

CGD 67/0021

วันที่ 10 พฤษภาคม 2567

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567

เรียน กรรมการผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอเรียนชี้แจงเกี่ยวกับผลการดำเนินงาน ของบริษัทตามงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 ดังนี้

ภาพรวมธุรกิจ

บริษัทยังคงยึดหยัดแน่วแน่ในการดำเนินการตามกลยุทธ์เพื่อสร้างผลกำไรอย่างต่อเนื่องจากสินทรัพย์ในมือที่มีอยู่ (backlog assets) และจากการเปิดตัวโครงการใหม่และการบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้มีระดับต่ำที่สุด เร็วๆ นี้ เราจะเปิดตัวโครงการใหม่ที่น่าสนใจ 2 โครงการ และอีกทางหนึ่งก็ยังคงมุ่งมั่นในการประกอบกิจการพร้อมรักษาสิทธิทางกฎหมายต่างๆ เพื่อบริษัท ผ่านการดำเนินคดีความที่มีความสำคัญอย่างต่อเนื่อง สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิ 45.9 ล้านบาท และมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 1.0 เท่า

ธุรกิจการขายสินทรัพย์

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 กลุ่มบริษัทรายงานรายได้จากการขายอาคารชุดจำนวน 752.4 ล้านบาท โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นที่ 34.9%

การจัดการภาระหนี้สิน

ปัจจุบันกลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ในระดับ 1.0 เท่า ซึ่งลดลงจากสิ้นปี 2566 ที่อยู่ที่ระดับ 1.1 เท่า และปัจจุบันอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนอยู่ที่ 2.7 เท่า ซึ่งเท่ากับ ณ สิ้นปี 2566

ตารางแสดงอัตราส่วนทางการเงิน	31 มีนาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	เปลี่ยนแปลง
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุน (เท่า)	1.0	1.1	(0.1)
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อทุน (เท่า)	2.7	2.7	(0.0)

แนวโน้มของบริษัท

โครงการโพธิ์ชนัส โพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ยังคงมีผลการดำเนินการที่ต่อเนื่อง ซึ่งตอกย้ำถึงความเป็นผู้นำในตลาดซูเปอร์ลักซ์ชวรี และชื่อเสียงในด้านการตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์และคุณภาพของโครงการริมน้ำอย่างแท้จริง ซึ่งจะช่วยสร้างกระแสเงินสดรับอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งจะช่วยลดหนี้ในปัจจุบัน รวมทั้งลดต้นทุนทางการเงิน นอกจากนี้กระแสเงินสดส่วนเกินจะเป็นที่มาของแหล่งเงินทุนที่สำคัญในการพัฒนาโครงการมิกซ์ยูส (Mixed-Use) ที่มีความโดดเด่นแห่งใหม่บนเนื้อที่ 23 ไร่ หรือ 9.1 เอเคอร์ ใจกลางพระรามสาม ดังนี้

- โดยส่วนแรกของโครงการเป็นพื้นที่ของโรงเรียนนานาชาติประกอบด้วยอาคาร 6 หลัง สามารถรองรับนักเรียนได้มากถึง 1,700 คน คาดว่าจะแล้วเสร็จพร้อมเปิดดำเนินการได้ในปีการศึกษา 2568 ทั้งนี้ด้วยหลักสูตรการศึกษาและแนวคิดที่ครอบคลุมแบบองค์รวมซึ่งจะช่วยสร้างพื้นฐานที่จำเป็นให้กับนักเรียนแต่ละคนเพื่อให้ประสบความสำเร็จในการเข้าศึกษาต่อในมหาวิทยาลัยชั้นนำ ภายในโรงเรียนพร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เพื่อสนับสนุนการศึกษารวมทั้งสภาพแวดล้อมสำหรับการเรียนการสอนที่ถูกต้องแบบมาให้อยู่ในระดับดีเยี่ยม โดยทางบริษัทคาดว่าจะสามารถเปิดเผยชื่อสถาบันการศึกษาชั้นนำที่มีชื่อเสียง และเป็นที่ยอมรับในระดับโลกที่จะมาเป็นพันธมิตรกับบริษัทได้ในเร็วนี้
- สำหรับส่วนที่สองของโครงการมิกซ์ยูสได้แก่ อาคารที่พักอาศัยระดับพรีเมียมสูง 50 ชั้น ซึ่งได้รับอนุมัติประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) เป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยโครงการนี้ได้ด้วยแนวคิดที่เป็นหัวใจสำคัญในการออกแบบคือการคำนึงถึงการอยู่ร่วมกันอย่างมีความสุขของทุกคนในครอบครัว เพื่อให้ที่นี่เป็นที่พักผ่อนอย่างสงบสำหรับวิถีชีวิตคนเมือง มีสิ่งอำนวยความสะดวกมากมาย และรองรับครอบครัวที่ต้องการเข้าเรียนในโรงเรียนที่อยู่ติดกัน ทั้งนี้โครงการ Bonds พระราม 3 ตั้งใจแสดงให้เห็นถึงการผสมผสานอย่างลงตัวระหว่างประสบการณ์อยู่อาศัยเหนือระดับที่มาพร้อมบรรยากาศที่ส่งเสริมการเรียนรู้แบบก้าวหน้า (Progressive Learning)

ยิ่งไปกว่านั้น บริษัทยังมีแผนพัฒนาที่ดินกว่า 80 ไร่ของบริษัท ใจกลางจังหวัดฉะเชิงเทราซึ่งมีความสำคัญในเชิงกลยุทธ์ โดยจะเปิดเผยรายละเอียดได้ในช่วงปลายปี 2567 การสร้างพันธมิตรทางกลยุทธ์และการพัฒนาโครงการใหม่ๆของบริษัท แสดงให้เห็นถึงปณิธานอันแน่วแน่ของบริษัทในการพัฒนาโครงการต่างๆให้อยู่ในมาตรฐานระดับโลก ซึ่งจะร่วมสร้างคุณค่าด้วยความเป็นเลิศให้กับผู้เกี่ยวข้องทุกคนของบริษัท

ภาพรวมของผลประกอบการของกลุ่มบริษัทสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

ตารางแสดงสรุปผลการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่	31 มีนาคม	31 มีนาคม	เปลี่ยนแปลง
	2567	2566	ร้อยละ
รายได้			
รายได้	907.8	1,267.2	(28.4%)
รายได้รวม	907.8	1,267.2	(28.4%)
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนขาย	489.9	701.3	(30.1%)
ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร	205.3	213.6	(3.9%)
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	0.3	1.6	(81.3%)
ค่าใช้จ่ายรวม	695.5	916.5	(24.1%)
กำไรจากการดำเนินงาน	212.3	350.7	(39.5%)
รายได้ทางการเงิน	28.8	30.3	(5.0%)
ต้นทุนทางการเงิน	(158.8)	(190.8)	(16.8%)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	36.4	88.9	(59.1%)
กำไรสุทธิสำหรับงวด	45.9	101.3	(54.7%)

รายได้

- กลุ่มบริษัทมีรายได้รวมจำนวน 907.8 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 28.4 จากรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งรายได้หลักของกลุ่มบริษัทยังคงมาจากการโอนกรรมสิทธิ์และการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่องของห้องชุดโครงการ โพรซีชั่นส์ไพรวาทเรสซิเดนซ์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

ตารางแสดงรายได้และต้นทุนของโครงการโพรซีชั่นส์ไพรวาทเรสซิเดนซ์สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่	31 มีนาคม	31 มีนาคม	เปลี่ยนแปลง
	2567	2565	ร้อยละ
รายได้	752.4	1,202.0	(37.4%)
ต้นทุน	489.9	701.3	(30.1%)
<i>อัตรากำไรขั้นต้น</i>	<i>34.9%</i>	<i>41.7%</i>	

กำไรจากการดำเนินงาน

- กลุ่มบริษัทมีกำไรจากการดำเนินงานจำนวนรวม 45.9 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 54.7 จากรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นผลมาจากการลดลงของรายได้ตามที่ได้กล่าวไว้ในข้างต้น และเมื่อพิจารณาต้นทุนการจำหน่าย และค่าใช้จ่ายในการบริหาร ลดลง 221.0 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 24.1 ซึ่งสอดคล้องกับรายได้ที่ลดลง จึงเป็นผลให้กำไรจากการดำเนินงานลดลงจากรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน

รายได้ทางการเงิน / ต้นทุนทางการเงิน

- กลุ่มบริษัทมีรายได้ทางการเงินจำนวน 28.8 ล้านบาท มาจากดอกเบี้ยรับจากเงินให้กู้ยืมจำนวน 2 พันล้านบาทกับบริษัทย่อยของ บริษัท เบสต์ แอนด์ บีคอนด์ จำกัด (มหาชน)
- กลุ่มบริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 158.8 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 16.8 จากรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากจากชำระคืนหุ้นกู้และดอกเบี้ยเงินกู้ Ovingdean ลดลง

ผลการดำเนินงานสุทธิ

- กลุ่มบริษัทมีกำไรสุทธิจำนวน 45.9 ล้านบาท เทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อนที่มีกำไรสุทธิ 101.3 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจากการลดลงของรายได้และต้นทุนจากการขายอาคารชุด