จ่ายรวม</b>	<b>831.9</b>	<b>1,341.6</b>	<b>(38.0%)</b>
<b>กำไรจากการดำเนินงาน</b>	<b>305.9</b>	<b>564.6</b>	<b>(45.8%)</b>
รายได้ทางการเงิน	33.7	0.5	6,640.0%
ต้นทุนทางการเงิน	(195.1)	(177.4)	10.0%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	73.5	94.8	(22.5%)
<b>กำไรสำหรับงวดจากการดำเนินการต่อเนื่อง</b>	<b>71.0</b>	<b>292.9</b>	<b>(75.8%)</b>
ขาดทุนสำหรับงวดจากการดำเนินงานที่ยกเลิก	0.0	(8.2)	100.0%
<b>กำไรสุทธิสำหรับงวด</b>	<b>71.0</b>	<b>284.7</b>	<b>(75.1%)</b>

## รายได้

- กลุ่มบริษัทมีรายได้รวมจำนวน 1,137.8 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 40.3 จากระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากมีการขาย big lot ในปี 2565 ซึ่งรายได้หลักของกลุ่มบริษัทยังคงมาจากการโอนกรรมสิทธิ์และการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่องของห้องชุดโครงการโพธิ์ชั้นสีไพรเวทเรสซิเดนซ์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

ตารางแสดงรายได้และต้นทุนของโครงการโพธิ์ชั้นสีไพรเวทเรสซิเดนซ์สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่	30 มิถุนายน	30 มิถุนายน	เปลี่ยนแปลง
	2566	2565	ร้อยละ
รายได้	943.7	1,845.4	(48.9%)
ต้นทุน	545.4	1,037.8	(47.4%)
อัตรากำไรขั้นต้น	42.2%	43.8%	

### กำไรจากการดำเนินงาน

- กลุ่มบริษัทมีกำไรจากการดำเนินงานจำนวนรวม 305.9 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 45.8 จากรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นผลมาจากการลดลงของรายได้ตามที่ได้กล่าวไว้ในข้างต้น และเมื่อพิจารณาต้นทุนการจำหน่าย และค่าใช้จ่ายในการบริหาร ลดลง 509.7 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 38.0 ซึ่งสอดคล้องกับรายได้ที่ลดลง

### รายได้ทางการเงิน / ต้นทุนทางการเงิน

- กลุ่มบริษัทมีรายได้ทางการเงินจำนวน 33.7 ล้านบาท มาจากดอกเบี้ยรับจากเงินให้กู้ยืมจำนวน 2 พันล้านบาทกับบริษัทย่อยของ บริษัท เบอร์ด แอนด์ บียอนด์ จำกัด (มหาชน)
- กลุ่มบริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 195.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.0 จากรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นผลจากดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ยืมก้อนใหม่สำหรับโครงการ Ovingdean

### ผลการดำเนินงานสุทธิ

- กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิจำนวน 71.0 ล้านบาท เทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อนที่มีกำไรสุทธิ 284.6 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจากการลดลงของรายได้จากการขายอาคารชุดและการเพิ่มขึ้นของต้นทุนทางการเงิน

ภาพรวมของผลประกอบการของกลุ่มบริษัทสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

ตารางแสดงสรุปผลการดำเนินงานสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่	30 มิถุนายน	30 มิถุนายน	เปลี่ยนแปลง
	2566	2565	ร้อยละ
<b>รายได้</b>			
รายได้	2,391.3	3,908.2	(38.8%)
<b>รายได้รวม</b>	<b>2,391.3</b>	<b>3,908.2</b>	<b>(38.8%)</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ต้นทุนขาย	1,246.7	2,219.5	(43.8%)
ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร	480.1	627.0	(23.4%)
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	8.0	5.0	60.0%
<b>ค่าใช้จ่ายรวม</b>	<b>1,734.8</b>	<b>2,851.5</b>	<b>(39.2%)</b>
<b>กำไรจากการดำเนินงาน</b>	<b>656.5</b>	<b>1,056.7</b>	<b>(37.9%)</b>
รายได้ทางการเงิน	64.0	0.5	12,700.0%
ต้นทุนทางการเงิน	(385.9)	(376.8)	2.4%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	162.4	260.7	(37.7%)
<b>กำไรสำหรับงวดจากการดำเนินการต่อเนื่อง</b>	<b>172.2</b>	<b>419.7</b>	<b>(59.0%)</b>
ขาดทุนสำหรับงวดจากการดำเนินงานที่ยกเลิก	0.0	(13.4)	100.0%
<b>กำไรสุทธิสำหรับงวด</b>	<b>172.2</b>	<b>406.3</b>	<b>(57.6%)</b>

## รายได้

- กลุ่มบริษัทมีรายได้รวมจำนวน 2,391.3 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 38.8 จากรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากมีการขาย big lot ในปี 2565 ซึ่งรายได้หลักของกลุ่มบริษัทยังคงมาจากการโอนกรรมสิทธิ์และการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่องของห้องชุดโครงการโพธิ์ชั้นสี่ไพรเวทเรสซิเดนซ์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

ตารางแสดงรายได้และต้นทุนของโครงการโพธิ์ชั้นสี่ไพรเวทเรสซิเดนซ์สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่	30 มิถุนายน	30 มิถุนายน	เปลี่ยนแปลง
	2566	2565	ร้อยละ
รายได้	2,145.8	3,796.3	(43.5%)
ต้นทุน	1,246.7	2,219.5	(43.8%)
<i>อัตรากำไรขั้นต้น</i>	41.9%	41.5%	

### กำไรจากการดำเนินงาน

- กลุ่มบริษัทมีกำไรจากการดำเนินงานจำนวนรวม 656.5 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 37.9 จากกรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นผลมาจากการลดลงของรายได้ตามที่ได้กล่าวไว้ในข้างต้น และเมื่อพิจารณาต้นทุนการจำหน่าย และค่าใช้จ่ายในการบริหาร ลดลง 1,116.7 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 39.2 ซึ่งสอดคล้องกับรายได้ที่ลดลง

### รายได้ทางการเงิน / ต้นทุนทางการเงิน

- กลุ่มบริษัทมีรายได้ทางการเงินจำนวน 64.0 ล้านบาท มาจากดอกเบี้ยรับจากเงินให้กู้ยืมจำนวน 2 พันล้านบาทกับบริษัทย่อยของ บริษัท เบอร์ด แอนด์ บียอนด์ จำกัด (มหาชน)
- กลุ่มบริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 385.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.4 จากกรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นผลจากดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ยืมก้อนใหม่สำหรับโครงการ Ovingdean

### ผลการดำเนินงานสุทธิ

- กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิจำนวน 172.2 ล้านบาท เทียบกับกรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อนที่มีกำไรสุทธิ 406.3 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจากการลดลงของรายได้จากการขายอาคารชุดและการเพิ่มขึ้นของต้นทุนทางการเงิน