

ส่วนที่ 1

การประกอบธุรกิจ

## 1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) (ต่อไปในเอกสารฉบับนี้เรียก “บริษัท”) จัดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัดครั้งแรกในนาม “บริษัท ปิอาชาการ์เม้น จำกัด” เมื่อปี 2530 และได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็น “บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด” ในปี 2533 บริษัทได้แปลงสภาพเป็นบริษัท “มหาชน” และเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนโดยทั่วไป และได้รับอนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ให้เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในปี 2536

ปัจจุบัน บริษัทและบริษัทย่อยประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเป็นธุรกิจหลัก นอกจากนั้นบริษัทยังดำเนินธุรกิจอื่นๆ โดยมีภาพรวมธุรกิจดังนี้

1. การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย (ซึ่งรวมถึงการเข้าซื้อหรือร่วมลงทุนในบริษัทอื่น) ได้แก่ อาคารชุดที่พักอาศัย อสังหาริมทรัพย์แนวราบ
2. การพัฒนาและ/หรือครอบครองอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า
3. การให้บริการบริหารโครงการให้กับผู้อยู่อาศัย และ/หรือ นักลงทุน
4. การให้บริการเป็นนายหน้าซื้อขายห้องพักอาศัย
5. การดำเนินธุรกิจร้านอาหาร

### 1.1 วิสัยทัศน์ พันธกิจ และ ปรัชญาในการดำเนินการ

วิสัยทัศน์คือข้อผูกพันของบริษัทที่มีต่อตนเองในการประกอบธุรกิจ ต่อลูกค้าและสังคม วิสัยทัศน์เป็นสิ่งที่กำหนดแนวทางและพันธกิจของบริษัท และชี้ให้เห็นว่าสิ่งใดเป็นสิ่งสำคัญต่อผู้มีส่วนได้เสีย ปรัชญาในการดำเนินการของบริษัทคือแนวทางในการปฏิบัติงานของพนักงานทุกคนในการทำให้พันธกิจลุล่วง

เป้าหมาย	เพิ่มรายได้ของบริษัทเป็นหนึ่งในหมื่นล้านบาทภายในระยะเวลา 5 ปี รวมทั้งสร้างรายได้และกระแสเงินสดของบริษัทอย่างมั่นคงและยั่งยืน "Grow Revenue to 10 billion Baht in 5 years and Build Sustainable Revenue & Cash Flow"
วิสัยทัศน์	สร้างสรรค์ชีวิตเห็นอรรถ "Building Better Lives"
พันธกิจ	<p><b>การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ พัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพดีทั้งในด้านการออกแบบและการใช้งานให้แก่ลูกค้า</li> </ul> <p><b>การครอบครองอสังหาริมทรัพย์</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ จัดหาพื้นที่ให้เช่าคุณภาพดีแก่ผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินของบริษัท</li> </ul> <p><b>การบริการหลังการขาย</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ให้บริการหลังการขายและการจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่ดีเพื่อให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์และผู้เช่าพื้นที่สามารถดำเนินชีวิตและธุรกิจได้อย่างราบรื่น</li> </ul>

ปรัชญาในการดำเนินการ	<p><b>ข้อผูกพันต่อสังคม</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ มุ่งมั่นที่จะเป็นสมาชิกที่ดีของสังคมและสนับสนุนการพัฒนาคุณภาพชีวิตและการศึกษาของสังคม</li> <li>■ ให้ความสำคัญด้านสิ่งแวดล้อม</li> </ul> <p><b>ข้อผูกพันต่อลูกค้า</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ บริษัทมีความมุ่งมั่นในการพัฒนาโครงการที่มีจุดเด่น มีความคิดริเริ่มสร้างสรรค์ที่เหนือกว่าความคาดหวังของลูกค้า</li> <li>■ มุ่งเน้นในการปรับปรุงและพัฒนาคุณภาพของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การนำเอามาตรฐานใหม่ในการวางแผนการจัดสรรที่ดิน การควบคุมสิ่งแวดล้อม และการบริหารงานหลังการขายที่ดีมาให้กับโครงการของบริษัท</li> <li>■ กำหนดราคาขายอย่างสมเหตุสมผล สร้างความเชื่อมั่นในสินค้าของบริษัทต่อลูกค้า เพื่อก่อให้เกิดผลประโยชน์ตอบแทนสูงสุดต่อทุกฝ่าย</li> </ul> <p><b>ข้อผูกพันต่อพนักงาน</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ บริษัทมีนโยบายในการสร้างสรรค์สภาพแวดล้อมในการทำงานที่ดีให้แก่บุคลากรของบริษัท</li> <li>■ บริษัทยังเปิดโอกาสให้แก่พนักงานอย่างเท่าเทียมกันในการเติบโตภายในองค์กร รวมทั้งปลูกฝังพนักงานให้เกิดความพึงพอใจในการทำงาน และความภาคภูมิใจในองค์กร</li> </ul> <p><b>ข้อผูกพันต่อผู้ถือหุ้น</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ ดำเนินธุรกิจหรือธุรกรรมของบริษัทในทุกๆ ด้านด้วยความเป็นธรรม โปร่งใส ซื่อสัตย์ สุจริตต่อลูกค้าของบริษัท ผู้ขายสินค้า ผู้รับเหมาก่อสร้าง และคู่ค้า</li> <li>■ บริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะทำให้บริษัทเป็นบริษัทที่มีความมั่นคงทางการเงิน มีการเติบโตในสวนแบ่งตลาด มีผลกำไรที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง และปกป้องผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้น</li> </ul>
----------------------	---

## 1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาที่สำคัญ

2530	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทจดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัดครั้งแรกในนาม "บริษัท ปิอาชาการมัน จำกัด" เมื่อปี 2530 โดยมีวัตถุประสงค์เริ่มแรกเพื่อทำการผลิตและจำหน่ายเสื้อผ้าสำเร็จรูป แต่ยังไม่ได้เริ่มดำเนินการ ผู้เริ่มก่อตั้งบริษัทได้เสนอให้เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ของการจัดตั้งบริษัทใหม่เป็นเพื่อการลงทุน และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าและจำหน่าย</li> </ul>
2533	<ul style="list-style-type: none"> <li>ต่อมาได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็น "บริษัท ไรมอน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด" หลังจากประสบความสำเร็จในการก่อสร้างและขายโครงการอาคารพาณิชย์ จึงได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่ออีกครั้งเป็น "บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด" ในปี 2533</li> </ul>
2536	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทได้เข้าลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ และได้เข้าร่วมลงทุนในบริษัทหลายแห่งเพื่อเป็นเจ้าของที่ดินที่มีศักยภาพ และเพื่อการขยายธุรกิจ จนกระทั่งในปี 2536 บริษัทได้แปลงสภาพเป็นบริษัท "มหาชน" และเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนโดยทั่วไปจำนวน 5,500,000 หุ้น ในราคาหุ้นละ 54 บาท (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท) และได้รับอนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ให้เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยได้รับอนุญาตให้นำหุ้นของบริษัทเข้าทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย</li> </ul>
2543	<ul style="list-style-type: none"> <li>ได้เข้าสู่กระบวนการฟื้นฟูกิจการภายใต้พระราชบัญญัติล้มละลาย โดยศาลได้มีคำสั่งฟื้นฟูกิจการเมื่อวันที่ 6 ตุลาคม 2543</li> </ul>
2546	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทได้ดำเนินการตามแผนฟื้นฟูกิจการจนเสร็จสมบูรณ์ ซึ่งศาลล้มละลายกลางได้มีคำสั่งยกเลิกการฟื้นฟูกิจการเมื่อวันที่ 4 สิงหาคม 2546 ทั้งนี้ แผนฟื้นฟูกิจการของบริษัท ประกอบด้วย การลดทุน การเพิ่มทุนเพื่อแปลงหนี้เป็นทุนและเพื่อเสนอขายแก่นักลงทุนใหม่ (โดยมีกลุ่มนักลงทุนใหม่นำโดยบริษัทหลักทรัพย์ ซีมิโก้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเข้าซื้อหุ้นเพิ่มทุนตามแผนฟื้นฟูกิจการ และกลายเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายใหม่ของบริษัท) นอกจากนี้ แผนฟื้นฟูกิจการได้กำหนดให้มีการแลกหุ้นสามัญจากมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท เป็นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาท และออกใบสำคัญแสดงสิทธิจำนวนทั้งสิ้น 299,904,000 หน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมและนักลงทุนใหม่ที่จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน รวมทั้งการโอนสินทรัพย์อันเป็นหลักประกันเพื่อชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้นี้ประกัน</li> <li>เดือนพฤศจิกายน 2546 บริษัทได้ดำเนินการตามแผนฟื้นฟูกิจการโดยการออกและเสนอขายหุ้นสามัญจำนวน 29,990,400 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาท ให้แก่นักลงทุนที่มีลักษณะเฉพาะเจาะจงและ/หรือ นักลงทุนประเภทสถาบัน ในราคาเสนอขายหุ้นละ 7 บาท และได้ดำเนินการแลกหุ้นสามัญจากมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาท เป็นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท พร้อมทั้งได้ดำเนินการแลกเปลี่ยนใบสำคัญแสดงสิทธิจาก 1 หน่วยเดิม เป็น 5 หน่วยใหม่</li> </ul>
2547	<ul style="list-style-type: none"> <li>เดือนพฤษภาคม 2547 บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นสามัญ จำนวน 224,930,555 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมในอัตราส่วน 4 หุ้นสามัญเดิม ต่อ 1 หุ้นสามัญเพิ่มทุน ในราคาเสนอขายหุ้นละ 1 บาท โดยหุ้นที่เหลือจากการจองซื้อของผู้ถือหุ้นเดิมได้เสนอขายให้แก่ นักลงทุนที่มีลักษณะเฉพาะเจาะจง และ/หรือ นักลงทุนประเภทสถาบัน ในราคาเสนอขายหุ้นละ 1 บาท ในเดือนกรกฎาคม 2547</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>เมื่อวันที่ 20 สิงหาคม 2547 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ได้อนุญาตให้หลักทรัพย์ของบริษัท กลับเข้าทำการซื้อขายในหมวดอุตสาหกรรมปกติ</li> </ul>
2548	<ul style="list-style-type: none"> <li>ในวันที่ 29 เมษายน 2548 ที่ประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นมีมติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 2,752,640,955 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 2,977,571,568 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 224,930,613 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ หุ้นละ 1 บาท โดยหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวได้ถูกจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท ในอัตราส่วน 5 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นใหม่ ในราคาเสนอขายหุ้นละ 1 บาท ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นที่มีรายชื่ออยู่ในสมุดทะเบียน ผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 13 พฤษภาคม 2548 เป็นผู้ที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวในเดือนมิถุนายน 2548 ซึ่งบริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนจากการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวต่อกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2548</li> <li>ในวันที่ 12 ตุลาคม 2548 บริษัทได้ใช้สิทธิเรียกให้ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่กำหนด ครั้งที่ 1 เป็นจำนวน 374,801,596 หน่วย โดยกำหนดวันใช้สิทธิในเดือนกุมภาพันธ์ 2549 ซึ่งบริษัทได้รับเงินเพิ่มทุนจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (RAIMON-W) จำนวน 378,832,048 หุ้น ในราคาใช้สิทธิหุ้นละ 0.963 บาท รวมเป็นเงิน 364,815,276 บาท บริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนของบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์ เป็นทุนที่ชำระแล้วจำนวน 1,728,415,726 บาท เมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2549 และมีใบสำคัญแสดงสิทธิที่ไม่ได้ถูกนำมาใช้สิทธิและถูกยกเลิกในครั้งนี้ 10,083,930 หน่วย</li> <li>วันที่ 28 พฤศจิกายน 2548 บริษัทได้ใช้สิทธิเรียกให้ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่กำหนดเป็นครั้งที่ 2 สำหรับใบสำคัญแสดงสิทธิจำนวน 374,801,595 หน่วย โดยกำหนดวันใช้สิทธิในเดือนเมษายน 2549 ซึ่งบริษัทได้รับเงินเพิ่มทุนจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (RAIMON-W) จำนวน 374,260,907 หุ้น ในราคาใช้สิทธิหุ้นละ 0.963 บาท รวมเป็นเงิน 360,413,268 บาท บริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนของบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์ เป็นทุนที่ชำระแล้วจำนวน 2,102,676,633 บาท เมื่อวันที่ 4 พฤษภาคม 2549 และมีใบสำคัญแสดงสิทธิที่ไม่ได้ถูกนำมาใช้สิทธิและถูกยกเลิกในครั้งนี้ 14,484,765 หน่วย</li> </ul>
2549	<ul style="list-style-type: none"> <li>ในวันที่ 31 กรกฎาคม 2549 บริษัทได้รับเงินเพิ่มทุนจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญที่ได้ออกและเสนอขายให้แก่กรรมการและพนักงานบริษัท (RAIMON-W2) จำนวน 5,690,566 หุ้น ในราคาใช้สิทธิหุ้นละ 1.228 บาท รวมเป็นเงิน 6,988,015 บาท บริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนของบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์ เป็นทุนที่ชำระแล้วจำนวน 2,108,367,199 บาท เมื่อวันที่ 4 สิงหาคม 2549</li> <li>ในวันที่ 29 กันยายน 2549 บริษัทได้รับเงินเพิ่มทุนจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (RAIMON-W) จำนวน 3,672 หุ้น ในราคาใช้สิทธิหุ้นละ 0.963 บาท รวมเป็นเงิน 3,536 บาท โดยบริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนของบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์ เป็นทุนชำระแล้วจำนวน 2,108,370,871 บาท เมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2549</li> <li>ในวันที่ 28 ธันวาคม 2549 บริษัทได้รับแจ้งจากนายโอเล่ย์ ไทเก้น และนายไฟรเด่ ไทเก้น ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท เกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงการถือหุ้น โดยนายโอเล่ย์ ไทเก้น ได้ขายหุ้นที่ถืออยู่</li> </ul>

	ทั้งหมดในบริษัทจำนวน 422,644,115 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 20.05 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้แก่ Istithmar Hotels FZE และนายโฟรเด่ ไทเก้น ได้ขายหุ้นที่ถืออยู่ทั้งหมดในบริษัทจำนวน 472,654,695 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 22.41 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้แก่ผู้ถือหุ้นรายใหม่ 2 ราย คือ iFA Hotels & Resorts 3 Ltd จำนวน 447,649,405 หุ้น และ Istithmar Hotels FZE จำนวน 25,005,290 หุ้น ตามลำดับ
2550	<ul style="list-style-type: none"> <li>เมื่อวันที่ 28 กันยายน 2550 บริษัทได้รับเงินเพิ่มทุนจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (RAIMON-W) จำนวน 678,915 หุ้น ในราคาใช้สิทธิหุ้นละ 0.963 บาท รวมเป็นเงิน 653,795 บาท โดยบริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนของบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์ เป็นทุนชำระแล้วจำนวน 2,109,049,786 บาท เมื่อวันที่ 4 ตุลาคม 2550</li> <li>เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2550 ซึ่งเป็นวันใช้สิทธิครั้งสุดท้ายของใบสำคัญแสดงสิทธิส่วนที่เหลือจำนวน 749,599,853 หน่วย ซึ่งบริษัทได้รับเงินเพิ่มทุนจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (RAIMON-W) ครั้งสุดท้ายนี้ เป็นจำนวน 631,131,885 หุ้น ในราคาใช้สิทธิหุ้นละ 0.963 บาท รวมเป็นเงิน 607,780,005 บาท และบริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนของบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์ เป็นทุนที่ชำระแล้วจำนวน 2,740,181,671 บาท เมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2550 โดยมีใบสำคัญแสดงสิทธิที่ไม่ได้ถูกนำมาใช้สิทธิและถูกยกเลิกในครั้งนี้ 141,329,094 หน่วย</li> </ul>
2551	<ul style="list-style-type: none"> <li>เมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2551 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2551 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทดำเนินการในเรื่องต่างๆดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>ลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จากเดิมมูลค่า 2,977,571,568 บาท (หุ้นสามัญจำนวน 2,977,571,568 หุ้น มูลค่าตราไว้หุ้นละ 1 บาท) เป็น 2,801,969,505 บาท (หุ้นสามัญจำนวน 2,801,969,505 หุ้น มูลค่าตราไว้หุ้นละ 1 บาท) โดยการตัดหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้ออกจำหน่ายจำนวน 175,602,063 หุ้น มูลค่าตราไว้หุ้นละ 1 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 175,602,063 บาท ซึ่งสำรองไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท (RAIMON-W) ซึ่งครบกำหนดอายุแล้ว และบริษัทได้จดทะเบียนลดทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2551</li> <li>เพิ่มทุนจดทะเบียนอีกจำนวน 1,370,090,835 บาท จากเดิม 2,801,969,505 บาท (หุ้นสามัญ 2,801,969,505 หุ้น มูลค่าตราไว้หุ้นละ 1 บาท) เป็น 4,172,060,340 บาท (หุ้นสามัญ 4,172,060,340 หุ้น มูลค่าตราไว้หุ้นละ 1 บาท) และบริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 5 มิถุนายน 2551</li> <li>จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 1,370,090,835 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทในราคาหุ้นละ 1 บาท (อัตราส่วน 2 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นใหม่) ทั้งนี้ในกรณีที่มิมีหุ้นเหลือจากการเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม บริษัทจะเสนอขายหุ้นส่วนที่เหลือดังกล่าว จำนวนไม่เกิน 340,116,914 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ให้แก่ iFA Hotels &amp; Resorts 3 Ltd. ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ซึ่งถือหุ้นร้อยละ 24.18 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท ต่อมาบริษัทได้รับเงินเพิ่มทุนทั้งสิ้นจำนวน 259,616,980 บาท จากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม เป็นจำนวน 259,616,980 หุ้น มูลค่าตราไว้ หุ้นละ 1 บาท ทำให้ทุนที่ออก</li> </ul> </li> </ul>

	<p>และชำระแล้วเพิ่มขึ้นเป็น 2,999,798,651 บาท (2,999,798,651) หุ้น มูลค่าตราไว้หุ้นละ 1 บาท) ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของ IFA Hotels &amp; Resorts 3 Ltd. ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 26.15 ของหุ้นที่เรียกชำระแล้ว และบริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนที่ออกและชำระแล้วดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 13 มิถุนายน 2551</p>
2552	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ เมื่อวันที่ 27 มีนาคม 2552 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2552 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทดำเนินการในเรื่องต่างๆดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>● จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้นในรูปแบบของหุ้นปันผลและเงินสดปันผล โดยจ่ายเป็นหุ้นปันผลในอัตราส่วน 1 หุ้นเดิม ต่อ 0.0837 หุ้นปันผล ซึ่งมีมูลค่าตามมูลค่าหุ้นที่จดทะเบียนไว้ หุ้นละ 1 บาท และจ่ายเป็นเงินสดปันผลในอัตราส่วน 1 หุ้นเดิม ต่อ 0.0093 บาท รวมเป็นอัตราเงินปันผล ระหว่างกาลจ่ายต่อหุ้น หุ้นละ 0.093 (0.0837 + 0.0093) บาท</li> <li>● ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจาก 4,172,060,340 บาท เหลือ 3,061,586,485 บาท โดยการที่ตัดจำนวนหุ้นที่ยังไม่ได้นำออกจำหน่ายจำนวน 1,110,473,855 หุ้น (ซึ่งไม่รวมถึงหุ้นที่ออกเพื่อรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น) มูลค่าจดทะเบียนหุ้นละ 1 บาท คิดเป็นมูลค่า 1,110,473,855 บาท และบริษัทได้จดทะเบียนลดทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 27 มีนาคม 2552</li> <li>● เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จาก 3,061,586,485 บาท เป็น 3,312,173,403 บาท โดยการออกหุ้นใหม่เพิ่มขึ้น จำนวน 250,586,918 หุ้น มูลค่าจดทะเบียนหุ้นละ 1 บาท คิดเป็นมูลค่า 250,586,918 บาท และบริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2552</li> <li>● จัดสรรหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 250,586,918 หุ้น มูลค่าจดทะเบียนหุ้นละ 1 บาทให้แก่ผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิได้รับเงินปันผลระหว่างกาล ทำให้ทุนที่ออกและชำระแล้วเพิ่มขึ้นเป็น 3,250,385,569 บาท (3,250,385,569 หุ้น มูลค่าตราไว้หุ้นละ 1 บาท) และมีทุนจดทะเบียนเป็นจำนวน 3,312,173,403 บาท โดยบริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนที่ออกและชำระแล้วดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2552</li> </ul> </li> <li>■ เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2552 IFA Hotels &amp; Resorts 3 Ltd. ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทได้ทำการเพิ่มสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทเพิ่มขึ้นอีกร้อยละ 14.92 โดยการซื้อหุ้นจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายหนึ่ง ทำให้ IFA Hotels &amp; Resorts 3 Ltd. มีสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท คิดเป็นร้อยละ 41.08 ของหุ้นที่เรียกชำระแล้ว</li> </ul>
2553	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2553 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทประจำปี 2553 ได้มีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนจากเดิมจำนวน 3,312,173,403 บาท (หุ้นสามัญจำนวน 3,312,173,403 หุ้น มูลค่าตราไว้หุ้นละ 1 บาท) เป็น 3,250,385,569 บาท (หุ้นสามัญจำนวน 3,250,385,569 หุ้น มูลค่าตราไว้หุ้นละ 1 บาท) โดยการตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนที่ยังไม่ได้จำหน่าย (ซึ่งสำรองไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ ซึ่งครบกำหนดอายุแล้ว) จำนวน 61,787,834 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 61,787,834 บาท บริษัทได้จดทะเบียนลดทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2553</li> </ul>

2555	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2555 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2555 ของบริษัทได้มีมติในดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>● อนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทจำนวนไม่เกิน 893,856,031 หน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมโดยไม่คิดมูลค่า ซึ่งใบสำคัญแสดงสิทธินี้มีอายุ 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วยมีสิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น โดยมีราคาการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิเท่ากับ 2.75 บาท</li> <li>● อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 1,218,894,587 บาท โดยการออกหุ้นสามัญจำนวน 1,218,894,587 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท จากจำนวน 3,250,385,569 บาท (หุ้นสามัญ 3,250,385,569 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท) เป็น 4,469,280,156 บาท (หุ้นสามัญ 4,469,280,156 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท) โดยอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>● หุ้นสามัญจำนวน 325,038,556 หุ้น เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement)</li> <li>● หุ้นสามัญจำนวนไม่เกิน 893,856,031 หุ้น เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นที่ออกใหม่ ซึ่งออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน</li> <li>● บริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 26 เมษายน 2555</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>■ เมื่อวันที่ 17 พฤษภาคม 2555 บริษัทได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (RML-W3) ของบริษัทจำนวน 893,840,315 หน่วย โดยมีอัตราการใช้สิทธิที่ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย ต่อ 1 หุ้นสามัญได้ 1 หุ้น ในราคา 2.75 บาทต่อหุ้น กำหนดการใช้สิทธิได้ในวันทำการสุดท้ายของเดือนมีนาคม มิถุนายน กันยายน และธันวาคม โดยจะเริ่มใช้สิทธิได้ครั้งแรกในวันที่ 29 มิถุนายน 2555 และครั้งสุดท้ายในวันที่ 15 พฤษภาคม 2558</li> </ul>
2556	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ เมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2556 IFA Hotels &amp; Resorts 3 Ltd. ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทได้ขายหุ้นของบริษัทให้แก่ JS Oil Pte Ltd. จำนวนทั้งสิ้น 893,000,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 24.98 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทในราคาหุ้นละ 2.40 บาท โดยเป็นการซื้อขายผ่านระบบการซื้อขายของตลาดหลักทรัพย์บนกระดานรายใหญ่ (Big Lot Board) ซึ่งทำให้ผู้ถือหุ้นใหญ่บริษัทเปลี่ยนจาก IFA Hotels &amp; Resorts 3 Ltd. เป็น JS Oil Pte Ltd. แทน</li> <li>■ เมื่อวันที่ 18 มีนาคม 2556 JS Oil Pte Ltd. ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทได้เปลี่ยนชื่อเป็น JS Asset Management Pte Ltd.</li> <li>■ เมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2556 ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2556 ได้มีมติให้อนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทจำนวน 89,000,000 หน่วย (RML-WB) ให้แก่กรรมการบริษัทสองท่านคือ นายตัน ชิน กวาง จอห์นสันและนายลี เซ เซง เอเดรียน และอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนอีก 89,000,000 ล้านบาทเพื่อรองรับ RML-WB</li> </ul>
2557	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทได้เปลี่ยนจากขาดทุนสะสมกลับมาเป็นกำไรสะสมในปี 2557</li> </ul>
2558	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ เมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2558 บริษัทได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (RML-W4) ของบริษัทจำนวน 893,853,790 หน่วย โดยมีอัตราการใช้สิทธิที่ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย</li> </ul>

	<p>ต่อ 1 หุ้นสามัญได้ 1 หุ้น ในราคา 1.97 บาทต่อหุ้น กำหนดการใช้สิทธิได้ในวันทำการสุดท้ายของเดือนมีนาคม มิถุนายน กันยายน และธันวาคม โดยจะเริ่มใช้สิทธิได้ครั้งแรกในวันที่ 30 กันยายน 2558 และครั้งสุดท้ายในวันที่ 15 มิถุนายน 2561</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>เมื่อวันที่ 24 กรกฎาคม 2558 บริษัทได้เสนอขายหุ้นกู้มูลค่า 500,000,000 บาท อายุ 3 ปี และมีอันดับความน่าเชื่อถือ BBB- แนวโน้มอันดับความน่าเชื่อถือ Stable (โดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด) โดยเสนอขายให้แก่นักลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่เท่านั้น</li> <li>ในระหว่างปี 2558 บริษัทได้ยกเลิกกิจการ บริษัท นอร์ทพอยท์ ฟิอาร์ชี จำกัด และ บริษัท ไรมอน แลนด์ สุขุมวิท จำกัด (ไม่มีการทำธุรกรรม) และจัดตั้ง บริษัท พระรามสี่ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด (เงินทุนจดทะเบียนและชำระแล้วที่ 45,000,000)</li> </ul>
2559	<ul style="list-style-type: none"> <li>เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2559 บริษัทได้รับรางวัล Asia Pacific Property Award : Condominium Category (2016-2017) สำหรับโครงการขายรัง วงศ์มาตย์ และ Asia Pacific Property Award : Residential High-rise Development (2016-2017) สำหรับโครงการเดอะ ลอฟท์ เอกมัย</li> <li>เมื่อวันที่ 23 มีนาคม 2559 บริษัทได้รับรางวัล Product Leadership Award : Property Development จาก Frost &amp; Sullivan</li> <li>เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2559 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2559 ของบริษัท ได้มีมติให้ดำเนินการในเรื่องต่าง ๆ ดังต่อไปนี้           <ul style="list-style-type: none"> <li>● จ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานของบริษัท สำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ในอัตรา 0.055 บาทต่อหุ้น รวมเป็นเงินปันผลที่จ่ายทั้งสิ้นประมาณจำนวน 196,651,598 บาท คิดเป็นอัตราเงินปันผลที่จ่ายเทียบกับกำไรสุทธิตามงบการเงินเฉพาะกิจการเท่ากับร้อยละ 25</li> <li>● ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจากเดิมจำนวน 5,890,676,871 บาท เหลือ 4,558,354,509 บาท โดยการตัดหุ้นจดทะเบียนที่ยังมิได้นำออกจำหน่ายจำนวน 1,251,322,362 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท คิดเป็นมูลค่า 1,251,322,362 บาท ซึ่งสำรองไว้เพื่อ               <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) เสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) จำนวน 357,541,529 หุ้น แต่มีได้ดำเนินการเสนอขาย และ</li> <li>(2) รองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท (RML-W3) จำนวน 893,780,833 หน่วย ซึ่งครบกำหนดอายุแล้ว และบริษัท ได้จดทะเบียนลดทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2559</li> </ol> </li> </ul> </li> <li>เมื่อวันที่ 18 มิถุนายน 2559 นายต้น ชิน กวาง จอห์นสัน ได้ลาออกจากตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหาร โดยยังดำรงตำแหน่งกรรมการและกรรมการบริหารต่อไป และบริษัทได้แต่งตั้งให้นายลี เซ เชน เอเดรียน เข้าดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารระหว่างกาล โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 18 มิถุนายน 2559 เป็นต้นไป</li> <li>เมื่อวันที่ 16 กันยายน 2559 บริษัทได้เสนอขายหุ้นกู้มูลค่า 1,000,000,000 บาท อายุ 3 ปี และมีอันดับความน่าเชื่อถือ BBB- แนวโน้มอันดับความน่าเชื่อถือ Stable (โดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด) โดยเสนอขายให้แก่ นักลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่เท่านั้น</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ในระหว่างปี 2559 บริษัทได้ดำเนินการเปลี่ยนชื่อบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท พระรามสี่ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด โดยเปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท ไรมอน แลนด์ สีส้ม จำกัด รวมทั้งดำเนินการจัดตั้งบริษัท ไรมอน แลนด์ เอสเตท จำกัด (เงินทุนจดทะเบียนและชำระแล้วที่ 1,000,000 บาท) และจัดตั้งบริษัท อสังหาเรียลตี้ จำกัด (เงินทุนจดทะเบียนและชำระแล้วที่ 1,000,000 บาท)</li> </ul>
ปี 2560	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ เมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2560 บริษัทได้รับรางวัล "บริษัทผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ยอดเยี่ยมแห่งปี" จาก Frost &amp; Sullivan</li> <li>■ เมื่อวันที่ 27 มีนาคม 2560 บริษัทได้ดำเนินการย้ายที่ตั้งสำนักงานใหญ่แห่งใหม่ โดยปัจจุบันตั้งอยู่ ณ เลขที่ 3 อาคารวีจินการ ชั้นที่ 19 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 รวมทั้งเปลี่ยนหมายเลขโทรศัพท์เป็น 0-2029-1889 และเปลี่ยนหมายเลขโทรสารเป็น 0-2029-1891</li> <li>■ เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2560 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2560 ของบริษัท ได้มีมติให้ดำเนินการในเรื่องต่าง ๆ ดังต่อไปนี้           <ul style="list-style-type: none"> <li>● จ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานของบริษัท สำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ในอัตรา 0.070 บาทต่อหุ้น รวมเป็นเงินปันผลที่จ่ายทั้งสิ้นประมาณจำนวน 250,283,852 บาท คิดเป็นอัตราเงินปันผลที่จ่ายเทียบกับกำไรสุทธิตามงบการเงินเฉพาะกิจการเท่ากับร้อยละ 167.30</li> <li>● ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจากเดิมจำนวน 4,558,354,509 บาท เหลือ 4,558,337,397 บาท โดยการตัดหุ้นจดทะเบียนที่ยังมิได้นำออกจำหน่ายจำนวน 17,112 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท คิดเป็นมูลค่า 17,112 บาท ซึ่งเหลือจากการจัดสรรไว้เพื่อรองรับการออกใบสำคัญแสดงสิทธิของบริษัทที่ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน (RML-W4)</li> <li>● ให้ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญให้พนักงานของบริษัทและบริษัทย่อย ภายใต้โครงการ RML-WC จำนวนไม่เกิน 146,000,000 หน่วยซึ่งคิดเป็นร้อยละ 4 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท ณ วันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2560 โดยไม่คิดมูลค่า</li> <li>● เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 146,000,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 4,558,337,397 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 4,704,337,397 บาท เพื่อรองรับการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-WC</li> </ul> </li> <li>■ เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2560 บริษัทได้ทำการปรับสิทธิในใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4 (RML-W4) และใบสำคัญแสดงสิทธิของบริษัทที่ออกและเสนอขายให้แก่กรรมการ และ/หรือ พนักงานของบริษัทฯ (RML-WB) เนื่องจากบริษัทจัดสรรเงินกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งเพื่อเป็นเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ประจำปี 2559 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ในอัตรา 0.070 บาทต่อหุ้น รวมเป็นเงินปันผลที่จ่ายทั้งสิ้นจำนวน 250,283,852 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ คิดเป็นอัตราเงินปันผลที่จ่ายเทียบกับกำไรสุทธิตามงบการเงินเฉพาะกิจการเท่ากับร้อยละ 167.30 จากการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวซึ่งเกินกว่าอัตรา ร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้ของบริษัทฯ ทำให้</li> </ul>

	<p>(1) บริษัทฯ ต้องปรับสิทธิ RML – W4 ตามที่กำหนดในข้อ 5.5 ของข้อกำหนดสิทธิ RML – W4 และจากการปรับสิทธิ RML – W4 ตามสูตรการคำนวณ ใบสำคัญแสดงสิทธิจำนวน 1 หน่วย จะมีสิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ได้จากเดิมที่กำหนดจำนวน 1 หุ้นเป็นจำนวน 1.02348 หุ้น และสามารถใชสิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเท่ากับ 1.925 บาทต่อหุ้น</p> <p>(2) บริษัทฯ ต้องปรับสิทธิ RML – WB ตามที่กำหนดในข้อ 1.3 (5) ของข้อกำหนดสิทธิ RML – WB และจากการปรับสิทธิ RML – WB ตามสูตรการคำนวณ ใบสำคัญแสดงสิทธิจำนวน 1 หน่วยจะมีสิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ได้จากเดิมที่กำหนดจำนวน 1 หุ้นเป็นจำนวน 1.02348 หุ้น และสามารถใชสิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเท่ากับ 1.632 บาทต่อหุ้น</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ เมื่อวันที่ 14 – 16 และ 19 มิถุนายน 2560 บริษัทได้เสนอขาย “หุ้นกู้ของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563) โดยมีอายุ 3 ปี จำนวนที่เสนอขายไม่เกิน 1,000,000 บาท จำนวนหุ้นกู้สำรองเพื่อการเสนอขายเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 200,000 บาท รวมเป็นมูลค่าหุ้นกู้ทั้งสิ้น 1,200,000,000 บาทและมีอันดับความน่าเชื่อถือ BBB- แนวโน้มอันดับความน่าเชื่อถือ Stable (โดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด) ซึ่งเสนอขายให้แก่นักลงทุนสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่เท่านั้น ทั้งนี้ มูลค่าที่ขายได้รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 711,700,000 บาท</li> <li>■ ในระหว่างปี 2560 บริษัทได้ดำเนินการจัดตั้งบริษัทย่อย รวมทั้งสิ้น 5 บริษัท ดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) บริษัท ไรมอน แลนด์ ทเวนตี้ ซิก จำกัด (เงินทุนจดทะเบียนและชำระแล้วที่ 100,000,000 บาท)</li> <li>(2) บริษัท อาร์ เอ็ม แอล 548 จำกัด (เงินทุนจดทะเบียนและชำระแล้วที่ 5,000,000 บาท)</li> <li>(3) บริษัท สยามสพุน จำกัด (เงินทุนจดทะเบียนและชำระแล้วที่ 5,000,000 บาท)</li> <li>(4) บริษัท ไรมอน แลนด์ สาทร จำกัด (เงินทุนจดทะเบียนและชำระแล้วที่ 5,000,000 บาท)</li> <li>(5) บริษัท ไรมอน แลนด์ อ่าวนาง จำกัด (เงินทุนจดทะเบียนและชำระแล้วที่ 5,000,000 บาท)</li> </ul> </li> <li>■ เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2560 บริษัท สยามสพุน จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ได้ลงนามในสัญญาร่วมทุน (Joint Venture Agreement) กับบริษัท บางกอก วูดเด็น สพุน จำกัด (บ้านหญิงกรู๊ป) เพื่อร่วมลงทุนและดำเนินธุรกิจประเภทอาหารและเครื่องดื่มในประเทศสิงคโปร์ โดยจัดตั้ง “BAAN YING PTE. LTD.” ซึ่งมีทุนจดทะเบียน 1,400,000 สิงคโปร์ดอลลาร์ แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,400,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 สิงคโปร์ดอลลาร์ และมีโครงสร้างการถือหุ้นดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>- บริษัท สยามสพุน จำกัด ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51 คิดเป็นจำนวน 714,000 หุ้น</li> <li>- บริษัท บางกอก วูดเด็น สพุน จำกัด ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 49 คิดเป็นจำนวน 686,000 หุ้น</li> </ul> </li> </ul>
2561	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2561 นายลี เซ เต็ก โลโอเนล เข้ารับตำแหน่งรองประธานกรรมการบริษัท โดยเป็นไปตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2561 ประชุมเมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2561</li> <li>■ เมื่อวันที่ 19 เมษายน 2561 บริษัทได้ลงนามในสัญญาร่วมทุน (Joint Venture Agreement) กับ Tokyo Tatemono Asia Pte. Ltd. (TTA) เพื่อร่วมทุนในการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมระดับลักซ์วรีส์ บนสุดยอดท่าเล CBD 2 โครงการ โดยเป็นการร่วมลงทุนใน (1) บริษัท ไรมอน แลนด์ สาทร จำกัด และ (2) บริษัท ไรมอน แลนด์ ทเวนตี้ ซิก จำกัด และมีโครงสร้างการถือหุ้นดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>- บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51</li> <li>- Tokyo Tatemono Asia Pte. Ltd. ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 49</li> </ul> </li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2561 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2561 ของบริษัท ได้มีมติให้ดำเนินการในเรื่องต่าง ๆ ดังต่อไปนี้           <ul style="list-style-type: none"> <li>● จ่ายเงินปันผลจากกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรของบริษัทฯ ตามงบแสดงฐานะการเงินของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ในอัตรา 0.0313 บาทต่อหุ้น หรือคิดเป็นจำนวนเงินปันผลทั้งสิ้น 111,912,637 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.19 ของกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรของบริษัทฯ</li> <li>● ยกเลิกการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ (RML-WC) ให้แก่ พนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ภายใต้โครงการการเสนอขายหลักทรัพย์ที่ออกใหม่ให้แก่พนักงานของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ครั้งที่ 3 (ESOP)</li> <li>● ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 146,000,000 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 4,704,337,397 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 4,558,337,298 บาท โดยการตัดหุ้นที่ยังมิได้ออกจำหน่ายจำนวน 146,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ซึ่งสำรองไว้เพื่อรองรับการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ (RML-WC) ซึ่งได้ถูกยกเลิกไปแล้ว</li> <li>● เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 23,077,407 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 4,558,337,397 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 4,581,414,804 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 23,077,407 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ (RML-W4 และ RML-WB) ได้ทำการปรับสิทธิไปแล้วเมื่อวันที่ 27 เมษายน 2560</li> </ul> </li> <li>■ เมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2561 บริษัทได้ทำการปรับสิทธิในใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4 (RML-W4) และใบสำคัญแสดงสิทธิของบริษัทที่ออกและเสนอขายให้แก่กรรมการ และ/หรือ พนักงานของบริษัทฯ (RML-WB) เนื่องจากบริษัทจ่ายเงินปันผลจากกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรของบริษัทฯ ตามงบแสดงฐานะการเงินของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ในอัตรา 0.0313 บาทต่อหุ้น หรือคิดเป็นจำนวนเงินปันผลทั้งสิ้น 111,912,637 บาท ซึ่งการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวซึ่งเกินกว่าอัตราร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้ของบริษัทฯ ทำให้           <ul style="list-style-type: none"> <li>(3) บริษัทฯ ต้องปรับสิทธิ RML - W4 ตามที่กำหนดในข้อ 5.5 ของข้อกำหนดสิทธิ RML - W4 และจากการปรับสิทธิ RML - W4 ตามสูตรการคำนวณ ใบสำคัญแสดงสิทธิจำนวน 1 หน่วยจะมีสิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ได้จากเดิมที่กำหนดจำนวน 1 หุ้นเป็นจำนวน 1.06076 หุ้น และสามารถใชสิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเท่ากับ 1.857 บาทต่อหุ้น</li> <li>(4) บริษัทฯ ต้องปรับสิทธิ RML - WB ตามที่กำหนดในข้อ 1.3 (5) ของข้อกำหนดสิทธิ RML - WB และจากการปรับสิทธิ RML - WB ตามสูตรการคำนวณ ใบสำคัญแสดงสิทธิจำนวน 1 หน่วยจะมีสิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ได้จากเดิมที่กำหนดจำนวน 1 หุ้นเป็นจำนวน 1.06076 หุ้น และสามารถใชสิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเท่ากับ 1.575 บาทต่อหุ้น</li> </ul> </li> </ul>
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ เมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2560 บริษัทได้รับรางวัลชนะเลิศประเภทโครงการที่อยู่อาศัยแนวสูง (Residential High-rise Development) จากงาน Asia Property Awards 2018 สำหรับโครงการ เดอะ ลอฟท์ สีลม</li> <li>■ เมื่อวันที่ 14 มิถุนายน 2561 เป็นวันใช้สิทธิครั้งสุดท้ายของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ RML-W4 ซึ่งคงเหลืออยู่จำนวน 893,853,790 หน่วย โดยมีราคาใช้สิทธิหุ้นละ 1.857 บาท ซึ่งบริษัทได้รับเงินเพิ่มทุนจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ RML-W4 ครั้งสุดท้ายนี้ คิดเป็นจำนวน 520 หุ้น และบริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนของบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์ เป็นทุนที่ชำระแล้วจำนวน 3,575,484,127 บาท เมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2561 โดยมีใบสำคัญแสดงสิทธิที่ไม่ได้ถูกนำมาใช้สิทธิและถูกยกเลิกในครั้งนี้ 893,853,298 หน่วย</li> <li>■ เมื่อวันที่ 29 กรกฎาคม 2561เป็นวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2558 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2561 มูลค่า 500 ล้านบาท โดยบริษัทได้ดำเนินการไถ่ถอนพร้อมชำระดอกเบี้ยเต็มจำนวนตรงตามระยะเวลาที่กำหนดให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้เป็นที่เรียบร้อยแล้ว</li> <li>■ เมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2561 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2561ของบริษัท ได้มีมติให้ดำเนินการในเรื่องต่าง ๆ ดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>● อนุมัติการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด ภายใต้กระบวนการโอนกิจการทั้งหมด (Entire Business Transfer) และการเข้าลงนามในสัญญาที่เกี่ยวข้อง โดยมูลค่าซื้อและรับโอนกิจการทั้งหมดจะเท่ากับ 1,574,600,000 บาท และจะชำระค่าโอนกิจการด้วย (1) เงินสดจำนวน 500,000,000 บาท และ (2) หุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวน 597,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 14.31 ของทุนชำระแล้วของบริษัทฯ ภายหลังการเพิ่มทุนชำระแล้ว โดยกำหนดราคาหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ 1.80 บาทต่อหุ้น รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 1,074,600,000 บาท</li> <li>● ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 914,840,957 บาท จากเดิมทุนจดทะเบียน 4,581,414,804 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 3,666,573,847 บาท โดยการตัดหุ้นที่ยังไม่ได้ออกจำหน่ายของบริษัทฯ จำนวน 914,840,957 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ซึ่งสำรองไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ (RML-W4) ซึ่งได้สิ้นสุดภาพไปแล้วเมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2561 โดยบริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนลดทุนดังกล่าว ต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เป็นที่เรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2561</li> <li>● เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ อีกจำนวน 601,688,520 บาท จากทุนจดทะเบียนจำนวน 3,666,573,847 บาท เป็นจำนวน 4,268,262,367 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 601,688,520 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อ <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) ชำระเป็นส่วนหนึ่งของค่าตอบแทนในการเข้าทำรายการลงทุนในทรัพย์สินของ KPNL จำนวน 597,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และ (2) รองรับการใช้สิทธิใบสำคัญ</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>
--	--

	<p>แสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ซึ่งออกและเสนอขายให้แก่ กรรมการ และ/หรือ พนักงานของบริษัทฯ (RML-WB) จำนวน 4,688,520 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยบริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนดังกล่าว ต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เป็นที่เรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2561</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 10/2561 เมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2561 คณะกรรมการบริษัท มีมติดังต่อไปนี้             <ul style="list-style-type: none"> <li>- รับทราบการลาออกจากตำแหน่งรองประธานคณะกรรมการของนายลี เซ เต็ก ไลโอเนล โดยยังคงดำรงตำแหน่ง กรรมการบริษัท, ประธานคณะกรรมการบริหาร, คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน และคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงองค์กรต่อไป โดยมีผลในวันที่ 12 ตุลาคม 2561</li> <li>- แต่งตั้งนายระเฑียร ศรีมงคล เข้ารับตำแหน่งรองประธานกรรมการบริษัท โดยมีผลในวันที่ 12 ตุลาคม 2561</li> <li>- แต่งตั้งนายลี เซ เต็ก ไลโอเนล เข้าดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหาร (Chief Executive Officer: CEO) แทนที่นายลี เซ เซง เอเดรียน ซึ่งจะเข้าดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายปฏิบัติการ (Chief Operating Officer: COO) โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2561</li> </ul> </li> <li>■ เมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2561 ศ.ดร.สุรเกียรติ์ เสถียรไทย เข้าดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริษัท แทนนายประดิษฐ์ ภัทรประสิทธิ์ ซึ่งลาออกเมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม 2561 โดยเป็นไปตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 11/2561 เมื่อวันที่ 22 ตุลาคม 2561</li> <li>■ เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2561 เป็นวันใช้สิทธิครั้งสุดท้ายของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ RML-WB ซึ่งคงเหลืออยู่จำนวน 89,000,000 หน่วย โดยมีราคาใช้สิทธิหุ้นละ 1.575 บาท ปรากฏว่าไม่มีผู้ใดใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-WB ส่งผลให้ใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-WB ที่ไม่ได้ถูกนำมาใช้สิทธิและถูกยกเลิกในครั้งนี้ 89,000,000 หน่วย</li> <li>■ วันที่ 12 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ ได้ดำเนินการให้เป็นตามมติของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2561 ดังนี้             <ul style="list-style-type: none"> <li>● ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวน 597,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ให้แก่บริษัท คาเซนอล จำกัด ซึ่งเป็นการออกและเสนอขายหุ้นให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้รับอนุญาตให้ออกและเสนอขายหุ้นสามัญที่ออกใหม่ ต่อบุคคลในวงจำกัด ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 72/2558 จากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แล้ว เมื่อวันที่ 2 พฤศจิกายน 2561</li> <li>● เข้าลงทุนในทรัพย์สินของ KPNL สำเร็จ โดย ได้รับโอนกิจการทั้งหมดของบริษัท คาเซนอล จำกัด และบริษัทฯ ได้ชำระค่าตอบแทนด้วย (1) เงินจำนวน 500,000,000 บาท และ (2) หุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวน 597,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยกำหนด</li> </ul> </li> </ul>
--	---

	<p>ราคาหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ 1.80 บาทต่อหุ้น รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 1,074,600,000 บาท รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,574,600,000 บาท เป็นที่เรียบร้อยแล้ว</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วในส่วนหุ้นสามัญที่ออกใหม่จำนวน 597,000,000 หุ้น ต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วจากเดิม 3,575,484,127 บาท เป็นทุนชำระแล้วจำนวน 4,172,484,127 บาท</li> <li>เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2561 บริษัทได้เสนอขาย “หุ้นกู้ของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563 โดยมีอายุ 2 ปี จำนวนที่เสนอขายไม่เกิน 500,000,000 บาท และมีอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกตราสาร BBB- แนวโน้มอันดับความน่าเชื่อถือ Stable (โดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด เมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2560) ซึ่งเสนอขายให้แก่นักลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่เท่านั้น ทั้งนี้ มูลค่าที่ขายได้รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 214,000,000 บาท</li> <li>ในระหว่างปี 2561 บริษัทมีบริษัทย่อยเพิ่มขึ้นรวมทั้งสิ้น 5 บริษัท ดังต่อไปนี้             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) บริษัท พญาไท แลนด์ จำกัด (เงินทุนจดทะเบียนและชำระแล้วที่ 577,000,000 บาท)</li> <li>(2) บริษัท ไรมอน แลนด์ เทอร์ติโอ จำกัด (เงินทุนจดทะเบียนและชำระแล้วที่ 1,000,000 บาท)</li> <li>(3) บริษัท ไรมอน แลนด์ ดิจิตอล จำกัด (เงินทุนจดทะเบียนและชำระแล้วที่ 1,000,000 บาท)</li> <li>(4) บริษัท ไรมอน แลนด์ เทเวนดี้ เอท จำกัด (เงินทุนจดทะเบียนและชำระแล้วที่ 512,410,300 บาท)</li> <li>(5) บริษัท ไรมอน แลนด์ โฮลดิ้ง จำกัด (เงินทุนจดทะเบียนและชำระแล้วที่ 159,662,400 บาท)</li> <li>(6) บริษัท ไรมอน แลนด์ ไนน์ทีน จำกัด (เงินทุนจดทะเบียนและชำระแล้วที่ 50,000,000 บาท)</li> <li>(7) ลิฟต์ดอทคอม ฟิฟตีอิลิมิเต็ด (สิงคโปร์) (เงินทุนจดทะเบียนและชำระแล้วที่ 100 ดอลลาร์สิงคโปร์)</li> </ol> </li> </ul>
--	---

### 1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

#### 1.3.1 นโยบายการแบ่งการดำเนินงานของบริษัทในกลุ่ม

บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) มีบริษัทย่อยทั้งสิ้น 28 บริษัท โดยมีการแบ่งการดำเนินงานดังนี้

1. บริษัท เดอะ ริเวอร์ จำกัด

บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในการลงทุนในบริษัท ดากสิน พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท

2. บริษัท ดากสิน พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด

บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โครงการเดอะริเวอร์

3. บริษัท คอนเท็มโพรารี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยได้พัฒนาโครงการเดอะลอฟท์ เย็นอากาศ

4. บริษัท ไรมอน แลนด์ รีสอร์ทส์ จำกัด

บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในการให้เช่าสินทรัพย์

5. บริษัท ไรมอน แลนด์ แพลนเนอร์ จำกัด

บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในการให้บริการวางแผนและบริหารจัดการ

6. บริษัท ไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด

บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โครงการชาयर วงศ์อมตย์

7. บริษัท ไรมอน แลนด์ เรสซิเดนซ์ จำกัด

บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในการลงทุนในบริษัท ไรมอน แลนด์ ยูนิกซ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท

8. บริษัท ไรมอน แลนด์ ยูนิกซ์ จำกัด

บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โครงการยูนิกซ์ เซาท์ พัทยา เดอะ ลอฟท์ อโศก และมิวส์ เย็นอากาศ

9. บริษัท ไรมอน แลนด์ เซอร์วิสเชส จำกัด

บริษัทดำเนินธุรกิจหลักคือการให้บริการ/บริการธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

10. บริษัท ไรมอน แลนด์ เอกมัย จำกัด  
บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โครงการเดอะลอฟท์ เอกมัย
11. บริษัท อสังหา เรือลดี จำกัด  
บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในการเป็นนายหน้า ตัวแทนในการซื้อขายหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์
12. บริษัท ไรมอน แลนด์ สีลม จำกัด  
บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โครงการเดอะ ลอฟท์ สีลม
13. บริษัท ไรมอนแลนด์ เอสเตท จำกัด  
บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
14. บริษัท ไรมอน แลนด์ ทเวนตี้ ซิก จำกัด (บริษัทร่วมทุน)  
บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โครงการ The Estelle
15. บริษัท อาร์ เอ็ม แอล 548 จำกัด  
บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
16. บริษัท สยามสพูน จำกัด  
บริษัทดำเนินธุรกิจทางด้านการลงทุน โดยลงทุนใน บ้านหญิง ฟิตเนส ลิ้มเต็ด
17. บริษัท ไรมอน แลนด์ สาทร จำกัด (บริษัทร่วมทุน)  
บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โครงการ Tait 12
18. บริษัท ไรมอน แลนด์ อ่าวนาง จำกัด  
บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และการให้บริการโรงแรม
19. บริษัท พญาไท แลนด์ จำกัด  
บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
20. บริษัท ไรมอน แลนด์ เทอร์ติเอท จำกัด  
บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

21. บริษัท ไรมอน แลนด์ ดิจิตอล จำกัด

บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในการซื้อและการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเองที่ไม่ใช่ เพื่อเป็นที่พักอาศัย

22. บริษัท ไรมอน แลนด์ ทเวนตี เอท จำกัด (ชื่อเดิม: บริษัท นาราเดล จำกัด)

บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

23. บริษัท ไรมอน แลนด์ โฮลดิ้ง จำกัด (ชื่อเดิม: บริษัท พีราบัล จำกัด)

บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในการลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

24. บริษัท ไรมอน แลนด์ ไนน์ทีน จำกัด (ชื่อเดิม: บริษัท เคพีเอ็น (เอสเค19) จำกัด)

บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

25. ไรมอน แลนด์ อินเวสต์เมนต์ (สิงคโปร์) พิตีอี ลิมิเตด

(ชื่อเดิม: ไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ (สิงคโปร์) พิตีอี ลิมิเตด)

มีภูมิลำเนาในประเทศสิงคโปร์ บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ การลงทุนและการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

26. ไรมอน แลนด์ ดิจิตอล (สิงคโปร์) พิตีอี ลิมิเตด

(ชื่อเดิม: ไรมอน แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ (สิงคโปร์) พิตีอี ลิมิเตด)

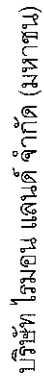
มีภูมิลำเนาในประเทศสิงคโปร์ บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

27. บ้านหญิง พิตีอี ลิมิเตด (บริษัทร่วมทุน)

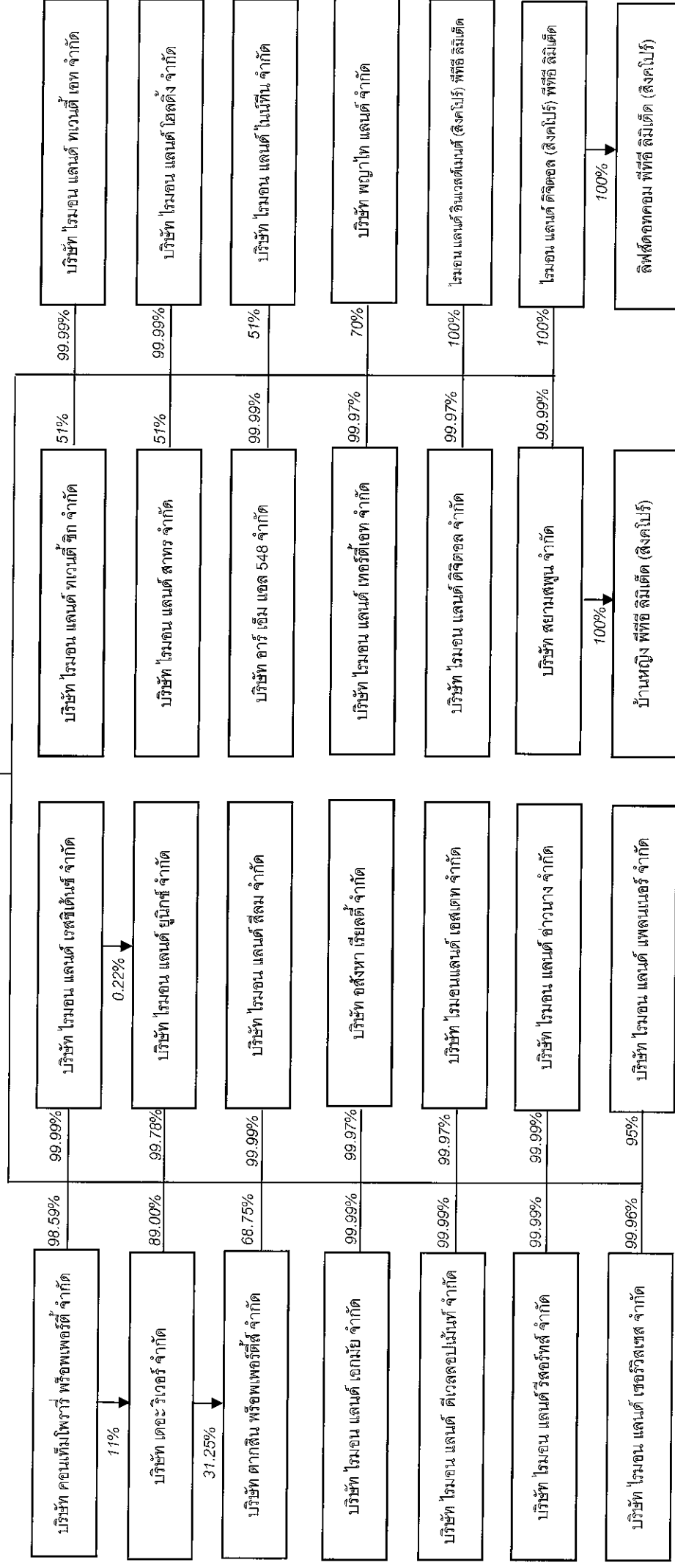
มีภูมิลำเนาในประเทศสิงคโปร์ บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในการทำร้านอาหารไทยภายใต้ชื่อ "บ้านหญิง" ในเขตพื้นที่ประเทศสิงคโปร์

28. ลิฟต์ดอทคอม พิตีอี ลิมิเตด (สิงคโปร์)

มีภูมิลำเนาในประเทศสิงคโปร์ บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในการขายหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ออนไลน์



## บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)



## 2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

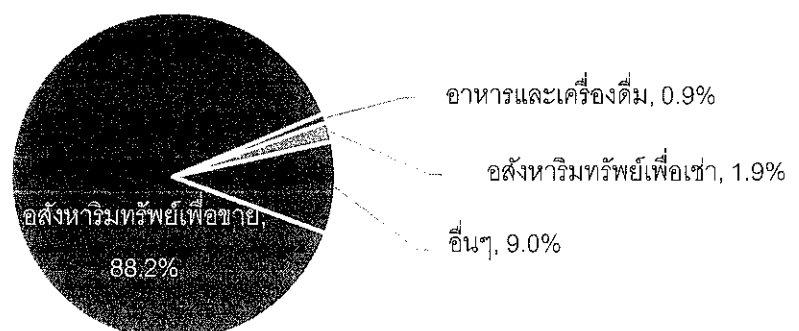
### ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในเชิงพาณิชย์เพื่อขาย และ/หรือเพื่อปล่อยเช่า โดยเน้นหลักการพัฒนาโครงการพักอาศัยในประเทศไทยที่มีความโดดเด่นและน่าสนใจ บริษัทได้ส่งมอบโครงการที่มีคุณภาพที่สร้างความพึงพอใจให้ลูกค้าอย่างต่อเนื่อง โครงการหลายโครงการที่บริษัทพัฒนาได้รับการยอมรับจากตลาดและสถาบันชั้นนำ โดยจะเห็นได้ว่าบริษัทได้รับรางวัลจากสถาบันชั้นนำต่างๆ อย่างสม่ำเสมอ บริษัทได้มีส่วนกระตุ้นในการยกระดับมาตรฐานการออกแบบ และการก่อสร้างโครงการต่างๆ ในกรุงเทพมหานคร และจังหวัดแหล่งท่องเที่ยวที่พิกัดอากาศเป็นเวลาต่อเนื่อง โดยในช่วงหลายปีที่ผ่านมา บริษัท ได้รับรางวัลต่างๆ ซึ่งเป็นการยืนยันถึงคุณภาพระดับสูงในด้านสถาปัตยกรรมและการออกแบบดังนี้

โครงการ	รางวัลที่ได้รับ
เดอะลอฟท์ สีลม	Asia Pacific Property Award: Residential High-Rise Development Thailand 2018 award
เดอะลอฟท์ อโศก	Property Development : Product Leadership Award, Frost & Sullivan, 2016 Best Practice Award
เดอะลอฟท์ เอกมัย	Residential High-rise Development, Asia Pacific Property Awards 2016-2017
ชาयर้ วงศ์อมตย์	Condominium Category, Asia Pacific Property Awards 2016-2017
185 ราชดำริ	Best Luxury Condo Development (Bangkok), Thailand Property Awards 2013 Best Condo Development (Thailand), at the South East Asia Property Awards 2013
เดอะริเวอร์	Best Luxury Condo Development (Bangkok), Thailand Property Awards 2012 Best Condo Development (Thailand), Thailand Property Awards 2012 Best Condo Development (South East Asia), South East Asia Property Awards 2012

ในปี 2561 บริษัทฯ เริ่มดำเนินงานตามแผนระยะ 5 ปี โดยเพิ่มสัดส่วนรายได้จากธุรกิจอื่นๆ นอกเหนือจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ทำให้ในปี 2561 บริษัทฯ มีรายได้จากการประกอบธุรกิจต่างๆ ดังนี้

- 2.1. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
- 2.2. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า
- 2.3. ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม และ
- 2.4. อื่นๆ<sup>1</sup>



<sup>1</sup> รวมถึงรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ รายได้ค่าธรรมเนียมการตลาด ค่าบริหารโครงการ ดอกเบี้ย และอื่นๆ

## โครงสร้างรายได้แยกตามสายผลิตภัณฑ์/กลุ่มธุรกิจ (พันบาท)

รายการ	ปี 2561		ปี 2560		ปี 2559	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
<b>รายได้</b>						
รายได้จากการขายหน่วย ในอาคารชุดพักอาศัย	2,933,316	88.17%	2,866,256	95.04%	5,073,583	97.45%
รายได้จากการขายอาหารและ เครื่องดื่ม	29,348	0.88%	-	-	-	-
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	63,816	1.92%	63,062	2.09%	53,504	1.03%
รายได้ค่าบริการโครงการ	11,914	0.36%	11,233	0.37%	17,796	0.34%
รายได้ค่าธรรมเนียมการตลาด	48,943	1.47%	22,429	0.74%	19,803	0.38%
รายได้ค่าธรรมเนียมการค้า ประกัน	3,355	0.10%	-	-	-	-
ดอกเบี้ยรับ	14,434	0.43%	7,480	0.25%	4,326	0.08%
กำไรจากการขายห้องชุดที่มีไว้ เพื่อขาย	67,035	2.02%	-	-	-	-
กำไรจากการลดสัดส่วนการ ควบคุมในบริษัทย่อยเป็นการ ร่วมค้า	82,540	2.48%	-	-	-	-
รายได้อื่น	72,157	2.17%	45,437	1.51%	37,419	0.72%
<b>รวมรายได้</b>	<b>3,326,858</b>	<b>100%</b>	<b>3,015,897</b>	<b>100.00%</b>	<b>5,206,430</b>	<b>100.00%</b>

## 2.1. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ในปี 2561 บริษัทฯ ได้มีการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม และบ้านพักอาศัยเพื่อขาย รวมถึงซื้อห้องชุดในโครงการคอนโดมิเนียมอื่นๆ ที่สร้างเสร็จพร้อมขายและรับรู้รายได้เข้ามาเป็นสินค้าของบริษัทฯ ทั้งนี้ในปี 2561 บริษัทฯ มีโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย แบ่งเป็น 2 ลักษณะ คือ โครงการที่ก่อสร้างเสร็จพร้อมขาย ซึ่งบริษัทสามารถรับรู้รายได้ทันทีเมื่อลูกค้ารับโอนกรรมสิทธิ์ และ โครงการกำลังพัฒนา ซึ่งเป็นยอดขายรอรับรู้รายได้ในอนาคต

## รายละเอียดโครงการของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

## โครงการสร้างเสร็จพร้อมขาย

โครงการ	ลักษณะโครงการ	ปีที่เปิดโครงการ	ขนาดที่ดินโครงการ (ไร่-งาน-วา)	พื้นที่ขาย (ตร.ม.)	จำนวนหน่วย (ยูนิต/หลัง)	มูลค่าขายโครงการ (ล้านบาท)	ราคาขายเฉลี่ยสำหรับยูนิตที่ยังไม่ได้ขาย (บาทต่อตร.ม.)	ปีที่ก่อสร้างเสร็จ
นอร์ทพอยท์ พัทธยา	คอนโดมิเนียม	ไตรมาสที่ 4 ปี 2549	12-0-54	40,095	376	4,745	115,000	ปี 2553
เดอะริเวอร์	คอนโดมิเนียม	ไตรมาสที่ 1 ปี 2550	12-3-41	108,738	837	13,949	310,000	ปี 2555
185 ราชดำริ	คอนโดมิเนียม	ไตรมาสที่ 3 ปี 2553	4-1-62.9	39,233	266	10,005	430,000	ปี 2557
ชาयी วงศ์อมตย์	คอนโดมิเนียม	ไตรมาสที่ 1 ปี 2554	5-3-70	29,799	465	3,100	76,000	ปี 2557
ยูนิกซ์ เซาท์ พัทธยา	คอนโดมิเนียม	ไตรมาสที่ 4 ปี 2554	7-0-16	46,006	1,210	3,294	91,000	ปี 2558
เดอะลอฟท์ เอกมัย	คอนโดมิเนียม	ไตรมาสที่ 2 ปี 2556	1-3-83	13,644	263	2,211	189,000	ปี 2559
มิวส์ เอ็นอากาศ	บ้านพร้อมที่ดิน	ไตรมาสที่ 2 ปี 2558	1-2-89	646 ตร.วา	8+1	501	909,000 บาท ต่อ ตร.วา	ปี 2560
เดอะลอฟท์ อโศก	คอนโดมิเนียม	ไตรมาสที่ 4 ปี 2558	1-2-65.8	15,110	211	3,195	221,000	ปี 2561
เดอะ ดีโพลแมท 39	คอนโดมิเนียม	ไตรมาสที่ 3 ปี 2561 <sup>1</sup>	1-3-37	8,086	107 <sup>1</sup>	2,374	367,000	ปี 2561
เดอะ ดีโพลแมท สาทร	คอนโดมิเนียม	ไตรมาสที่ 3 ปี 2561 <sup>1</sup>	1-2-15	625	9 <sup>1</sup>	185	286,000	ปี 2559

## โครงการที่กำลังก่อสร้างในปัจจุบัน\*

โครงการ	ลักษณะโครงการ	ปีที่เปิดโครงการ	ขนาดที่ดินโครงการ (ไร่-งาน-วา)	พื้นที่ขาย (ตร.ม.)	จำนวนหน่วย (ยูนิต/หลัง)	มูลค่าขายโครงการ (ล้านบาท)	ราคาขายเฉลี่ย สำหรับยูนิตที่ยังไม่ได้ขาย (บาทต่อตร.ม.)	ปีที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์
เดอะลอฟท์ สีลม	คอนโดมิเนียม	ไตรมาสที่ 3 ปี 2560	2-0-10	16,165	268	3,461	265,000	ปี 2562
เทคส์ ทเวลฟ์	คอนโดมิเนียม	ไตรมาสที่ 4 ปี 2561	1-3-37	17,386	238	4,327	271,000	ปี 2565
ดี เอส เทลส์ พร้อมพงษ์	คอนโดมิเนียม	ไตรมาสที่ 4 ปี 2561	1-3-97	15,616	150	5,078	328,000	ปี 2565

หมายเหตุ: รายละเอียดโครงการอาจเปลี่ยนแปลงได้

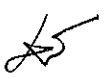
<sup>1</sup> นับเฉพาะช่วงเวลาและจำนวนยูนิตที่บริษัทฯ ซื้อเข้ามาเพื่อเป็นสินค้าพร้อมขายของบริษัท

ในปี 2561 บริษัทส่งมอบกรรมสิทธิ์ห้องชุดเป็นมูลค่ารวมกว่า 2,933 ล้านบาทจากการรับรู้รายได้ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ 10 โครงการซึ่งได้แก่ โครงการยูนิกซ์ เซาท์พาร์ค โครงการเดอะ ดิโพลแมท 39 โครงการ 185 ราชดำริ โครงการเดอะ ลอฟท์ อโศก โครงการมิวส์ เอ็นอากาศ โครงการเดอะ ริเวอร์ โครงการชาयर วังศ์มาตย์ โครงการเดอะ ลอฟท์ เอกมัย โครงการนอร์ท พอยท์ และโครงการเดอะ ดิโพลแมท สาทร

#### งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ (Backlog)

การโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าจะดำเนินการได้เมื่อโครงการก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์และลูกค้าชำระเงินครบถ้วนตามสัญญาแล้ว ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีมูลค่างานขายและทำสัญญาจองที่ยังไม่ได้ส่งมอบโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า มีดังต่อไปนี้

โครงการ	มูลค่าขายงานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ (ล้านบาท)
โครงการเดอะริเวอร์	178
โครงการยูนิกซ์ เซาท์พาร์ค	2
มิวส์ เอ็นอากาศ	54
โครงการเดอะลอฟท์ อโศก	2,414
โครงการเดอะลอฟท์ สีลม	2,895
โครงการเดอะ ดิโพลแมท 39	807
โครงการดิ เอสเทลส์ พร้อมพงษ์	2,144
โครงการเทตต์ ทเวลฟ์	2,588
<b>รวม</b>	<b>11,082</b>



## 2.1.1. ผลิตภัณฑ์และบริการ

## 1. โครงการที่ก่อสร้างเสร็จพร้อมขาย

## โครงการเดอะลอฟท์ อโศก

ถนนอโศกมนตรี, กรุงเทพมหานคร

ข้อมูล ณ สิ้นปี 2561

กรรมสิทธิ์:

กรรมสิทธิ์ครอบครองแบบสมบูรณ์

ประเภท:

คอนโดมิเนียม

เริ่มดำเนินการก่อสร้าง:

2559

ก่อสร้างแล้วเสร็จ:

2561

จำนวนยูนิต:

211

มูลค่าโครงการโดยประมาณ:

3,195 ล้านบาท

ยอดขายของโครงการ:

2,641 ล้านบาท

ยอดโอนกรรมสิทธิ์แล้วทั้งสิ้น

228 ล้านบาท

ยูนิตที่ขายแล้ว:

85%

ยูนิตพร้อมขาย:

15%

โครงการ เดอะ ลอฟท์ อโศก ตั้งอยู่ในซอยสุขุมวิท 21 หรือ ถนนอโศกมนตรีค่อนข้างไปทางฝั่งถนนเพชรบุรี โดยห่างจากทางเข้า MRT สถานีเพชรบุรีเพียง 300 เมตร และห่างจากสถานีแอร์พอร์ตลิงค์มีกะสัน และด้านทางขึ้นทางด่วนเพียง 800 เมตร บริเวณโดยรอบโครงการถือเป็นศูนย์กลางธุรกิจที่สำคัญแห่งหนึ่งของประเทศไทย มีอาคารสำนักงานชั้นนำ ร้านค้า และร้านอาหารมากมาย อีกทั้งยังมีมหาวิทยาลัยรัฐชั้นนำของประเทศไทย คือ มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ นอกจากนั้นในรัศมี 2 ก.ม. จากโครงการยังมีแหล่งช้อปปิ้งหลายแห่งที่มีชื่อเสียงในภูมิภาคอาเซียน อาทิ เดอะ เทอมินอล 21, เซ็นทรัลแกรนด์ พระราม 9, ไอที มอลล์ ฟอจูนทาวน์ รวมถึงโครงการมีกะสันคอมเพล็กซ์ โครงการ เดอะ ลอฟท์ อโศก มีห้องแบบ 1-2 ห้องนอน ขนาด 35 – 87 ตารางเมตร และมีห้องแบบ duplex ขนาด 76 – 145 ตารางเมตร ในปี 2559 โครงการเดอะลอฟท์ อโศก ได้รับรางวัลผู้นำด้านการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ดีเด่น (Property Development Product Leadership Award) จาก Frost & Sullivan



**โครงการ เดอะ ดีโพลแมท 39****ซอยสุขุมวิท 39, กรุงเทพมหานคร**

กรรมสิทธิ์:	ข้อมูล ณ สิ้นปี 2561 กรรมสิทธิ์ครอบครองแบบสมบูรณ์
ประเภท:	คอนโดมิเนียม
เริ่มดำเนินการก่อสร้าง:	2559
ก่อสร้างแล้วเสร็จ:	2561
จำนวนยูนิต <sup>1</sup> :	107
มูลค่ายูนิตรวมโดยประมาณ <sup>1</sup> :	2,374 ล้านบาท
ยอดขาย <sup>1</sup> :	2,051 ล้านบาท
ยอดโอนกรรมสิทธิ์แล้ว <sup>1</sup> :	1,244 ล้านบาท
ยูนิตที่ขายแล้ว <sup>1</sup> :	93%
ยูนิตพร้อมขาย <sup>1</sup> :	7%

โครงการ เดอะ ดีโพลแมท 39 เดิมเป็นโครงการที่พัฒนาโดยบริษัท KPNL และเมื่อเดือนสิงหาคม 2561 บริษัท ได้ซื้อห้องชุดพร้อมขายของโครงการ จำนวนรวม 107 ยูนิตเข้ามาเพื่อเป็นสินค้าพร้อมขายของบริษัท โครงการ เดอะ ดีโพลแมท 39 เป็นคอนโดมิเนียมระดับซูเปอร์ลักซ์ไฮวรี High-Rise สูง 31 ชั้น จำนวนยูนิตรวมทั้งโครงการ 156 ยูนิต ตั้งอยู่บนทำเลศักยภาพที่ดีที่สุดแห่งหนึ่งในใจกลางมหานครกรุงเทพ บนถนนสุขุมวิท 39 ใกล้ BTS สถานีพร้อมพงษ์ เพียง 100 เมตร โครงการโดดเด่นด้วยการออกแบบตกแต่งที่เป็นเอกลักษณ์ ภายใต้แนวคิด “The Timeless Treasure” สมบัติล้ำค่าที่จะไม่เสื่อมสลายไปตามกาลเวลา ซึ่งเป็นการผสมผสานระหว่างความคลาสสิกสไตล์อิตาลี Palladian Architecture และความโมเดิร์นเข้าไว้ด้วยกัน เพียบพร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก อาทิ ห้องออกกำลังกาย, บิลเลียด เซ็นเตอร์, พื้นที่ส่วนกลางสำหรับจัดกิจกรรมพิเศษในวันพิเศษ ฯลฯ โอบล้อมด้วยแหล่งสาธารณูปโภค อาทิ The EM District แลนด์มาร์คแห่งใหม่อย่าง ดี เอ็มควอเทียร์, ดี เอ็มโพเรียม, ดี เอ็มสเฟียร์, โรงพยาบาลสมิติเวช สุขุมวิท, โรงเรียนวัฒนาวิทยาลัย, มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ, สวนเบญจสิริ ฯลฯ พร้อมสถานที่ Hang Out สุดชิคอย่างเอมมัย-ทองหล่อ

<sup>1</sup> นับรวมเฉพาะยูนิตพร้อมขายในเดอะ ดีโพลแมท 39 จำนวน 107 ยูนิตที่บริษัทฯ ซื้อเข้ามาเพื่อเป็นสินค้าพร้อมขายของบริษัท

**โครงการ เดอะ ดีโพลแมท สาทร****ถนนสาทรเหนือ, กรุงเทพมหานคร**

ข้อมูล ณ สิ้นปี 2561

กรรมสิทธิ์:

กรรมสิทธิ์ครอบครองแบบสมบูรณ์

ประเภท:

คอนโดมิเนียม

เริ่มดำเนินการก่อสร้าง:

2556

ก่อสร้างแล้วเสร็จ:

2559

จำนวนยูนิต<sup>1</sup>:

9

มูลค่ายูนิตรวมโดยประมาณ<sup>1</sup>:

165 ล้านบาท

ยอดขาย<sup>1</sup>:

10 ล้านบาท

ยอดโอนกรรมสิทธิ์แล้ว<sup>1</sup>:

10 ล้านบาท

ยูนิตที่ขายแล้ว<sup>1</sup>:

11%

ยูนิตพร้อมขาย<sup>1</sup>:

89%

โครงการ เดอะ ดีโพลแมท สาทร เดิมเป็นโครงการที่พัฒนาโดยบริษัท KPNL และเมื่อเดือนสิงหาคม 2561 บริษัทฯ ได้ซื้อห้องชุดพร้อมขายทั้งหมดของโครงการเข้ามาเพื่อเป็นสินค้าพร้อมขายของบริษัท เดอะ ดีโพลแมท สาทร คือที่สุดของคอนโดมิเนียมบนทำเลศักยภาพใจกลางย่านธุรกิจสำคัญ (CBD : Central Business District) บนถนนสาทร ที่เพียงก้าวเดียวจากโครงการสามารถเข้าสู่สถานีรถไฟฟ้า บีทีเอส สุรศักดิ์ โครงการเป็นคอนโดมิเนียม High-Rise สูง 35 ชั้น จำนวนยูนิตรวมทั้งโครงการ 192 ยูนิต ออกแบบตกแต่งโดยนำความสง่างามในแบบคลาสสิกมาหลอมรวมเข้าด้วยกันกับความเรียบง่ายในแบบสมัยใหม่ เพื่อเป็นสถาปัตยกรรมชิ้นเอกที่คงอยู่ไว้ตลอดไป ภายใต้แนวคิด "Value Beyond Expectations" คุณค่าเหนือความคาดหมาย ตอบสนองไลฟ์สไตล์เหนือระดับของผู้อยู่อาศัยด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก อาทิ ห้องออกกำลังกาย พร้อมสวนลอยฟ้าให้คุณได้สัมผัสทัศนียภาพของเมืองหลวงแบบ 360 องศา ฯลฯ รายล้อมด้วย ห้างสรรพสินค้าชั้นนำ เซ็นทรัล สีลม , สีลมคอมเพล็กซ์ , โรงเรียนกรุงเทพคริสเตียน , โรงเรียนอัสสัมชัญ คอนเวนซ์ , โรงพยาบาลบีเอ็นเอช , โรงพยาบาลกรุงเทพคริสเตียน , ฯลฯ

<sup>1</sup> นับรวมเฉพาะยูนิตพร้อมขายในเดอะ ดีโพลแมท สาทร จำนวน 9 ยูนิตที่บริษัทฯ ซื้อเข้ามาเพื่อเป็นสินค้าพร้อมขายของบริษัท

## โครงการมิวส์เอ็นอากาศ โดย ไรมอน แลนด์

เอ็นอากาศ, กรุงเทพมหานคร

กรรมสิทธิ์:

ข้อมูล ณ สิ้นปี 2561  
กรรมสิทธิ์ครอบครองแบบสมบูรณ์

ประเภท:

บ้านเดี่ยว 5 ห้องนอน

เริ่มดำเนินการก่อสร้าง:

2558

ก่อสร้างแล้วเสร็จ:

2560

จำนวนยูนิต:

8 + 1 ที่ดินเปล่า

มูลค่าโครงการโดยประมาณ<sup>1</sup>:

501 ล้านบาท

ยอดขายของโครงการ:

257 ล้านบาท

ยอดโอนกรรมสิทธิ์แล้วทั้งสิ้น:

204 ล้านบาท

ยูนิตที่ขายแล้ว:

56%

ยูนิตพร้อมขาย:

44%

มิวส์ เอ็นอากาศ โดย ไรมอน แลนด์ เป็นโครงการบ้านเดี่ยวในใจกลางกรุงเทพฯ ที่ผู้ซื้อสามารถถือครองกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์ (Freehold) โครงการนี้เป็นบ้านเดี่ยวแบบลิมิเต็ดอิดิชั่นแห่งแรกของบริษัทฯ บนเนื้อที่รวมประมาณ 2 ไร่ ประกอบด้วยบ้านเดี่ยวจำนวน 8 หลัง พร้อมด้วยรายละเอียดการออกแบบที่เหนือชั้น พื้นที่พักผ่อนที่กว้างขวาง และรูปแบบหรูหราที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองความต้องการของการใช้ชีวิตในตัวเมือง

<sup>1</sup> ทั้งโครงการรวมบ้านสร้างเสร็จพร้อมโอน 8 ยูนิต และที่ดินเปล่า 1 แปลง

**โครงการเดอะลอฟท์ เอกมัย****สุขุมวิท, กรุงเทพมหานคร**

กรรมสิทธิ์:

ข้อมูล ณ สิ้นปี 2561  
กรรมสิทธิ์ครอบครองแบบสมบูรณ์

ประเภท:

คอนโดมิเนียม

เริ่มดำเนินการก่อสร้าง:

2557

ก่อสร้างแล้วเสร็จ:

2559

จำนวนยูนิต:

263

มูลค่าโครงการโดยประมาณ:

2,212 ล้านบาท

ยอดขายของโครงการ:

2,198 ล้านบาท

ยอดโอนกรรมสิทธิ์แล้วทั้งสิ้น:

2,198 ล้านบาท

ยูนิตที่ขายแล้ว:

99%

ยูนิตพร้อมขาย:

1%

โครงการเดอะ ลอฟท์ เอกมัย เป็นโครงการคอนโดมิเนียมเพื่ออยู่อาศัยที่ผู้ซื้อสามารถถือครองกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์ (Freehold) ตัวโครงการตั้งอยู่บนพื้นที่ขนาดใหญ่ถึง 2 ไร่ บนถนนสุขุมวิท ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส เอกมัยเพียง 150 เมตร และห่างเพียงไม่กี่นาทีจากด่านทางขึ้นทางด่วน ถือได้ว่าเป็นโครงการที่อยู่ท่ามกลางศูนย์กลางธุรกิจใจกลางกรุงเทพ ซึ่งรายล้อมไปด้วยสถานที่ทันสมัย ทั้งแหล่งช้อปปิ้ง และสันทนาการชื่อดังมากมาย คาเฟ่ บาร์ และร้านอาหารที่เป็นที่นิยม ในปี 2559 โครงการเดอะ ลอฟท์ เอกมัย ได้รับรางวัลชนะเลิศประเภท โครงการที่อยู่อาศัยแนวสูง (The Residential High-Rise Development) จาก Asia-Pacific Property Awards



**โครงการยูนิกซ์ เซาท์ พัทยา****พระตำหนัก, พัทยา, ชลบุรี**

กรรมสิทธิ์:

ข้อมูล ณ สิ้นปี 2561  
กรรมสิทธิ์ครอบครองแบบสมบูรณ์

ประเภท:

คอนโดมิเนียม

เริ่มดำเนินการก่อสร้าง:

2556

ก่อสร้างแล้วเสร็จ:

2558

จำนวนยูนิต:

1,210

มูลค่าโครงการโดยประมาณ:

3,294 ล้านบาท

ยอดขายของโครงการ:

3,237 ล้านบาท

ยอดโอนกรรมสิทธิ์แล้วทั้งสิ้น:

3,237 ล้านบาท

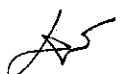
ยูนิตที่ขายแล้ว:

99%

ยูนิตพร้อมขาย:

1%

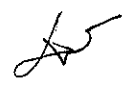
โครงการยูนิกซ์ เซาท์ พัทยา เป็นโครงการคอนโดมิเนียมที่ผู้ซื้อสามารถถือครองกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์ (Freehold) ตั้งอยู่บนพื้นที่รวมกว่า 7 ไร่บนถนนพระตำหนัก โครงการยูนิกซ์ เซาท์ พัทยา ถูกพัฒนาขึ้นเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าระดับกลางที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยในพัทยาทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ อีกทั้งลูกค้าในกรุงเทพที่กำลังมองหาบ้านพักตากอากาศหรือบ้านพักหลังที่สองสำหรับวันหยุดพักผ่อน ขนาดห้องของโครงการมีขนาดโดยเฉลี่ยไม่เกิน 40 ตารางเมตร



**โครงการชาयर วังศอมาตย์****วังศอมาตย์, พัทยา, ชลบุรี**

กรรมสิทธิ์:	ข้อมูล ณ สิ้นปี 2561
ประเภท:	กรรมสิทธิ์ครอบครองแบบสมบูรณ์
เริ่มดำเนินการก่อสร้าง:	คอนโดมิเนียม
ก่อสร้างแล้วเสร็จ:	2554
จำนวนยูนิต:	2557
มูลค่าโครงการโดยประมาณ:	465
ยอดขายของโครงการ:	3,100 ล้านบาท
ยอดโอนกรรมสิทธิ์แล้วทั้งสิ้น:	3,086 ล้านบาท
ยูนิตที่ขายแล้ว:	3,086 ล้านบาท
ยูนิตพร้อมขาย:	99%
	1%

โครงการชาयर วังศอมาตย์ เป็นโครงการคอนโดมิเนียมที่ผู้ซื้อสามารถถือครองกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์ (Freehold) โครงการนี้เป็นโครงการที่พักอาศัยแห่งที่สามในพัทยาของบริษัท ห่างจากกรุงเทพฯ เพียง 90 นาที ตัวโครงการเป็นคอนโดมิเนียมสองอาคารที่ประกอบด้วยห้องแบบสตูดิโอ 1 และ 2 ห้องนอน และห้องแบบ duplex ด้วยพื้นที่ติดชายหาดวังศอมาตย์และโครงการนอร์ทพอยท์ ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมอีกแห่งหนึ่งของบริษัทฯ ซึ่งขายหมดแล้ว ชาयर วังศอมาตย์ พัฒนาก่อสร้างพื้นที่กว่า 5 ไร่ โดดเด่นด้วยอาคารคู่ สูง 37 และ 54 ชั้น โดยห้องพักในทั้งสองอาคารได้รับการออกแบบให้สามารถเห็นวิวทัศนียภาพกว้างรอบด้านอันสวยงามของ อ่าวไทย โดยในปี 2559 โครงการชาयर วังศอมาตย์ ได้รับรางวัลชนะเลิศประเภทคอนโดมิเนียม (Condominium Category) จาก Asia-Pacific Property Awards อีกด้วย



**โครงการ 185 ราชดำริ****ราชดำริ, กรุงเทพมหานคร**

กรรมสิทธิ์:

ข้อมูล ณ สิ้นปี 2561  
กรรมสิทธิ์ครอบครองแบบสมบูรณ์

ประเภท:

คอนโดมิเนียม

เริ่มดำเนินการก่อสร้าง:

2554

ก่อสร้างแล้วเสร็จ:

2557

จำนวนยูนิต:

266

มูลค่าโครงการโดยประมาณ:

10,005 ล้านบาท

ยอดขายของโครงการ:

9,942 ล้านบาท

ยอดโอนกรรมสิทธิ์แล้วทั้งสิ้น:

9,942 ล้านบาท

ยูนิตที่ขายแล้ว:

99%

ยูนิตพร้อมขาย:

1%

โครงการ 185 เป็นโครงการคอนโดมิเนียมเพื่ออยู่อาศัยระดับลักซ์ชูรีส์ หนึ่งในไม่กี่โครงการบนถนนราชดำริที่ผู้ซื้อสามารถถือครองกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์ (Freehold) อีกทั้งอยู่บนสุดยอดทำเลทองที่หน้าโครงการติดทางขึ้นสถานีรถไฟฟ้า บีทีเอส ราชดำริ ใกล้ย่านธุรกิจหลัก แหล่งช้อปปิ้งมอลล์ระดับพรีเมียม สถานศึกษาชั้นนำ สถานทูต โรงแรม 5 ดาว ยิ่งไปกว่านั้นผังตรงข้ามของโครงการยังเป็นที่รวมร้านค้าของสมาคมราชกรีฑาสโมสรซึ่งเป็นสปอร์ตคลับและสนามกอล์ฟระดับพรีเมียม ทั้งยังสามารถมองไกลออกไปเห็นวิวสวนลุมพินี ซึ่งเป็นสวนสาธารณะที่ร่มรื่นขนาดใหญ่ใจกลางเมือง โครงการ 185 ราชดำริ ได้รับรางวัลการันตีคุณภาพยอดเยี่ยม ได้แก่ "โครงการคอนโดมิเนียมระดับหรูยอดเยี่ยม (กรุงเทพฯ)" จากไทยแลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ อวอร์ดส์ในปี 2556 และรางวัล "โครงการคอนโดมิเนียมยอดเยี่ยมแห่งปี" จาก South East Asia Property Awards

**โครงการเดอะริเวอร์****ถนนเจริญนครซอย 13, กรุงเทพมหานคร**

กรรมสิทธิ์:	ข้อมูล ณ สิ้นปี 2561
ประเภท:	กรรมสิทธิ์ครอบครองแบบสมบูรณ์
เริ่มดำเนินการก่อสร้าง:	คอนโดมิเนียม
ก่อสร้างแล้วเสร็จ:	2551
จำนวนยูนิตโดยประมาณ:	2555
มูลค่าโครงการโดยประมาณ:	811
ยอดขายของโครงการ:	13,949 ล้านบาท
ยอดโอนกรรมสิทธิ์แล้วทั้งสิ้น:	13,262 ล้านบาท
ยูนิตที่ขายแล้ว:	13,084 ล้านบาท
ยูนิตพร้อมขาย:	99%
	1%

ด้วยทัศนียภาพของแม่น้ำเจ้าพระยาที่ดีที่สุดในกรุงเทพ เดอะริเวอร์ (The River) ทำให้ผู้พักอาศัยได้สัมผัสกับรูปแบบชีวิตที่หรูหราและสะดวกสบาย ด้วยตัวอาคารที่อยู่ห่างจากริมแม่น้ำเพียง 120 เมตร พร้อมเส้นทางการเดินทางที่รวดเร็วสู่ใจกลางย่านธุรกิจและสถานที่สำคัญของกรุงเทพมหานคร ทั้งแหล่งช้อปปิ้งและความบันเทิง เดอะริเวอร์ พร้อมนำเสนอทางเลือกทั้งแบบ ห้องชุด 1-3 ห้องนอน ห้อง duplex และเพนท์เฮาส์ที่มีการออกแบบอันเป็นเอกลักษณ์และไม่เหมือนใคร รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกชั้นเลิศ ทั้งนี้ในปี 2555 โครงการ เดอะริเวอร์ ได้รับรางวัล "โครงการคอนโดมิเนียมระดับหรูยอดเยี่ยม (กรุงเทพฯ)" ในสาขาโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และ รางวัล "โครงการคอนโดมิเนียมยอดเยี่ยมแห่งปี" ในสาขาสถาปัตยกรรมและการตกแต่งภายใน จากไทยแลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ อวอร์ดส์ นอกจากนี้ยังได้รับรางวัล "โครงการคอนโดมิเนียมที่ดีที่สุดในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้" จากงานชาร์ท อีสต์ เอเชีย พร็อพเพอร์ตี้ อวอร์ดส์ South East Asia Property Awards

## 2. โครงการกำลังพัฒนา

### โครงการเดอะลอฟท์ สีลม

ถนนประมวญ, กรุงเทพมหานคร

กรรมสิทธิ์:

ข้อมูล ณ สิ้นปี 2561

กรรมสิทธิ์ครอบครองแบบสมบูรณ์

ประเภท:

คอนโดมิเนียม

เริ่มดำเนินการก่อสร้าง:

2560

คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จ:

2562

จำนวนยูนิตโดยประมาณ:

268

มูลค่าโครงการโดยประมาณ:

3,581 ล้านบาท

ยอดขายของโครงการ:

2,895 ล้านบาท

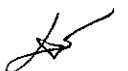
ยูนิตที่ขายแล้ว:

87%

ยูนิตพร้อมขาย:

13%

โครงการ เดอะ ลอฟท์ สีลม ตั้งอยู่บนถนนประมวญซึ่งเป็นถนนที่เชื่อมต่อถนนสีลมและถนนสาทร ตัวโครงการรายล้อมไปด้วยแหล่งการค้า ศูนย์การค้าเซ็นทรัลสีลม อาคารสำนักงานย่านธุรกิจ และสถานศึกษาชั้นนำ อีกทั้งยังเดินทางสะดวกด้วยรถไฟฟ้าและรถยนต์ โดยห่างจากสถานีรถไฟฟ้า บีทีเอส สุรศักดิ์เพียง 400 เมตร และห่างจากด่านทางขึ้นทางด่วนเพียง 600 เมตร เดอะ ลอฟท์ สีลม นำเสนอห้องชุดทั้งหมด 4 รูปแบบ ประกอบด้วย Simplex, High Ceiling Hybrid, Duplex และ Penthouse ซึ่งแต่ละยูนิตมีจุดเด่นในเรื่องความสูงของเพดานห้องที่มีความสูงอยู่ในช่วงระหว่าง 3 เมตรถึง 5.6 เมตร ขึ้นอยู่กับรูปแบบของห้อง



**โครงการดิ เอสเทล พร้อมพงษ์****ซอยสุขุมวิท 26 ถนนสุขุมวิท, กรุงเทพมหานคร**

ข้อมูล ณ สิ้นปี 2561

กรรมสิทธิ์:

กรรมสิทธิ์ครอบครองแบบสมบูรณ์

ประเภท:

คอนโดมิเนียม

เริ่มดำเนินการก่อสร้าง:

2562

คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จ:

2565

จำนวนยูนิตโดยประมาณ:

150

มูลค่าโครงการโดยประมาณ:

5,078 ล้านบาท

ยอดขายของโครงการ:

2,144 ล้านบาท

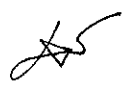
ยูนิตที่ขายแล้ว:

42%

ยูนิตพร้อมขาย:

58%

โครงการ ดิ เอสเทล พร้อมพงษ์ เป็นโครงการระดับอัลตร้าลักซ์ชูรีส์ ตั้งอยู่ในซอยสุขุมวิท 26 ผลมผลจากความ เป็นโมเดิร์น และเจียบสงบ เลย์เอาท์ของโครงการถูกออกแบบเหมือนโอเอซิสใจกลางเมือง มีพื้นที่ส่วนกลางกว่า 3 พันตารางเมตร บนพื้นที่เกือบ 2 ไร่ พื้นที่สีเขียวที่กว้างขวางตัดกับความเรียบหรูบนเส้นขอบของตัวตึก นำ ความรู้สึกของความสงบ หลีกหนีความวุ่นวายในย่านพร้อมพงษ์ได้อย่างยอดเยี่ยม มอบความเป็นตัวของตัวเอง ให้แก่ผู้อยู่อาศัยกับไลฟ์สไตล์ที่หลากหลาย ของตัวเลือกเลย์เอาท์ ที่ผู้พัฒนาโครงการได้มอบให้ โดยไม่สูญเสีย สุนทรียภาพในเชิงสถาปัตยกรรม ด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกในด้านสุขภาพ อาทิ สระสพาน้ำเกลือเข้มข้นที่จะ สร้างความผ่อนคลายด้วยการลอยตัวบนผิวน้ำ ซึ่งเป็นมาตรฐานในการใช้ชีวิตที่หรูหรา และทันสมัย โครงการ นำเสนอห้องชุดทั้งหมด 3 รูปแบบ ประกอบด้วย Simplex, Duplex, และ Penthouse แต่ละยูนิตมีเพดานสูงอยู่ ระหว่าง 3.15 เมตรถึง 6 เมตร ตามสไตล์ของความเป็นอัลตร้าลักซ์ชูรีส์ที่แท้จริง (ความสูงขึ้นอยู่กับรูปแบบของ ห้อง)



**โครงการเทตต์ ทเวลฟ์****ซอยสาทร 12 ถนนสาทรเหนือ, กรุงเทพมหานคร**

ข้อมูล ณ สิ้นปี 2561

กรรมสิทธิ์:

กรรมสิทธิ์ครอบครองแบบสมบูรณ์

ประเภท:

คอนโดมิเนียม

เริ่มดำเนินการก่อสร้าง:

2562

คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จ:

2565

จำนวนยูนิตโดยประมาณ:

238

มูลค่าโครงการโดยประมาณ:

4,327 ล้านบาท

ยอดขายของโครงการ:

2,588 ล้านบาท

ยูนิตที่ขายแล้ว:

60%

ยูนิตพร้อมขาย:

40%

โครงการ เทตต์ ทเวลฟ์ ตั้งอยู่ในซอยสาทร 12 ซึ่งเป็นซอยที่เชื่อมต่อถนนสีลมกับถนนสาทรได้อย่างสะดวกสบาย และไม่ไกลจากสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส ช่องนนทรี การออกแบบโครงการได้แรงบันดาลใจจากการใช้ชีวิตของคนกรุงเทพฯ และนำมาพัฒนาให้เข้ากับโครงการได้อย่างแนบชิด เพื่อตอบสนองความมีชีวิตชีวา และการพักอาศัยของคนกรุงเทพฯ ที่มีความคล่องแคล่วว่องไว นอกจากนี้ผู้ออกแบบยังได้ดึงศักยภาพสูงสุดของทัศนียภาพที่สวยงามของกรุงเทพฯ มาไว้ในโครงการโดยได้มอบพื้นที่สวนกลางกว่า 15,000 ตารางเมตร, ห้องออกกำลังกาย, เลานจ์ที่มีที่นั่งสไตล์สเวิลด์เดียม และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ

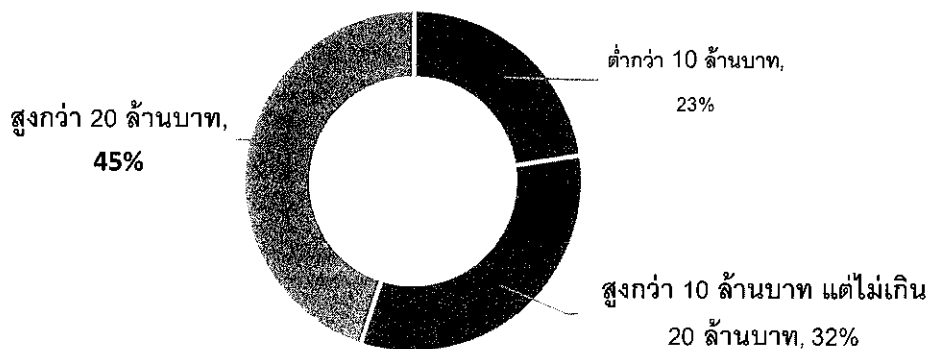


## 2.1.2. การตลาดและการแข่งขัน

### 1) การตลาด

บริษัทฯ มีความเชื่อมั่นว่า แนวโน้มของตลาดคอนโดระดับซูเปอร์ลักซ์ชีวิรี และคอนโดระดับลักซ์ชีวิรียังคงมีโอกาสดีเติบโต โดยสำหรับตลาดในกลุ่มซูเปอร์ลักซ์ชีวิรี สิ่งที่เป็นปัจจัยสำคัญในการตัดสินใจของลูกค้า คือ ศักยภาพของทำเลและความพิเศษของโครงการ ซึ่งมีความแตกต่างจากตลาดในกลุ่มลักซ์ชีวิรีเล็กน้อย ตรงที่ตลาดกลุ่มลักซ์ชีวิรี จะมีปัจจัยเรื่องราคา และความคุ้มค่าของห้องชุดเข้ามาในการพิจารณาด้วย นอกเหนือไปจากทำเล ทั้งนี้ กลุ่มเป้าหมายทั้งสองกลุ่มเป็นกลุ่มที่เคยมีที่อยู่อาศัยหลังแรกมาแล้วทั้งสิ้น เพราะฉะนั้น การซื้อที่อยู่อาศัยหลังที่สองเพื่อลงทุน และเป็นที่อยู่อาศัยนั้น จะเลือกทำเลที่คุ้นเคย และห้องชุดที่ใช่ประโยชน์ได้จริง

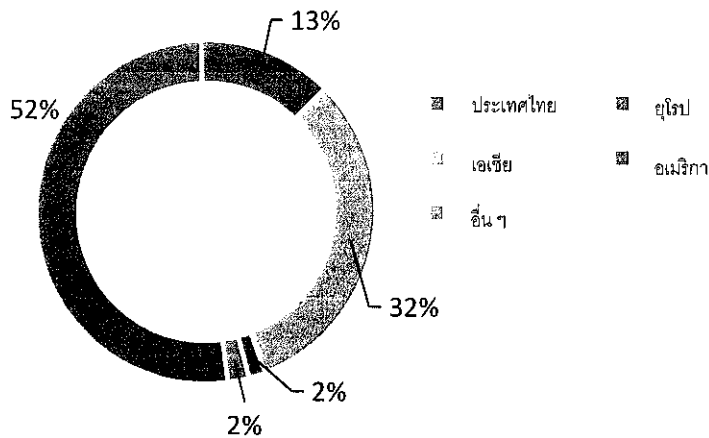
บริษัทฯ ยังคงมุ่งเน้นการสร้างที่พักอาศัยระดับลักซ์ชีวิรี และซูเปอร์ ลักซ์ชีวิรี บนที่ดินซึ่งอยู่ในทำเลใจกลางเมือง รวมทั้งมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน (Freehold) ด้วยศักยภาพ และความได้เปรียบเชิงกลยุทธ์นี้เองทำให้ได้เป็นบริษัทแนวหน้าในธุรกิจผู้พัฒนาที่พักอาศัยระดับสูง โดยโครงการของบริษัทฯ ยังได้รับการตอบรับเป็นอย่างดี จากลูกค้า ในปีพ.ศ. 2561 ที่ผ่านมา มีทั้งลูกค้าเดิมผู้ที่เคยซื้อห้องชุดจากทางบริษัทฯ ให้ความไว้วางใจ และได้มีการแนะนำเพื่อน และคนรู้จักให้เข้ามาเป็นลูกค้าใหม่ของบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง ซึ่งบริษัทฯ ใช้กลยุทธ์นี้ ในการทำการตลาดอย่างประสบความสำเร็จตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา อีกทั้งในฐานะที่บริษัทฯ เป็นผู้ประกอบการที่มุ่งเน้นตอบสนองความต้องการ และความพึงพอใจให้แก่กลุ่มลูกค้าระดับสูง ซึ่งลูกค้ากลุ่มนี้ ไม่ได้รับผลกระทบจากปัญหาทางการเงินและการปฏิเสธสินเชื่อจากธนาคาร



กราฟแสดงสัดส่วนมูลค่าขายหน่วยที่อยู่อาศัยของบริษัทฯ ในปีพ.ศ. 2557 – 2561

นอกจากนั้น ในปัจจุบันผู้บริโภคมีความละเอียดในการเลือกซื้อสังหาริมทรัพย์เพิ่มมากขึ้น ทั้งในเรื่องของคุณภาพ ทำเลการออกแบบ สาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ ซึ่งปัจจัยดังกล่าวถือเป็นองค์ประกอบหลักที่บริษัทฯ ให้ความสำคัญมาโดยตลอด เพื่อให้โครงการของบริษัทฯ สามารถตอบสนองการใช้งาน ตรงตามความต้องการของผู้อยู่อาศัย ซึ่งต่างจากผู้ประกอบการรายอื่นๆ ในตลาดที่เน้นปริมาณจำนวนยูนิตของโครงการเป็นหลัก รวมทั้งลูกค้าในปัจจุบันได้เริ่มให้ความสำคัญต่อสถานภาพทางการเงิน และความน่าเชื่อถือของผู้พัฒนาโครงการมากขึ้นอีกด้วย

### ช่องทางการขาย



กราฟแสดงสัดส่วนลูกค้าตามจำนวนขายหน่วยที่อยู่อาศัยของบริษัทฯ ในปีพ.ศ. 2557 - 2561

สำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยในปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ใช้ช่องทางการขายผ่านตัวแทนขาย และพนักงานขายของบริษัท โดยมีจำนวนยูนิตที่ขายผ่านช่องทางดังกล่าวในสัดส่วน 48.1% และ 51.9% ตามลำดับ

### กลยุทธ์ทางด้านราคา

ด้วยความมุ่งมั่นในการสร้างความคุ้มค่าในการลงทุนให้กับลูกค้าซึ่งรวมถึงคุณภาพของผลิตภัณฑ์หรือโครงการ ตำแหน่งที่ตั้งของโครงการและการบริหารโครงการ บริษัทฯ ให้ความสำคัญในการวิเคราะห์ตลาดด้วยการทำวิจัยอย่างต่อเนื่อง เพื่อระบุความต้องการและกำลังการซื้อของลูกค้า รวมไปถึงจำนวนโครงการที่มีอยู่ในปัจจุบันและที่จะเกิดขึ้นในอนาคต เพื่อหาแนวทางในการกำหนดราคาขายที่เหมาะสมและเป็นธรรมต่อผู้บริโภค แม้ว่าราคาขายของยูนิตจะขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ อาทิ ราคาที่ดิน ค่าก่อสร้างและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน แต่บริษัทฯ มีความพยายามที่จะขายโครงการในราคาที่เหมาะสม เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าและผู้ลงทุนในทุกระดับ

ด้วยชื่อเสียงที่สั่งสมมา และคุณภาพของโครงการทำให้ บริษัทฯ มีความแตกต่างจากคู่แข่งรายอื่น และเป็นเหตุผลสำคัญในการเพิ่มขึ้นของจำนวนลูกค้าทั้งในและต่างประเทศอย่างต่อเนื่อง



### กลยุทธ์การตลาดและการขาย

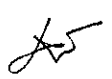
บริษัทใช้ยุทธวิธีการสื่อสารทางการตลาดผ่านหลายช่องทาง ตั้งแต่การใช้สื่อโฆษณาในวงกว้าง ไม่ว่าจะเป็น สื่อสิ่งพิมพ์ สื่อออนไลน์ หรืออินเทอร์เน็ต และป้ายโฆษณากลางแจ้ง ไปจนถึงการประชาสัมพันธ์ที่สื่อสารกับ สื่อมวลชนและลูกค้ากลุ่มเป้าหมายโดยเฉพาะ อาทิ การจัดส่งเอกสารข่าวประชาสัมพันธ์ผ่านสื่อมวลชน การจัดทำแผ่นพับส่งเสริมการขาย ไปจนถึงการทำตลาดทางตรง (Direct Marketing) ผ่านทางการส่งจดหมาย (Direct Mailing) และการติดต่อทางโทรศัพท์ (Telemarketing)

นอกจากนี้ บริษัทยังกระจายข่าวสารผ่านทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์ เช่น การทำจดหมายข่าวประจำเดือน (Newsletter) และทำมาร์เก็ตติ้งผ่านโซเชียลมีเดีย อาทิ Facebook และ Twitter เพื่อสร้างความสัมพันธ์และ อัปเดตข้อมูลต่าง ๆ ของโครงการให้แก่ลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย นอกเหนือจากการอัปเดตเว็บไซต์ของบริษัท (www.raimonland.com) และเว็บไซต์ของโครงการต่าง ๆ ของบริษัท

บริษัทยังให้การสนับสนุนการจัดงานเอ็กซ์โปขึ้นออกบูธเพื่อส่งเสริมการขาย ทั้งร่วมมือกับห้างสรรพสินค้าชั้นนำ ทั้งในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด และขยายวงกว้างออกไปสู่ต่างประเทศ อาทิเช่น จีน ฮองกง สิงคโปร์ เป็นต้น รวมทั้งจัดทำโปรโมชั่นและแพ็คเกจทางการเงินที่สอดคล้องตามความต้องการของลูกค้า โดยเจรจาร่วมมือกับ พันธมิตรธุรกิจหลากหลาย ทั้งธนาคารชั้นนำ เฟอรินิเจอร์แบรนด์เนมที่มีชื่อเสียง โรงแรมระดับห้าดาว สนามกอล์ฟ และแบรนด์รถยนต์ชั้นนำระดับโลก ฯลฯ นอกจากนี้ ยังเป็นสมาชิกและสนับสนุนสถาบันต่างๆ ในการจัดงานอีเว้นท์ เพื่อขยายและเข้าถึงฐานลูกค้ากลุ่มใหม่ ๆ อย่างต่อเนื่อง แผนส่งเสริมทางการตลาดดังกล่าว กระตุ้นให้เกิดความสนใจในโครงการของลูกค้า และนำไปสู่การขายในที่สุด โดยแผนการตลาดจะสามารถ ประเมินประสิทธิภาพของสื่อทางการตลาดแต่ละประเภทได้จากอัตราการขายและแหล่งที่มาของยอดขาย เหล่านั้น อย่างไรก็ดี ในบางโครงการ บริษัท ได้มีการว่าจ้างตัวแทนขายมืออาชีพเพื่อทำการขายโครงการให้กับ กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของทางบริษัท อีกทางหนึ่งด้วย

### บริการลูกค้าสัมพันธ์

หลังการขาย บริษัทมีการให้บริการอำนวยความสะดวก ณ ที่ตั้งโครงการเพื่อให้แน่ใจการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับ ลูกค้าเป็นไปอย่างราบรื่น นอกจากนี้ เพื่อเป็นการยืนยันถึงเป้าหมายของบริษัท ที่จะส่งมอบโครงการที่มี คุณภาพและสร้างความพึงพอใจสูงสุด บริษัทยังมีระยะเวลารับประกันภายหลังการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า อีกด้วย และเพื่อการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง บริษัทได้จัดทำการสำรวจความคิดเห็นและความพึงพอใจของลูกค้า อย่างสม่ำเสมอ ทั้งในช่วงระหว่างการค้าโครงการและหลังจากการก่อสร้างโครงการแล้วเสร็จ เพื่อศึกษา และทำความเข้าใจในรสนิยม ความต้องการ และความคิดเห็นของลูกค้า และเพื่อที่บริษัทจะดำเนินการแก้ไขหาก มีข้อผิดพลาดหรือความไม่พึงพอใจในสินค้าและบริการของบริษัท ได้อย่างทันท่วงที



## 2) สภาพการแข่งขัน

วิจัยกรุงศรี<sup>1</sup> สรุปว่า ในปี 2561 ผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑลรายใหญ่ยังมีแนวโน้มเติบโตที่ดี ขณะที่รายขนาดกลางและเล็กจะเผชิญการแข่งขันรุนแรงจากการขาย และจากราคาที่ดินที่มีแนวโน้มสูงขึ้นและหายากโดยเฉพาะทำเลที่มีศักยภาพใจกลางเมืองผู้ประกอบการจึงมีแนวโน้มร่วมทุนหรือควบรวมกิจการ ทั้งกับบริษัทอสังหาริมทรัพย์ในประเทศ หรือกลุ่มทุนต่างชาติ เพื่อให้ธุรกิจสามารถแข่งขันได้ จึงอาจส่งผลให้โครงสร้างของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในระยะข้างหน้าเปลี่ยนไป จากเดิมที่มีเพียงผู้ประกอบการรายใหญ่รายเดียวที่ครองส่วนแบ่งตลาดในสัดส่วนสูง เป็นลักษณะของการร่วมเป็นพันธมิตรกันมากขึ้น พร้อมกับการนำเทคโนโลยีจากต่างชาติเข้ามาใช้ในการก่อสร้างมากขึ้น การเปลี่ยนแปลงนี้จะนำมาซึ่งความน่าเชื่อถือที่มากขึ้นต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ในภาพรวม

เหตุการณ์สำคัญในปี 2561 คือ ในไตรมาส 4 ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ปรับปรุงเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย เพื่อช่วยลดความเสี่ยงในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และสร้าง Credit Culture ให้สถาบันการเงินมีมาตรฐานการปล่อยสินเชื่อที่เหมาะสม ไม่กระตุ้นการก่อหนี้เกินตัวของครัวเรือน รวมถึงไม่เอื้อให้เกิดการเก็งกำไรในตลาดอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะทำให้ ผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยเพื่ออยู่จริงสามารถซื้อได้ในราคาที่เหมาะสม โดยหลักการนี้กำหนดให้ปรับเพิ่มวงเงินค้ำหนุนขึ้นต่ำเป็น 20% สำหรับที่อยู่อาศัยหลังที่ 2 (10% หากผ่านสัญญาแรกเกิน 3 ปี) และที่อยู่อาศัยที่มีมูลค่าเกิน 10 ล้านบาท รวมถึงมีการปรับเกณฑ์การนับสินเชื่อเพิ่มเติมจากสินเชื่อบ้าน (Top-up) ให้ถูกนับรวมกับสินเชื่อหลัก และต้องไม่เกิน 100% ของมูลค่าหลักประกัน โดยจะมีผลบังคับใช้กับสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ทำสัญญาตั้งแต่วันที่ 1 เม.ย. 2562 เป็นต้นไป<sup>2</sup>

จากรายงานของธนาคารแห่งประเทศไทย<sup>2</sup> สรุปว่า ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในภาพรวมขยายตัวต่อเนื่อง โดยเฉพาะในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล รวมถึงจังหวัดท่องเที่ยวที่สำคัญในภูมิภาค โดยอุปสงค์ต่อ ที่อยู่อาศัยแนวสูงเติบโตดีในเขตใจกลางเมืองกรุงเทพฯ ตามแนวรถไฟฟ้า ซึ่งมาจากกำลังซื้อของลูกค้ากลุ่มรายได้ปานกลางถึงบนที่ยังขยายตัวได้ และอีกส่วนหนึ่งมาจากอุปสงค์ของชาวต่างชาติโดยเฉพาะชาวจีนซึ่งมีส่วนช่วยดูดซับอุปทานในบางพื้นที่ อาทิ สุขุมวิทและรัชดา นอกจากนี้ พบว่าผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพฯ ส่วนหนึ่งเริ่มหันมาทำโครงการที่สร้างรายได้ประจำ เช่น อพาร์ทเมนต์ โครงการ Mixed Use หรือ อาคารเชิงพาณิชย์แทนการทำโครงการที่อยู่อาศัยเพียงอย่างเดียว เพื่อให้ประโยชน์จากที่ดินราคาสูงให้คุ้มค่ามากขึ้น

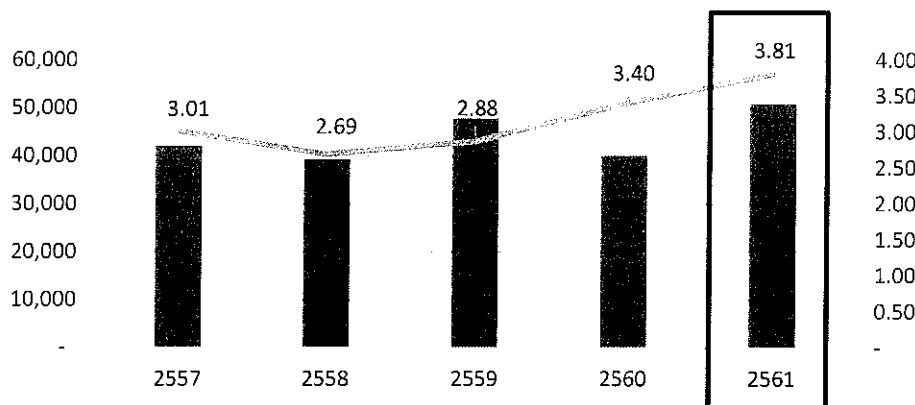
จำนวนคอนโดมิเนียมระดับลักซ์ชัวร์<sup>3</sup> สร้างเสร็จในปีพ.ศ. 2561 เท่ากับ 2,119 ยูนิต เพิ่มขึ้น จาก 1,512 ยูนิต ที่สร้างเสร็จในปีพ.ศ. 2560 โดยในปีพ.ศ. 2561 มีโครงการระดับลักซ์ชัวร์<sup>1</sup> เปิดใหม่ 10 โครงการ รวมจำนวน 2,512 ยูนิต แม้ว่าจำนวนโครงการเปิดใหม่ในปีนี้จะไม่เปลี่ยนแปลงไปจากปีก่อน แต่จำนวนยูนิตเพิ่มขึ้นจาก 1,907 ยูนิตในปีพ.ศ. 2560 จากข้อมูลดังกล่าวชี้ให้เห็นว่าผู้พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมหันมาให้ความสนใจ

<sup>1</sup> ศูนย์วิจัยกรุงศรี (www.krungsri.com)

<sup>2</sup> จากรายงานสรุปภาวะและแนวโน้มธุรกิจไตรมาสที่ 4 ปี 2561 ธนาคารแห่งประเทศไทย

<sup>3</sup> นับเฉพาะจำนวนยูนิตในโครงการคอนโดมิเนียมในกรุงเทพและปริมณฑล ที่มีราคาขายเฉลี่ยต่อห้องเท่ากับ 10 ล้านบาทขึ้นไป

กับตลาดระดับบนมากขึ้น เนื่องมาจากยังเป็นตลาดที่กำลังซื้อและยังไม่ได้รับผลกระทบจากเศรษฐกิจที่ชะลอตัว อีกทั้งผู้ซื้อส่วนใหญ่มีศักยภาพทางการเงิน จึงยังไม่ได้รับผลกระทบที่เกิดขึ้นจากความเข้มงวดในการขอสินเชื่อ

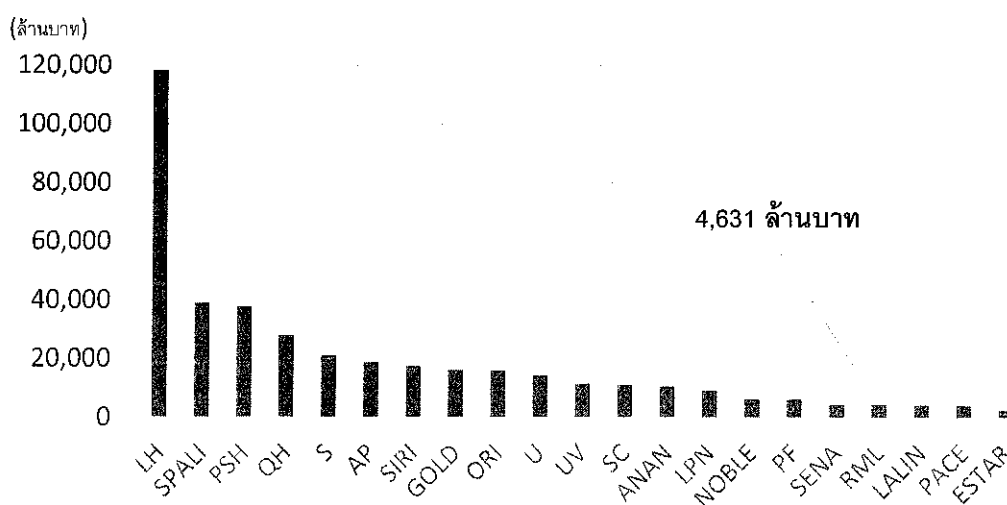


กราฟแสดงจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจากนิติบุคคลประเภทคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานคร และราคาเฉลี่ยต่อหน่วย ปีพ.ศ. 2557 - 2561

ที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (www.reic.or.th)

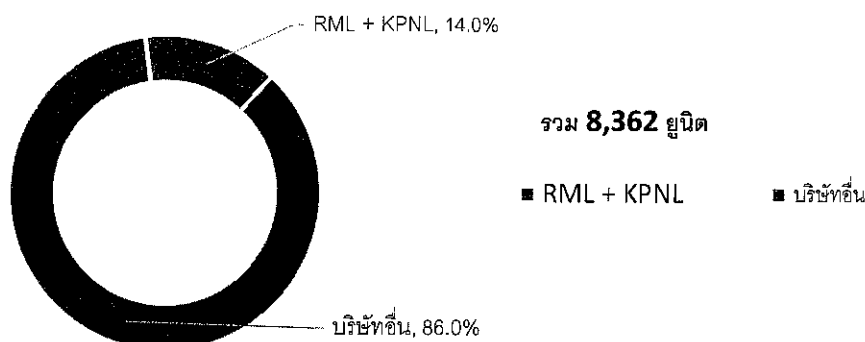
ความต้องการของตลาดภาพรวม ในปีพ.ศ. 2561 มียอดการโอนคอนโดมิเนียม 50,972 หน่วย เพิ่มขึ้น 10,907 หน่วย จากปี พ.ศ. 2560 หรือเพิ่มขึ้น 27.2% ราคาเฉลี่ยต่อหน่วยเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจาก 3.40 ล้านบาทต่อหน่วย เป็น 3.81 ล้านบาทต่อหน่วย หรือเพิ่มขึ้น 12.0% ทั้งนี้ทำเลสุขุมวิทตามแนวรถไฟฟ้าสายสุขุมวิทยังเป็นทำเลที่ติด 1 ใน 3 ของทำเลที่มีโครงการอาคารชุดเปิดขายใหม่มากที่สุดในปี 2561 โดยส่วนใหญ่เปิดขายเป็นประเภท 1 ห้องนอน และมีระดับราคาเฉลี่ย 10 ล้านบาทขึ้นไป

## 2) จำนวนคู่แข่ง ขนาดของบริษัทเมื่อเทียบกับคู่แข่ง สถานภาพและศักยภาพในการแข่งขันของบริษัท



ที่มา: [www.SetSmart.com](http://www.SetSmart.com) ( ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 )

แม้ว่าบริษัทฯ จะเป็นบริษัทที่มี market cap ขนาดกลาง อย่างไรก็ตาม บริษัทมีมาร์เก็ตแชร์อยู่ในอันดับ top 10 ของตลาดพัฒนาที่อยู่อาศัยระดับบน (ระดับลักซ์ชูรีส์)<sup>1</sup> เทียบเคียงกับบริษัทที่มี market cap ขนาดใหญ่ โดยเมื่อตลาดคอนโดมิเนียมที่มีกำหนดสร้างเสร็จตั้งแต่ปี 2561 เป็นต้นไป บริษัทฯ มีมาร์เก็ตแชร์ 14.0%<sup>2</sup> ทั้งนี้ เนื่องมาจากการที่บริษัทฯ มีนโยบายที่จะสร้างสรรคเฉพาะงานคุณภาพเกรดเอ และสามารถรักษาชื่อเสียงที่ดี มาโดยตลอดในกลุ่มฐานลูกค้าระดับบน ทำให้กลุ่มลูกค้ามีการแนะนำต่อให้เพื่อนและคนรู้จักซึ่งเป็นจุดเด่นที่บริษัทฯ ใช้ในการทำการตลาดตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา



กราฟแสดงสัดส่วนจำนวนยูนิตคอนโดมิเนียมในโครงการของบริษัทฯ เปรียบเทียบกับจำนวนยูนิตในโครงการระดับลักซ์ชูรีส์ทั้งหมดในตลาด<sup>3</sup>

### 2.1.3. กลยุทธ์ทางการตลาด

ด้วยกลุ่มเป้าหมายลูกค้าระดับกลางถึงบน ทำให้บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) มุ่งเน้นพัฒนาโครงการ ยูนิตพักอาศัยระดับพรีเมียมในทำเลชั้นเยี่ยมทั้งในเขตพื้นที่ชั้นในของกรุงเทพมหานคร และแหล่งที่พักตากอากาศสำคัญของไทยเป็นหลัก

การทำทำเลที่เหมาะสม นับเป็นส่วนสำคัญของกระบวนการวางแผนผลิตภัณฑ์ หรือการพัฒนาโครงการของบริษัท อีกทั้งยังได้เปรียบทางการแข่งขัน ซึ่งทำให้บริษัทฯ มีความโดดเด่นและแตกต่างจากบริษัทคู่แข่งอื่น ๆ โดยหลักการพื้นฐานของบริษัทฯ มุ่งเน้นไปที่การทำความเข้าใจตลาด (Intelligence) ด้วยการทำวิจัยทางการตลาดอย่างละเอียดเพื่อให้ทราบถึงความต้องการในอนาคตของลูกค้าแต่ละกลุ่มได้เป็นอย่างดี

<sup>1</sup> โครงการคอนโดมิเนียมในกรุงเทพและปริมณฑล ที่มีราคาขายเฉลี่ยต่อห้อง 10 ล้านบาทขึ้นไป

<sup>2</sup> นับรวมโครงการของบริษัท 4 โครงการ คือ เอสเทลส์ พร้อมพงษ์, เทตต์เวลท์, เดอะ ลอฟท์ อโศก และ เดอะ ลอฟท์ สีลม และโครงการของ KPNL 2 โครงการ คือ เดอะ ดิโพลแมท 39 และ ณา อโศก

<sup>3</sup> นับเฉพาะจำนวนยูนิตในโครงการคอนโดมิเนียมในกรุงเทพและปริมณฑล ที่มีราคาขายเฉลี่ยต่อห้องเท่ากับ 10 ล้านบาทขึ้นไป และมีกำหนดสร้างเสร็จตั้งแต่ปี พ.ศ. 2561 เป็นต้นไป ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2561 (ที่มา: CBRE, JLL, REIC and company research)

ความรู้ทางการตลาดที่ทีมงานผู้เชี่ยวชาญของบริษัท ได้ศึกษาและรวบรวมไว้ ประกอบกับการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการและการวางแผนอย่างรอบคอบ เป็นเครื่องมือสนับสนุนในการคัดเลือกทำเลที่เหมาะสมและตัดสินใจซื้อที่ดินสำหรับการพัฒนาโครงการของบริษัท ต่อไป

นอกจากนี้ บริษัทยังดำเนินการสำรวจความคิดเห็นของลูกค้าตลอดเวลา ทั้งในระหว่างการดำเนินการก่อสร้างโครงการและหลังจากที่โครงการสร้างเสร็จสมบูรณ์แล้ว โดยปัจจุบันบริษัท ได้นำหลักการทาวีจีย วางแผนสำรวจความคิดเห็นและการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง มาปรับใช้ในการบริหารความสัมพันธ์ระหว่างบริษัทและผู้มีส่วนได้ส่วนเสียและผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย ซึ่งรวมไปถึงโครงการนักลงทุนสัมพันธ์ด้วยเพื่อเป็นการสนับสนุนความโปร่งใสและการสื่อสารระหว่างกัน

อีกหนึ่งกลยุทธ์สำคัญของบริษัทในการสร้างความแตกต่างจากคู่แข่งอื่น ๆ คือการนำเสนอนวัตกรรม (Innovation) โดยผู้บริหารและพนักงานของบริษัท มุ่งเน้นในการนำแนวความคิดที่ทันสมัย มาปรับใช้ในทุกระบวนของการดำเนินธุรกิจ นับตั้งแต่การออกแบบโครงการและระบบการจัดการบ้าน ไปจนถึงการจัดการด้านการเงินและลูกค้าสัมพันธ์

บริษัททำงานร่วมกับนักออกแบบชั้นนำ ซึ่งวิสัยทัศน์ในการออกแบบได้ถ่ายทอดเป็นแนวคิดของโครงการต่างๆ อาทิ 185 ราชดำริ โครงการเดอะริเวอร์ โครงการชาयी วงศ์อมตย์ โครงการยูนิกซ์ เซาท์ พัทยา และโครงการเดอะลอฟท์ เอกมัย โครงการเดอะลอฟท์ อโศก และโครงการมิวส์ เย็นอากาศ ซึ่งเป็นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระดับแนวหน้าของประเทศไทย ด้วยการทำงานอย่างใกล้ชิดกับนักออกแบบ บริษัทสามารถทำให้แนวคิดการออกแบบที่ล้ำสมัยนี้มาประยุกต์ใช้ให้เป็นจริงขึ้นมาได้

นอกจากนี้ บริษัทยังมีความตั้งใจที่จะสร้างมาตรฐานใหม่เพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีของผู้อยู่อาศัยผ่านนวัตกรรมอันหลากหลาย ด้วยการนำเทคโนโลยีที่สร้างสรรค์มาใช้ อาทิ ระบบบ้านอัจฉริยะ (Smart Home System) ซึ่งผู้อยู่อาศัยสามารถปรับระดับแสง ระบบการติดต่อสื่อสาร ระบบความปลอดภัยภายในบ้าน และระบบประหยัดพลังงานได้ตามความต้องการผ่านทางหน้าจอสัมผัส หรือการริเริ่มการใช้ระบบเครื่องปรับอากาศจากพลังงานในโครงการเดอะริเวอร์แทนที่ระบบเครื่องปรับอากาศทั่วไป ซึ่งจะช่วยลดมลภาวะทางเสียงที่เกิดจากเครื่องทำความร้อนที่ติดตั้งอยู่บริเวณระเบียงของผู้พักอาศัย เช่นเดียวกันนี้ บริษัทได้มีการจัดจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างที่คัดสรรมาแล้วว่าเป็นบริษัทที่มีมาตรฐานสูงทั้งในด้านความสามารถทางเทคนิค เทคโนโลยี และวิธีการก่อสร้างที่ทันสมัย ซึ่งจะส่งเสริมให้บริษัท ประสบความสำเร็จในฐานะผู้นำทางด้านนวัตกรรมใหม่

เหนือสิ่งอื่นใด หลักการที่บริษัทยึดถือและให้ความสำคัญสูงสุด คือการยึดถือหลักคุณธรรม (Integrity) ในการรักษาคำมั่นสัญญาที่ให้ไว้กับลูกค้า บริษัท พยายามทุกวิถีทางเพื่อให้ความมั่นใจว่ายูนิคิต์ส่งมอบให้กับลูกค้านั้นได้คุณภาพตามมาตรฐานของบริษัท รวมถึงการใช้วัสดุก่อสร้างที่มีคุณภาพและการก่อสร้างที่ได้มาตรฐานระดับสากล นอกจากนี้ ด้วยความมุ่งมั่นในการพัฒนาคุณภาพชีวิตให้กับผู้อยู่อาศัยตามหลักธุรกิจของบริษัท และบริษัทยังคัดสรรทำเลที่ตั้งของโครงการ จัดหาผู้จัดจำหน่าย และจัดจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างอย่างระมัดระวัง

เพื่อเป็นหลักประกันว่าคุณภาพ การออกแบบ ประโยชน์ใช้สอย และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ จะสร้างความพึงพอใจสูงสุดต่อลูกค้าและก่อให้เกิดความเชื่อมั่นในตราสินค้าของบริษัท

#### 2.1.4. การจัดหาโครงการ

##### การศึกษาความเป็นไปได้


การทำวิจัยและศึกษาความเป็นไปได้ถือเป็นรากฐานสำคัญในการพัฒนาโครงการของบริษัท เริ่มตั้งแต่การวิจัยเพื่อหาทำเลที่เหมาะสมในการซื้อที่ดิน ซึ่งเป็นกระบวนการแรกในการพัฒนาโครงการ ต่อเนื่องไปจนถึงการศึกษาโครงการอย่างละเอียดเพื่อการพัฒนาแผนงานและการดำเนินงานในแต่ละโครงการ

ด้วยทีมวิจัยของบริษัทเอง สามารถวิเคราะห์ความต้องการของตลาดและประเมินศักยภาพของกลุ่มลูกค้าที่น่าสนใจ ทั้งในแง่ความคาดหวังและกำลังการซื้อ ยิ่งไปกว่านั้นจากการวิเคราะห์โครงการที่มีอยู่ในตลาดและการเปรียบเทียบราคา บริษัท สามารถระบุความต้องการเฉพาะของกลุ่มลูกค้าของบริษัท ควรให้ความสนใจได้

บริษัททำการสำรวจที่ดินเพื่อประเมินศักยภาพของทำเลที่ตั้ง และวิเคราะห์ประสิทธิภาพและความเหมาะสมของขนาดและรูปร่างของที่ดิน ความพร้อมของระบบสาธารณูปโภคและโครงสร้างพื้นฐาน และความคล่องตัวในการเดินทางและการสัญจร โดยพิจารณาจากความหนาแน่นของประชากรและเส้นทางเดินรถ เป็นต้น

ควบคู่ไปกับการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ บริษัท ได้ทำการออกแบบในเบื้องต้นและศึกษาทบทวนแผนผังเมืองและมาตรการการแบ่งเขต (Zoning) เพื่อให้แน่ใจว่าบริษัท จะสามารถทำการก่อสร้างโครงการด้วยโครงสร้างและรูปแบบที่ได้วางแผนไว้ โดยก่อนเริ่มโครงการ บริษัท มีการพิจารณาข้อกำหนดต่างๆ รวมทั้งตรวจสอบเอกสารทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างละเอียด นอกจากนี้ในฐานะองค์กรที่มีความรับผิดชอบต่อสังคม บริษัทพิจารณาอย่างรอบคอบถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมจากการพัฒนาโครงการของบริษัท โดยมีการทำวิจัยผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมอย่างละเอียด (Environmental Impact Study หรือ EIA) ซึ่งบริษัทไม่เพียงปฏิบัติตามข้อกำหนดขั้นต่ำแต่พยายามทุกวิถีทาง เพื่อให้แน่ใจว่าการก่อสร้างและการพัฒนาโครงการทั้งหมดเป็นไปตามกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องของกรมที่ดิน คณะกรรมการสิ่งแวดล้อม สำนักงานการวางผังเมืองและกระทรวงมหาดไทย สำหรับโครงการยูนิทที่พักอาศัยที่มีขนาดเกินกว่า 80 ห้อง บริษัทได้มีการจัดทำและยื่นรายงานผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม (EIA Report) ต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม บริษัทมีความภูมิใจเป็นอย่างยิ่งในประวัติที่ดีเสมอมาทั้งในด้านความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

ที่สำคัญ บริษัทยังได้มีทำการวิเคราะห์ทางการเงินสำหรับแต่ละโครงการอย่างละเอียด โดยการคิดวิเคราะห์จำนวนเงินลงทุนที่ต้องการเปรียบเทียบกับเงินทุนหมุนเวียนที่ทางบริษัทมีอยู่ เพื่อการตัดสินใจในการหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสม ไม่ว่าจะเป็นจากการสนับสนุนจากผู้ร่วมทุนหรือจากสถาบันทางการเงินก็ตาม



### การคัดเลือกบริษัทพัฒนาโครงการ

ทุกโครงการของบริษัทได้นำแนวคิดเกี่ยวกับวิศวกรรมคุณค่า (Value Engineering) ซึ่งเป็นกระบวนการที่มุ่งเน้นพัฒนาทั้งทางด้านเทคนิค คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง และวิธีการก่อสร้าง เพื่อให้แน่ใจว่าวิธีการดำเนินงานโครงการมีประสิทธิภาพสูงสุดด้วยต้นทุนที่ต่ำที่สุด ด้วยแนวคิดนี้ บริษัทได้มีการว่าจ้างผู้รับเหมาที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะด้าน ในแต่ละขั้นตอนของการพัฒนาโครงการ เพื่อสร้างความมั่นใจว่าโครงการของบริษัทสามารถดำเนินงานได้เสร็จสมบูรณ์ตามมาตรฐานที่บริษัท ตั้งไว้ และสามารถส่งมอบงานที่ได้คุณภาพตามที่ตกลงให้กับลูกค้า

### นักออกแบบ

เมื่อมีรายละเอียดแผนโครงการแล้ว บริษัท จะทำการคัดเลือกนักออกแบบโครงการ โดยมีเกณฑ์การคัดเลือกจากการพิจารณาประสบการณ์การทำงานในอดีตในโครงการพัฒนาที่มีความคล้ายคลึงกับโครงการของบริษัท ความเข้าใจในทำเลสถานที่ก่อสร้างและสภาพแวดล้อม การคำนึงถึงสิ่งแวดล้อมและข้อกำหนดในการออกแบบ การคัดเลือกนักออกแบบจะจัดทำโดยวิธีการเชิญเข้าเจรจาจากข้อกำหนดด้านการออกแบบเบื้องต้นของโครงการ ค่าธรรมเนียมจะขึ้นอยู่กับขอบเขตของงานตามโครงการและโครงสร้างค่าธรรมเนียมของบริษัทและตลาด

### ผู้รับเหมาหลัก

ในทุกโครงการของ ไรมอน แลนด์ บริษัทจะคัดเลือกผู้รับเหมาจากบริษัท ก่อสร้างชั้นนำระดับสากล โดยหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกผู้รับเหมาประกอบด้วย ความสามารถทางด้านเทคนิค วิธีการดำเนินงานก่อสร้างที่รวดเร็วและมีประสิทธิภาพ บุคลากรที่มีประสบการณ์และมีความชำนาญ และชื่อเสียงที่ไว้วางใจได้ในการส่งมอบงานที่เสร็จสมบูรณ์ภายในระยะเวลาและงบประมาณที่กำหนด ผู้รับเหมาต้องมีความสามารถในการประสานและควบคุมงานแบบศูนย์รับผิดชอบเดียว (Single-Point Accountability) ซึ่งรวมไปถึงเป็นการประสานงานกับนักออกแบบ การควบคุมและประกันคุณภาพการก่อสร้าง (Quality Assurance/Quality Control) และการดำเนินการแก้ไขปัญหาในการดำเนินงาน นอกจากนี้ ผู้รับเหมาที่ได้รับเลือกจะต้องเป็นบริษัทที่มีฐานะทางการเงินที่ดีและมีแหล่งเงินทุนสนับสนุนที่มั่นคง

### ผู้รับเหมาช่วง

บริษัทจะมีการทำสัญญาช่วงกับผู้รับเหมาที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะทางสำหรับงานว่าจ้างที่มีขนาดเล็กในแต่ละโครงการ เช่น การสร้างห้องครัว ด้วยกระบวนการคัดเลือกของบริษัท ซึ่งพิจารณาจากความสามารถด้านเทคนิค คุณภาพของวัสดุและบริการ และราคาที่เสนอ โดยบริษัท จะจัดจ้างผู้รับเหมาช่วงผ่านทางผู้รับเหมาหลักของโครงการ แต่อย่างไรก็ตามบริษัท ยังคงมีส่วนร่วมในกระบวนการโดยตลอดผ่านทางผู้จัดการโครงการ ซึ่งจะคอยตรวจสอบทุกขั้นตอนของการดำเนินการตั้งแต่การคัดเลือกไปจนถึงการทำสัญญาและการกำกับดูแลงานของผู้รับเหมาช่วง

### ที่ปรึกษา

เพื่อให้แน่ใจว่าทุกๆ โครงการของบริษัท เป็นไปตามมาตรฐานคุณภาพและเสร็จสมบูรณ์ตามกำหนดการส่งมอบงาน บริษัทได้จัดจ้างที่ปรึกษากายนอกเพื่อคอยตรวจสอบโครงการ โดยเริ่มตั้งแต่กระบวนการคัดเลือกผู้รับเหมาไปจนถึงการดำเนินงานก่อสร้าง เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ในการออกแบบที่เป็นเลิศและการใช้พลังงานอย่างเหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดด้วยผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมที่น้อยที่สุด การคัดเลือกที่ปรึกษาจะพิจารณาจากความรู้เฉพาะทางด้านวิศวกรรมและประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการพัฒนา นอกจากนี้ที่ปรึกษาจะต้องมีทักษะด้านการนำเทคโนโลยีใหม่ๆ หรือ วิศวกรรม คุณค่า (Value Engineering) มาประยุกต์ใช้กับเทคโนโลยีและอุปกรณ์ที่ทันสมัย เพื่อลดระยะเวลาการก่อสร้างและทำให้การก่อสร้างมีประสิทธิภาพมากขึ้น การคัดเลือกที่ปรึกษาจะจัดทำโดยวิธีการเชิญเข้าเจรจาจากข้อกำหนดของโครงการด้านค่าธรรมเนียมจะขึ้นอยู่กับขอบเขตของงานตามโครงการและโครงสร้างค่าธรรมเนียมของโครงการที่มีขนาดใกล้เคียงกับโครงการของบริษัท

### การจัดหาวัสดุอุปกรณ์

จุดมุ่งหมายสูงสุดในการจัดจ้างผู้จัดจำหน่ายและจัดซื้อวัสดุอุปกรณ์สำหรับโครงการของบริษัท คือการลดข้อบกพร่องในการก่อสร้าง การบริหารต้นทุนในการดำเนินงานและการก่อสร้างอย่างเหมาะสมที่สุด รวมถึงการประหยัดพลังงานและสร้างผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมให้น้อยที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ ในโครงการส่วนใหญ่ของบริษัท ผู้รับเหมาหลักของโครงการจะเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดหาวัสดุก่อสร้าง แต่อย่างไรก็ดี บริษัท ยังคงมีส่วนเกี่ยวข้องโดยตรงในกระบวนการ โดยเริ่มตั้งแต่การกำหนดเกณฑ์การคัดเลือกไปจนถึงขั้นตอนการจัดหาผู้จัดจำหน่ายและการทำการวิเคราะห์ด้านราคา โดยวัสดุอุปกรณ์เหล่านั้นจะต้องได้มาตรฐานทั้งตามข้อกำหนดการออกแบบและมาตรฐานคุณภาพที่ตั้งไว้ วัสดุหลักในการก่อสร้างจะต้องได้รับการทดสอบสมรรถภาพและได้รับการรับรองจากสถาบันที่เป็นที่ยอมรับตามมาตรฐานสากล ในการบริหารต้นทุน ส่วนใหญ่บริษัท จะทำสัญญาในเป็นแบบกำหนดราคาเหมารวม (Fixed Lump Sum Price) เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงในการเพิ่มขึ้นของต้นทุน



## 2.2. ธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า

## 2.2.1. ผลิตรายการและบริการ

1. โครงการพร้อมให้เช่า ณ ปัจจุบัน**โครงการวิว มอลล์****เจริญนคร, กรุงเทพมหานคร**

กรรมสิทธิ์ในที่ดิน:

ประเภท:

จำนวนชั้น:

ขนาด (โดยประมาณ):

อัตราการใช้พื้นที่:

ข้อมูล ณ สิ้นปี 2561

พื้นที่ธุรกิจค้าปลีกสำหรับเช่า

ศูนย์การค้าชุมชน

4 ชั้น

3,733 ตารางเมตร

57%

เป็นโครงการไลฟ์สไตล์ช้อปปิ้งเซ็นเตอร์ (Lifestyle Shopping Centre) ขนาดพื้นที่เช่ารวม 3,733 ตารางเมตร บนพื้นที่รวมประมาณ 3 ไร่ ตั้งอยู่บนถนนเจริญนคร หน้าโครงการ เดอะ ริเวอร์ โครงการประกอบไปด้วยอาคาร 4 ชั้น และชั้นใต้ดิน โดยมีผู้เช่าหลักเป็นซูเปอร์มาร์เก็ต (Maxvalu Supermarket) ร้านกาแฟแบรนด์เกาส์ ทัม แอนด์ ทัม ร้านบุฟเฟต์ ซินยาซาบู และร้านบุฟเฟต์ปิ้งย่าง คิงคอง ยากินิกุ รวมถึงผู้เช่าอื่นๆ ประกอบไปด้วย ประกอบไปด้วยฟิตเนส โรงเรียนสอนดนตรี ร้านเสริมสวย เป็นต้น

**อาคารสำนักงาน "สเปซ 48"****รัชดาภิเษก, กรุงเทพมหานคร**

กรรมสิทธิ์ในที่ดิน:

ประเภท:

จำนวนชั้น:

พื้นที่เช่ารวม:

อัตราการใช้พื้นที่:

ข้อมูล ณ สิ้นปี 2561

บริษัทเป็นเจ้าของที่ดิน

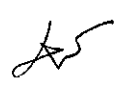
อาคารสำนักงาน

8 ชั้น

2,149 ตารางเมตร

94%

อาคารสำนักงาน "สเปซ 48" ตั้งอยู่ในโครงการปรีชาคอมเพล็กซ์ เป็นอาคารสูง 8 ชั้น ขนาดพื้นที่เช่ารวม 2,149 ตารางเมตร และพื้นที่จอดรถรอบอาคาร โครงการตั้งอยู่บนถนนรัชดาภิเษก ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าใต้ดินสถานี สุทธิสารเพียง 260 เมตร บริษัทได้ทำการปรับปรุงพื้นที่และออกแบบใหม่ในปี 2556



**โครงการ “แคลพลันส์” เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์****เจริญนคร, กรุงเทพมหานคร**

ข้อมูล ณ สิ้นปี 2561

กรรมสิทธิ์:

บริษัทเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์

ประเภท:

ที่พักอาศัยพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก

จำนวนยูนิต:

66 ห้อง

ขนาดห้อง:

58 – 232 ตารางเมตร

อัตราการใช้พื้นที่:

59%

“แคลพลันส์” เป็นโครงการเรสซิเดนส์เพื่อเช่าพักอาศัยระยะยาว อยู่ภายในอาคาร เดอะ ริเวอร์ ซึ่งเป็นอาคารสูงริมแม่น้ำเจ้าพระยา โครงการมีจำนวนห้องพักรวม 69 ยูนิต และมีขนาดห้องตั้งแต่ 58 ถึง 232 ตารางเมตร มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันประดุจโรงแรม

**2. โครงการกำลังพัฒนา****อาคารสำนักงาน “One City Center”****ถนนเพลินจิต, กรุงเทพมหานคร**

ข้อมูล ณ สิ้นปี 2561

กรรมสิทธิ์ในที่ดิน:

สัญญาเช่าที่ดินระยะยาว 30 ปี (ต่อสัญญาได้ตามเงื่อนไข)

ประเภท:

อาคารสำนักงาน

จำนวนชั้นโดยรวม:

61 ชั้น\*

พื้นที่ใช้งานรวม:

111,500 ตารางเมตร

พื้นที่เช่ารวม:

65,000 ตารางเมตร

เริ่มดำเนินการก่อสร้าง:

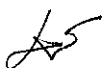
2562

คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จ:

2565

หมายเหตุ: รายละเอียดโครงการอาจเปลี่ยนแปลงได้ อย่างไรก็ตามพื้นที่เพื่อเช่าจะมีจำนวน 50 ชั้น

One City Centre เป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานเกรดเอ สูง 61 ชั้น ตั้งอยู่บนถนนเพลินจิต มูลค่าการก่อสร้างโครงการโดยประมาณ 8,000 ล้านบาท บริษัทมีความตั้งใจที่จะได้รับใบรับรอง LEED (The Leadership in Energy and Environmental Design) ในระดับขั้นโกลด์ของสถาบันด้านอาคารสีเขียวของสหรัฐอเมริกา โดยการออกแบบและก่อสร้างตึกจะมุ่งเน้นการอนุรักษ์พลังงานและสิ่งอำนวยความสะดวกซึ่งคำนึงถึงผู้เช่าเป็นหลัก โดยประกอบด้วยพื้นที่สำนักงานให้เช่าและยังมีพื้นที่ในส่วนของโรงแรม ร้านอาหาร ร้านค้าและลานโพลีเดียม ด้านหน้า คาดว่าโครงการก่อสร้างจะแล้วเสร็จไตรมาส 4 ปี 2565 โดยประมาณ



## 2.3. ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม

จากการที่บริษัทฯ ต้องการสร้างฐานรายได้จากธุรกิจอื่น นอกเหนือจากธุรกิจสังหาริมทรัพย์ ประกอบกับการสำรวจและวิเคราะห์ของบริษัทฯ ถึงการเปลี่ยนแปลงที่เป็นส่วนหนึ่งใน 5 เมกะเทรนด์ของโลกคือ การเปลี่ยนตัวอำนาจทางด้านเศรษฐกิจ<sup>1</sup> โดยประเทศในกลุ่มกำลังพัฒนา อาทิ จีน และประเทศในกลุ่มอาเซียนอื่นๆ ที่เคยเป็นเพียงฐานผู้ผลิตสินค้าและผลิตภัณฑ์ป้อนให้กับกลุ่มประเทศพัฒนาแล้ว กลับมีการพัฒนาประเทศและสร้างความมั่งคั่งขึ้นอย่างรวดเร็วจนกลายเป็นฐานลูกค้าส่วนใหญ่ที่มีกำลังซื้อสูงของผลิตภัณฑ์ทั่วโลก สำหรับประเทศไทยเทรนด์ดังกล่าวสะท้อนในจำนวนนักท่องเที่ยวและการใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญของนักท่องเที่ยวจาก จีน และประเทศในกลุ่มภูมิภาคอาเซียนในช่วงหลายปีที่ผ่านมา โดยล่าสุดในปี 2561 จำนวนนักท่องเที่ยวจากประเทศในกลุ่มภูมิภาคอาเซียนมีถึง 10.3 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.8 จากปีก่อนแต่การใช้จ่ายระหว่างการท่องเที่ยวในประเทศไทยเพิ่มขึ้นถึงกว่าร้อยละ 23.0 ส่วนนักท่องเที่ยวจากจีนเพียงประเทศเดียว มีถึง 10.5 ล้านคน หรือกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนนักท่องเที่ยวรวมในปี 2561 โดยเป็นจำนวนเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.4 จากปีก่อน และมีการใช้จ่ายเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.7 ข้อมูลดังกล่าวเป็นสิ่งที่สนับสนุนว่า อำนาจการจับจ่ายมีการเคลื่อนย้ายจากประเทศในกลุ่มตะวันตกสู่ประเทศในกลุ่มตะวันออกแล้ว และนักท่องเที่ยวในภูมิภาคอาเซียน และจีน กำลังให้ความสนใจกับประเทศไทยมากขึ้น

ตารางแสดงจำนวนนักท่องเที่ยวและการใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวเปรียบเทียบกับปี 2560 และ ปี 2561<sup>2</sup>

สัญชาติ / กลุ่ม	จำนวนนักท่องเที่ยวระหว่างประเทศของไทย			รายได้จากนักท่องเที่ยวระหว่างประเทศของไทย		
	2560	2561	เปลี่ยนแปลง	2560	2561	เปลี่ยนแปลง
	(คน)	(คน)	(%)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(%)
อาเซียน	9,119,941	10,284,050	12.8%	269,972	331,959	23.0%
กัมพูชา	854,431	882,015	3.2%	26,522	32,964	24.3%
อินโดนีเซีย	574,764	644,043	12.1%	17,540	20,399	16.3%
สปป. ลาว	1,612,647	1,750,658	8.6%	41,928	53,028	26.5%
มาเลเซีย	3,354,800	4,097,604	22.1%	87,132	114,897	31.9%
สิงคโปร์	1,028,077	1,067,309	3.8%	36,269	43,447	19.8%
จีน	9,805,753	10,535,955	7.4%	524,451	580,699	10.7%
ฮ่องกง	820,894	1,015,688	23.7%	33,713	42,485	26.0%
อินเดีย	1,411,942	1,596,772	13.1%	62,404	66,005	5.8%
ยุโรป	6,511,195	6,765,326	3.9%	480,776	502,462	4.5%
สหรัฐอเมริกา	1,056,124	1,123,248	6.4%	77,571	83,360	7.5%
ตะวันออกกลาง	789,847	739,494	-6.4%	61,872	64,390	4.1%
อื่นๆ	5,865,514	6,216,767	6.0%	313,283	332,476	6.1%
รวมทั้งหมด	35,381,210	38,277,300	8.2%	1,824,042	2,003,837	9.9%

<sup>1</sup> แหล่งข้อมูล: [www.blackrock.com/sg/en/literature/whitepaper/megatrend-hk-sg-whitepaper.pdf](http://www.blackrock.com/sg/en/literature/whitepaper/megatrend-hk-sg-whitepaper.pdf)

<sup>2</sup> แหล่งข้อมูล: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬาแห่งประเทศไทย [www.mots.go.th](http://www.mots.go.th)

อีกเมกะเทรนด์ในด้านการเปลี่ยนแปลงของสังคมและประชากร คือ จำนวนประชากรในชุมชนเมืองเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว (Rapid Urbanization)<sup>1,2</sup> โดยเมื่อประมาณ 30 ปีที่แล้ว ทั่วโลกมีเพียง 10 เมืองใหญ่ (Megacities) เท่านั้นที่มีประชากรอาศัยอยู่มากกว่า 10 ล้านคน แต่ทุกวันนี้ มีเมืองขนาดใหญ่ดังกล่าวกว่า 28 เมืองทั่วโลก กล่าวได้ว่ากว่าครึ่งหนึ่งประชากรทั่วโลกอยู่อาศัยในชุมชนเมืองเนื่องจากมีการให้บริการ ความสะดวกสบาย และโอกาสในด้านต่างๆ ที่ดีกว่า เช่น การทำงาน การศึกษา การรักษาพยาบาล กิจกรรมทางสังคมและวัฒนธรรม เป็นต้น นอกเหนือไปจากการเพิ่มขึ้นของประชากรในชุมชนเมือง ยังมีการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรสูงอายุ ซึ่งคาดการณ์ว่าในปี 2593 หรือในอีกประมาณ 30 ปีทั่วโลกจะผู้ที่มีอายุ 65 ปีขึ้นไปถึง 2,100 ล้านคน

จากเมกะเทรนด์ดังกล่าว ทางบริษัทฯ เห็นโอกาสในการสร้างธุรกิจในกลุ่มอาหารและเครื่องดื่มเนื่องจากลักษณะของความเป็นชุมชนเมือง ที่ส่งผลให้ไลฟ์สไตล์ผู้บริโภคเปลี่ยนแปลงไป มีวิถีชีวิตที่เร่งรีบมากขึ้น รวมทั้งต้องการความสะดวกสบายยิ่งขึ้น การรับประทานอาหารนอกบ้านจึงกลายเป็นส่วนหนึ่งของชีวิตประจำวันนอกจากนั้น ประชากรวัยทำงานในปัจจุบันที่กำลังจะเป็นผู้สูงอายุในอนาคต มีการเริ่มมองหาผลิตภัณฑ์อาหารและเครื่องดื่มที่ดีต่อสุขภาพ มีความพิถีพิถัน และให้ความสำคัญกับเรื่องของคุณภาพของอาหารอย่างเคร่งครัด

### 2.3.1. ผลิตภัณฑ์และบริการ

#### บ้านหญิง ร้านอาหารไทย

2<sup>nd</sup> fl. Royal Square @ Novena, Singapore

ข้อมูล ณ สิ้นปี 2561

มีพื้นที่ในร้าน:

257 ตร.ม.

จำนวนที่นั่งให้บริการลูกค้า:

122 ที่นั่ง

ราคาอาหารเฉลี่ยต่อจาน:

12 - 15 สิงคโปร์ดอลลาร์

#### ดิงค์ ดิงค์ ร้านก๋วยเตี๋ยว

1<sup>st</sup> fl. Royal Square @ Novena, Singapore

ข้อมูล ณ สิ้นปี 2561

มีพื้นที่ในร้าน:

58 ตร.ม.

จำนวนที่นั่งให้บริการลูกค้า:

58 ที่นั่ง

ราคาอาหารเฉลี่ยต่อจาน:

6 - 9 สิงคโปร์ดอลลาร์

<sup>1</sup> แหล่งข้อมูล: [www.pwc.co.uk/issues/megatrends.html](http://www.pwc.co.uk/issues/megatrends.html)

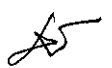
<sup>2</sup> แหล่งข้อมูล: [www.blackrock.com/sg/en/literature/whitepaper/megatrend-hk-sg-whitepaper.pdf](http://www.blackrock.com/sg/en/literature/whitepaper/megatrend-hk-sg-whitepaper.pdf)

### 2.3.2. การตลาดและการแข่งขัน

อาหารส่วนใหญ่ในประเทศสิงคโปร์ตั้งอยู่ในห้างซึ่งมีผู้คนสัญจรผ่านเป็นจำนวนมาก กลุ่มลูกค้าโดยส่วนใหญ่เป็นพนักงานออฟฟิศและครอบครัวชาวสิงคโปร์ รวมไปถึงชาวต่างชาติที่ย้ายถิ่นฐานไปอาศัยอยู่ที่ประเทศสิงคโปร์ จากการสำรวจพบว่า คนในประเทศสิงคโปร์ มีการใช้จ่ายสำหรับค่าอาหารเฉลี่ยประมาณ 10-25 สิงคโปร์ดอลลาร์ต่อคนและต่อมื้อ ทั้งนี้ในบริเวณที่ร้านอาหารของบริษัทตั้งอยู่ มีร้านอาหารไทยในลักษณะเดียวกันอีก 2 แห่ง ในภาพรวมราคาอาหารของบริษัทอยู่ในเกณฑ์ที่แข่งขันได้ เมื่อเปรียบเทียบกับคู่แข่งที่เป็นร้านอาหารไทยเหมือนกัน

### 2.3.3. การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ

หลังจากที่บริษัทเห็นแนวโน้มที่ดีจากร้านอาหารทั้ง 2 แห่งดังกล่าว เริ่มต้นโดยการขยายธุรกิจร้าน ดิงค์ ดิงค์ ซึ่งกำลังอยู่ระหว่างการเจรจาขยายธุรกิจในประเทศสิงคโปร์อีก 2 สาขา และขยายไปยังประเทศอื่นอีก 2 แห่ง คือ ไต้หวันหนึ่งแห่ง และอีกหนึ่งแห่งในกลุ่มประเทศ CLMV (กัมพูชา ลาว เมียนมา และเวียดนาม)



### 3. ปัจจัยความเสี่ยง

#### 3.1 ความเสี่ยงจากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ

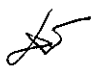
##### 3.1.1 ความเสี่ยงจากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจไทย

ในปี 2561 แม้คาดการณ์ว่าเศรษฐกิจไทยจะมีการขยายตัวในระดับที่ลดลงจากปีก่อน แต่ในภาพรวมยังมีปัจจัยอื่นที่มาช่วยเสริม เช่น ดุลบัญชีเดินสะพัดที่เป็นบวก สำรองเงินตราต่างประเทศที่เพียงพอ อัตราการว่างงานต่ำ และหนี้สินสาธารณะที่อยู่ในระดับต่ำ รวมไปถึงการท่องเที่ยวที่มีการขยายตัวอย่างชัดเจนโดยเฉพาะนักท่องเที่ยวจีนที่มีแนวโน้มกลับเข้ามา การบริโภคภาคเอกชนที่ขยายตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป และแรงกระตุ้นภาครัฐที่ยังมีอยู่อย่างต่อเนื่อง สำหรับภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ยังคงมีอุปทานคงค้างในบางทำเล ความเสี่ยงของภาคอสังหาริมทรัพย์ในภาพรวมมีแนวโน้มทรงตัว แต่ในระยะข้างหน้ายังต้องติดตามผลกระทบของการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสาน (Mix-used) ที่แม้ว่าผลกระทบในระยะสั้นช่วง 1 – 3 ปีข้างหน้าอาจยังไม่น่ากังวล เพราะโครงการขนาดใหญ่ส่วนใหญ่ยังอยู่ระหว่างก่อสร้าง ประกอบกับอุปสงค์ของอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่างๆ ยังสามารถรองรับอุปทานที่เพิ่มขึ้นได้ แต่ในระยะปานกลางช่วง 4 – 5 ปีข้างหน้าอาจทำให้อุปทานที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน พื้นที่ค้าปลีกมีปริมาณมากขึ้น ซึ่งหากภาวะเศรษฐกิจในขณะนั้นไม่เป็นไปตามที่คาดไว้ และไม่สามารถปรับแผนการเปิดโครงการให้สอดคล้องกับวัฏจักรของตลาดอสังหาริมทรัพย์ได้ทัน อาจก่อให้เกิดปัญหาอุปทานล้นตลาดได้

#### 3.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจ

##### 3.2.1 ความเสี่ยงจากการแข่งขันสูงในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์นับวันยิ่งมีการแข่งขันสูงขึ้นโดยตลอด มีโครงการใหม่ๆ เกิดขึ้นจำนวนมาก ผู้พัฒนาโครงการแต่ละรายต่างมีการปรับตัว โดยเฉพาะในตลาดอสังหาริมทรัพย์ระดับสูง การพัฒนาโครงการยังคงมีการพัฒนาตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าเช่นเดิม แม้ว่าการพัฒนาในรูปแบบของโครงการแบบผสมผสาน (Mixed-use Project) (การพัฒนาโครงการโดยรวมอาคารสำนักงาน โรงแรม ที่อยู่อาศัย ห้างสรรพสินค้า และร้านค้าปลีกเข้าไว้ด้วยกัน) จะเป็นช่องทางใหม่สำหรับผู้ประกอบการรายใหญ่ แต่ก็มีการแข่งขันในตลาดนี้มากขึ้นเช่นเดียวกัน ทั้งนี้เพื่อให้เหมาะสมกับราคาที่ดินในย่านธุรกิจกลางใจเมืองที่ปรับตัวสูงขึ้นโดยตลอด รวมไปถึงผู้ประกอบการบางรายยังเริ่มให้ความสำคัญกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ให้ความใส่ใจผู้สูงอายุมากขึ้นอย่างชัดเจน ทั้งลูกค้าที่เป็นผู้สูงอายุชาวไทยและชาวต่างชาติ นอกจากนี้ยังมีผู้ประกอบการหลายรายที่พัฒนาโครงการโดยการร่วมทุนกับต่างชาติทั้งในรูปแบบของการซื้อกิจการ, การควบรวมกิจการ, และการร่วมทุน นอกเหนือไปจากโครงการใหม่ๆ ที่กำลังเกิดขึ้นแล้ว กลุ่มคอนโดมิเนียมอยู่ที่จะตอบสนองความต้องการของผู้ที่จะอยู่อาศัยจริงได้มากที่สุด จะเป็นกลุ่มที่ได้รับความสนใจมากขึ้นเช่นเดียวกัน



อย่างไรก็ตาม คอนโดมิเนียมในระดับบนยังเป็นตลาดหลักของบริษัทฯ เนื่องจากเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีกำลังซื้อสูง และได้รับผลกระทบจากเศรษฐกิจน้อย ปัจจุบันมีผู้ประกอบการจำนวนมากให้ความสำคัญกับตลาดนี้ ส่งผลให้ผู้ประกอบการแต่ละรายจะต้องให้ความสำคัญในการผสมผสานปัจจัยต่างๆ เข้าด้วยกัน ได้แก่ ทำเลที่ตั้ง การออกแบบ วัสดุอุปกรณ์ คุณภาพของกระบวนการก่อสร้าง รวมไปถึงนวัตกรรมที่อยู่อาศัย เพื่อให้โครงการมีความโดดเด่นมากกว่าคู่แข่งและวางตำแหน่งของโครงการให้สอดคล้องกับกลุ่มเป้าหมาย โดยไรมอนแลนด์ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงนี้ จึงได้ให้ความสำคัญกับการวิจัยและพัฒนาในหลากหลายด้าน เพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขัน รวมถึงเน้นให้มีการศึกษารายละเอียดเพื่อทำความเข้าใจกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย รวมทั้งการสำรวจตลาดถึงความต้องการด้านต่างๆ ตามที่ได้กล่าวข้างต้น

เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงจากการแข่งขันสูงในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ จึงขยายฐานธุรกิจไปในธุรกิจประเภทอื่นๆ ด้วยเพื่อเป็นการสร้างรายได้ประจำ เช่น บริการจำหน่ายต่อและให้เช่าที่พักอาศัย ธุรกิจโรงแรม ธุรกิจให้เช่าพื้นที่สำนักงาน ธุรกิจภัตตาคารจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม และศูนย์การดูแลสุขภาพโดยความร่วมมือกับพันธมิตรทางการแพทย์ เป็นต้น

### 3.2.2 ความเสี่ยงในการจัดหาที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการที่มีราคาสูงขึ้น

กลยุทธ์ในการพัฒนาโครงการของบริษัท คือการจัดหาที่ดินที่มีศักยภาพสูงในการพัฒนาโครงการ ซึ่งมีหลักในการคัดเลือกที่ดินจากทำเลใจกลางเมือง ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก อยู่ในสภาพแวดล้อมที่ดี มีการคมนาคมสะดวก และใกล้แหล่งที่ทำงาน เพื่อให้ลูกค้าของบริษัทฯ ได้ใช้ชีวิตในสภาพแวดล้อมที่ดีที่สุด อย่างไรก็ตามที่ดินในบริเวณดังกล่าวมีอยู่อย่างจำกัด และราคาสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง บริษัทฯ ได้ลดความเสี่ยงด้วยการใช้เครือข่ายหรือเน็ตเวิร์กที่กว้างขวางของนายหน้าสรรหาที่ดิน (Broker), เว็บไซต์ของบริษัทฯ และผู้บริหารของบริษัทฯ โดยเครือข่ายที่เข้มแข็งนี้ช่วยให้บริษัทฯ สามารถสรรหาหรือซื้อที่ดินที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ดีในราคาที่เหมาะสมได้ บริษัทฯ ยังได้ลดความเสี่ยงโดยมุ่งเน้นการทำวิจัยเชิงลึกและสำรวจตลาด ซึ่งข้อมูลและผลงานวิจัยได้ถูกนำมาใช้ในการวิเคราะห์ เพื่อพิจารณา และลดความเสี่ยงในการซื้อที่ดินของบริษัทฯ ด้วย รวมไปถึงการตัดสินใจเลือกซื้อที่ดินที่ต้องผ่านการพิจารณาอย่างละเอียดจากผู้บริหารระดับสูงและจากคณะกรรมการบริษัทฯ ทุกครั้ง

### 3.2.3 ความเสี่ยงในการพัฒนาโครงการ

ราคาวัสดุก่อสร้างที่มีความผันผวนอาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนการพัฒนาโครงการ ซึ่งบริษัทได้ลดความเสี่ยงนี้โดยการว่าจ้างผู้รับเหมาในส่วนของการก่อสร้าง ซึ่งเป็นการว่าจ้างผู้รับเหมาเพียงรายเดียวและทำสัญญาการก่อสร้างแบบเหมารวม (Lump Sum Construction Contract) ส่งผลให้ บริษัทสามารถควบคุมต้นทุนการก่อสร้างได้เป็นอย่างดี และจัดซื้อวัสดุก่อสร้างบางรายการจากผู้ผลิตโดยตรง รวมทั้งการกำหนดราคาส่งมอบวัสดุก่อสร้างไว้ล่วงหน้าเพื่อลดความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างที่อาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อต้นทุนการก่อสร้างของบริษัท ทั้งนี้ในการพัฒนาโครงการได้มีการจัดจ้างที่ปรึกษาจากภายนอกที่มีความรู้ ความสามารถ และมีความเชี่ยวชาญโดยตรงในแต่ละโครงการของบริษัทโดยหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกที่ปรึกษาจากภายนอก จะคำนึงถึงความเชี่ยวชาญเฉพาะทาง, จำนวนของบุคลากร, ชื่อเสียงอันเป็นที่ยอมรับ โดยมีการนำเทคโนโลยีและอุปกรณ์ที่ทันสมัยเข้ามาใช้

เพื่อพัฒนาคุณภาพงานและต้นทุนค่าก่อสร้างให้เป็นไปตามที่บริษัทกำหนด ตลอดจนพัฒนาระบบงานและเพิ่มประสิทธิภาพในกระบวนการก่อสร้างของบริษัทด้วย

### 3.2.4 ความเสี่ยงจากการขายและการจัดเก็บรายได้

กลยุทธ์การเปิดขายโครงการคอนโดมิเนียมก่อนเริ่มก่อสร้าง (Pre-sales) นอกจากจะช่วยลดความเสี่ยงด้านการตลาดแล้ว ยังสร้างความยืดหยุ่นให้กับบริษัทฯ ในการปรับเปลี่ยนผลิตภัณฑ์ให้เหมาะสมกับสภาวะทางการตลาดที่มีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็ว การเสนอขายคอนโดมิเนียมก่อนเริ่มการก่อสร้าง ยังคงมีความเสี่ยงด้านการควบคุม ต้นทุนก่อสร้าง เนื่องจากการตั้งราคาขายก่อนเริ่มการก่อสร้าง จึงมีความเป็นไปได้ที่ในภายหลังต้นทุนการก่อสร้างจะเพิ่มสูงขึ้นโดยที่ทางบริษัทฯ ได้เปิดขายโครงการไปก่อนแล้ว ดังนั้นบริษัทฯ จึงได้ลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยทำสัญญาก่อสร้างแบบเหมารวม (Lump Sum Construction Contract) กับผู้รับเหมา และจัดซื้อวัสดุก่อสร้างบางรายการจากผู้ผลิตโดยตรง ทำให้สามารถควบคุมต้นทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ และรักษาราคาไว้ขั้นต้นไม่ให้ได้รับผลกระทบจากความผันผวนของราคาสวัสดุก่อสร้าง บริษัทฯ ยังเปิดขายโครงการแบบเป็นเฟส (Phase) เพื่อตั้งราคาขายให้เหมาะสมกับค่าก่อสร้างที่มีความผันผวนดังกล่าวด้วย

ในส่วนของการคัดกรองลูกค้า บริษัทฯ มีมาตรการเก็บเงินมัดจำจากลูกค้าเป็นจำนวนเงินสูง นอกจากนี้ลูกค้าส่วนใหญ่ของบริษัทฯ เป็นผู้ที่มีกำลังซื้อสูง ดังนั้นจึงช่วยลดความเสี่ยงจากการขายและการจัดเก็บรายได้ไปได้มาก นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีกระบวนการในการติดตาม และเรียกเก็บชำระเงินดาวน์จากลูกค้าอย่างเป็นระบบ โดยจะมีฝ่ายลูกค้าสัมพันธ์ คอยดูแลลูกค้าอย่างใกล้ชิด และมีการรายงานให้ผู้บริหารทราบอย่างทันทั่วถึงในกรณีที่คาดว่าจะเกิดปัญหาจากการเรียกเก็บและการชำระเงินจากลูกค้า รวมไปถึงการให้ผู้ซื้อสามารถชำระเงินจอง เงินทำสัญญา และเงินค่างวดรายเดือนด้วยบัตรเครดิต และมีความพยายามที่จะนําการชำระเงินด้วยบัตรเครดิตไปใช้กับโครงการในอนาคตอย่างต่อเนื่อง ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ สามารถจัดเก็บรายได้ได้อย่างตรงเวลา

บริษัทเป็นที่รู้จักในฐานะบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำในตลาดที่อยู่อาศัยระดับพรีเมียม และโครงการต่างๆ ของบริษัทได้รับการยอมรับทั้งในประเทศและต่างประเทศ อันเป็นผลมาจากการส่งมอบคุณค่าของโครงการที่สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้ ซึ่งทำให้บริษัทมีลูกค้าที่กลับมาซื้อโครงการของบริษัท (Repeat Customer) เป็นจำนวนมาก โดยลูกค้าเหล่านี้ได้มองเห็นคุณค่าของโครงการของบริษัททั้งในแง่การซื้อเพื่ออยู่อาศัยเองและในแง่ของการลงทุน

ปัจจุบันบริษัทได้ให้ความสำคัญกับลูกค้าในภูมิภาคใกล้เคียง ทั้งประเทศไทยและกลุ่มประเทศอาเซียน เพื่อลดความเสี่ยงและความผันผวนของการขายลง ทั้งนี้การขยายฐานลูกค้าของบริษัทสามารถทำให้บริษัทเกิดการพัฒนาริเริ่มโครงการใหม่ๆ อย่างต่อเนื่อง ซึ่งเป็นกระบวนการสำคัญที่ทำให้สามารถลดความเสี่ยงในการแข่งขันและการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของลูกค้าได้ บริษัทสามารถปรับกลยุทธ์ทางธุรกิจให้เหมาะสมกับสภาพแวดล้อมและเศรษฐกิจที่มีการเปลี่ยนแปลง และสามารถพัฒนารูปแบบโครงการซึ่งตรงกับความต้องการ

ของลูกค้าได้ นอกจากนี้ บริษัทยังเชื่อมั่นว่าการขยายฐานลูกค้าในประเทศจะช่วยลดความเสี่ยงที่เกิดจากความผันแปรทางเศรษฐกิจในประเทศได้

### 3.2.5 ความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

การกู้เงินของบริษัทส่วนใหญ่ใช้อัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัว (floating rate) หรือ MLR ซึ่งอิงกับภาวะการตลาด ดังนั้น ความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยโดยเฉพาะแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยขาขึ้นจึงอาจส่งผลกระทบต่อภาระดำเนินงานและกระแสเงินสดของบริษัทฯ ได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังมีความสัมพันธ์อันดีกับธนาคารผู้ให้สินเชื่อ และพยายามจัดหาแหล่งเงินกู้ที่มีต้นทุนที่เหมาะสมที่สุด

### 3.2.6 ความเสี่ยงจากการขาดแคลนบุคลากรที่มีคุณภาพ

บริษัทอยู่ในกลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นธุรกิจที่ต้องพึ่งพาความรู้ความสามารถของทีมผู้บริหารและบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญพิเศษเป็นสำคัญ บริษัทจึงสรรหาบุคลากรที่มีความสามารถและมีศักยภาพเข้าร่วมงาน โดยบริษัทตระหนักถึงความสำคัญของบุคลากรเหล่านี้เป็นอย่างดี เนื่องจากในปัจจุบันภาวะการแข่งขันในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีสูงมาก ทำให้มีการติดต่อเพื่อจัดหาพนักงานในระดับผู้บริหารระดับสูงไปทำงานในบริษัทอื่น ๆ จำนวนมากและต่อเนื่อง อาจทำให้เกิดภาวะการขาดแคลนตัวบุคคลที่มีความสามารถมาทดแทนผู้บริหารเดิม เพื่อเป็นการรักษามูลค่าของบุคลากรไว้กับองค์กร บริษัทจึงมีมาตรการในการสร้างขวัญและกำลังใจ และให้โอกาสแก่พนักงานในการก้าวหน้าและพัฒนาทั้งด้านส่วนตัวและหน้าที่การงานอย่างต่อเนื่อง ด้วยการจัดสรรผลตอบแทนและสวัสดิการที่เหมาะสม และการให้โอกาสในการฝึกอบรม ทั้งนี้ บริษัทเชื่อว่าจะสามารถลดความเสี่ยงในการสูญเสียบุคลากรเหล่านี้ได้

## 3.3 ความเสี่ยงด้านกฎระเบียบและกฎหมายใหม่

### 3.3.1 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย และระเบียบบังคับของหน่วยงานราชการ

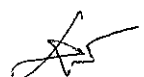
ความเสี่ยงของการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ข้อกำหนดและระเบียบปฏิบัติของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เช่น พระราชบัญญัติผังเมือง พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร กฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องที่มีผลต่อการออกแบบอาคาร อาทิ การกำหนดอัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคาร (Open Space Ratio, OSR) และการกำหนดอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (Floor Area Ratio, FAR) ตลอดจนข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ระเบียบข้อบังคับของกรมที่ดินและกรมธนารักษ์ รวมทั้งข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับใบอนุญาตสิ่งแวดล้อม โดยเฉพาะโครงการอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ซึ่งบริษัทได้พยายามลดความเสี่ยงดังกล่าว ด้วยการติดตามข้อมูลการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวกับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องอย่างใกล้ชิด ตลอดจนมีการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการโดยพิจารณาตามกฎหมาย ข้อกำหนดและระเบียบปฏิบัติในปัจจุบันอย่างละเอียด ดังนั้น บริษัทจึงมั่นใจได้ว่าโครงการต่างๆ ของบริษัทได้คำนึงถึงการปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อกำหนดและระเบียบปฏิบัติของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด

จากมาตรการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพื่อป้องกันความเสี่ยงเชิงระบบของธนาคารแห่งประเทศไทย (มาตรการ LVT) ซึ่งจะเริ่มใช้กับสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ทำสัญญาตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2562 เป็นต้นไป และได้รับ ยกเว้นในกรณีที่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายหรือผ่อนดาวน์ก่อนวันที่ 15 ตุลาคม 2561 จะมีผลทำให้ลูกค้าเกิดการ ชะลอการตัดสินใจซื้อ ผู้ประกอบการแต่ละรายจึงจัดทำโปรโมชั่นเพื่อแข่งขันกันอย่างรุนแรงเพื่อเร่งกระตุ้น ยอดขายและยอดโอนก่อนมาตรการจะมีผลบังคับใช้ในเดือนเมษายน 2562 มาตรการดังกล่าวประกอบกับการ ที่อัตราดอกเบี้ยมีแนวโน้มสูงขึ้นจะส่งผลให้ผู้ซื้อชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยในระยะถัดไปได้ เนื่องจากต้อง ใช้เวลาในการหาเงินดาวน์มากขึ้นจากสัดส่วนเงินดาวน์ที่จะปรับเพิ่มขึ้นตามจำนวนสัญญาที่อยู่อาศัยที่ขาย

ผลกระทบของมาตรการดังกล่าวจะตกอยู่กับผู้กู้สัญญาแรกที่มีมูลค่าสัญญามากกว่า 10 ล้านบาท ผู้กู้สัญญาที่ สองที่ผ่อนสัญญาแรกไม่ถึง 3 ปีหรือสัญญาที่สองมีมูลค่ามากกว่า 10 ล้านบาท จะต้องวางเงินดาวน์เพิ่มเป็น 20% ส่วนผู้กู้สัญญาที่สามจะต้องวางเงินดาวน์เพิ่มเป็น 30% ดังนั้นด้วยมูลค่าของสัญญาที่จะถูกบังคับด้วย มาตรการดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อลูกค้าที่จะตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมของบริษัทฯ ไม่น่ามากนักโดยเฉพาะ ผู้ที่ซื้อที่อยู่อาศัยหลังที่สองเป็นต้นไป เนื่องจากบริษัทฯ พัฒนาคอนโดมิเนียมที่อยู่ในระดับราคาที่จะถูก ผลกระทบจากมาตรการนี้โดยตรง

ความเสี่ยงที่สำคัญอีกประการหนึ่งต่อภาคธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้แก่ พรบ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งจะมีผลกระทบต่อโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าเพราะจะถูกจัดเก็บภาษีบนฐานราคาประเมิน มูลค่าทรัพย์สิน แทนที่จะถูกจัดเก็บบนฐานรายได้พึงประเมินที่อสังหาริมทรัพย์นั้นทำได้ ซึ่งการจัดเก็บภาษีบน ฐานราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้จะกลายเป็นต้นทุนคงที่ซึ่งไม่ได้ผันแปรไปตามรายได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าได้

อีกกลุ่มหนึ่งที่จะถูกผลกระทบได้แก่ โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อขายสำหรับราคาที่สูงกว่า 50 ล้านบาท ซึ่ง อยู่ในกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทฯ อย่างไรก็ตามลูกค้าในตลาดนี้ความต้องการซื้อมักจะไม่มี ความยืดหยุ่น ต่อภาวะภาษีที่เสีย จึงไม่น่าจะมีผลกระทบต่อการตัดสินใจซื้อคอนโดมิเนียมของบริษัทฯ มากนัก



4. **ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ**

บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์หลักคือที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาเพื่อขายและให้เช่า โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (สุทธิ) ห้องชุดที่มีไว้เพื่อขาย (สุทธิ) สินทรัพย์ถาวรและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (สุทธิ) สิทธิการเช่า (สุทธิ) และที่ดินรอการพัฒนา เท่ากับ 5,088 ล้านบาท 1,035 ล้านบาท 1,116 ล้านบาท 1,589 ล้านบาทและ 2,151 ล้านบาทตามลำดับ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

## 4.1 ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (สุทธิ) ของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

บริษัท / โครงการ	ที่ตั้งโครงการ	พื้นที่รวมของโครงการ (ไร่)	รายละเอียดโครงการหรือจำนวนยูนิตคงเหลือ	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (พันบาท)	ภาระผูกพันในทรัพย์สิน	หมายเหตุ
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ บมจ. ไรมอน แลนด์</li> </ul> 1. นอร์ทพอยท์ 2. 185 ราชดำริ	หาดวงศ์อมตย์ ตำบลนาเกลือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี  ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	12 - 0 - 54  4 - 1 - 62.9	ห้องชุดโครงการนอร์ทพอยท์คงเหลือ 1 ยูนิต  เป็นคอนโดมิเนียมพักอาศัย 35 ชั้น จำนวน 266 ยูนิต พร้อมพื้นที่จอดรถ	11,348  58,931	-  ■ จำนวนเพื่อค้ำประกันเงินกู้เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน วงเงินจำนวน 1,123 ล้านบาท	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ โครงการพัฒนาเสร็จสมบูรณ์แล้ว</li> <li>■ มูลค่าตามบัญชีเป็นมูลค่าสำหรับส่วนที่ยังไม่ได้ส่งมอบ</li> <li>■ มูลค่าตามบัญชีเป็นมูลค่าสำหรับส่วนที่ยังไม่ได้ส่งมอบ</li> <li>■ ห้องชุดจำนวน 1 ยูนิตถือกรรมสิทธิ์โดยบจ. ไรมอน แลนด์ รีสอร์ทส์</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ บจ. เดอะ ริเวอร์ และ/หรือ บจ. ดากสิน หรือเพอร์ติส</li> </ul> 3. เดอะริเวอร์	อยู่ใกล้กับโรงแรมพณินทูลำ ริมแม่น้ำเจ้าพระยา ถนนเจริญนคร แขวงคลองตันใต้ เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร	12 - 3 - 41	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ เป็นคอนโดมิเนียมพักอาศัย 71 ชั้น และ 42 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 837 ยูนิต</li> <li>■ ห้องชุดพาณิชย์กรรมภายในโครงการ เดอะริเวอร์</li> </ul>	724,403	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ จำนวนเพื่อค้ำประกันเงินกู้เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน วงเงินจำนวน 1,123 ล้านบาท</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ มูลค่าตามบัญชีเป็นมูลค่าสำหรับส่วนที่ยังไม่ได้ส่งมอบ</li> <li>■ ห้องชุดจำนวน 1 ยูนิตถือกรรมสิทธิ์โดยบจ. ไรมอน แลนด์ ยูนิกซ์</li> <li>■ ห้องชุดจำนวน 1 ยูนิตถือกรรมสิทธิ์โดยบจ. ไรมอน แลนด์ สิลม</li> </ul>

## 4.1 ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (สุทธิ) ของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 (ต่อ)

บริษัท / โครงการ	ที่ตั้งโครงการ	พื้นที่รวมของโครงการ (ไร่)	รายละเอียดของโครงการหรือจำนวนยูนิตคงเหลือ	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (พันบาท)	ภาระผูกพันในทรัพย์สิน	หมายเหตุ
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ บจ. ไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์</li> </ul> 4. ซายร์ วงศ์อมตย์	ตำบลนาเกลือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี	5-3-70	เป็นคอนโดมิเนียมพักอาศัย จำนวน 2 อาคาร (ขนาดสูง 54 ชั้น และ 37 ชั้น) จำนวน 465 ยูนิต	9,641	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ มูลค่าตามบัญชีเป็นมูลค่าสำหรับส่วนที่ยังไม่ได้ส่งมอบ</li> <li>■ ห้องชุดจำนวน 1 ยูนิตถือกรรมสิทธิ์โดยบมจ. ไรมอน แลนด์</li> <li>■ ห้องชุดจำนวน 1 ยูนิตถือกรรมสิทธิ์โดยบจ. ไรมอน แลนด์ ยูนิกซ์</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ บจ. ไรมอน แลนด์ ยูนิกซ์</li> </ul> 5. ยูนิกซ์ เซ้าท์พาร์ค	ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี	7-0-16	คอนโดมิเนียมพักอาศัย จำนวน 1,210 ยูนิต	34,565	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ มูลค่าตามบัญชีเป็นมูลค่าสำหรับส่วนที่ยังไม่ได้ส่งมอบ</li> <li>■ ห้องชุดจำนวน 1 ยูนิตถือกรรมสิทธิ์โดยบมจ. ไรมอน แลนด์</li> <li>■ ห้องชุดจำนวน 1 ยูนิตถือกรรมสิทธิ์โดยบจ. ไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์</li> </ul>
6. มิวส์ เอ็นอากาศ	ตำบลทุ่งมหาเมฆ (ชองนนทบุรี) อำเภอยานนาวา (พระโขนง) จังหวัดกรุงเทพมหานคร	1-3-85	โครงการบ้านพักอาศัย จำนวน 8 หลัง	249,493	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ มูลค่าตามบัญชีเป็นมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง</li> </ul>
7. เดอะลอฟท์ อโศก	ตำบลคลองตันเหนือ อำเภอวัฒนา จังหวัดกรุงเทพมหานคร	1-2-65.8	คอนโดมิเนียมพักอาศัย จำนวน 211 ยูนิต	1,883,186	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ จำนวนเพื่อค้ำประกันเงินกู้เพื่อใช้เป็นค่าซื้อที่ดินและพัฒนาโครงการ วงเงินจำนวน 1,370 ล้านบาท</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ มูลค่าตามบัญชีเป็นมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ บจ. ไรมอน แลนด์ เอกมัย</li> </ul> 8. เดอะลอฟท์ เอกมัย	แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร	1-3-83	คอนโดมิเนียมพักอาศัย จำนวน 263 ยูนิต	9,723	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ มูลค่าตามบัญชีเป็นมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง</li> <li>■ ห้องชุดจำนวน 1 ยูนิตถือกรรมสิทธิ์โดยบจ. ไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์</li> </ul>

## 4.1 ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (สุทธิ) ของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 (ต่อ)

บริษัท / โครงการ	ที่ตั้งโครงการ	พื้นที่รวมของโครงการ (ไร่)	รายละเอียดของโครงการหรือจำนวนยูนิตคงเหลือ	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (พันบาท)	ภาระผูกพันในทรัพย์สิน	หมายเหตุ
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ บจ. ไรมอน แลนด์ สิลม</li> </ul> 9. เดอะลอฟท์ สิลม	แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร	2-0-10	คอนโดมิเนียมพักอาศัย จำนวน 268 ยูนิต	1,257,164	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ จำนวนเพื่อค้ำประกันเงินกู้เพื่อใช้เป็นค่าซื้อที่ดินและพัฒนาโครงการ วงเงินจำนวน 1,447 ล้านบาท</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ มูลค่าตามบัญชีเป็นมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ บจ. ไรมอน แลนด์ ไนน์ทิน</li> </ul> 10. ฌา อโคก	แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร	1-0-8	คอนโดมิเนียมพักอาศัย จำนวน 143 ยูนิต*	849,455	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ จำนวนเพื่อค้ำประกันเงินกู้เพื่อใช้ซื้อที่ดินของบริษัท วงเงินจำนวน 539 ล้านบาท</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ มูลค่าตามบัญชีเป็นมูลค่าที่ดินพร้อมต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง</li> </ul>
รวม				5,087,909		

\* จำนวนยูนิตอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้

## 4.2 ห้องชุดที่มีไว้เพื่อขาย (สุทธิ) ของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

บริษัท / โครงการ	รายละเอียด	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (พันบาท)	ภาระผูกพัน	หมายเหตุ
1. บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)	ห้องชุดของโครงการ The Diplomat 39 และ The Diplomat Sathorn ซึ่งบริษัทซื้อมาจากบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด	1,035,293	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ จำนวนเพื่อค้ำประกันเงินกู้เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน วงเงิน จำนวน 1,123 ล้านบาท</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ห้องชุดของโครงการ The Diplomat 39 บางส่วนเป็นห้องชุดที่มีสัญญาซื้อขายห้องชุดระหว่างบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด กับลูกค้า</li> <li>■ ห้องชุดของโครงการ The Diplomat 39 บางส่วนและ The Diplomat Sathorn เป็นห้องชุดที่บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด ยังไม่ได้ขายให้กับลูกค้า</li> </ul>
รวม		1,035,293		

## 4.3 ทรัพย์สินถาวรและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (สุทธิ) ของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

บริษัท / โครงการ	ที่ตั้งโครงการ	พื้นที่รวมของโครงการ (ไร่)	รายละเอียดของสินทรัพย์หรือจำนวนยูนิตคงเหลือ	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (พันบาท)	ภาระผูกพันในทรัพย์สิน	หมายเหตุ
1. อาคารสำนักงาน "สเปซ 48" โครงการปรีชา คอมเพล็กซ์	ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก (บางซื่อฝั่งใต้) เขตห้วยขวาง (บางซื่อ) กรุงเทพมหานคร	0 - 2 - 4.3	เป็นอาคารสำนักงาน สูง 8 ชั้น	32,154	■ จำนวนเพื่อค้ำประกันเงินกู้เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัททางการเงิน วงเงินจำนวน 272 ล้านบาท	■ เป็นอาคารสำนักงานเพื่อให้เช่า
2. โครงการแคลพสันส์ (klapsons)	ถนนเจริญนคร แขวงคลองตันใหม่ เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร	-	เป็นโครงการสำหรับการเช่าระยะยาวในอาคารเดอะริเวอร์ ชั้น 23-31	705,322	■ หักชุดโครงการแคลพสันส์บางส่วนจำนวนเพื่อค้ำประกันเงินกู้เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท และวงเงินจำนวน 1,123 ล้านบาท	
3. ศูนย์การค้าวีว (VUE)	ถนนเจริญนคร แขวงคลองตันใหม่ เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร	2 - 3 - 71	อาคาร 4 ชั้น 1 หลัง (รวมชั้นใต้ดิน) พื้นที่ให้เช่า 4,118 ตารางเมตร	72,119	-	■ เป็นศูนย์การค้าเพื่อให้เช่าพื้นที่
4. อาคารสำนักงาน "OCC" โครงการ One City Centre	ถนนชิดลม แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	6 - 0 - 28	เป็นอาคารสำนักงาน สูง 61 ชั้น	235,551	■ จำนวนเพื่อค้ำประกันเงินกู้เพื่อใช้เป็นค่าซื้อที่ดินและพัฒนาโครงการ วงเงินจำนวน 3,480 ล้านบาท	■ เป็นอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า (เริ่มก่อสร้างปี 2562 คาดว่าจะเปิดให้บริการปี 2566)
5. สินทรัพย์อื่นๆ				70,949		
รวม				1,116,095		

## 4.4 สิทธิการเช่า (สุทธิ) ของบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

บริษัท / โครงการ	รายละเอียด	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (พันบาท)	ภาระผูกพัน	หมายเหตุ
1. บริษัท อาร์ เอ็ม แอล 548 จำกัด	รายละเอียดสัญญาเช่าที่ดิน เพื่อใช้ที่ดินสำหรับการก่อสร้างอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าของ โครงการOne City Centre	1,527,096	<ul style="list-style-type: none"> <li>ชำระค่าเช่ารายปีตลอดระยะเวลา 30 ปี โดยเริ่มจ่ายในวันที่ 1 เมษายน 2565 รวมเป็นจำนวน 1,804 ล้านบาท</li> <li>จ่ายเงินสมทบเข้ากองทุนเป็นรายปีในระหว่างปี 2579 ถึงปี 2583 รวมเป็นจำนวนเงิน 100 ล้านบาท เพื่อใช้ปรับปรุงอาคารโครงการหรือรื้อถอนอาคารโครงการ ณ วันสิ้นสุดสัญญา</li> <li>จำนวนเพื่อค้ำประกันเงินกู้เพื่อใช้เป็นค่าซื้อที่ดินและพัฒนาโครงการ วงเงินจำนวน 3,480 ล้านบาท</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>เนื้อที่เช่า (Leased Area): เนื้อที่ 6 ไร่ 28 ตารางวา</li> <li>ลักษณะสัญญาเช่าที่ดิน: Build-Transfer-Operate (BTO)</li> <li>อายุสัญญาเช่า (Lease Term): 30 ปี</li> <li>วันที่เริ่มการเช่า (Commencing Lease Date): วันที่ 1 เมษายน 2565</li> <li>วันที่สิ้นสุดการเช่า (Terminate Lease Date): วันที่ 31 มีนาคม 2595</li> </ul>
2. บริษัท ดากสิน พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	รายละเอียดสัญญาเช่าอาคาร (Leased Agreement) ระหว่างสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (ผู้ให้เช่า) และบริษัท ดากสิน พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด (ผู้เช่า)	62,096		<ul style="list-style-type: none"> <li>เนื้อที่เช่า (Leased /Rentable Area): เนื้อที่ 2 ไร่ 3 งาน 71.0 ตารางวา หัก ที่ดินส่วนที่เป็นทางภาระจำยอมให้กับที่ดินแปลงข้างเคียง คงเหลือเนื้อที่ดินประมาณ 2 ไร่ 1 งาน 52.71 ตารางวา</li> <li>ลักษณะสัญญาเช่าที่ดิน: Build-Transfer-Operate (BTO)</li> <li>อายุสัญญาเช่า (Lease Term): 30 ปี</li> <li>วันที่เริ่มสัญญา (Commencing Date): วันที่ 28 กันยายน 2552</li> <li>วันที่สิ้นสุดสัญญา (Terminate Date): วันที่ 27 กันยายน 2582</li> </ul>
รวม		1,589,192		

## 4.5 ที่ดินรอการพัฒนา ของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

บริษัท	ที่ตั้ง	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (พันบาท)	ภาระผูกพันในทรัพย์สิน	หมายเหตุ
1. บริษัท ไรมอน แลนด์ ทเวนตี เอท จำกัด	แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร	1,631,355	■ จำนวนเพื่อค้ำประกันสัญญาเงินกู้เพื่อใช้ซื้อที่ดินของบริษัททางการเงินจำนวน 712 ล้านบาท	พื้นที่รวม (ไร่) 2 - 0 - 16.4
2. บริษัท ไรมอนแลนด์ เอสเตท จำกัด	แขวงคลองเตย เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร	504,857	■ จำนวนเพื่อค้ำประกันสัญญาเงินกู้เพื่อใช้ซื้อที่ดินของบริษัททางการเงินจำนวน 305 ล้านบาท	พื้นที่รวม (ไร่) 3 - 2 - 19
3. สินทรัพย์อื่นๆ		14,670		
รวม		2,150,882		

#### 4.6 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า

ในด้านนโยบายการลงทุน บริษัท(1) อาจร่วมกับผู้ร่วมทุนเพื่อจัดตั้งบริษัทใหม่ หรือ (2) อาจเข้าถือหุ้นในบริษัทอื่น เพื่อการเข้าร่วมทุนกับผู้ร่วมทุนที่มีนโยบายในการดำเนินธุรกิจ และ บริหารงานในทิศทางเดียวกับบริษัทหรือ (3) เพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ หรือ ความเป็นเจ้าของที่ดิน หรือ โครงการที่มีศักยภาพ โดยบริษัทมีนโยบายที่จะควบคุมดูแลบริษัทที่ได้เข้าร่วมลงทุนเหล่านั้น โดยการถือหุ้นส่วนใหญ่เพื่อให้มีอำนาจ ในการบริหารงานอย่างแท้จริง พร้อมทั้งแต่งตั้งให้ กรรมการหรือผู้บริหารของบริษัทเข้าเป็นกรรมการผู้มีอำนาจและผู้บริหารในบริษัทเหล่านั้น

ในกรณีที่บริษัทย่อย จะดำเนินการซื้อหรือขายทรัพย์สิน หรือตกลงเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศและ หลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ การดำเนินการในเรื่องดังกล่าว บริษัทย่อยจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องก่อนทุกครั้ง นอกจากนี้ หากบริษัทย่อยมีการดำเนินการที่อาจเกิดผลเสียหายต่อบริษัท ตัวแทนของบริษัทที่เข้า เป็นกรรมการหรือผู้บริหารในบริษัทนั้นๆ ต้องรายงานให้คณะกรรมการของบริษัทรับทราบ และขอมติจากที่ประชุม คณะกรรมการบริษัทก่อนการดำเนินการใดๆ ต่อไป



## 4.7 เงินลงทุนของบริษัทในบริษัทย่อย

ชื่อบริษัท	ประเภท/ลักษณะธุรกิจ	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	% การถือหุ้น	วิธีราคาทุน (ล้านบาท)	มูลค่าการลงทุน ตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่ถือเกิน 10 %	
						รายชื่อ	%การถือหุ้น
บริษัทย่อย							
1. บจ. คอนเท็มโพรารี พร็อพเพอร์ตี้	หยุดดำเนินการธุรกิจ	200.00	98.59%	196.13	196.13	บมจ. ไรมอน แลนด์	98.59%
2. บจ. ไรมอน แลนด์ แพลนเนอร์	หยุดดำเนินการธุรกิจ	2.00	95.00%	1.90	0.40	บมจ. ไรมอน แลนด์	หุ้นสามัญ 100% หุ้นบุริมสิทธิ 90%
3. บจ. เดอะ ริเวอร์ (นอกจากนี้ บริษัทยังถือหุ้นใน บจ. เดอะ ริเวอร์ ผ่าน บจ. คอนเท็มโพรารี พร็อพเพอร์ตี้ อีกร้อยละ 11 ของทุนชำระแล้ว อีกด้วย)	หยุดดำเนินการธุรกิจ	1,232.03	99.84%	1,121.99	860.94	บมจ. ไรมอน แลนด์ บจ. คอนเท็มโพรารี พร็อพเพอร์ตี้	89.00% 10.99%
4. บจ. ดากสิน พร็อพเพอร์ตี้ส์ (นอกจากนี้ บริษัทยังถือหุ้นใน บจ. ดากสิน พร็อพเพอร์ตี้ส์ ผ่าน บจ. เดอะ ริเวอร์ อีกร้อยละ 31 ของทุนชำระแล้ว อีกด้วย)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,200.00	99.95%	825.00	825.00	บมจ. ไรมอน แลนด์ บจ. เดอะ ริเวอร์	68.75% 31.25%
5. บจ. ไรมอน แลนด์ รีสอร์ทส์	การลงทุนและบริการ	7.00	99.99%	7.0	6.25	บมจ. ไรมอน แลนด์	99.99%
6. บจ. ไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	500.00	99.99%	390.69	390.69	บมจ. ไรมอน แลนด์	99.99%
7. บจ. ไรมอน แลนด์ เรสซิเดนซ์	หยุดดำเนินการธุรกิจ	10.00	99.99%	5.10	-	บมจ. ไรมอน แลนด์	99.99%
8. บจ. ไรมอน แลนด์ ยูนิกซ์ (ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 99.8 และถือทางอ้อมโดย บจ. ไรมอน แลนด์ เรสซิเดนซ์ ร้อยละ 0.2)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,737.50	99.99%	1,727.50	1,242.29	บมจ. ไรมอน แลนด์	99.78%
9. บจ. ไรมอน แลนด์ เซอร์วิสเชส	ให้บริการ	0.50	99.96%	0.50	0.50	บมจ. ไรมอน แลนด์	99.96%
10. บจ. ไรมอน แลนด์ เฮกมัย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	5.00	99.99%	5.00	5.00	บมจ. ไรมอน แลนด์	99.99%
11. บจ. ไรมอน แลนด์ สิลม	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	45.00	99.99%	45.00	45.00	บมจ. ไรมอน แลนด์	99.99%
12. บจ. ไรมอนแลนด์ เอสเตท	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1.00	99.97%	1.00	-	บมจ. ไรมอน แลนด์	99.97%
13. บจ. อสังหา เรียลตี้	นายหน้า ตัวแทนในการซื้อขายหรือ ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	1.00	99.97%	1.00	1.00	บมจ. ไรมอน แลนด์	99.97%
14. บจ. อาร์ เอ็ม แอล 548	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	5.00	99.99%	951.99	951.99	บมจ. ไรมอน แลนด์	99.99%
15. บจ. สยามสพูน	ธุรกิจทางด้านการลงทุน	5.00	99.99%	5.00	3.50	บมจ. ไรมอน แลนด์	99.99%

## 4.7 เงินลงทุนของบริษัทในบริษัทย่อย (ต่อ)

ชื่อบริษัท	ประเภท/ลักษณะธุรกิจ	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	% การถือหุ้น	วิธีราคาทุน (ล้านบาท)	มูลค่าการลงทุน ตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่ถือเกิน 10 %	
						รายชื่อ	%การถือหุ้น
16. บจ. ไรมอน แลนด์ อ่าวนาง	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และ การให้บริการโรงแรม	5.00	99.99%	5.00	0.34	บมจ. ไรมอน แลนด์	99.99%
17. บจ. ไรมอน แลนด์ เทอร์ดีเอท	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	0.25	99.97%	0.25	0.25	บมจ. ไรมอน แลนด์	99.97%
18. บจ. ไรมอน แลนด์ ดิจิตอล	ให้บริการทางด้านอสังหาริมทรัพย์ ออนไลน์	0.25	99.97%	0.25	0.25	บมจ. ไรมอน แลนด์	99.97%
19. บจ. พีร่าบัล	ลงทุน	159.66	99.99%	163.12	163.12	บมจ. ไรมอน แลนด์	99.99%
20. บจ. นาราเดล	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	512.41	99.99%	918.72	918.72	บมจ. ไรมอน แลนด์	99.99%
21. บจ. เคพีเอ็น (เอสเค19) (ถือหุ้นทางอ้อมโดย บจ. พีร่าบัล ร้อยละ 51)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50.00	51.00%	-	-	บมจ. ไรมอน แลนด์	51.00%
รวม					5,611.37		

\*หมายเหตุ: ไม่รวมไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ (สิงคโปร์) พีทีอี ลิมิเต็ด และ ไรมอน แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ (สิงคโปร์) พีทีอี ลิมิเต็ด (ทุนจดทะเบียนและชำระแล้วบริษัทละ SGD 2.00) และ บ้านหญิง พีทีอี ลิมิเต็ด (สิงคโปร์) ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 1,400,000 SGD)

## 4.8 เงินลงทุนของบริษัทในกิจการร่วมค้า

ชื่อบริษัท	ประเภทลักษณะธุรกิจ	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	% การถือหุ้น	วิธีราคาทุน (ล้านบาท)	มูลค่าการลงทุน ตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่ถือเกิน 10 %	
						รายชื่อ	%การถือหุ้น
<b>กิจการร่วมค้า</b>							
1. บจ. พญาไท แลนด์	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	577.00	69.99%	403.90	396.49	บมจ. ไรมอน แลนด์	69.99%
2. บจ. ไรมอน แลนด์ ทาวน์ ดี ชิก	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,073.72	51.00%	547.60	516.42	บมจ. ไรมอน แลนด์	51.00%
3. บจ. ไรมอน แลนด์ สาทร	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	547.37	51.00%	279.16	243.55	บมจ. ไรมอน แลนด์	51.00%
<b>รวม</b>				<b>1,230.66</b>	<b>1,156.46</b>		

## 5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

บริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีคดีใดซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสินทรัพย์ของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยอย่างมีสาระสำคัญ (มีมูลค่าสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561) อย่างไรก็ตาม บริษัทย่อยมีข้อพิพาททางกฎหมายที่ยังไม่สิ้นสุดซึ่งจะไม่ส่งผลกระทบต่อบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดดังที่มีการเปิดเผยอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ข้อ 34.5

นอกเหนือจากคดีความดังกล่าวข้างต้นแล้ว บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีคดีความที่เกี่ยวข้องกับการถูกกล่าวหาว่าผิดสัญญาจะซื้อจะขายจากลูกค้าบางรายและคดีละเมิด ซึ่งเป็นคดีที่เกิดจากการประกอบธุรกิจโดยปกติของบริษัทฯ และบริษัทย่อย แต่ไม่ได้ส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญ รวมทั้งไม่มีคดีใดที่มีได้เกิดจากการประกอบธุรกิจโดยปกติของบริษัทฯ รวมถึงไม่มีประเด็นข้อพิพาทที่เกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชันที่อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญแต่อย่างใด โดยมีรายละเอียดดังที่มีการเปิดเผยอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ข้อ 34.6



ส่วนที่ 6  
ข้อมูลทั่วไป

ชื่อ	:	บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) RAIMON LAND PUBLIC COMPANY LIMITED
ประเภทธุรกิจ	:	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	เลขที่ 3 อาคารวังนาการ ชั้นที่ 19 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
เลขทะเบียนบริษัท	:	0107536001508
Homepage	:	www.raimonland.com
อีเมลลงทุนสัมพันธ์	:	ir@raimonland.com
โทรศัพท์	:	66 (0) 2029 1889
โทรสาร	:	66 (0) 2029 1891 / 66 (0) 2029 1892
ทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	:	ทุนจดทะเบียน            4,268,262,367 บาท ทุนชำระแล้ว            4,172,484,127 บาท

## 6.2 ข้อมูลทั่วไปของบริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

ชื่อบริษัท (ทะเบียนบริษัท)	ที่อยู่	ลักษณะธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (บาท)	ทุนชำระแล้ว (บาท)	สัดส่วน การถือหุ้น
1) บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) (0107536001508)	เลขที่ 3 อาคารสำนักงาน ชั้นที่ 19 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์: 66 (0) 2029 1889 โทรสาร: 66 (0) 2029 1892 E-mail: ir@raimonland.com Website: www.raimonland.com	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	4,268,262,367	4,172,484,127	-
<b>บริษัทย่อย</b>					
1) บริษัท เดอะ วิเวอร์ จำกัด (0105534045182)	เลขที่ 3 อาคารสำนักงาน ชั้นที่ 19 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์: 66 (0) 2029 1889 โทรสาร: 66 (0) 2029 1892	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือลงทุนใน บริษัทย่อยเพื่อ พัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์	1,232,030,000	1,232,030,000	89.00%
2) บริษัท ดากลิน พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด (0105530057879)	เลขที่ 3 อาคารสำนักงาน ชั้นที่ 19 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์: 66 (0) 2029 1889 โทรสาร: 66 (0) 2029 1892	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	1,200,000,000	1,200,000,000	68.75%
3) บริษัท คอนแทมไพร์วารี พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด (0105526003476)	เลขที่ 3 อาคารสำนักงาน ชั้นที่ 19 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์: 66 (0) 2029 1889 โทรสาร: 66 (0) 2029 1892	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	200,000,000	200,000,000	98.59%
4) บริษัท ไรมอน แลนด์ รีสอร์ทส์ จำกัด (0105550123958)	เลขที่ 3 อาคารสำนักงาน ชั้นที่ 19 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์: 66 (0) 2029 1889 โทรสาร: 66 (0) 2029 1892	การลงทุนเพื่อให้ เช่าทรัพย์สิน	7,000,000	7,000,000	99.99%
5) บริษัท ไรมอน แลนด์ แพลนเนอร์ จำกัด (0105543094441)	เลขที่ 3 อาคารสำนักงาน ชั้นที่ 19 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์: 66 (0) 2029 1889 โทรสาร: 66 (0) 2029 1892	จัดทำแผนและ บริหารแผน พื้นที่กิจการ	2,000,000	2,000,000	95.00%
6) บริษัท ไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (0105549013966)	เลขที่ 3 อาคารสำนักงาน ชั้นที่ 19 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์: 66 (0) 2029 1889 โทรสาร: 66 (0) 2029 1892	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	500,000,000	500,000,000	99.99%
7) บริษัท ไรมอน แลนด์ เรสซิเดนซ์ จำกัด (0105551069892)	เลขที่ 3 อาคารสำนักงาน ชั้นที่ 19 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์: 66 (0) 2029 1889 โทรสาร: 66 (0) 2029 1892	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือลงทุนใน บริษัทย่อยเพื่อ พัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์	10,000,000	10,000,000	99.99%
8) บริษัท ไรมอน แลนด์ ยูนิกซ์ จำกัด (0105551070491)	เลขที่ 3 อาคารสำนักงาน ชั้นที่ 19 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์: 66 (0) 2029 1889 โทรสาร: 66 (0) 2029 1892	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	2,300,000,000	2,300,000,000	99.78%
9) บริษัท ไรมอน แลนด์ เซอร์วิส จำกัด (0105553005034)	เลขที่ 3 อาคารสำนักงาน ชั้นที่ 19 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์: 66 (0) 2029 1889 โทรสาร: 66 (0) 2029 1892	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ เพื่อการลงทุน และ/หรือเพื่อการ ดำเนินงาน	500,000	500,000	99.96%
10) บริษัท ไรมอน แลนด์ เอกมัย จำกัด (0105555172779)	เลขที่ 3 อาคารสำนักงาน ชั้นที่ 19 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์: 66 (0) 2029 1889 โทรสาร: 66 (0) 2029 1892	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	10,000,000	10,000,000	99.99%

11)	บริษัท อสังหา เรียดดี้ จำกัด (0105559129100)	เลขที่ 3 อาคารสำนักงาน ชั้นที่ 19 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์: 66 (0) 2029 1889 โทรสาร: 66 (0) 2029 1892	นายหน้า ตัวแทน ในการซื้อขาย หรือให้เช่า อสังหาริมทรัพย์	1,000,000	1,000,000	99.97%
12)	บริษัท ไรมอน แลนด์ สิลิม จำกัด (0105558173261)	เลขที่ 3 อาคารสำนักงาน ชั้นที่ 19 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์: 66 (0) 2029 1889 โทรสาร: 66 (0) 2029 1892	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	45,000,000	45,000,000	99.99%
13)	บริษัท ไรมอน แลนด์ เอสเตท จำกัด (0105559074526)	เลขที่ 3 อาคารสำนักงาน ชั้นที่ 19 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์: 66 (0) 2029 1889 โทรสาร: 66 (0) 2029 1892	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	1,000,000	1,000,000	99.97%
14)	บริษัท ไรมอน แลนด์ ทเวนตี้ อิก จำกัด (0105560125767)	เลขที่ 3 อาคารสำนักงาน ชั้นที่ 19 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์: 66 (0) 2029 1889 โทรสาร: 66 (0) 2029 1892	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	100,000,000	100,000,000	51.00%
15)	บริษัท อาร์ ซีเอ็ม แอล 548 จำกัด (0105560145890)	เลขที่ 3 อาคารสำนักงาน ชั้นที่ 19 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์: 66 (0) 2029 1889 โทรสาร: 66 (0) 2029 1892	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	5,000,000	5,000,000	99.99%
16)	บริษัท สยามสพูน จำกัด (0105560145881)	เลขที่ 3 อาคารสำนักงาน ชั้นที่ 19 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์: 66 (0) 2029 1889 โทรสาร: 66 (0) 2029 1892	ธุรกิจทางด้าน การลงทุน	5,000,000	5,000,000	99.99%
17)	บริษัท ไรมอน แลนด์ สาทร จำกัด (0105560163871)	เลขที่ 3 อาคารสำนักงาน ชั้นที่ 19 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์: 66 (0) 2029 1889 โทรสาร: 66 (0) 2029 1892	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	5,000,000	5,000,000	51.00%
18)	บริษัท ไรมอน แลนด์ อ่าวนาง จำกัด (0105560163782)	เลขที่ 3 อาคารสำนักงาน ชั้นที่ 19 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์: 66 (0) 2029 1889 โทรสาร: 66 (0) 2029 1892	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ และการให้บริการ โรงแรม	5,000,000	5,000,000	99.99%
19)	บริษัท พญาไท แลนด์ จำกัด (0105561071075)	เลขที่ 3 อาคารสำนักงาน ชั้นที่ 19 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์: 66 (0) 2029 1889 โทรสาร: 66 (0) 2029 1892	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	577,000,000	577,000,000	70.00%
20)	บริษัท ไรมอน แลนด์ เทอร์ริโอท จำกัด (0105561192956)	เลขที่ 3 อาคารสำนักงาน ชั้นที่ 19 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์: 66 (0) 2029 1889 โทรสาร: 66 (0) 2029 1892	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	1,000,000	1,000,000	99.97%
21)	บริษัท ไรมอน แลนด์ ดิจิตอล จำกัด (0105561207180)	เลขที่ 3 อาคารสำนักงาน ชั้นที่ 19 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์: 66 (0) 2029 1889 โทรสาร: 66 (0) 2029 1892	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	1,000,000	1,000,000	99.97%
22)	บริษัท ไรมอน แลนด์ ทเวนตี้ เอท จำกัด (0105561203770)	เลขที่ 3 อาคารสำนักงาน ชั้นที่ 19 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์: 66 (0) 2029 1889 โทรสาร: 66 (0) 2029 1892	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	512,410,300	512,410,300	99.99%
23)	บริษัท ไรมอน แลนด์ ไฮลิ่ง จำกัด (0105561187111)	เลขที่ 3 อาคารสำนักงาน ชั้นที่ 19 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์: 66 (0) 2029 1889 โทรสาร: 66 (0) 2029 1892	ธุรกิจทางด้าน การลงทุน	159,662,400	159,662,400	99.99%
24)	บริษัท ไรมอน แลนด์ โนเนชั่น จำกัด (0105560198268)	เลขที่ 3 อาคารสำนักงาน ชั้นที่ 19 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์: 66 (0) 2029 1889 โทรสาร: 66 (0) 2029 1892	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	50,000,000	50,000,000	51.00%

25)	ไรมอน แลนด์ อินเวสต์เมนต์ (สิงคโปร์) พีทีอี ลิมิเต็ด	28 Yan Kit Road #10-03, The Arris Singapore (088271)	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	2 ดอลลาร์ สิงคโปร์	2 ดอลลาร์ สิงคโปร์	100%
26)	ไรมอน แลนด์ ดิจิตอล (สิงคโปร์) พีทีอี ลิมิเต็ด	28 Yan Kit Road #10-03, The Arris Singapore (088271)	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	2 ดอลลาร์ สิงคโปร์	2 ดอลลาร์ สิงคโปร์	100%
27)	บ้านหญิง พีทีอี ลิมิเต็ด (สิงคโปร์)	103 Irrawaddy Road, #02-07, Singapore 329566	ธุรกิจประเภท อาหารและ เครื่องดื่ม โดยการ ทำร้านอาหารไทย ในเขตพื้นที่ ประเทศสิงคโปร์	100 ดอลลาร์สิงคโปร์	100 ดอลลาร์สิงคโปร์	100%
28)	ไลฟ์สไตล์คอม พีทีอี ลิมิเต็ด (สิงคโปร์)	28 Yan Kit Road #10-03, The Arris Singapore (088271)	ธุรกิจการขายหรือ ให้เช่า อสังหาริมทรัพย์ ออนไลน์	100 ดอลลาร์ สิงคโปร์	100 ดอลลาร์ สิงคโปร์	100%

บริษัทอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง	ที่อยู่	ประเภท/ความเกี่ยวข้อง
1) บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	อาคารเลคไซด์ ชั้น 33 เลขที่ 193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์: 66 (0) 2264 0777 โทรสาร: 66 (0) 2264 0789-90 Website: <a href="http://www.ev.com">www.ev.com</a>	ผู้สนับสนุนของ บมจ. ไรมอน แลนด์ และบริษัทย่อย
2) บริษัท สำนักงาน กฎหมาย แคปปิตอล จำกัด	44 อาคารสมุทโลที ชั้นที่ 15 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500 โทรศัพท์: 66 (0) 2633 9088 โทรสาร: 66 (0) 2633 9089 Website: <a href="http://www.thecapitallaw.com">www.thecapitallaw.com</a>	ที่ปรึกษากฎหมายของ บมจ. ไรมอน แลนด์
3) บริษัท ฮันตัน แอนด์รูส์ เดิร์ท (ไทยแลนด์) จำกัด	1 อาคารคิวเวิสต์ ลุมพินี ชั้น 34 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์: +66 2 645 8800 โทรสาร: +66 2 645 8800 Website: <a href="https://www.huntanak.com/en/">https://www.huntanak.com/en/</a>	ที่ปรึกษากฎหมายของ บมจ. ไรมอน แลนด์
4) บริษัท ดีแอลเอ ไปเปอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	195 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 47 ห้อง 4707 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์: 66 (0) 2686 8500 โทรสาร: 66 (0) 2670 0131 Website: <a href="http://www.dlapiper.com">www.dlapiper.com</a>	ที่ปรึกษากฎหมายของ บมจ. ไรมอน แลนด์
5) บริษัท วีระวงศ์ ชินวัฒน์ และเพียงพนธ์ จำกัด	540 เมอร์คิวรี ทาวเวอร์ ชั้น 22 ถนนเพลินจิต กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์: 66 (0) 2264 8000 โทรสาร: 66 (0) 2657 2222 Website: <a href="http://www.weerawongcp.com">www.weerawongcp.com</a>	ที่ปรึกษากฎหมายของ บมจ. ไรมอน แลนด์
6) บริษัท สำนักงาน กฎหมายกรุงเทพ จำกัด	อาคาร เอส เอส พี ทาวเวอร์ 3 ชั้น 19 88 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500 โทรศัพท์: 66 (0) 2267 2460 โทรสาร: 66 (0) 2267 2464 Website: <a href="http://www.bangkokjurist.com">www.bangkokjurist.com</a>	ที่ปรึกษากฎหมายของ บมจ. ไรมอน แลนด์
7) บริษัท อัลเลน แอนด์ โอเวอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	ชั้น 22 อาคารสินธร 3 130-132 ถนนวิทย์ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทรศัพท์: 66 (0) 2263 7600 Website: <a href="http://www.allenover.com">www.allenover.com</a>	ที่ปรึกษากฎหมายของ บมจ. ไรมอน แลนด์

8) บริษัท สำนักงาน กฎหมายสยามชิคี้ จำกัด	183 อาคารจักรนาการ ชั้นที่ 20 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขต สาทร กรุงเทพฯ 12120 โทรศัพท์: 66 (0) 2676 6668 Website: <a href="http://www.chavalitlaw.com">www.chavalitlaw.com</a>	ที่ปรึกษากฎหมายของ บมจ. ไรมอน แลนด์
9) บริษัท เบเกอร์ แอนด์ แม็คเค็นซี่ จำกัด	อาคารอับดุลราฮิม เฟลต ชั้น 25 990 ถนนพระราม 4 กรุงเทพฯ 10500 โทรศัพท์: 66 (0) 2636 2000 Website: <a href="http://www.bakermckenzie.com/Thailand">www.bakermckenzie.com/Thailand</a>	ที่ปรึกษากฎหมายของ บมจ. ไรมอน แลนด์
10) บริษัท สิทธิประชา แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด	หมู่ที่ 2 352-353 ถนนชุมคำ ตำบล สี่คิ้ว อำเภอสี่คิ้ว นครราชสีมา 30140 โทรศัพท์: 66 (0) 44 411 403	ที่ปรึกษากฎหมายของ บมจ. ไรมอน แลนด์
11) บริษัท สำนักงาน กฎหมาย เซาท์ เอเชีย จำกัด	อาคารซิลลิคเฮาส์ ชั้นที่ 5 ห้องเลขที่ 1-7 ถนน สีลม แขวง สีลม เขต บางรัก กรุงเทพมหานคร 10500 โทรศัพท์: 66 (0) 2636 0585	ที่ปรึกษากฎหมายของ บมจ. ไรมอน แลนด์
12) สำนักงานกฎหมาย นิติพล	91/300 หมู่ 2 แขวงบางคูรัด เขต บางบัวทอง จ.นนทบุรี	ที่ปรึกษากฎหมายของ บมจ. ไรมอน แลนด์
13) บริษัท ศูนย์รับฝาก หลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด	62 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถนนรัชดาภิเษก เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110 โทรศัพท์: 66 (0) 2229-2800 โทรสาร: 66 (0) 2654-5427 TSD Call center: 0 2229-2888 Website: <a href="http://www.tsd.co.th">www.tsd.co.th</a>	นายทะเบียนหลักทรัพย์กฎหมายของ บมจ. ไรมอน แลนด์
14) ธนาคารทีเอสซี จำกัด (มหาชน)	อาคารทีเอสซีไฮวเวอร์ 48/2 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500 โทรศัพท์: 66 (0) 2633 6000 โทรสาร: 66 (0) 2633 6800 Website: <a href="http://www.tisco.co.th">www.tisco.co.th</a>	สถาบันการเงินที่ บมจ. ไรมอน แลนด์ ทำธุรกรรมด้วย
15) ธนาคารธนชาต จำกัด (มหาชน)	อาคารต้นสนพลาซ่า ชั้นที่ 1 เลขที่ 900 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทรศัพท์: 66 (0) 655 9066 Website: <a href="http://www.thanachart.co.th">www.thanachart.co.th</a>	สถาบันการเงินที่ บมจ. ไรมอน แลนด์ ทำธุรกรรมด้วย
16) ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	9 ถนนรัชดาภิเษก เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 โทรศัพท์: 0 2544 1000 Website: <a href="http://www.scb.co.th">http://www.scb.co.th</a>	สถาบันการเงินที่ บมจ. ไรมอน แลนด์ ทำธุรกรรมด้วย
17) ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	333 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500 โทรศัพท์: (66) 0-2230-1000 Website: <a href="http://www.bangkokbank.com">http://www.bangkokbank.com</a>	สถาบันการเงินที่ บมจ. ไรมอน แลนด์ ทำธุรกรรมด้วย
18) ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)	3000 ถนนพหลโยธิน แขวงจอมพล เขตจตุจักร กทม 10900 โทรศัพท์: 0-2299-1111 Website: <a href="https://www.tmbank.com">https://www.tmbank.com</a>	สถาบันการเงินที่ บมจ. ไรมอน แลนด์ ทำธุรกรรมด้วย
19) ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)	191 ถนนสาทรใต้ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120 โทรศัพท์: 0-2343-3000 Website: <a href="http://www.uob.co.th">www.uob.co.th</a>	สถาบันการเงินที่ บมจ. ไรมอน แลนด์ ทำธุรกรรมด้วย

20) ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	1222 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพฯ 10120 โทรศัพท์: 0-2296-2000 Website: <a href="https://www.krungsri.com">https://www.krungsri.com</a>	สถาบันการเงินที่บมจ. ไรมอน แลนด์ทำธุรกรรมด้วย
21) ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	เลขที่ 1 อาคารคิวเฮาส์ อิมพีวี ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120 โทรศัพท์: 0-2359-0000 Website: <a href="http://www.lhbank.co.th">http://www.lhbank.co.th</a>	สถาบันการเงินที่บมจ. ไรมอน แลนด์ทำธุรกรรมด้วย
22) บมจ. ธนาคารกรุงไทย	อาคาร 1: เลขที่ 35 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ 10110 โทรศัพท์: 0-2255-2222 Website: <a href="http://www.ktb.co.th">www.ktb.co.th</a>	สถาบันการเงินที่บมจ. ไรมอน แลนด์ทำธุรกรรมด้วย
23) ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	1 ซอยราษฎร์บูรณะ 27/1 ถนนราษฎร์บูรณะ แขวงราษฎร์บูรณะ เขตราษฎร์บูรณะ กรุงเทพฯ 10140 โทรศัพท์: 0 2222 0000 Website: <a href="http://www.kasikornbank.com/">http://www.kasikornbank.com/</a>	สถาบันการเงินที่บมจ. ไรมอน แลนด์ทำธุรกรรมด้วย

## 6.2 ข้อมูลสำคัญอื่น

ไม่มี