

CGD 69/0012

วันที่ 15 พฤษภาคม 2569

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) สำหรับงวดสามเดือน
สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

เรียน กรรมการผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอเรียนชี้แจงเกี่ยวกับผลการดำเนินงาน ของบริษัท
ตามงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 ดังนี้

ภาพรวมธุรกิจ

บริษัทยังคงยืนหยัดแน่วแน่ในการดำเนินการตามกลยุทธ์เพื่อสร้างผลกำไรอย่างต่อเนื่องจากสินทรัพย์ในมือที่มีอยู่
(backlog assets) และจากการเปิดตัวโครงการใหม่และการบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งอัตราส่วนหนี้สินที่มี
มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้มีระดับต่ำที่สุด บริษัทยังคงมุ่งมั่นที่จะกระจายการลงทุนเชิงกลยุทธ์ไปสู่ธุรกิจที่
สร้างรายได้ประจำ โดยเฉพาะในภาคการศึกษา ซึ่งสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ระยะยาวในการเสริมความมั่นคงของรายได้
และการเติบโตอย่างยั่งยืนสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัทมีขาดทุนสุทธิ 196.8 ล้านบาท
และมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 1.1 เท่า

แนวโน้มของบริษัท

ธุรกิจเพื่อการขาย

- โครงการโพธิ์ชนันส์ ไพรวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพ ริมน้ำเจ้าพระยา: โครงการที่พักอาศัยระดับ Ultra-Luxury
สูง 73 ชั้น ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการเจ้าพระยาเอสเตท โดยโครงการมียอดการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดไปเกือบ
สมบูรณ์ โดยบริษัทได้ดำเนินการตามแผนกลยุทธ์ด้านราคา ที่มุ่งเน้นการยกระดับราคาขายต่อตารางเมตร เพื่อ
เป้าหมายหลักในการเพิ่มอัตรากำไรขั้นต้น จากกลยุทธ์ดังกล่าวส่งผลให้ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตรของ
โครงการมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง จนกระทั่งปัจจุบันมีราคาขายเฉลี่ยอยู่ที่ 646,000 บาทต่อตารางเมตร
นอกจากนี้ ยังเป็นโครงการที่ได้รับการยอมรับอย่างดีจากนานาชาติ
- โครงการบอนส์ พระราม 3: โครงการคอนโดมิเนียมระดับ Ultra-Luxury สูง 50 ชั้น ซึ่งอยู่ระหว่างการพัฒนา
โครงการ ตั้งอยู่ติดกับกับโครงการโรงเรียนนานาชาติระดับพรีเมียมของบริษัท คือ SPGS International School

Bangkok (St Paul's Bangkok) โครงการบอนด์ พระราม 3 มอบบรรยากาศแห่งความสงบพร้อมความเป็นส่วนตัวอย่างเหนือระดับด้วยจำนวนยูนิตที่จำกัดเพียง 315 ยูนิต นอกจากนี้ โครงการยังประกอบด้วยพื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่ใช้สอยขนาดใหญ่ที่เหมาะสมสำหรับสมาชิกครอบครัวกว่า 10,000 ตารางเมตร โดยการออกแบบตอบสนองต่อความยืดหยุ่นของครอบครัวยุคใหม่ นอกจากนี้ โครงการยังได้รับการอนุมัติรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) เป็นที่เรียบร้อย และได้ดำเนินงานด้านเสาะเข้มแล้วเสร็จ

ธุรกิจสร้างรายได้ประจำ

เพื่อสร้างรายได้ประจำอย่างยั่งยืน บริษัทมุ่งเน้นกลยุทธ์ทางธุรกิจหลัก 3 ประการ ได้แก่ การสร้างความได้เปรียบทางการแข่งขันในภาคส่วนธุรกิจ การพัฒนาสินทรัพย์ระดับแนวหน้า และการส่งเสริมความร่วมมือกับพันธมิตร ซึ่งสะท้อนให้เห็นได้ในโครงการต่าง ๆ ของบริษัท ซึ่งได้รับการยกย่องในระดับนานาชาติ

- SPGS International School Bangkok (St Paul's Bangkok) ซึ่งเป็นโครงการโรงเรียนนานาชาติระดับพรีเมียมของบริษัท เป็นสถาบันการศึกษานานาชาติระดับชั้นนำ สามารถรองรับนักเรียนได้ถึง 1,800 ราย โดยตั้งอยู่ติดกับโครงการบอนด์ พระราม 3 และนำเสนอหลักสูตรอังกฤษร่วมกับหลักสูตร IBDP หรือ International Baccalaureate Diploma Programme โดยปัจจุบันการก่อสร้างดำเนินการไปเกือบเสร็จสมบูรณ์และวางแผนการเปิดโครงการอย่างเป็นทางการในเดือนสิงหาคม 2569 โดยบริษัทได้ร่วมมือกับ St Paul's Girls' School London เพื่อผสานความแข็งแกร่งของสองสถาบันที่มีชื่อเสียงด้านคุณภาพและความเป็นเลิศทางการศึกษา โดยตลอดเวลากว่าทศวรรษที่ผ่านมา St Paul's Girls' School London ได้รับการจัดอันดับเป็นโรงเรียนอันดับหนึ่งของสหราชอาณาจักรมาอย่างต่อเนื่อง เป็นสถานที่มุ่งสู่ความเป็นเลิศผ่านการปลูกฝังความใฝ่รู้ ความคิดสร้างสรรค์ และความเป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัวของผู้เรียน และส่งเสริมให้นักเรียนมีผลงานโดดเด่นในระดับสูง St Paul's Bangkok จะนำเสนอวิสัยทัศน์ทางการศึกษาในรูปแบบสหศึกษา ที่เน้นความคิดสร้างสรรค์ นวัตกรรม และความมุ่งมั่น ทั้งในและนอกห้องเรียน เพื่อให้นักเรียนคิดอย่างลึกซึ้ง มีความเป็นอิสระในการแสดงออก และเติบโตด้วยความมั่นใจและมีคุณลักษณะอันโดดเด่น ซึ่งเป็นเอกลักษณ์ของ St Paul's ตลอดมา ทั้งนี้โครงการดังกล่าวสอดคล้องกับกลยุทธ์ของบริษัทในการสร้างความร่วมมือกับสถาบันชั้นนำภายใต้แนวโน้มตลาดธุรกิจการศึกษาที่มีอัตราการเติบโตประมาณร้อยละ 7 ต่อปี และมีศักยภาพในการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง โดยคาดว่าโครงการนี้จะสามารถสร้างรายได้ประจำและผลตอบแทนที่ยั่งยืนให้แก่บริษัทในระยะยาว
- โครงการฉะเชิงเทรา: ที่ดิน ขนาด 80 ไร่ ในจังหวัดฉะเชิงเทรา ซึ่งอยู่ระหว่างการรอพัฒนาโครงการ ตั้งอยู่ในพื้นที่ใจกลางเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) โดยที่ดินดังกล่าวมีความเหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการแบบมิกซ์ยูส ทั้งนี้ บริษัทมีแผนการพัฒนาโครงการดังกล่าวให้สอดคล้องกับสภาวะตลาดในขณะนั้น และขอพิจารณาตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

การจัดการภาระหนี้สิน

ปัจจุบันกลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ในระดับ 1.1 เท่า ซึ่งเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากสิ้นปี 2568 และณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนอยู่ที่ 3.2 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 3.0 ณ สิ้นปี 2568

ตารางแสดงอัตราส่วนทางการเงิน	31 มีนาคม 2569	31 ธันวาคม 2568	เปลี่ยนแปลง
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุน (เท่า)	1.1	1.0	0.1
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อทุน (เท่า)	3.2	3.0	0.2

ภาพรวมของผลประกอบการของกลุ่มบริษัทสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

ตารางแสดงสรุปผลการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่	31 มีนาคม	31 มีนาคม	เปลี่ยนแปลง
	2569	2568	ร้อยละ
รายได้			
รายได้	70.3	307.9	(77.2%)
รายได้รวม	70.3	307.9	(77.2%)
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนขาย	-	129.6	(100.0%)
ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร	150.9	155.5	(3.0%)
ค่าใช้จ่ายรวม	150.9	285.1	(47.1%)
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	(80.6)	22.8	(453.5%)
รายได้ทางการเงิน	13.6	28.0	(51.4%)
ต้นทุนทางการเงิน	(143.8)	(146.2)	(1.6%)
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	14.0	(1.4)	1,100.0%
ขาดทุนสุทธิสำหรับงวด	(196.8)	(96.8)	(103.3%)

รายได้

- กลุ่มบริษัทมีรายได้รวมนี้จำนวน 70.3 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 77.2 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อนซึ่งมีจำนวน 307.9 ล้านบาท การลดลงอย่างมีนัยสำคัญดังกล่าวนี้มีสาเหตุหลักจากการที่กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้จากการขายห้องชุดในไตรมาส 1 ปี 2569 ในขณะที่ในไตรมาส 1 ปี 2568 กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้จากการขายห้องชุดจำนวน 215.7 ล้านบาท ทั้งนี้การลดลงของรายได้สะท้อนถึงภาวะชะลอตัวของภาคอสังหาริมทรัพย์ในช่วงระยะเวลาดังกล่าว โดยรายละเอียดรายได้จากการขายห้องชุดแสดงไว้ในตารางด้านล่าง

หน่วย : ล้านบาท

ตารางแสดงรายได้และต้นทุนของ โครงการไพรซ์ชั้นสีไพรเวทเรสซิเดนซ์ สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่	31 มีนาคม	31 มีนาคม	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
	2569	2568	
รายได้	-	215.7	(100.0%)
ต้นทุน	-	129.6	(100.0%)
อัตรากำไรขั้นต้น	-	39.9%	

อย่างไรก็ตาม รายได้ของกลุ่มบริษัทสำหรับงวดยังคงมาจากแหล่งรายได้ประจำเป็นหลัก ได้แก่ รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารจัดการอาคารชุดและรายได้ค่าบริการสาธารณูปโภค

ขาดทุนจากการดำเนินงาน

- กลุ่มบริษัทมีขาดทุนจากการดำเนินงานจำนวนรวม 80.6 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 453.5 จากรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นผลมาจากการลดลงของรายได้ตามที่ได้กล่าวไว้ในข้างต้น และเมื่อพิจารณาต้นทุนขาย ต้นทุนการจำหน่าย และค่าใช้จ่ายในการบริหาร ลดลง 134.2 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 47.1 ซึ่งสอดคล้องกับรายได้ที่ลดลง จึงเป็นผลให้กำไรจากการดำเนินงานลดลงจากรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน

รายได้ทางการเงิน / ต้นทุนทางการเงิน

- กลุ่มบริษัทมีรายได้ทางการเงินจำนวน 13.6 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 51.4 จากรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน การลดลงมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของดอกเบี้ยรับจากเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
- กลุ่มบริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 143.8 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 1.6 จากรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้น

ผลการดำเนินงานสุทธิ

- กลุ่มบริษัทมีขาดทุนสุทธิจำนวน 196.8 ล้านบาท เทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อนที่มีขาดทุนสุทธิ 96.8 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจากการลดลงของรายได้และต้นทุนจากการขายอาคารชุด