

CGD 69/0016

วันที่ 13 สิงหาคม 2569

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) สำหรับงวดสามเดือน และหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569

เรียน กรรมการผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอเรียนชี้แจงเกี่ยวกับผลการดำเนินงาน ของบริษัท ตามงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 ดังนี้

ภาพรวมธุรกิจ

บริษัทยังคงยืนหยัดแน่วแน่ในการดำเนินการตามกลยุทธ์เพื่อสร้างผลกำไรอย่างต่อเนื่องจากสินทรัพย์ในมือที่มีอยู่ (backlog assets) และจากการเปิดตัวโครงการใหม่และการบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้มีระดับต่ำที่สุด บริษัทยังคงมุ่งมั่นที่จะกระจายการลงทุนเชิงกลยุทธ์ไปสู่ธุรกิจที่สร้างรายได้ประจำ โดยเฉพาะในภาคการศึกษา ซึ่งสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ระยะยาวในการเสริมความมั่นคงของรายได้ และการเติบโตอย่างยั่งยืนสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 กลุ่มบริษัทมีขนาดทุนสุทธิ 327.0 ล้านบาท และมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 1.1 เท่า

แนวโน้มของบริษัท

ธุรกิจเพื่อการขาย

- โครงการโพธิ์ซันส์ ไพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ ริมน้ำเจ้าพระยา: โครงการที่พักอาศัยระดับ Ultra-Luxury สูง 73 ชั้น ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการเจ้าพระยาเอสเตท โดยโครงการมียอดการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดไปเกือบสมบูรณ์ โดยบริษัทได้ดำเนินการตามแผนกลยุทธ์ด้านราคา ที่มุ่งเน้นการยกระดับราคาขายต่อตารางเมตร เพื่อเป้าหมายหลักในการเพิ่มอัตรากำไรขั้นต้น จากกลยุทธ์ดังกล่าวส่งผลให้ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตรของโครงการมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง และเป็นโครงการที่ได้รับการยอมรับอย่างดีจากนานาชาติ

- โครงการบอนด์ พระราม 3: โครงการคอนโดมิเนียมระดับ Ultra-Luxury สูง 50 ชั้น ซึ่งอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ 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) เป็นที่เรียบร้อยแล้ว และได้ดำเนินงานด้านเสาชิมแล้วเสร็จ

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 โดยปัจจุบันการก่อสร้างดำเนินการไปเกือบเสร็จสมบูรณ์และมีกำหนดเริ่มปีการศึกษาแรกในวันที่ 25 สิงหาคม 2569 โดยบริษัทได้ร่วมมือกับ St Paul's Girls' School London เพื่อผสานความแข็งแกร่งของสองสถาบันที่มีชื่อเสียงด้านคุณภาพและความเป็นเลิศทางการศึกษา โดยตลอดเวลาที่ผ่านมา St Paul's Girls' School London ได้รับการจัดอันดับเป็นโรงเรียนอันดับหนึ่งของสหราชอาณาจักรมาอย่างต่อเนื่อง เป็นสถานที่มุ่งสู่ความเป็นเลิศผ่านการปลูกฝังความรู้ ความคิดสร้างสรรค์ และความเป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัวของผู้เรียน และส่งเสริมให้นักเรียนมีผลงานโดดเด่นในระดับสูง St Paul's Bangkok จะนำเสนอวิสัยทัศน์ทางการศึกษาในรูปแบบสหศึกษา ที่เน้นความคิดสร้างสรรค์ นวัตกรรม และความมุ่งมั่น ทั้งในและนอกห้องเรียน เพื่อให้นักเรียนคิดอย่างลึกซึ้ง ความเป็นอิสระในการแสดงออก และเติบโตด้วยความมั่นใจและมีคุณลักษณะอันโดดเด่น ซึ่งเป็นเอกลักษณ์ของ St Paul's ตลอดมา ทั้งนี้โครงการดังกล่าวสอดคล้องกับกลยุทธ์ของบริษัทในการสร้างความร่วมมือกับสถาบันชั้นนำภายใต้แนวโน้มตลาดธุรกิจการศึกษาที่มีอัตราการเติบโตประมาณร้อยละ 7 ต่อปี และมีศักยภาพในการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง โดยคาดว่าโครงการนี้จะสามารถสร้างรายได้ประจำและผลตอบแทนที่ยั่งยืนให้แก่บริษัทในระยะยาว
- โครงการฉะเชิงเทรา: ที่ดิน ขนาด 80 ไร่ ในจังหวัดฉะเชิงเทรา ซึ่งอยู่ระหว่างการรอพัฒนาโครงการ ตั้งอยู่ในพื้นที่ใจกลางเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) โดยที่ดินดังกล่าวมีความเหมาะสมสำหรับการพัฒนา

โครงการแบบมิกซ์ยูส ทั้งนี้ บริษัทมีแผนการพัฒนาโครงการดังกล่าวให้สอดคล้องกับสภาวะตลาดในขณะนั้น และข้อพิจารณาด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

การจัดการภาระหนี้สิน

ปัจจุบันกลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ในระดับ 1.1 เท่า ซึ่งเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากสิ้นปี 2568 และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนอยู่ที่ 3.4 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 3.0 ณ สิ้นปี 2568

ตารางแสดงอัตราส่วนทางการเงิน	30 มิถุนายน 2569	31 ธันวาคม 2568	เปลี่ยนแปลง
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุน (เท่า)	1.1	1.0	0.1
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อทุน (เท่า)	3.4	3.0	0.4

ภาพรวมของผลประกอบการของกลุ่มบริษัทสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

ตารางแสดงสรุปผลการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่	30 มิถุนายน 2569	30 มิถุนายน 2568	เปลี่ยนแปลง
			ร้อยละ
รายได้			
รายได้	320.0	402.7	(20.5%)
รายได้รวม	320.0	402.7	(20.5%)
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนขาย	137.2	140.7	(2.5%)
ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร	173.3	181.7	(4.6%)
ค่าใช้จ่ายรวม	310.5	322.4	(3.7%)
กำไรจากการดำเนินงาน	9.5	80.3	(88.2%)
รายได้ทางการเงิน	16.6	32.8	(49.4%)
ต้นทุนทางการเงิน	(145.1)	(146.5)	(1.0%)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(11.1)	(18.2)	(39.0%)
ขาดทุนสุทธิสำหรับงวด	(130.1)	(51.6)	(152.1%)

รายได้

- กลุ่มบริษัทมีรายได้รวมนี้จำนวน 320.0 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 20.5 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อนซึ่งมีจำนวน 402.7 ล้านบาท โดยรายละเอียดรายได้จากการขายห้องชุดแสดงไว้ในตารางด้านล่าง

หน่วย : ล้านบาท

ตารางแสดงรายได้และต้นทุนของ โครงการฟรีชีนส์ไพรเวทเรสซิเดนซ์ สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่	30 มิถุนายน	30 มิถุนายน	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
	2569	2568	
รายได้	239.0	230.0	3.9%
ต้นทุน	137.2	140.7	(2.5%)
อัตรากำไรขั้นต้น	42.6%	38.8%	

รายได้จากการขายห้องชุดเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.9 จากราคาขายที่สูงขึ้นส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 38.8 เป็นร้อยละ 42.6 อย่างไรก็ตามรายได้รวมลดลงสาเหตุหลักเนื่องจากไม่มีกำไรจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในไตรมาสนี้ อย่างไรก็ตามกลุ่มบริษัทยังคงมีรายได้ประจำได้แก่ รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารจัดการอาคารชุดและรายได้ค่าบริการสาธารณูปโภค

กำไรจากการดำเนินงาน

- กลุ่มบริษัทมีกำไรจากการดำเนินงานจำนวนรวม 9.5 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 88.2 จากรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นผลมาจากการลดลงของรายได้ตามที่ได้กล่าวไว้ในข้างต้น และเมื่อพิจารณาต้นทุนขาย ต้นทุนการจำหน่าย และค่าใช้จ่ายในการบริหาร ลดลง 11.9 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3.7 ซึ่งสอดคล้องกับรายได้ที่ลดลง จึงเป็นผลให้กำไรจากการดำเนินงานลดลงจากรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน

รายได้ทางการเงิน / ต้นทุนทางการเงิน

- กลุ่มบริษัทมีรายได้ทางการเงินจำนวน 16.6 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 49.4 จากรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน การลดลงมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของดอกเบี้ยรับจากเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
- กลุ่มบริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 145.1 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 1.0 จากรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากการชำระคืนหุ้นกู้ เงินกู้ยืมระยะสั้นและตัวแลกเงิน

ผลการดำเนินงานสุทธิ

- กลุ่มบริษัทมีขาดทุนสุทธิจำนวน 130.1 ล้านบาท เทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อนที่มีขาดทุนสุทธิ 51.6 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจากไม่มีกำไรจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในไตรมาสนี้

ภาพรวมของผลประกอบการของกลุ่มบริษัทสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

ตารางแสดงสรุปผลการดำเนินงานสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่	30 มิถุนายน	30 มิถุนายน	เปลี่ยนแปลง
	2569	2568	ร้อยละ
รายได้			
รายได้	390.3	710.6	(45.1%)
รายได้รวม	390.3	710.6	(45.1%)
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนขาย	137.2	270.3	(49.2%)
ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร	324.3	337.3	(3.9%)
ค่าใช้จ่ายรวม	461.5	607.6	(24.0%)
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	(71.2)	103.0	(169.1%)
รายได้ทางการเงิน	30.2	60.8	(50.3%)
ต้นทุนทางการเงิน	(288.9)	(292.6)	(1.3%)
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	2.9	(19.6)	114.8%
ขาดทุนสุทธิสำหรับงวด	(327.0)	(148.4)	(120.3%)

รายได้

- กลุ่มบริษัทมีรายได้รวมนี้จำนวน 390.3 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 45.1 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อนซึ่งมีจำนวน 710.6 ล้านบาท สาเหตุหลักจากภาวะชะลอตัวของภาคอสังหาริมทรัพย์ โดยรายละเอียดรายได้จากการขายห้องชุดแสดงไว้ในตารางด้านล่าง

หน่วย : ล้านบาท

ตารางแสดงรายได้และต้นทุนของ โครงการฟรีชีนส์ไพรเวทเรสซิเดนซ์ สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่	30 มิถุนายน	30 มิถุนายน	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
	2569	2568	
รายได้	239.0	445.7	(46.4%)
ต้นทุน	137.2	270.3	(49.2%)
อัตรากำไรขั้นต้น	42.6%	39.4%	

รายได้จากการขายห้องชุดเพิ่มขึ้น 46.4 แม้อยอดขายจะลดลงแต่อัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 39.4 เป็นร้อยละ 42.6 สาเหตุหลักเป็นผลจากกลยุทธ์ด้านราคาของกลุ่มบริษัท นอกจากนี้ไตรมาสนี้ไม่มีกำไรจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน อย่างไรก็ตามกลุ่มบริษัทยังคงมีรายได้ประจำได้แก่ รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารจัดการอาคารชุดและรายได้ค่าบริการสาธารณูปโภค

กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงาน

- กลุ่มบริษัทมีขาดทุนจากการดำเนินงานจำนวนรวม 71.2 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 169.1 จากรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นผลมาจากการลดลงของรายได้ตามที่กล่าวไว้ในข้างต้น และเมื่อพิจารณาต้นทุนขาย ต้นทุนการจำหน่าย และค่าใช้จ่ายในการบริหาร ลดลง 146.1 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 24.0 ซึ่งสอดคล้องกับรายได้ที่ลดลง จึงเป็นผลให้กำไรจากการดำเนินงานลดลงจากรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน

รายได้ทางการเงิน / ต้นทุนทางการเงิน

- กลุ่มบริษัทมีรายได้ทางการเงินจำนวน 30.2 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 50.3 จากรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน การลดลงมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของดอกเบี้ยรับจากเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
- กลุ่มบริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 288.9 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 1.3 จากรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากการชำระคืนหุ้นกู้ เงินกู้ยืมระยะสั้นและตัวแลกเงิน

ผลการดำเนินงานสุทธิ

- กลุ่มบริษัทมีขาดทุนสุทธิจำนวน 327.0 ล้านบาท เทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อนที่มีขาดทุนสุทธิ 148.4 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจากการลดลงของรายได้และต้นทุนจากการขายอาคารชุดและไม่มีกำไรจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในไตรมาสนี้