

**สารสนเทศเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ บัญชี (2) ของ
บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)**

1. สารสนเทศเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ บัญชี (1)

โปรดพิจารณาสารสนเทศเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ บัญชี (1) ของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)

2. ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทที่มีต่อสารสนเทศในเอกสารที่ส่งให้ผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการของบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบในข้อมูลที่ระบุไว้ในสารสนเทศนี้ ในการนี้ กรรมการผู้มีอำนาจกระทำการแทนบริษัทได้ตรวจทานข้อมูลในสารสนเทศนี้แล้วอย่างระมัดระวัง และขอรับรองว่าไม่มีข้อความอันเป็นเท็จ และได้มีการละเว้นข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ซึ่งจำเป็นต้องมีหรือต้องระบุไว้ในสารสนเทศนี้ ตลอดจนไม่มีข้อความที่ก่อให้เกิดความเข้าใจผิดแต่อย่างใด

3. รายงานของผู้เชี่ยวชาญอิสระ และคุณสมบัติของผู้เชี่ยวชาญอิสระ

บริษัทได้แต่งตั้งบริษัทหลักทรัพย์ ปียอนด์ จำกัด (มหาชน) เป็นปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นเกี่ยวกับการเสนอขายหุ้น RML548 โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีคุณสมบัติดังนี้

1) การถือหุ้นและความสัมพันธ์ของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกับบริษัท

-ไม่มี-

2) คำยินยอมของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้เผยแพร่ความเห็น

บริษัทหลักทรัพย์ ปียอนด์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ยินยอมให้เผยแพร่ความเห็น

3) วันที่ให้ความเห็น

26 มีนาคม 2568

รายละเอียดตามรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ปรากฏตามรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับธุรกรรมการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) (สิ่งที่ส่งมาด้วย 5)

4. ภาระหนี้สิน

- (4.1) ยอดรวมของตราสารหนี้ที่ออกจำหน่ายแล้วและที่ยังมิได้ออกจำหน่ายตามที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มีมติไว้และมอบอำนาจให้แก่คณะกรรมการของบริษัทจดทะเบียนเป็นผู้พิจารณาออกจำหน่ายตามที่เห็นสมควร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมียอดคงค้างตัวแลกเงินจำนวน 228.50 ล้านบาท และยอดหุ้นกู้คงค้างเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 1,940.27 ล้านบาท โดยมีมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 เมื่อวันที่ 29 เมษายน 2565 อนุมัติแผนการดำเนินงานกรณีการออกและเสนอขายหุ้นกู้ภายใต้วงเงินไม่เกิน 5,900 ล้านบาท

- (4.2) ยอดรวมของเงินกู้ที่มีกำหนดระยะเวลา โดยระบุภาระการนำสินทรัพย์วางเป็นหลักประกัน

ยอดรวมของเงินกู้ที่มีกำหนดระยะเวลา เท่ากับ 3,381,680,039 บาท (พ.ศ. 2566: 3,587,635,122 บาท)

โดยมีทรัพย์สินที่ใช้เป็นหลักประกัน ดังนี้

ที่ดินว่างเปล่า ซอยสุขุมวิท 28 และ ซอยสุขุมวิท 30 กรุงเทพมหานคร

ที่ดินว่างเปล่าจำนวน ติดถนนรัชดาภิเษก กรุงเทพมหานคร

ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 8 ยูนิต อาคารชุด เดอะ ริเวอร์ กรุงเทพมหานคร

ที่ดินว่างเปล่าจำนวน 2 แปลง ในจังหวัดนครราชสีมา

ที่ดินว่างเปล่าจำนวน 8 แปลง ในจังหวัดสมุทรปราการ

ห้องชุดพาณิชยกรรม จำนวน 1 ยูนิต (The Cube) อาคารส่วนโพเดียม อาคารชุด เดอะ ริเวอร์ กรุงเทพมหานคร

ที่ดินว่างเปล่าจำนวน 14 แปลง จังหวัดภูเก็ต

- (4.3) ยอดรวมมูลค่าหนี้สินประเภทอื่น รวมทั้งเงินเบิกเกินบัญชี โดยระบุถึงภาระการนำสินทรัพย์เป็นหลักประกัน

ยอดรวมมูลค่าหนี้สินประเภทอื่น เท่ากับ 901,641,280 บาท (พ.ศ. 2566: 501,449,520 บาท)

โดยหนี้สินเหล่านี้ไม่มีสินทรัพย์เป็นหลักประกัน

- (4.4) หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในภายหน้า

การค้าประกัน

บริษัทค้าประกันวงเงินกู้และวงเงินสินเชื่อตามสัญญา มีดังนี้

	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2566
	บาท	บาท
ค่าประกันให้แก่บริษัทย่อย	121,202,165	134,547,373
ค่าประกันให้แก่การร่วมค้า	3,946,121,239	4,018,088,000
	4,067,323,404	4,152,635,373

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 บริษัทค่าประกันการทำสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวให้แก่การร่วมค้าแห่งหนึ่งเพื่อค่าประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวของการร่วมค้า

คดีความที่สำคัญและข้อพิพาท

- (4.4.1) กลุ่มกิจการมีคดีความที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการถูกกล่าวหาว่าผิดสัญญาจะซื้อจะขายจากลูกค้าบางรายและคดีละเมิด ซึ่งมีมูลค่าฟ้องร้องรวมทั้งสิ้น 72.35 ล้านบาท (พ.ศ. 2566: จำนวน 34.32 ล้านบาท) อย่างไรก็ตาม กลุ่มกิจการอยู่ระหว่างการต่อสู้คดี โดยทนายความของบริษัทและฝ่ายบริหารเชื่อมั่นว่ากลุ่มกิจการจะไม่ได้รับผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญจากคดี โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 กลุ่มกิจการได้บันทึกประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับคดีความดังกล่าวเป็นจำนวน 33.30 ล้านบาท (พ.ศ. 2566: จำนวน 4.02 ล้านบาท)
- (4.4.2) เมื่อวันที่ 31 มกราคม พ.ศ. 2563 และวันที่ 14 ธันวาคม พ.ศ. 2564 บริษัทและบริษัทย่อยสองแห่งได้ถูกฟ้องร้องจากนิติบุคคลอาคารชุดแห่งหนึ่งเกี่ยวกับข้อกล่าวหาเรื่องการผิดสัญญาจะซื้อจะขายและปัญหาทรัพย์สินส่วนกลางบางส่วนในโครงการอาคารชุด ต่อมาเมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 บริษัท บริษัทย่อยสองแห่งและนิติบุคคลอาคารชุดได้มีการทำสัญญาประนีประนอมยอมความอีกครั้งเพื่อระงับข้อพิพาทที่มีระหว่างกัน เมื่อวันที่ 30 มีนาคม พ.ศ. 2566 ศาลชั้นต้นได้มีคำพิพากษาตามสัญญายอมความดังกล่าว ต่อมาจำเลยที่เหลือได้ยื่นอุทธรณ์และศาลอุทธรณ์มีคำสั่งให้ยื่นตามคำพิพากษาตามคำสั่งศาลชั้นต้น โดยทนายความของบริษัทและฝ่ายบริหารเชื่อมั่นว่ากลุ่มกิจการจะไม่ได้รับผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญจากคดี เนื่องจากบริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินบางส่วนในโครงการอาคารชุดและกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้กับนิติบุคคลอาคารชุดดังกล่าวเรียบร้อยแล้วตามสัญญาประนีประนอมยอมความ อย่างไรก็ตามปัจจุบันนิติบุคคลอาคารชุดอยู่ระหว่างการดำเนินการขึ้นบังคับคดีกับทรัพย์สินของบริษัทย่อยดังกล่าวเพื่อนำเงินมาชำระหนี้ตามสัญญาประนีประนอมยอมความบางส่วนดังกล่าว โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มกิจการมีประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับคดีความดังกล่าวจำนวน 33.40 ล้านบาท (พ.ศ. 2566: จำนวน 38.55 ล้านบาท)

(4.4.3) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีข้อพิพาทกับผู้ร่วมค้าที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามข้อผูกพันตามสัญญาการร่วมค้า ซึ่งมีมูลค่าตามข้อเรียกร้องรวมทั้งสิ้น 857.85 ล้านบาท (พ.ศ. 2566: ไม่มี) โดยทนายความของบริษัทและฝ่ายบริหารเชื่อมั่นว่ากลุ่มกิจการจะไม่ได้รับผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญจากคดีความดังกล่าว

5. ข้อมูลบริษัท

(5.1) ข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะการประกอบธุรกิจและแนวโน้มธุรกิจของบริษัทจดทะเบียน บริษัทย่อย และบริษัทร่วมของบริษัทจดทะเบียน

บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) หรือ RML เป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เชิงอยู่อาศัยเพื่อขายและอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์เพื่อปล่อยเช่าระดับลักซ์วรีและอัลตราลักซ์วรี โดยเน้นหลักการพัฒนาโครงการพักอาศัยในประเทศไทยที่มีความโดดเด่นและน่าสนใจ บริษัทได้ส่งมอบโครงการที่มีคุณภาพที่สร้างความพึงพอใจให้ลูกค้าอย่างต่อเนื่อง หลายโครงการที่บริษัทพัฒนาได้รับการยอมรับจากตลาดและสถาบันชั้นนำ โดยเห็นได้จากรางวัลที่บริษัทได้รับจากสถาบันต่างๆ อย่างสม่ำเสมอ บริษัทได้มีส่วนกระตุ้นในการยกระดับมาตรฐานการออกแบบ และการก่อสร้างโครงการต่างๆ ในกรุงเทพมหานคร และจังหวัดแหล่งท่องเที่ยวที่พิกัดอากาศเป็นเวลาต่อเนื่อง

ในปัจจุบันกลุ่มบริษัท RML มีการประกอบธุรกิจหลักแบ่งออกเป็น 4 กลุ่มดังนี้ (1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย, (2) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า, (3) ธุรกิจบริหารโครงการ และ (4) ธุรกิจนายหน้าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

(1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

กลุ่มบริษัท RML มุ่งมั่นในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ระดับลักซ์วรีและอัลตราลักซ์วรีที่ครอบคลุมหลากหลายประเภท ทั้งธุรกิจที่พักอาศัย ได้แก่ คอนโดมิเนียม บ้านเดี่ยว และวิลล่า ตลอดจนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า อาทิ ศูนย์การค้า โรงแรม และอาคารสำนักงานให้เช่า โดยมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการที่มีคุณภาพสูงสุดในทุกมิติ เพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าระดับบน และสร้างมูลค่าเพิ่มในระยะยาว

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับทำเลศักยภาพในใจกลางเมืองที่เชื่อมต่อการเดินทางได้อย่างสะดวกสบาย ควบคู่กับการออกแบบที่มีเอกลักษณ์และโดดเด่น ผ่านความร่วมมือกับบริษัทออกแบบชั้นนำระดับประเทศและระดับโลก ทุกโครงการของ RML ได้รับการพัฒนาภายใต้แนวคิด Luxury Reimagined โดยคำนึงถึงฟังก์ชันการใช้งานที่ลงตัว ผสานเข้ากับ วัสดุระดับพรีเมียมจากแบรนด์ชั้นนำระดับโลก เพื่อสะท้อนถึงความหรูหราและมาตรฐานระดับโลก

ด้วยแนวทางการดำเนินธุรกิจที่ยึดมั่นในคุณภาพ ความเป็นเลิศ และความคุ้มค่าด้านการลงทุน RML จึงได้รับความเชื่อมั่นและไว้วางใจจากลูกค้าอย่างต่อเนื่อง ตลอดจนถึงความเป็นผู้นำในตลาดอสังหาริมทรัพย์ระดับลักซ์วรีและอัลตราลักซ์วรี รางวัลและเกียรติคุณที่บริษัทฯ ได้รับเป็นเครื่องยืนยันถึงความมุ่งมั่นในการยกระดับมาตรฐานอุตสาหกรรม พร้อมเสริมสร้างความแข็งแกร่งให้กับตำแหน่งของ RML ในฐานะหนึ่งในบริษัทอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของประเทศไทย

โครงการคอนโดมิเนียม **ดิ เอสเทลล์ พรีเมียมพงษ์** ซึ่งเป็นโครงการร่วมทุนระหว่าง RML หรือ บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท โตเกียว ทาเทะโมะโนะ โดยมีสัดส่วนการลงทุน 51 : 49 เป็นคอนโดมิเนียมระดับอัลตร้าลักซ์วรี ที่มีความสูง 37 ชั้น จำนวนทั้งสิ้น 146 ยูนิต มูลค่าโครงการ 5,200 ล้านบาท ออกแบบภายใต้แนวคิด ‘The Prime Address, The Ultimate Lifestyle – นิยามใหม่ของการใช้ชีวิตที่เหนือระดับ’ ซึ่งได้ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์และเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่ไตรมาส 3 ของปี 2565 โดยโครงการ ดิ เอสเทลล์ พรีเมียมพงษ์ ได้รับการตอบรับเป็นอย่างดีจากลูกค้าตั้งแต่เปิดขาย และสามารถปิดการขายได้ในเดือนพฤศจิกายน 2566 ที่ผ่านมา ปัจจัยความสำเร็จเนื่องจากตั้งอยู่บนทำเลศักยภาพใจกลางสุขุมวิทบนซอยสุขุมวิท 26 ใกล้สถานีรถไฟฟ้าพร้อมพงษ์และดิ เอ็มคิตะทริคเพียง 2 นาที รายล้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ทั้งโรงเรียนนานาชาติ, โรงพยาบาลชั้นนำ, โรงแรมระดับ 5 ดาว โดยดิ เอสเทลล์ พรีเมียมพงษ์ มีดีไซน์โดดเด่นมีเอกลักษณ์ทั้งภายนอกและภายในโดยได้บริษัทที่ปรึกษาด้านสถาปัตยกรรมชั้นนำระดับโลก SCDA มาออกแบบ โดยโครงการมีความเป็นส่วนตัวสูง มีเพียง 8 ยูนิตต่อชั้น พร้อมห้องพิเศษที่มีลิฟต์ส่วนตัว รวมทั้งมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน อาทิ สระว่ายน้ำปราศจากคลอรีน ห้องออนเซ็น แยกชาย-หญิง ฟิตเนสพร้อมอุปกรณ์ออกกำลังกายชั้นนำจากแบรนด์เทคโนยิม (Techno Gym) และโซนสำหรับสัตว์เลี้ยง อีกทั้งยังมีมอบบริการสุดเอ็กซ์คลูซีฟเหนือระดับทั้งบริการคอนเซียร์จ 24 ชั่วโมง บริการรถยนต์ลีมูซีน ส่วนกลางด้วยรถยนต์ เมอร์เซเดส-เบนซ์ เอส-คลาส ไว้อำนวยความสะดวกให้กับลูกค้าโดยเฉพาะ นอกจากนี้ยังมีห้อง เกสต์ 스위트 (Guest Suites) บริการที่ไม่มีโครงการไหนมีมาก่อน ซึ่งเป็นห้องพักสำหรับแขกผู้มาเยือน ที่เทียบพร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้อง ปัจจุบันลูกค้าโอนกรรมสิทธิ์เต็ม 100% เรียบร้อยแล้ว ในปีที่ผ่านมา

สำหรับโครงการ **เทตต์ สาทร ทเวลฟ์** โครงการร่วมทุนระหว่าง RML หรือ บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท โตเกียว ทาเทะโมะโนะ โดยมีสัดส่วนการลงทุน 51 : 49 เป็นคอนโดมิเนียมระดับลักซ์วรี ที่มีความสูง 40 ชั้น จำนวนทั้งสิ้น 231 ยูนิต มูลค่าโครงการ 4,400 ล้านบาท ออกแบบภายใต้แนวคิด ‘Live The Iconic Life – ที่สุดของการใช้ชีวิตอย่างแตกต่างใจกลางสาทร โครงการนี้เป็นคอนโดมิเนียมเลี้ยงสัตว์ได้ ตั้งอยู่ใจกลางสาทร บนซอยสาทร 12 ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าเซนต์หลุยส์ 180 เมตร โดยโครงการเป็นแลนด์มาร์กใหม่ของย่านสาทรด้วยรูปทรงอาคาร ไอคอนิก สโกลป ซึ่งได้รับการออกแบบโดยบริษัทสถาปนิกอันดับหนึ่งของประเทศไทยอย่าง ‘สถาปนิก 49’ และภูมิสถาปัตย์โดย ‘ณมา’ จนทำให้โครงการโดยได้รับรางวัลในด้านงานออกแบบและความเป็นสุดยอดคอนโดฯ ลักซ์วรี 4 ปีซ้อน ได้แก่ รางวัลโครงการคอนโดมิเนียมระดับลักซ์วรียอดเยี่ยม ปี 2564 จากเวที อินเตอร์เนชั่นแนลไฟแนนซ์ อวอร์ดส์ รางวัลโครงการคอนโดมิเนียมระดับ ลักซ์วรีที่มีดีไซน์ด้านสถาปัตยกรรมภายนอกยอดเยี่ยม ปี 2565 จากเวที พร็อพเพอร์ตี้กูรู ไทยแลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ อวอร์ดส์ รางวัลดีไซน์ด้านสถาปัตยกรรมภายนอกคอนโดมิเนียมยอดเยี่ยม ปี 2566 จากเวที ลิฟวิ่ง อินไซด์เตอร์ อวอร์ดส์ และรางวัลสถาปัตยกรรมดีเด่น ประเภทอาคารพักอาศัยจากสมาคมสถาปนิกสยาม ในพระบรมราชูปถัมภ์ ในงานสถาปนิกปี 2567 นอกจากนี้โครงการเทตต์ สาทร ทเวลฟ์ ยังมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่ครอบคลุมพื้นที่กว่า 2,000 ตร.ม. ตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์ครบครัน โดยโครงการได้รับการตอบรับที่ดีมาก ปัจจุบันสามารถปิดการขายไปได้ทั้งหมด 230 ยูนิต เหลืออีกเพียง 3 ยูนิต คาดว่าจะปิดการขายและโอนกรรมสิทธิ์เต็ม 100% ภายในช่วงต้นปี 2568

(2) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า

บริษัทมีธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า ได้แก่ โครงการวิวมอลล์ ซึ่งเป็นศูนย์การค้าสำหรับชุมชน และโครงการริว่า ไวบ์ โรงแรมเพื่อรองรับนักท่องเที่ยว ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการ เดอะ ริเวอร์ รวมถึงอาคารสำนักงานให้เช่า ลักซ์วรีเกรด A+ โอซีซี หรือ วัน ซิตี้ เซ็นเตอร์ ทำเลใจกลางเมืองพลินจิต ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานที่สูงที่สุดในประเทศไทย

วิวมอลล์ เป็นโครงการไลฟ์สไตล์ช้อปปิ้งเซ็นเตอร์ (Lifestyle Shopping Centre) ขนาดพื้นที่เช่ารวม 3,733 ตารางเมตร บนพื้นที่รวมประมาณ 3 ไร่ ตั้งอยู่บนถนนเจริญนคร หน้าโครงการ เดอะ ริเวอร์ โครงการประกอบไปด้วยอาคาร 4 ชั้น และชั้นใต้ดิน โดยมีผู้เช่าหลักประเภทร้านอาหารและรวมถึงผู้เช่าสำนักงาน

โรงแรมริว่า ไวบ์ ตั้งอยู่ในโครงการเดอะ ริเวอร์ โดยเป็นอาคารสูง 4 ชั้น ประกอบด้วยห้องพักจำนวน 59 ห้อง ออกแบบภายใต้แนวคิด ‘Stay Hype, Feel The Vibe’ เพื่อมอบประสบการณ์การเข้าพักที่เหนือระดับและเป็นจุดนัดพบของนักเดินทางจากทั่วโลก หนึ่งในองค์ประกอบสำคัญของโรงแรมคือ Riva Vibe Commons พื้นที่ส่วนกลางที่ถูกออกแบบมาเพื่อตอบสนองพฤติกรรมของผู้เข้าพักที่มองหาความสะดวกสบายและฟังก์ชันการใช้งานที่ครบครัน ประกอบด้วย Morning Vibe โซนอาหารเช้า Games Corner พื้นที่พักผ่อนพร้อมกิจกรรมเกมเพื่อความบันเทิง Wash & Dry โซนซักผ้าพร้อมพื้นที่พักผ่อน Collab’s Room พื้นที่สำหรับการประชุมและแลกเปลี่ยนแนวคิดสร้างสรรค์ และ Vibe Fitness พื้นที่ออกกำลังกาย โดยโรงแรมริว่า ไวบ์ ได้เปิดให้บริการอย่างเป็นทางการเรียบร้อยแล้ว และถือเป็นอีกหนึ่งก้าวสำคัญของบริษัทฯ ในการขยายธุรกิจสู่ภาคการบริการ โดยมุ่งตอบสนองความต้องการของนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติที่มองหาที่พักคุณภาพสูง พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครันและบรรยากาศที่มีเอกลักษณ์

โอซีซี หรือ วัน ซิตี้ เซ็นเตอร์ อาคารสำนักงานลักซ์วรี เกรด A+ ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานที่สูงที่สุดในประเทศไทย ซึ่งโครงการนี้เป็นการร่วมทุนระหว่าง RML หรือ บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท มิตรชูบิชิ เอสเตท เอเชีย (ชื่ออย่างเป็นทางการ เอ็มอีเอ คอมเมอร์เชียล โฮลดิ้งส์ จำกัด) โดยมีสัดส่วนการลงทุน 60 : 40 โดยก่อสร้างเสร็จสิ้นแล้ว ตั้งอยู่บนทำเลใจกลางเมืองพลินจิต ที่มีสกายวอล์กเชื่อมต่อกับบีทีเอสพลินจิต โครงการออกแบบภายใต้แนวคิด ‘REIMAGINE YOUR WORLD’ ครอบคลุมทั้งสะดวกสบายทุกการเดินทาง เป็นอาคารอัจฉริยะที่ทันสมัย มีแอปพลิเคชันมือถือสำหรับเข้า-ออกอาคาร และระบบไร้สัมผัสภายในอาคาร รวมทั้งออกแบบฟังก์ชันเพื่อการทำงานและคำนึงถึงสุขภาวะที่ดีของผู้เช่า ด้วยจุดเด่น ไม่มี ‘เสากลาง’ ออกแบบสำนักงานได้อย่างเต็มที่ มีระบบการกรองอากาศแบบ MERV14 ซึ่งสามารถกรองฝุ่น PM 2.5 ได้ ใช้วัสดุก่อสร้างที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม และไม่ก่อให้เกิดอันตรายต่อผู้ใช้อาคารทั้งในแง่สุขภาพและความปลอดภัย นอกจากนี้ยังมีพื้นที่สีเขียวทั้งภายในและนอกอาคารกว่า 5,000 ตารางเมตร และมอบไลฟ์สไตล์เต็มรูปแบบ มีครบครันทั้งคาเฟ่ ร้านอาหารระดับพรีเมียม ฟู้ดคอร์ท และรูปที่อป ชั้นบนสุดของอาคาร ตอบโจทย์คนทุกกลุ่มเป้าหมาย

(3) ธุรกิจบริหารโครงการ

บริษัทดำเนินธุรกิจบริหารจัดการการก่อสร้างของโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จที่เป็นโครงการร่วมทุนของบริษัท ได้แก่ โครงการ เทตต์ สาทร ทเวลฟ์, โครงการ ดี เอสเทลล์ พร้อมพงษ์ และโครงการอาคารสำนักงาน โอซีซี และบริษัทจะรับบริหารงานนิติบุคคลโครงการคอนโดมิเนียมที่ก่อสร้างแล้วเสร็จของบริษัท รวมถึงโครงการอื่นๆ ที่

นอกเหนือจากโครงการที่ทางบริษัทเป็นผู้พัฒนาด้วย โดยสัญญาการบริหารนิติบุคคลจะมีระยะเวลา 2 ปี นับตั้งแต่โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ โดยบริษัทสามารถรับบริหารงานนิติบุคคลโครงการดังกล่าวต่อไปได้ หากคณะกรรมการผู้พักอาศัยในโครงการนั้นมีมติให้บริษัทบริหารโครงการต่อไป นอกจากนี้บริษัทยังมีรายได้ค่าธรรมเนียมจากการค้าประกันเงินกู้ยืมของทั้งบริษัทย่อยและกิจการร่วมค้า ซึ่งเป็นเงินกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ

(4) ธุรกิจบริหารโครงการ

บริษัทดำเนินธุรกิจนายหน้าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ทั้งเป็นนายหน้าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ให้โครงการที่เป็นโครงการร่วมทุนของบริษัทและเป็นนายหน้าซื้อขายห้องชุดมือสองในโครงการของบริษัทเอง รวมถึงโครงการอื่นๆ ที่นอกเหนือจากโครงการที่ทางบริษัทเป็นผู้พัฒนาด้วย ในกรณีที่เจ้าของห้องชุดเดิมในโครงการต้องการขายห้องชุด

- (5.2) ตารางสรุปงบการเงินในระยะ 3 ปี ที่ผ่านมาและปีปัจจุบันจนถึงไตรมาสล่าสุด พร้อมคำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานในปีที่ผ่านมาและปีปัจจุบันจนถึงไตรมาสล่าสุด ตลอดจนปัจจัยความเสี่ยงซึ่งอาจมีผลกระทบต่อกำไรของบริษัทจดทะเบียน

สรุปผลการดำเนินงานที่สำคัญสำหรับไตรมาส 4 และ สำหรับปี 2567

- ยอดขายรอรับรู้รายได้ (Backlog) ของบริษัทมีมูลค่ารวม 9,007.6 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
- ยอดขาย (Presales) งวด 3 เดือน และ สำหรับปี 2567 อยู่ที่ 81.9 ล้านบาท และ 578.2 ล้านบาท ตามลำดับ
- รายได้รวม งวด 3 เดือนเท่ากับ 158.8 ล้านบาท และสำหรับปี 2567 เท่ากับ 336.4 ล้านบาท โดยเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 102.6 ล้านบาท และ 123.7 ล้านบาท ตามลำดับ
- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีสินทรัพย์รวม เท่ากับ 7,398.5 ล้านบาท และมีหนี้สินรวม 3,924.2 ล้านบาท
- อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1.14 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เพิ่มขึ้นจาก 1.06 เท่า ณ สิ้นปี 2566

ผลการดำเนินงานไตรมาส 4 และ สำหรับปี 2567

สรุปงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ไตรมาสที่ 4	3 เดือน ปี 2567		3 เดือน ปี 2566		เปลี่ยนแปลง		ปี 2567		ปี 2566		เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละต่อรายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละต่อรายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละต่อรายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละต่อรายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้												
รายได้	106.9	67.3	18.0	33.6	39.6	219.9	146.7	43.6	52.4	19.1	103.1	196.9
รายได้อื่น	51.9	32.7	35.6	66.4	19.2	54.1	189.7	56.4	221.5	80.9	133.3	60.2

สิ่งที่ส่งมาด้วย 4

รายได้รวม	158.8	100.0	53.6	100.0	58.8	109.8	336.4	100.0	273.8	100.0	236.4	86.3
ค่าใช้จ่าย												
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(74.8)	(47.1)	(26.3)	(49.2)	(27.7)	105.2	(86.3)	(25.7)	(31.3)	(11.4)	(60.7)	193.6
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(28.8)	(18.2)	(31.4)	(58.7)	(10.7)	34.0	(40.4)	(12.0)	(36.4)	(13.3)	(28.4)	77.9
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(136.7)	(86.1)	(138.9)	(259.3)	(50.6)	36.5	(472.1)	(140.3)	(495.6)	(181.0)	(331.8)	66.9
ต้นทุนทางการเงิน	(97.9)	(61.7)	(86.5)	(161.4)	(36.3)	42.0	(344.1)	(102.3)	(308.4)	(112.6)	(241.8)	78.4
รวมค่าใช้จ่าย	(584.3)	(367.9)	(364.5)	(680.6)	(216.4)	59.4	(1,420.8)	(422.3)	(976.0)	(356.4)	(998.5)	102.3
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จาก เงินลงทุนในการร่วมค้า	(83.0)	(52.3)	18.0	33.6	(30.7)	(170.8)	(131.3)	(39.0)	(125.4)	(45.8)	(92.3)	73.6
ภาษีเงินได้	(8.4)	(5.3)	(8.4)	(15.7)	(3.1)	37.0	(11.3)	(3.4)	(7.5)	(2.8)	(7.9)	105.3
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(506.8)	(319.1)	(302.6)	(565.1)	(187.7)	62.0	(1,227.0)	(364.7)	(835.1)	(305.0)	(862.3)	103.3

ยอดขาย (Presales) และยอดขายรอรับรู้รายได้ (Backlog)

ในช่วงไตรมาส 4 ปี 2567 บริษัทมียอดขาย 81.9 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนซึ่งมียอดขาย 271.8 ล้านบาท โดยสำหรับปี 2567 บริษัทมียอดขาย 578.2 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากยอดขายในปี 2566 ที่มียอดขายเท่ากับ 1,579.1 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ยอดขายรอรับรู้รายได้ของบริษัทมีมูลค่ารวม 179.7 ล้านบาท ลดลงจาก 1,912.4 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม ปี 2566 โดยเหตุผลที่ยอดขายและยอดขายรอรับรู้รายได้ของบริษัทลดลง เนื่องจากห้องชุดพร้อมขายของบริษัททยอยหมดลง

รายได้

ไตรมาสที่ 4	3 เดือน ปี 2567		3 เดือน ปี 2566		เปลี่ยนแปลง		ปี 2567		ปี 2566		เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ ต่อ รายได้ รวม	ล้านบาท	ร้อยละ ต่อ รายได้ รวม	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ ต่อ รายได้ รวม	ล้านบาท	ร้อยละ ต่อ รายได้ รวม	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้												
รายได้จากการขาย อสังหาริมทรัพย์	102.6	64.6	7.8	14.6	94.8	1,209.7	123.7	36.8	14.9	5.4	108.8	729.8

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	4.3	2.7	10.2	19.0	0.5	4.9	23.1	6.9	37.5	13.7	0.5	1.3
รายได้อื่น												
ค่าบริการโครงการ	8.9	5.6	10.8	20.3	(71.2)	(656.4)	39.6	11.8	58.1	21.2	(71.2)	(122.7)
ค่าธรรมเนียมการตลาด	1.1	0.7	7.4	13.9	4.4	59.1	12.8	3.8	35.7	13.0	4.4	12.3
ค่าธรรมเนียมการค้าประกัน	11.5	7.3	12.2	22.8	(3.8)	(31.2)	46.1	13.7	53.6	19.6	(3.8)	(7.1)
อื่น ๆ	12.8	8.0	1.5	2.7	(16.7)	(1,136.2)	16.2	4.8	5.8	2.1	(16.7)	(289.0)
รายได้รวม	158.8	100.0	53.6	100.0	(96.3)	(179.8)	336.4	100.0	273.8	100.0	(96.3)	(35.2)

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ในไตรมาส 4 ของปี 2567 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็น 102.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 14.0 ล้านบาท ในช่วงเวลาเดียวกันของปี 2566 โดยในปี 2567 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็น 123.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 14.9 ล้านบาท ในปี 2566

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้จากการให้เช่าและบริการส่วนใหญ่เป็นรายได้จากการปล่อยเช่าโครงการ เดอะ ริเวอร์ โรงแรมริว่า ไวบ์ กรุงเทพฯ และ โครงการ วิว มอลล์ สำหรับรายได้ค่าเช่าและบริการในไตรมาส 4 ปี 2567 วงด 3 เดือน ลดลงเป็น 4.3 ล้านบาท จาก 10.2 ล้านบาท ในช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยรายได้ค่าเช่าและบริการในปี 2567 เปรียบเทียบกับปี 2566 ลดลงจาก 37.5 ล้านบาท เป็น 23.1 ล้านบาท

รายได้ค่าบริการโครงการ

รายได้ดังกล่าวมาจากค่าธรรมเนียมที่บริษัทเรียกเก็บจากบริษัทร่วมทุนเพื่อบริหารงานก่อสร้างโครงการและบริหารนิติบุคคลของโครงการที่อยู่อาศัยต่างๆ โดยในไตรมาส 4 ปี 2567 และ สำหรับปี 2567 บริษัทมีรายได้ 8.9 ล้านบาทและ 39.6 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลง จากงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีรายได้ 10.8 ล้านบาทและ 58.1 ล้านบาท ตามลำดับ

รายได้ค่าธรรมเนียมการตลาด และ รายได้ค่าธรรมเนียมการค้าประกัน

รายได้จากค่าธรรมเนียมการตลาด หมายถึง ค่าคอมมิชชั่นที่บริษัทเรียกเก็บจากบริษัทร่วมทุนเมื่อมีการขายห้องชุดในโครงการร่วมทุน โดยรายได้ในส่วนนี้ยังรวมค่าคอมมิชชั่นจากธุรกิจนายหน้าซื้อขาย และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์อีกด้วย สำหรับรายได้ค่าธรรมเนียมการค้าประกัน เป็นค่าธรรมเนียมที่บริษัทเรียกเก็บจากบริษัทร่วมทุนเมื่อบริษัททำหน้าที่เป็นผู้ค้ำประกันการกู้ยืมเงินของบริษัทร่วมทุน

รายได้ค่าธรรมเนียมการตลาดในไตรมาส 4 ปี 2567 เท่ากับ 1.1 ล้านบาท โดยลดลงเมื่อเทียบกับ 7.4 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน และ สำหรับปี 2567 เท่ากับ 12.8 ล้านบาท โดยลดลงเมื่อเทียบกับ 35.7 ล้านบาทเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน สำหรับรายได้ค่าธรรมเนียมการค้าประกันในไตรมาส 4 ปี 2567 และสำหรับปี 2567 เป็น 11.5 ล้านบาทและ 46.1 ล้านบาท ตามลำดับ

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ในไตรมาส 4 ปี 2567 บริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 74.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 26.3 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน และสำหรับปี 2567 บริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 86.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 31.3 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2566

ค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขาย ได้แก่ ค่าโฆษณา การตลาด ค่าคอมมิชชั่น และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนห้องชุด ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายคงที่ ที่เกี่ยวข้องกับพนักงานและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ

ในไตรมาส 4 ปี 2567 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารรวมเท่ากับ 165.6 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นเป็นค่าใช้จ่ายในการขาย 28.8 ล้านบาท และเป็นค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 136.7 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายในการขาย ลดลงจาก 31.4 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลงจาก 138.9 ล้านบาท ในงวดเดียวกันของปีก่อน

และสำหรับปี 2567 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร 512.5 ล้านบาท ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายในการขาย 40.4 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการบริหาร 472.1 ล้านบาท ตามลำดับ โดยค่าใช้จ่ายในการขาย เพิ่มขึ้นจาก 36.4 ล้านบาท ส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลงจาก 495.6 ล้านบาท ในงวดเดียวกันของปีก่อน

ต้นทุนทางการเงินสุทธิ

ต้นทุนทางการเงินส่วนใหญ่เป็นมาจากดอกเบี้ยจากหุ้นกู้และเงินกู้ โดย ณ ปัจจุบันบริษัทมีการระดมทุนผ่านหุ้นกู้ และจากเงินกู้จากสถาบันการเงิน โดยต้นทุนทางการเงินส่วนใหญ่มาจากดอกเบี้ยจากหุ้นกู้และเงินกู้ดังกล่าว

ในไตรมาส 4 ปี 2567 และสำหรับปี 2567 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินสุทธิ 97.9 ล้านบาท และ 344.1 ล้านบาท ตามลำดับ จาก 86.5 ล้านบาทและ 308.4 ล้านบาท ในช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ต้นทุนทางการเงินสุทธิที่สูงขึ้นส่วนใหญ่เกิดจากการอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้ชุดใหม่ที่ออกในระหว่างปี 2566 และ 2567 โดยหุ้นกู้ที่ออกนั้นมีวัตถุประสงค์ได้ถอนหุ้นกู้เดิม, และ เป็นเงินทุนหมุนเวียนบริษัท โดย ณ สิ้นปี 2567 หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยของบริษัทอยู่ที่ 3,381.7 ล้านบาท ลดลงจาก 3,537.6 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2566

กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

ในไตรมาส 4 ปี 2567 บริษัทมีขาดทุนสุทธิ 506.8 ล้านบาท โดยในไตรมาส 4 ปี 2567 บริษัทขาดทุนสุทธิเท่ากับ 0.10 บาทต่อหุ้น และในปี 2567 บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิเท่ากับ 1,227.0 ล้านบาท คิดเป็นขาดทุนสุทธิเท่ากับ 0.24 บาทต่อหุ้น

ฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

	31 ธันวาคม 2567		31 ธันวาคม 2566		เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์	7,256.8	100.0	7,589.2	100.0	(332.5)	(4.4)
หนี้สิน	4,283.3	59.0	4,089.1	53.9	194.2	4.8
หนี้สินที่มีดอกเบี้ย	3,381.7	46.6	3,537.6	46.6	(156.0)	(4.4)
หนี้สินอื่นๆ	901.6	12.4	551.4	7.3	350.2	63.5
ส่วนของผู้ถือหุ้น	2,973.4	41.0	3,500.2	46.1	(526.7)	(15.0)
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	7,256.8	100.0	7,589.2	100.0	(332.5)	(4.4)

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 7,256.8 ล้านบาท ลดลง 332.5 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 4.4 จาก 7,589.2 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยการเปลี่ยนแปลงของรายการที่สำคัญมีดังนี้ 1) เงินลงทุนในการร่วมค้า สุทธิ ลดลง 653.2 ล้านบาท 2) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เพิ่มขึ้น 331.1 ล้านบาท และ 3) ส่วนของสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน ลดลง 276.3 ล้านบาท

หนี้สิน

บริษัทมีหนี้สินรวม 4,283.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 194.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.8 เมื่อเทียบกับหนี้สินรวม 4,089.1 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยเป็นหนี้สินที่มีดอกเบี้ย 3,381.7 ล้านบาท ลดลง 156.0 ล้านบาท จาก 3,537.6 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ทั้งนี้รายการเปลี่ยนแปลงของหนี้สินที่สำคัญมีดังนี้ 1) หนี้กู้ สุทธิ ลดลง 707.0 ล้านบาท 2) ส่วนของหนี้กู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เพิ่มขึ้น 472.8 ล้านบาท และ 3) เงินรับล่วงหน้าค่าเงินลงทุน เพิ่มขึ้น 147.9 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น 2,973.4 ล้านบาท ลดลง 526.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 15.0 จาก 3,500.2 ล้านบาท ณ 31 ธันวาคม 2566 สาเหตุหลักมาจากผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิในปี 2566

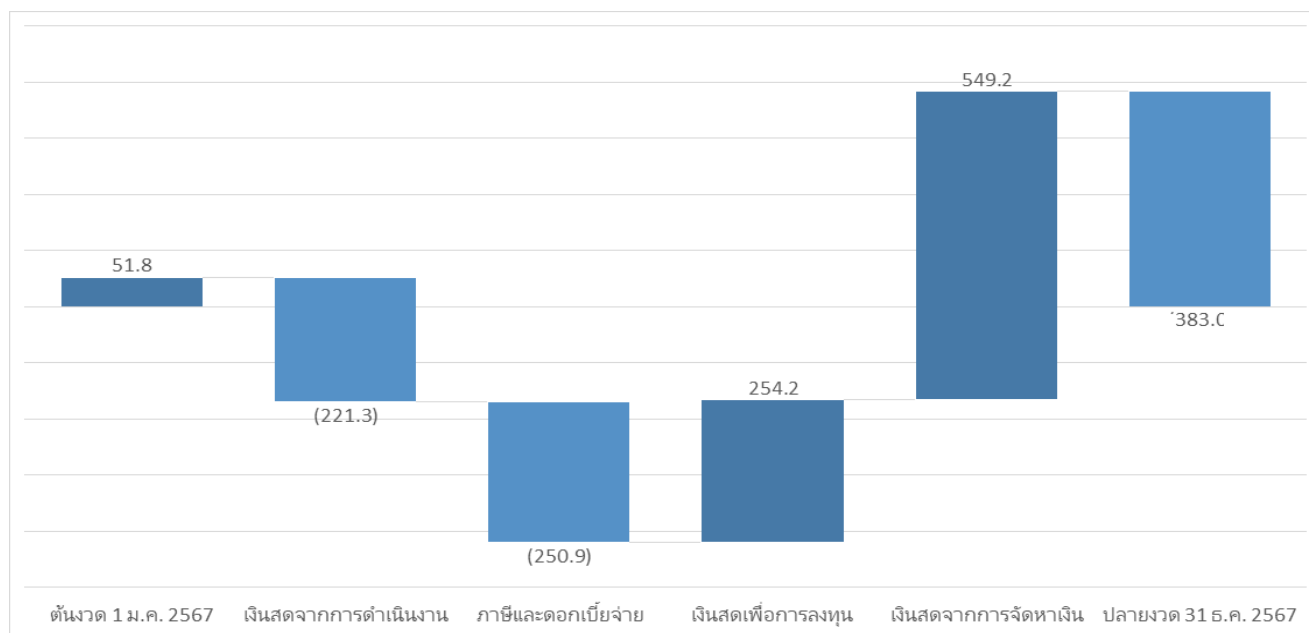
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 1.14 เท่า ซึ่งเพิ่มขึ้นจาก 1.01 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

กระแสเงินสด

ในปี 2567 บริษัทมีเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 221.3 ล้านบาท และมีรายการจ่ายเงินค่าดอกเบี้ยและภาษี 250.9 ล้านบาท บริษัทจึงบันทึกเงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 472.2 ล้านบาท โดยการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญในกิจกรรมดำเนินงานคือ 1) ผลขาดทุนก่อนภาษี 1,215.8 ล้านบาท ในปี 2567 2) ผลขาดทุนจากการด้อยค่าเงินจ่ายล่วงหน้าค่าเงินลงทุน 200.5 ล้านบาท และ 3) ต้นทุนทางการเงิน 285.2 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมการลงทุน บริษัทรับเงินสดสุทธิ 254.2 ล้านบาท โดยมีรายการที่สำคัญคือ 1) เงินสดจ่ายเพื่อเงินให้กู้ระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน 265.7 ล้านบาท 2) เงินสดรับจากการลดเงินลงทุนในการร่วมค้า 274.8 ล้านบาท 3) เงินสดรับจากเงินจ่ายล่วงหน้าค่าเงินลงทุน 200.0 ล้านบาท และ 4) เงินสดรับจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่ถือเป็นการซื้อสินทรัพย์สุทธิจากเงินสดที่จ่าย 200.0 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมจัดหาเงิน บริษัทมีกระแสเงินสดรับสุทธิ 331.2 ล้านบาท โดยมีรายการที่สำคัญคือ 1) เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้ 879.7 ล้านบาท 2) เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้ 874.2 ล้านบาท และ 3) เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น 334.0 ล้านบาท

ความเคลื่อนไหวของกระแสเงินสดในปี 2567



ผลการดำเนินงานไตรมาส 4 และ สำหรับปี 2566

สรุปงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ไตรมาสที่ 4	3 เดือน ปี 2566		3 เดือน ปี 2565		เปลี่ยนแปลง		ปี 2566		ปี 2565		เปลี่ยนแปลง	
	ล้าน บาท	ร้อยละ ต่อราย ได้รวม	ล้าน บาท	ร้อยละ ต่อราย ได้รวม	ล้าน บาท	ร้อยละ	ล้าน บาท	ร้อยละ ต่อราย ได้รวม	ล้าน บาท	ร้อยละ ต่อราย ได้รวม	ล้าน บาท	ร้อยละ
รายได้												
รายได้	18.0	35.2	36.0	47.4	(18.0)	(50.0)	52.4	19.3	104.6	28.4	(52.2)	(49.9)
รายได้อื่น	33.2	64.8	40.0	52.6	(6.8)	(17.0)	219.1	80.7	263.2	71.6	(44.1)	(16.8)
รายได้รวม	51.2	100.0	76.0	100.0	(24.8)	(32.6)	271.4	100.0	367.8	100.0	(96.3)	(26.2)
ค่าใช้จ่าย												
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(26.3)	(51.5)	(12.1)	(15.9)	(14.2)	117.4	(31.3)	(11.5)	(59.7)	(16.2)	28.4	(47.5)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(8.7)	(16.9)	(10.6)	(14.0)	2.0	(18.5)	(36.4)	(13.4)	(63.6)	(17.3)	27.2	(42.7)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(240.7)	(470.4)	(54.5)	(71.7)	(186.2)	341.7	(597.5)	(220.1)	(429.2)	(116.7)	(168.3)	39.2
ต้นทุนทางการเงิน	(86.5)	(168.9)	(69.7)	(91.8)	(16.7)	24.0	(308.4)	(113.6)	(253.8)	(69.0)	(54.6)	21.5
รวมค่าใช้จ่าย	(362.1)	(707.7)	(146.9)	(193.4)	(215.2)	146.5	(973.6)	(358.7)	(806.4)	(219.2)	(167.2)	20.7
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน)												
จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	16.0	31.3	126.5	166.5	(110.4)	(87.3)	(127.2)	(46.9)	136.9	37.2	(264.2)	(192.9)
ภาษีเงินได้	(8.4)	(16.3)	(12.1)	(16.0)	3.8	(31.0)	(7.5)	(2.8)	(13.4)	(3.7)	5.9	(44.0)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(303.3)	(592.7)	43.4	57.1	(346.7)	(798.9)	(836.9)	(308.3)	(315.1)	(85.7)	(521.8)	165.6

- (5.3) ประเมินการทางการเงินในปัจจุบัน (ถ้ามี) โดยระบุถึงข้อสมมติฐานทางการค้าเศรษฐกิจ อุตสาหกรรม และสอบทานตัวเลขโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตและความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระว่าประมาณการผลการดำเนินงานได้จัดทำขึ้นโดยความระมัดระวัง

-ไม่มี-

- (5.4) รายชื่อผู้บริหาร และรายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรก

คณะกรรมการของบริษัท

ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568 คณะกรรมการของบริษัทประกอบด้วย

ชื่อ	ตำแหน่ง
นายกฤษณ์ ณรงค์เดช	ประธานคณะกรรมการ
นางสาวปลื้มจิตต์ ไชยา	รักษาการประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหาร / กรรมการ / กรรมการบริหาร
นางอรนุช อภิศักดิ์ศิริกุล	รองประธานกรรมการบริษัท / กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ / กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
นายกรณ์ ณรงค์เดช	กรรมการ / ประธานกรรมการบริหาร / ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยงองค์กร / กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
นายเคียน แซ่ จอห์น เทย์	กรรมการ
นายพาที สารสิน	กรรมการ
นางสาวเจนนีดา ขอบดวงทอง	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
นายสัมพันธ์ อธิญานารถ	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ

ผู้บริหารของบริษัท

ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568 ผู้บริหารของบริษัทประกอบด้วย

ชื่อ	ตำแหน่ง
นางสาวปลื้มจิตต์ ไชยา	รักษาการประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหาร
นายสรพงษ์ มาเมือง	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายการเงิน
นายกฤษฎี ลิขิตบรรณกร	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายปฏิบัติการ
นางสาวมณีกาญจน์ วุฒิกุลเลิศ	ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายการเงิน
นางสาวอิชฎา ธีระวัฒน์	ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายพัฒนาโครงการ

ผู้ถือหุ้น

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 อันดับแรกของบริษัท ณ วันที่ 6 มกราคม 2568 ซึ่งเป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นครั้งล่าสุด (Record Date) มีดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น	
	จำนวนหุ้น	(%)
1. Woodchester Investing Capital Limited	1,019,523,810	17.59
2. บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด	1,000,000,000	17.26
3. MESA THAI PTE.LTD	893,000,000	15.41
4. นายกฤษณ์ ณรงค์เดช	290,000,000	5.00
5. นายกรณ์ ณรงค์เดช	243,847,619	4.21
6. บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	151,959,900	2.62
7. บริษัท ไคว้ยูฮะมอเตอร์ จำกัด	125,710,900	2.17

รายชื่อผู้ถือหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น	
	จำนวนหุ้น	(%)
8. นาย จีรวุฒิ คุวานันท์	112,004,900	1.93
9. บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	95,669,466	1.65
10. นาง ณัฐธิดา ชุณหะวัณกิจ	81,520,000	1.41
รวม	4,013,236,595	69.25

(5.5) ข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ (ถ้ามี)

-ไม่มี-

6. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับความเพียงพอของเงินทุนหมุนเวียน

คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาอย่างรอบคอบและมีความเห็นว่า สถานะทางการเงินของบริษัทในปัจจุบันมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอสำหรับการดำเนินธุรกิจตามแผนที่วางไว้ ทั้งนี้ การตัดสินใจเข้าทำธุรกิจในครั้งนี้สามารถเพิ่มสภาพคล่องทางการเงินและเสริมสร้างความแข็งแกร่งให้กับเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท ซึ่งจะช่วยสนับสนุนการเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืนในระยะยาว

7. คดีหรือข้อเรียกร้องที่มีสาระสำคัญซึ่งอยู่ระหว่างดำเนินการ

1) กลุ่มกิจการมีคดีความที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับการถูกกล่าวหาว่าผิดสัญญาจะซื้อจะขายจากลูกค้าบางรายและคดีละเมิดซึ่งมีมูลค่าฟ้องร้องรวมทั้งสิ้น 72.35 ล้านบาท (พ.ศ. 2566: จำนวน 34.32 ล้านบาท) อย่างไรก็ตาม กลุ่มกิจการอยู่ระหว่างการต่อสู้คดี โดยทนายความของบริษัทและฝ่ายบริหารเชื่อมั่นว่ากลุ่มกิจการจะไม่ได้รับผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญจากคดี โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 กลุ่มกิจการได้บันทึกประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับคดีความดังกล่าวเป็นจำนวน 33.30 ล้านบาท (พ.ศ. 2566: จำนวน 4.02 ล้านบาท)

2) เมื่อวันที่ 31 มกราคม พ.ศ. 2563 และวันที่ 14 ธันวาคม พ.ศ. 2564 บริษัทและบริษัทย่อยสองแห่งได้ถูกฟ้องร้องจากนิติบุคคลอาคารชุดแห่งหนึ่งเกี่ยวกับข้อกล่าวหาเรื่องการผิดสัญญาจะซื้อจะขายและปัญหาทรัพย์สินส่วนกลางบางส่วนในโครงการอาคารชุด ต่อมาเมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 บริษัท บริษัทย่อยสองแห่ง และนิติบุคคลอาคารชุดได้มีการทำสัญญาประนีประนอมยอมความอีกครั้งเพื่อระงับข้อพิพาทที่มีระหว่างกัน เมื่อวันที่ 30 มีนาคม พ.ศ. 2566

ศาลชั้นต้นได้มีคำพิพากษาตามสัญญาอมความดังกล่าว ต่อมาจำเลยที่เหลือได้ยื่นอุทธรณ์และศาลอุทธรณ์มีคำสั่งให้ยืนตามคำพิพากษาตามคำสั่งศาลชั้นต้น โดยทนายความของบริษัทและฝ่ายบริหารเชื่อมั่นว่ากลุ่มกิจการจะไม่ได้รับผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญจากคดี เนื่องจากบริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินบางส่วนในโครงการอาคารชุดและกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้กับนิติบุคคลอาคารชุดดังกล่าวเรียบร้อยแล้วตามสัญญาประนีประนอมยอมความ อย่างไรก็ตามปัจจุบันนิติบุคคลอาคารชุดอยู่ระหว่างการดำเนินการขึ้นบังคับคดีกับทรัพย์สินของบริษัทย่อย

ดังกล่าวเพื่อนำเงินมาชำระหนี้ตามสัญญาประนีประนอมยอมความบางส่วนดังกล่าว โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มกิจการมีประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับคดีความดังกล่าวจำนวน 33.40 ล้านบาท (พ.ศ. 2566: จำนวน 38.55 ล้านบาท)

- 3) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีข้อพิพาทกับผู้ร่วมค้าที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามข้อผูกพันตามสัญญาการร่วมค้า ซึ่งมีมูลค่าตามข้อเรียกร้องรวมทั้งสิ้น 857.85 ล้านบาท (พ.ศ. 2566: ไม่มี) โดยทนายความของบริษัทและฝ่ายบริหารเชื่อมั่นว่ากลุ่มกิจการจะไม่ได้รับผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญจากคดีความดังกล่าว

8. ผลประโยชน์หรือรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างบริษัทกับกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นทั้งทางตรงหรือทางอ้อมตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป

ในรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายการระหว่างบริษัทกับกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นทั้งทางตรงหรือทางอ้อมตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป โดยจำแนกตามลักษณะรายการที่สำคัญดังนี้

บุคคล / นิติบุคคล	ความสัมพันธ์	มูลค่า (พันบาท)	เหตุผลและความจำเป็น
		31 ธ.ค. 67	
1. บริษัท เคพีเอ็น ออวอร์ด จำกัด	กิจการที่เกี่ยวข้องกันผ่านกรรมการ	19	เป็นต้นทุนค่าอาหารที่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทใช้ในการดำเนินธุรกิจที่จังหวัดภูเก็ต เป็นราคาที่ตกลงไว้ตามสัญญา เพื่อใช้ในการดำเนินกิจการและเพื่อกิจกรรมส่งเสริมการขายของบริษัท เทียบเคียงได้กับราคาของบริษัทอื่นที่มีลักษณะเดียวกัน ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาแล้วมีความเห็นว่ารายการที่เกิดขึ้นมีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล
2. บริษัท ออร์แกนิก้า เฮาส์ จำกัด	กิจการที่เกี่ยวข้องกันผ่านกรรมการ	413	เป็นค่าใช้จ่ายในการจัดซื้อของขวัญสำหรับคู่ค้าทางธุรกิจของบริษัทในโอกาสสำคัญประจำปี เป็นราคาที่ตกลงไว้ตามสัญญา เพื่อใช้ในการดำเนินกิจการและเพื่อกิจกรรมส่งเสริมการขายของบริษัท เทียบเคียงได้กับราคาของบริษัทอื่นที่มีลักษณะเดียวกัน ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาแล้ว

บุคคล / นิติบุคคล	ความสัมพันธ์	มูลค่า (พันบาท)	เหตุผลและความจำเป็น
		31 ธ.ค. 67	
			มีความเห็นว่ารายการที่เกิดขึ้นมีความเป็น ธรรมและสมเหตุสมผล

9. สรุปสาระของสัญญาที่สำคัญ ๆ ในช่วง 2 ปี ที่ผ่านมา

-ไม่มี-

10. แบบหนังสือมอบฉันทะให้ผู้ถือหุ้นเลือกออกเสียงลงคะแนนได้พร้อมเสนอชื่อกรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 ราย
เป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น

โปรดพิจารณาหนังสือมอบฉันทะแบบ ก. (แบบทั่วไป) หนังสือมอบฉันทะแบบ ข. (แบบกำหนดรายการต่าง ๆ ที่จะมอบ
ฉันทะที่ละเอียดชัดเจน) และหนังสือมอบฉันทะแบบ ค. (แบบที่ใช้เฉพาะกรณีผู้ถือหุ้นเป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้ง
ให้คัสโตเดียน (Custodian) ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้น) (สิ่งที่ส่งมาด้วย 10)

โดย 1. นางอรนุช อภิศักดิ์ศิริกุล หรือ 2. นางสาวเจนิตา ขอบดวงทอง หรือ 3. นายสัมพันธ์ อริญญารถ เป็นผู้รับมอบ
ฉันทะ

คณะกรรมการบริษัทขอรับรองว่า ข้อมูลในสารสนเทศฉบับนี้ถูกต้อง ครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ และไม่ทำให้บุคคลอื่นสำคัญผิด
หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรแจ้งในสาระสำคัญ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

- สรพงษ์ มาเมือง -

(นายสรพงษ์ มาเมือง)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายการเงิน

ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