

CGD64/0015

วันที่ 1 มีนาคม 2564

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

เรียน กรรมการผู้จัดการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอเรียนชี้แจงเกี่ยวกับผลการดำเนินงานของบริษัทตามงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ดังนี้

ภาพรวมธุรกิจ

โครงการเจ้าพระยาเอสเตทซึ่งเป็นโครงการที่สำคัญที่สุดของบริษัท เริ่มส่งมอบห้องพักอาศัยโครงการโพธิ์ชันส์ ไพรวเท เรสซิเดนส์ (FSPR) ให้กับลูกค้าตั้งแต่ปลายปี 2562 ซึ่งเป็นการรับรู้รายได้ครั้งแรกของบริษัทหลังจากก่อสร้างมาเกือบ 5 ปี

โรงแรมโพธิ์ชันส์กรุงเทพฯและโรงแรมคาเพลลากรุงเทพฯ (ธุรกิจโรงแรม) ซึ่งเป็น 2 โรงแรมภายใต้โครงการเจ้าพระยาเอสเตทพร้อมเปิดให้บริการตั้งแต่ต้นปี 2563 โดยโรงแรมโพธิ์ชันส์กรุงเทพฯได้เปิดให้บริการจัดเลี้ยงงานแรกในเดือนมกราคม 2563 และมีความพร้อมที่จะให้บริการเต็มรูปแบบในเดือนมีนาคม 2563 ซึ่งการเปิดโรงแรมได้รับการตอบรับเป็นอย่างดี ดังจะเห็นได้จากการที่โรงแรมที่มียอดจองห้องพักและยอดจองงานจัดเลี้ยงล่วงหน้าเข้ามาเป็นจำนวนมาก ในอีกด้านหนึ่งโรงแรมคาเพลลา กรุงเทพฯ ก็มีแผนที่จะเริ่มให้บริการแก่สาธารณชนในเดือนเมษายน 2563

อย่างไรก็ดีการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ส่งผลให้มีจำกัดการเดินทางในประเทศไทยและทั่วโลกในไตรมาสที่ 1 ปี 2563 ส่งผลกระทบโดยตรงต่อเศรษฐกิจไทยในทุกภาคส่วนโดยเฉพาะอย่างยิ่งต่อธุรกิจโรงแรม และปฏิเสธไม่ได้ว่าส่งผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อแผนการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยเป็นเหตุให้แผนการส่งมอบและการโอนอาคารชุดพักอาศัยของ FSPR ต้องเลื่อนออกไป และโรงแรม 2 แห่งต้องเลื่อนกำหนดการเปิดออกไป

ธุรกิจการขายสินทรัพย์

โครงการโพธิ์ชันส์ไพรวเทเรสซิเดนส์ เป็นโครงการพักอาศัยจำนวน 366 ยูนิต โดยมีมูลค่าโครงการประมาณ 25,000 ล้านบาท ปัจจุบันมียอดขายที่รอการรับรู้รายได้มากกว่า 13,000 ล้านบาท (โดยในจำนวนนี้ลูกค้าส่วนใหญ่ได้จ่ายชำระเงินล่วงหน้าแล้วร้อยละ 30 ของมูลค่าสัญญา ซึ่งแสดงให้เห็นถึงคุณภาพของยอดขายที่รอการรับรู้รายได้) ในปี 2563 บริษัทรายงานรายได้จากการขายอาคารชุด 3,263.2 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 691 จากปีก่อน โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 52)

ตารางแสดงรายได้ ต้นทุน และอัตรากำไรขั้นต้นของโครงการพีร์ซีชั่นส์ไพรเวทเรสซิเดนซ์

หน่วย : ล้านบาท

	2562	2563	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รายได้	412.4	3,263.2	691%
ต้นทุน	181.5	1,559.7	759%
อัตรากำไรขั้นต้น	56%	52%	

แม้ว่าบริษัทจะมีรายได้จะเพิ่มขึ้นอย่างเป็นนัยสำคัญ แต่ยอดโอนที่เกิดขึ้นก็ยังถือว่าต่างไปจากการคาดการณ์ของบริษัท ก่อนสถานการณ์โควิด 19 อย่างเป็นสาระสำคัญ จากความจำเป็นที่รัฐบาลไทย (รวมทั้งทั่วโลก) ต้องจำกัดการเดินทาง ส่งผลให้เกิดความล่าช้าในการส่งมอบห้องพักอาศัย เนื่องจากยอดขายมากกว่าร้อยละ 50 ของยอดขายที่รอการรับรู้ รายได้เป็นลูกค้าต่างชาติ

