COUNTRY GROUP
DEVELOPMENT

CGD 69/0052

วันที่ 13 พฤศจิกายน 2569

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัท คันทรี่ กรุ๊ป ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569

เรียน กรรมการผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท คันทรี่ กรุ๊ป ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) ("บริษัท") ขอเรียนชี้แจงเกี่ยวกับผลการดำเนินงาน ของบริษัท ตามงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย ("กลุ่มบริษัท") สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 ดังนี้

ภาพรวมธุรกิจ

บริษัทยังคงยืนหยัดแน่วแน่ในการดำเนินการตามกลยุทธ์เพื่อสร้างผลกำไรอย่างต่อเนื่องจากสินทรัพย์ในมือที่มีอยู่ (backlog assets) และจากการเปิดตัวโครงการใหม่และการบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้มีระดับต่ำที่สุด บริษัทยังคงมุ่งมั่นที่จะกระจายการลงทุนเชิงกลยุทธ์ไปสู่ธุรกิจที่สร้างรายได้ประจำ โดยเฉพาะในภาคการศึกษา ซึ่งสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ระยะยาวในการเสริมความมั่นคงของรายได้และการเติบโตอย่างยั่งยืนสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 กลุ่มบริษัทมีขาดทุนสุทธิ 479.3 ล้านบาท และมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 1.0 เท่า

แนวโน้มของบริษัท

<u>ธุรกิจเพื่อการขาย</u>

- โครงการโฟร์ซีซั่นส์ ไพรเวท เรสซิเดนซ์ กรุงเทพ ริมแม่น้ำเจ้าพระยา: โครงการที่พักอาศัยระดับ Ultra-Luxury สูง 73 ชั้น ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการเจ้าพระยาเอสเตท โดยโครงการมียอดการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดไปเกือบสมบูรณ์ โดยบริษัทได้ดำเนินการตามแผนกลยุทธ์ด้านราคา ที่มุ่งเน้นการยกระดับราคาขายต่อตารางเมตร เพื่อเป้าหมายหลักในการเพิ่มอัตรากำไรขั้นต้น จากกลยุทธ์ดังกล่าวส่งผลให้ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตรของโครงการมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง และเป็นโครงการที่ได้รับการยอมรับอย่างดีจากนานาชาติ

- โครงการบอนส์ พระราม 3: โครงการคอนโดมิเนียมระดับ Ultra-Luxury สูง 50 ชั้น ซึ่งอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ ตั้งอยู่ติดกับกับโครงการโรงเรียนนานาชาติระดับพรีเมียมของบริษัท คือ SPGS International School Bangkok (St Paul's Bangkok) โครงการบอนส์ พระราม 3 มอบบรรยากาศแห่งความสงบพร้อมความเป็นส่วนตัวอย่างเหนือระดับด้วยจำนวนยูนิตที่จำกัดเพียง 315 ยูนิต นอกจากนี้ โครงการยังประกอบด้วยพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่ใช้สอยขนาดใหญ่ที่เหมาะสำหรับสมาชิกครอบครัวกว่า 10,000 ตารางเมตร โดยการออกแบบตอบสนองต่อความยืดหยุ่นของครอบครัวยุคใหม่ นอกจากนี้ โครงการยังได้รับการอนุมัติรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) เป็นที่เรียบร้อย และได้ดำเนินงานด้านเสาเข็มแล้วเสร็จ

<u>ธุรกิจสร้างรายได้ประจำ</u>

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

- SPGS International School Bangkok (St Paul's Bangkok) ซึ่งเป็นโครงการโรงเรียนนานาชาติระดับพรีเมี่ยมของบริษัท เป็นสถาบันการศึกษานานาชาติระดับชั้นนำ สามารถรองรับนักเรียนได้ถึง 1,800 ราย โดยตั้งอยู่ติดกับโครงการบอนส์ พระราม 3 และนำเสนอหลักสูตรอังกฤษร่วมกับหลักสูตร IBDP หรือ International Baccalaureate Diploma Programme ทั้งนี้ โรงเรียนได้เปิดการเรียนการสอนอย่างเป็นทางการเมื่อวันที่ 25 สิงหาคม 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) โดยที่ดินดังกล่าวมีความเหมาะสมสำหรับการพัฒนา

โครงการแบบมิกซ์ยูส ทั้งนี้ บริษัทมีแผนการพัฒนาโครงการดังกล่าวให้สอดคล้องกับสภาวะตลาดในขณะนั้นและข้อพิจารณาด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

การจัดการภาระหนี้สิน

ปัจจุบันกลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ในระดับ 1.0 เท่า ซึ่งเท่ากันกับสิ้นปี 2568 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2569 อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนอยู่ที่ 3.5 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 3.0 ณ สิ้นปี 2568

ตารางแสดงอัตราส่วนทางการเงิน	30 กันยายน 2569	31 ธันวาคม 2568	เปลี่ยนแปลง
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุน (เท่า)	1.0	1.0	-
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อทุน (เท่า)	3.5	3.0	0.5

ภาพรวมของผลประกอบการของกลุ่มบริษัทสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

ตารางแสดงสรุปผลการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่	30 กันยายน 2569	30 กันยายน 2568	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
รายได้			
รายได้	373.5	191.4	95.1%
รายได้รวม	**373.5**	**191.4**	**95.1%**
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนขาย	198.5	67.4	194.5%
ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร	184.8	220.6	(16.2%)
ค่าใช้จ่ายรวม	**383.3**	**288.0**	**33.1%**
ขาดทุนจากการดำเนินงาน	**(9.8)**	**(96.6)**	**(89.9%)**
รายได้ทางการเงิน	9.3	28.6	(67.5%)
ต้นทุนทางการเงิน	(145.7)	(147.9)	(1.5%)
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	(6.3)	5.8	(208.6%)
ขาดทุนสุทธิสำหรับงวด	**(152.5)**	**(210.1)**	**(27.4%)**

รายได้

- กลุ่มบริษัทมีรายได้รวมสำหรับงวดนี้จำนวน 373.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 95.1 เมื่อเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อนซึ่งมีจำนวน 191.4 ล้านบาท โดยรายละเอียดรายได้จากการขายห้องชุดและให้บริการแสดงไว้ในตารางด้านล่าง

หน่วย : ล้านบาท

ตารางสรุปผลการดำเนินงานทางการเงิน สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่	30 กันยายน 2569	30 กันยายน 2568	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
รายได้	293.1	115.8	153.1%
ต้นทุน	198.5	67.4	194.5%
อัตรากำไรขั้นต้น	32.3%	41.8%	

รายได้จากการขายห้องชุดและให้บริการเพิ่มขึ้นร้อยละ 153.1 โดยมีปัจจัยหลักจากราคาขายที่สูงขึ้นและขนาดห้องชุดที่ใหญ่ขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า อย่างไรก็ตามอัตรากำไรขั้นต้นลดลงจากร้อยละ 41.8 เป็นร้อยละ 32.3 ซึ่งสาเหตุสำคัญมาจากการรวมธุรกิจโรงเรียนเข้ามา โดยในช่วงเริ่มต้นของการดำเนินงานยังคงประสบผลขาดทุนจากการดำเนินงาน เนื่องจากจำนวนนักเรียนยังอยู่ในระหว่างการทยอยเพิ่มขึ้น ในขณะที่ต้นทุนการดำเนินงานส่วนใหญ่เป็นต้นทุนคงที่ซึ่งจำเป็นต้องจ่ายเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานและการเติบโตของโรงเรียนในอนาคต

ขาดทุนจากการดำเนินงาน

- กลุ่มบริษัทมีขาดทุนจากการดำเนินงานจำนวนรวม 9.8 ล้านบาท โดยปรับตัวดีขึ้นร้อยละ 89.9 จากรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยมีปัจจัยหลักจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ตามที่กล่าวข้างต้น แม้ว่าต้นทุนขายจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 194.5 จากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายห้องชุด ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นในทิศทางเดียวกับรายได้ก็ตาม ขณะเดียวกันค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารลดลงร้อยละ 16.2 โดยมีสาเหตุหลักจากการที่ในงวดเดียวกันของปีก่อนมีการบันทึกผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ จึงเป็นผลให้ผลขาดทุนจากการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทปรับตัวดีขึ้นเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

รายได้ทางการเงิน / ต้นทุนทางการเงิน

- กลุ่มบริษัทมีรายได้ทางการเงินจำนวน 9.3 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 67.5 จากรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน การลดลงมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของดอกเบี้ยรับจากเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
- กลุ่มบริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 145.7 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 1.5 จากรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากการชำระคืนหุ้นกู้ เงินกู้ยืมระยะสั้นและตั๋วแลกเงิน

ผลการดำเนินงานสุทธิ

- กลุ่มบริษัทมีขาดทุนสุทธิจำนวน 152.5 ล้านบาท เทียบกับผลขาดทุนสุทธิจำนวน 210.1 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน หรือปรับตัวดีขึ้นร้อยละ 27.4 โดยมีปัจจัยหลักจากรายได้จากการขายห้องชุดที่เพิ่มขึ้น ซึ่งเป็นผลจากการขายห้องชุดขนาดใหญ่ในงวด

ภาพรวมของผลประกอบการของกลุ่มบริษัทสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2569 มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

ตารางแสดงสรุปผลการดำเนินงานสำหรับงวดเก้าดือนสิ้นสุดวันที่	30 กันยายน 2569	30 กันยายน 2568	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
รายได้			
รายได้	763.9	902.0	(15.3%)
รายได้รวม	**763.9**	**902.0**	**(15.3%)**
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนขาย	335.7	337.7	(0.6%)
ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร	509.0	557.9	(8.8%)
ค่าใช้จ่ายรวม	**844.7**	**895.6**	**(5.7%)**
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	**(80.8)**	**6.4**	**(1,362.5%)**
รายได้ทางการเงิน	39.5	89.4	(55.8%)
ต้นทุนทางการเงิน	(434.6)	(440.5)	(1.3%)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(3.4)	(13.8)	(75.4%)
ขาดทุนสุทธิสำหรับงวด	**(479.3)**	**(358.5)**	**33.7%**

รายได้

- กลุ่มบริษัทมีรายได้รวมสำหรับงวดจำนวน 763.9 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 15.3 เมื่อเทียบกับ 902.0 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน โดยการลดลงดังกล่าวมีสาเหตุหลักจากการไม่มีการรับรู้กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงวดปัจจุบันเช่นเดียวกับที่รับรู้ในงวดเดียวกันของปีก่อน รวมถึงรายได้จากการขายห้องชุดที่ลดลง อันเป็นผลจากการชะลอตัวของภาคอสังหาริมทรัพย์ โดยรายละเอียดรายได้จากการขายห้องชุดและให้บริการแสดงไว้ในตารางด้านล่าง

หน่วย : ล้านบาท

ตารางสรุปผลการดำเนินงานทางการเงิน สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่	30 กันยายน 2569	30 กันยายน 2568	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
รายได้	532.1	561.5	(5.2%)
ต้นทุน	335.7	337.7	(0.6%)
อัตรากำไรขั้นต้น	36.9%	39.9%	

กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงาน

- กลุ่มบริษัทมีขาดทุนจากการดำเนินงานจำนวนรวม 80.8 ล้านบาท เทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อนที่มีกำไรทุนสุทธิ 6.4 ล้านบาท สาเหตุหลักเกิดจากในงวดปัจจุบันไม่มีกำไรจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเช่นเดียวกับงวดเดียวกันของปีก่อน

รายได้ทางการเงิน / ต้นทุนทางการเงิน

- กลุ่มบริษัทมีรายได้ทางการเงินจำนวน 39.5 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 55.8 จากรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน การลดลงมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของดอกเบี้ยรับจากเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
- กลุ่มบริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 434.6 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 1.3 จากรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากการชำระคืนหุ้นกู้ เงินกู้ยืมระยะสั้นและตั๋วแลกเงิน

ผลการดำเนินงานสุทธิ

- กลุ่มบริษัทมีขาดทุนสุทธิจำนวน 479.3 ล้านบาท เทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อนที่มีขาดทุนสุทธิ 358.5 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักเกิดจากในงวดปัจจุบันไม่มีกำไรจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงวดปัจจุบัน รวมถึงรายได้ดอกเบี้ยที่ลดลง ดังที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น