ธุรกิจโรงแรม

จากการเลื่อนกำหนดการเปิดให้บริการของโรงแรมพีร์ซีชั่นส์ กรุงเทพ และโรงแรมคาเพลลา กรุงเทพ บริษัทจึง ดำเนินนโยบายการควบคุมค่าใช้จ่ายอย่างเข้มงวดเพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทสามารถรักษาสภาพคล่อง และมีความพร้อมที่จะกลับมาดำเนินงานเมื่อรัฐบาลยกเลิกการใช้มาตรการจำกัดการเดินทาง

ทั้งนี้โรงแรมคาเพลลา กรุงเทพ ได้เริ่มเปิดดำเนินงานในเดือนตุลาคม 2563 ขณะที่โรงแรมพีร์ซีชั่นส์กรุงเทพกลับมา เปิดดำเนินงานอีกครั้งในเดือนธันวาคม 2563 (เป็นที่น่าเสียดายเนื่องจากเปิดดำเนินงานในช่วงการระบอบสองของโควิด 19 ช่วงปลายเดือนธันวาคม 2563) อย่างไรก็ตาม บริษัทรายงานรายได้จากธุรกิจโรงแรมเป็นครั้งแรกจำนวน 92.6 ล้านบาท ในปี 2563

การจัดการภาระหนี้

โดยทั่วไปการพัฒนาโครงการมิกซ์ยูสขนาดใหญ่จะมีภาระหนี้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในช่วงระยะเวลาการก่อสร้าง โดยภาระ หนี้จะอยู่ในระดับสูงสุดเมื่อการก่อสร้างใกล้จะแล้วเสร็จ เช่นเดียวกับโครงการเจ้าพระยาเอสเตทที่มีภาระหนี้ตามตาราง ดังนี้

ตารางแสดงอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน

หน่วย : ล้านบาท

	2559	2560	2561	2562	ไตรมาส 1 ปี 2563	ไตรมาส 2 ปี 2563	ไตรมาส 2 ปี 2563	ไตรมาส 4 ปี 2563
หนี้สิน	6,694	10,868	19,117	23,910	25,648	25,501	22,960	22,271
ทุน	5,973	5,914	5,227	5,043	4,094	4,610	4,582	4,641
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน	1.12	1.84	3.66	4.74	6.27	5.53	5.01	4.80

บริษัทรายงานอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนสูงสุดในไตรมาสที่ 1 ปี 2563 และค่อยๆ ลดลงจากการโอน FSPR ตลอดช่วงระยะเวลา

ต้นปี 2563 ฝ่ายบริหารได้บรรลุข้อตกลงการรีไฟแนนซ์สำหรับหนี้หลักของโครงการทั้งจำนวนในเดือนมีนาคม 2563 แต่การรีไฟแนนซ์ต้องถูกเลื่อนออกไปเนื่องจากสถานการณ์โควิด 19 ดังนั้นบริษัทจึงจำเป็นต้องดำเนินการตามแผนสำรองในการจัดหาเงินเพื่อรองรับเงินกู้ยืมจากธนาคารผิงอัน (ผิงอัน) และในเดือนกันยายน 2563 เงินกู้ยืมที่นำมาใช้ในโครงการทั้งสิ้นจำนวน 375 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกาได้ถูกจ่ายชำระคืนภายในระยะเวลาซึ่งเงินส่วนหนึ่งมาจากการทำข้อตกลงการรีไฟแนนซ์กับผู้ร่วมทุนของโครงการ

เนื่องจากสถานการณ์โควิด 19 ส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจโรงแรม และยังคงส่งผลให้การโอนอาคารชุดต้องเลื่อนออกไป ฝ่ายบริหารจึงมีความมุ่งมั่นที่จะลดภาระหนี้ (เพื่อลดภาระจากต้นทุนทางการเงินจำนวนมาก) ฝ่ายบริหารจึงเสนอให้ขายโรงแรมทั้ง 2 แห่ง เพื่อให้สามารถลดภาระหนี้ได้อย่างรวดเร็ว

การขายโรงแรมโพร์ซีชั่นส์ กรุงเทพ และโรงแรมคาเพลลา กรุงเทพ จะสร้างกระแสเงินสด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลดภาระหนี้ลงครึ่งหนึ่ง ซึ่งจะส่งผลให้ต้นทุนทางการเงินลดลงเช่นเดียวกัน ช่วงระยะเวลาสองปีที่ผ่านมาต้นทุนทางการเงินสูงสุดของบริษัทเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 127 ของผลขาดทุนจากการดำเนินงาน

การขายโรงแรมได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหุ้นในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 18 มกราคม 2564

แนวโน้มของบริษัท

การขายโรงแรมจะส่งผลดีต่อบริษัท ดังนี้

ลดระดับหนี้และต้นทุนทางการเงิน

บริษัทจะนำเงินที่ได้รับจากการขายโรงแรมจำนวน 10,500 ล้านบาท ไปจ่ายชำระหนี้ที่มีอยู่ในปัจจุบันซึ่งจะทำให้ภาระหนี้ลดลงและส่งผลให้ต้นทุนทางการเงินลดลงอย่างเป็นสาระสำคัญ

สภาพคล่องดีขึ้น และการให้ความสำคัญกับสินทรัพย์ที่พร้อมโอน

หลังการทำธุรกรรมการขายโรงแรม บริษัทจะมีมูลค่าโครงการ FSPR เหลืออยู่ประมาณ 16,000 ล้านบาท (ซึ่งในจำนวนนี้ร้อยละ 50 จะเป็นยอดขายที่รอการรับรู้รายได้และส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 50 เป็นส่วนที่สร้างเสร็จและพร้อมโอน) ซึ่งจะทำให้ฐานะการเงินบริษัทแข็งแกร่งเนื่องจากสามารถแปลงสินทรัพย์เป็นเงินสดและรับรู้รายได้ได้อย่างทันที อัตรากำไรขั้นต้นที่ทำได้โดยเฉลี่ยสำหรับ FSPR อยู่ที่ 53% และบริษัทมีความตั้งใจที่จะรักษาระดับ GP นี้ไว้ตลอด

การปรับปรุงระดับหนี้หมายถึงการที่รายได้ทั้งหมดที่เหลือที่จะเรียกเก็บมีมูลค่ามากกว่า 10 เท่าของยอดหนี้คงเหลือ นอกจากนี้กระแสเงินสดส่วนเกินจะเป็นที่มาของแหล่งเงินทุนที่สำคัญเนื่องจากบริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะพัฒนาโครงการมิกซ์ยูสด้านการศึกษาและโครงการที่อยู่อาศัยบริเวณพระราม 3 และโครงการมิกซ์ยูสด้านโครงการค้าปลีก และโครงการที่อยู่อาศัยในจังหวัดฉะเชิงเทรา ทั้งสองโครงการบริษัทได้ซื้อที่ดินแล้วและพร้อมที่จะดำเนินการต่อในปี 2564

สรุปผลการดำเนินงานในปี 2563

หน่วย : ล้านบาท

งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	31 ธันวาคม,	31 ธันวาคม,	ร้อยละ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563	2562	2563	
รายได้			
รายได้รวม	943.81	3,810.60	303.75
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนขายอาคารชุด	181.49	1,559.72	759.42
ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม	0.00	87.91	100.00
ค่าใช้จ่ายดำเนินงานทางตรงที่เกิดจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	2.79	2.86	2.64
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	182.98	207.75	13.54
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	464.42	821.86	76.97
ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร	39.94	40.17	0.58
ขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์	0.00	739.90	0.00
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	15.64	22.11	41.41
ค่าใช้จ่ายรวม	887.25	3,482.29	292.48
กำไรจากการดำเนินงาน	56.56	328.31	480.51
รายได้ทางการเงิน	7.27	0.61	(91.55)
ต้นทุนทางการเงิน	(454.61)	(609.15)	33.99
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(390.79)	(280.22)	(28.29)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	43.71	126.09	188.49
ขาดทุนสุทธิสำหรับปี	(434.49)	(406.31)	(6.49)

รายได้

บริษัทรายงานรายได้รวมสำหรับปี 2563 จำนวน 3,810.60 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 303 จากปี 2019 ซึ่งสาเหตุหลักเกิดจาก

- รายได้จากการขายอาคารชุด FSPR สำหรับปี จำนวน 3,263.20 ล้านบาท
- รายได้จากกิจการประกอบกิจการโรงแรม จำนวน 92.63 ล้านบาท
- กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนจำนวน 230.89 ล้านบาท

ค่าใช้จ่าย

บริษัทรายงานค่าใช้จ่ายรวมในปี 2563 จำนวน 3,482.29 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 292 จากปี 2562 สาเหตุที่สำคัญเกิดจาก

- ต้นทุนขายอาคารชุด FSPR ระหว่างปีมีจำนวน 1,559.72 ล้านบาท โดยมีอัตรากำไรขึ้นต้นร้อยละ 52
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 821.86 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายก่อนเปิดดำเนินงานของทั้งโรงแรมโพธิ์ชนันส์ กรุงเทพ และโรงแรมคาเพลลา กรุงเทพ ตลอดปี (ระยะเวลาก่อนเปิดดำเนินงานใช้เวลามากขึ้นจากผลกระทบของโควิด 19)
- ขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์ จำนวน 739.90 ล้านบาท (โปรดดูด้านล่าง)

กำไรจากการดำเนินงาน

บริษัทรายงานกำไรจากการดำเนินงานในปี 2563 จำนวน 328.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 481 จากปี 2562

ต้นทุนทางการเงิน

บริษัทรายงานต้นทุนทางการเงินในปี 2563 จำนวน 609.15 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 34 จากปี 2562 จากการที่ภาระหนี้อยู่ในระดับสูงในช่วงเวลาดังกล่าว

กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

บริษัทรายงานผลขาดทุนสุทธิสำหรับปี 2563 จำนวน 406.31 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 6 จากปี 2563

ขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์

ถึงแม้ว่าการขายโรงแรมจะยังไม่เกิดขึ้น แต่บริษัทได้พิจารณาและประมาณค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรมตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 36 เรื่องการด้อยค่าของสินทรัพย์โดยกำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรมจากมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการจำหน่ายซึ่งส่วนใหญ่เป็นเงินสดสุทธิที่ได้รับจากสินทรัพย์ตามกลยุทธ์การขายโรงแรม

ผู้บริหารได้ทำการทดสอบการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับส่วนงานธุรกิจโรงแรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และได้รับรู้ประมาณการค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายในงบการเงินรวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 739.90 ล้านบาท ซึ่งผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวถือเป็นผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีได้ในอนาคต ดังนั้นกลุ่มบริษัทจึงได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากรายการดังกล่าวจำนวน 205.79 ล้านบาท

ส่งผลให้กลุ่มบริษัทมีผลขาดทุนสุทธิจากรายการดังกล่าวในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 534.11 ล้านบาท

ตารางแสดงผลกระทบจากการด้อยค่าสินทรัพย์

หน่วย : ล้านบาท

งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	31 ธันวาคม 2563	ผลกระทบ จาก การด้อยค่า	ไม่รวม ผลกระทบ จากการด้อย ค่า
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563			
รายได้			
รวมรายได้	3,810.60	0.00	3,810.60
ค่าใช้จ่าย			
รวมค่าใช้จ่าย	3,482.29	(739.90)	2,742.39
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	328.31	(739.90)	1,068.21
รายได้ทางการเงิน	0.61	0.00	0.61
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(609.15)	0.00	(609.15)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(280.22)	(739.90)	459.68
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	126.09	(205.79)	331.88
ขาดทุนสุทธิสำหรับปี	(406.31)	(534.11)	127.80

เหตุผลของการขายโรงแรมได้ระบุไว้ข้างต้น แต่ผู้บริหารอยากเน้นให้เห็นผลกระทบของการด้อยค่า โดยตารางข้างต้น แสดงผลกระทบทั้งหมดสำหรับรายการพิเศษที่ไม่เกิดขึ้นประจำปี

ถึงแม้ว่าบริษัทจะรายงานผลการดำเนินงานโดยรวมในปี 2563 ขาดทุน 406.31 บาท แต่หากแยกพิจารณาผลกระทบของการด้อยค่า (เนื่องจากรายการขายยังไม่เกิดขึ้น) บริษัทมีกำไรสุทธิสำหรับปี 2563 จำนวน 127.80 ล้านบาท

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายเบน เตชะอุบล)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร