

ส่วนที่ 1

การประกอบธุรกิจ



1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

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

ในปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเป็นธุรกิจหลัก นอกจากนั้นบริษัทยังดำเนินธุรกิจอื่นๆ โดยมีภาพรวมธุรกิจดังนี้

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

สำหรับธุรกิจร้านอาหารในต่างประเทศที่เริ่มดำเนินการตั้งแต่ปี 2561 นั้น เนื่องด้วยสถานการณ์การแพร่ระบาด COVID-19 ในปี 2563 ทำให้การดำเนินงานของธุรกิจดังกล่าวไม่เป็นไปตามที่คาดหมาย บริษัทจึงตัดสินใจยุติการดำเนินธุรกิจในสาขานี้ทั้งหมดตั้งแต่ไตรมาส 3 ปี 2563 เป็นต้นไป

1.1 วิสัยทัศน์ พันธกิจ และ ค่านิยมหลักขององค์กร

วิสัยทัศน์คือข้อผูกพันของบริษัทที่มีต่อตนเองในการประกอบธุรกิจ ต่อลูกค้าและสังคม วิสัยทัศน์เป็นสิ่งกำหนดเป้าหมายและพันธกิจของบริษัท และชี้ให้เห็นว่าสิ่งใดเป็นสิ่งสำคัญต่อผู้มีส่วนได้เสีย โดยมีค่านิยมหลักขององค์กรเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานของพนักงานทุกคนในการทำให้พันธกิจลุล่วง

วิสัยทัศน์	เป็นบริษัทผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำ ซึ่งมุ่งมั่นที่จะสร้างสรรค์ชีวิตเหนือระดับผ่านผลิตภัณฑ์และบริการคุณภาพชั้นยอดเหนือกาลเวลา
เป้าหมาย	สร้างธุรกิจที่ประสบความสำเร็จและยั่งยืนผ่านการทำธุรกิจในกลุ่มที่เกี่ยวข้องกันและเป็นธุรกิจที่ต่อเนื่องกัน อาทิ การจัดการโครงการ การจัดการอาคาร ประกอบกับการดำเนินงาน และการจัดการทางการเงินที่มีระเบียบวินัยและมีประสิทธิภาพ เพื่อให้บรรลุเป้าหมายด้านรายได้ให้เติบโต และ/หรือ มีความมั่นคงอย่างต่อเนื่อง บริษัทเน้นการพัฒนาโครงการประเภทที่พักอาศัย โดยให้มีสัดส่วนรายได้จากโครงการในประเทศไทยร้อยละ 70 และจากโครงการในต่างประเทศร้อยละ 30 เพื่อลดความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของรายได้
พันธกิจ	ยึดมั่นแนวทางตามค่านิยมองค์กรและมาตรฐานชั้นนำด้านคุณภาพและการออกแบบ เราจะสร้างและส่งมอบนวัตกรรมและโซลูชันด้านอสังหาริมทรัพย์อันสร้างแรงบันดาลใจให้กับลูกค้าและผู้มีส่วนได้เสีย

ค่านิยมหลักขององค์กร	<p>Customer Centric: นำความต้องการ และ ความพึงพอใจสูงสุดของลูกค้ามาเป็นหลักสำคัญในการทำงานเสมอ</p> <p>Creative Centric: ใช้ความคิดสร้างสรรค์ในทุกส่วนงาน เพื่อสร้างความแตกต่าง ที่เป็นเอกลักษณ์ อันจะนำไปสู่ ประสบการณ์ที่น่าประทับใจแก่ลูกค้า</p> <p>Value Centric: สร้างคุณค่าให้กับมูลค่า และความภาคภูมิใจในทุกโครงการ ด้วยคุณภาพ ความละเอียด และ บริการที่เป็นเลิศ</p>
----------------------	---

1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาที่สำคัญในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา

2561	<ul style="list-style-type: none"> ■ เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2561 นายสี เซ เต็ก โลโอเนล เข้ารับตำแหน่งรองประธานกรรมการบริษัท โดยเป็นไปตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2561 ประชุมเมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2561 ■ เมื่อวันที่ 19 เมษายน 2561 บริษัทได้ลงนามในสัญญาร่วมทุน (Joint Venture Agreement) กับ Tokyo Tatemono Asia Pte. Ltd. (TTA) เพื่อร่วมทุนในการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมระดับลักซ์วอร์ส บนสุดยอดทำเล CBD 2 โครงการ โดยเป็นการร่วมลงทุนใน (1) บริษัท ไรมอน แลนด์ สาทร จำกัด และ (2) บริษัท ไรมอน แลนด์ ทาวน์ดี ชิก จำกัด และมีโครงสร้างการถือหุ้นดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> - บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51 และ - Tokyo Tatemono Asia Pte. Ltd. ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 49 ■ เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2561 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2561 ของบริษัท ได้มีมติให้ดำเนินการในเรื่องต่างๆ ดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> ● จ่ายเงินปันผลจากกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรของบริษัท ตามงบแสดงฐานะการเงินของบริษัท สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ในอัตรา 0.0313 บาทต่อหุ้น หรือคิดเป็นจำนวนเงินปันผลทั้งสิ้น 111,912,637 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.19 ของกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรของบริษัท ● ยกเลิกการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท (RML-WC) ให้แก่พนักงานของบริษัท และบริษัทย่อย ภายใต้โครงการการเสนอขายหลักทรัพย์ที่ออกใหม่ให้แก่พนักงานของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ครั้งที่ 3 (ESOP) ● ลดทุนจดทะเบียนของบริษัท 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 ซึ่งสำรองไว้เพื่อรองรับการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท (RML-WC) ซึ่งได้ถูกยกเลิกไปแล้ว ● เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 23,077,407 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 4,558,337,397 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 4,581,414,804 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 23,077,407 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาทเพื่อรองรับการปรับสิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท (RML-W4 และ RML-WB) ได้ทำการปรับสิทธิไปแล้วเมื่อวันที่ 27 เมษายน 2560 ■ เมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2561 บริษัทได้ทำการปรับสิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4 (RML-W4) และใบสำคัญแสดงสิทธิของบริษัทที่ออกและเสนอขายให้แก่กรรมการ และ/หรือ พนักงานของบริษัท (RML-WB) เนื่องจากบริษัทจ่ายเงินปันผลจากกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรของบริษัท ตามงบแสดงฐานะการเงินของบริษัท สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ในอัตรา 0.0313 บาทต่อหุ้น หรือคิดเป็นจำนวนเงินปันผลทั้งสิ้น 111,912,637 บาท ซึ่งการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวซึ่งเกินกว่าอัตราร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้ของบริษัท ทำให้ <ol style="list-style-type: none"> (1) บริษัท ต้องปรับสิทธิ RML – W4 ตามที่กำหนดในข้อ 5.5 ของข้อกำหนดสิทธิ RML – W4 และจากการปรับสิทธิ RML – W4 ตามสูตรการคำนวณ ใบสำคัญแสดงสิทธิจำนวน 1 หน่วยจะมีสิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ได้จากเดิมที่กำหนดจำนวน 1 หุ้นเป็นจำนวน 1.06076 หุ้น และสามารถใช้อัตราซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเท่ากับ 1.857 บาทต่อหุ้น (2) บริษัท ต้องปรับสิทธิ RML – WB ตามที่กำหนดในข้อ 1.3 (5) ของข้อกำหนดสิทธิ RML – WB และจากการปรับสิทธิ RML – WB ตามสูตรการคำนวณ ใบสำคัญแสดงสิทธิจำนวน 1 หน่วยจะมีสิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ได้จากเดิมที่กำหนดจำนวน 1 หุ้นเป็นจำนวน 1.06076 หุ้น และสามารถใช้อัตราซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเท่ากับ 1.575 บาทต่อหุ้น
------	---

	<ul style="list-style-type: none"> ■ เมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2561 บริษัทได้รับรางวัลชนะเลิศประเภทโครงการที่อยู่อาศัยแนวสูง (Residential High-rise Development) จากงาน Asia Property Awards 2018 สำหรับโครงการเดอะ ลอฟท์ สยาม ■ เมื่อวันที่ 14 มิถุนายน 2561 เป็นวันใช้สิทธิครั้งสุดท้ายของใบสำคัญแสดงสิทธิจะซื้อหุ้นสามัญ 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 โดยมีใบสำคัญแสดงสิทธิที่ไม่ได้นำมาใช้สิทธิและถูกยกเลิกในครั้งนี้ 893,853,298 หน่วย ■ เมื่อวันที่ 29 กรกฎาคม 2561เป็นวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2558 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2561 มูลค่า 500 ล้านบาท โดยบริษัทได้ดำเนินการไถ่ถอนพร้อมชำระดอกเบี้ยเต็มจำนวนตรงตามระยะเวลาที่กำหนดให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ■ เมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2561 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2561ของบริษัท ได้มีมติให้ดำเนินการในเรื่องต่างๆ ดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> ● อนุมัติการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด ภายใต้กระบวนการโอนกิจการทั้งหมด (Entire Business Transfer) และการเข้าลงทุนในสัญญาที่เกี่ยวข้อง โดยมูลค่าซื้อและรับโอนกิจการทั้งหมดจะเท่ากับ 1,574,600,000 บาท และจะชำระค่าโอนกิจการด้วย (1) เงินสดจำนวน 500,000,000 บาท และ (2) หุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท จำนวน 597,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 14.31 ของทุนชำระแล้วของบริษัท ภายหลังการเพิ่มทุนชำระแล้ว โดยกำหนดราคาหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ 1.80 บาทต่อหุ้น รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 1,074,600,000 บาท ● ลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 914,840,957 บาท จากเดิมทุนจดทะเบียน 4,581,414,804 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 3,666,573,847 บาท โดยการตัดหุ้นที่ยังไม่ได้ออกจำหน่ายของบริษัท จำนวน 914,840,957 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ซึ่งสำรองไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท (RML-W4) ซึ่งได้สิ้นสุดไปแล้วเมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2561 โดยบริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนลดทุนดังกล่าว ต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เป็นที่เรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2561 ● เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท อีกจำนวน 601,688,520 บาท จากทุนจดทะเบียนจำนวน 3,666,573,847 บาท เป็นจำนวน 4,268,262,367 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 601,688,520 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อ <ul style="list-style-type: none"> (1) ชำระเป็นส่วนหนึ่งของค่าตอบแทนในการเข้าทำรายการลงทุนในทรัพย์สินของ KPNL จำนวน 597,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และ (2) รองรับการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ซึ่งออกและเสนอขายให้แก่ กรรมการ และ/หรือ พนักงานของบริษัท (RML-WB) จำนวน 4,688,520 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยบริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนดังกล่าว ต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เป็นที่เรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2561 ■ ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 10/2561 เมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2561 คณะกรรมการบริษัทมีมติดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> - รับทราบการลาออกจากตำแหน่งรองประธานคณะกรรมการของนายสิ เช เต็ก โสโณน โดยยังคงดำรงตำแหน่ง กรรมการบริษัท, ประธานคณะกรรมการบริหาร, คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน และคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงองค์กรต่อไป โดยมีผลในวันที่ 12 ตุลาคม 2561
--	---

	<ul style="list-style-type: none"> - แต่งตั้งนายระเฑียร ศรีมงคล เข้ารับตำแหน่งรองประธานกรรมการบริษัท โดยมีผลในวันที่ 12 ตุลาคม 2561 - แต่งตั้งนายลี เซ เต็ก โลโอเนล เข้าดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหาร (Chief Executive Officer: CEO) แทนที่นายลี เซ เอง เอเคเรียน ซึ่งจะเข้าดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายปฏิบัติการ (Chief Operating Officer: COO) โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2561 ■ เมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2561 ศ.ดร.สุรเกียรติ์ เสถียรไทย เข้าดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริษัทแทน นายประดิษฐ์ ภัทรประสิทธิ์ ซึ่งลาออกเมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม 2561 โดยเป็นไปตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 11/2561 เมื่อวันที่ 22 ตุลาคม 2561 ■ เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2561 เป็นวันใช้สิทธิครั้งสุดท้ายของใบสำคัญแสดงสิทธิจะซื้อหุ้นสามัญ RML-WB ซึ่งคงเหลืออยู่จำนวน 89,000,000 หน่วย โดยมีราคาใช้สิทธิหุ้นละ 1.575 บาท ปรากฏว่าไม่มีผู้ใดใช้สิทธิตาม ใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-WB ส่งผลให้ใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-WB ที่ไม่ได้ถูกนำมาใช้สิทธิและถูกยกเลิก ในครั้งนี้ 89,000,000 หน่วย ■ วันที่ 12 ธันวาคม 2561 บริษัท ได้ดำเนินการให้เป็นไปตามมติของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2561 ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> ● ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท จำนวน 597,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ให้แก่บริษัท คา เซนอล จำกัด ซึ่งเป็นการออกและเสนอขายหุ้นให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ทั้งนี้ บริษัท ได้รับอนุญาตให้ออกและเสนอขายหุ้นสามัญที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด ตามประกาศ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ กจ. 72/2558 จากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และ ตลาดหลักทรัพย์แล้ว เมื่อวันที่ 2 พฤศจิกายน 2561 ● เข้าลงทุนในทรัพย์สินของ KPNL สำเร็จ โดย ได้รับโอนกิจการทั้งหมดของบริษัท คาเซนอล จำกัด และ บริษัท ได้ชำระค่าตอบแทนด้วย (1) เงินจำนวน 500,000,000 บาท และ (2) หุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท จำนวน 597,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยกำหนดราคาหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ 1.80 บาท ต่อหุ้น รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 1,074,600,000 บาท รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,574,600,000 บาท เป็นที่ เรียบร้อยแล้ว ● ได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วในส่วนหุ้นสามัญที่ออกใหม่จำนวน 597,000,000 หุ้น ต่อกรม พัฒนารัฐกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วจากเดิม 3,575,484,127 บาท เป็นทุนชำระแล้วจำนวน 4,172,484,127 บาท ■ เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2561 บริษัทได้เสนอขาย “หุ้นกู้ของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2561 ครบกำหนดไถ่ก่อนปี พ.ศ. 2563 โดยมีอายุ 2 ปี จำนวนที่เสนอขายไม่เกิน 500,000,000 บาท และมีอันดับ ความน่าเชื่อถือของผู้ออกตราสาร BBB- แนวโน้มอันดับความน่าเชื่อถือ Stable (โดยบริษัท ทริสแตดตั้ง จำกัด เมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2560) ซึ่งเสนอขายให้แก่นักลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่เท่านั้น ทั้งนี้ มูลค่าที่ขายได้รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 214,000,000 บาท ■ ในระหว่างปี 2561 บริษัทมีบริษัทย่อยเพิ่มขึ้นรวมทั้งสิ้น 5 บริษัท ดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> (1) บริษัท พญาไท แลนด์ จำกัด (เงินทุนจดทะเบียนและชำระแล้วที่ 577,000,000 บาท) (2) บริษัท ไรมอน แลนด์ เทอร์ติออล จำกัด (เงินทุนจดทะเบียนและชำระแล้วที่ 1,000,000 บาท) (3) บริษัท ไรมอน แลนด์ ดิจิตอล จำกัด (เงินทุนจดทะเบียนและชำระแล้วที่ 1,000,000 บาท) (4) บริษัท ไรมอน แลนด์ เทเวนดี้ เอก จำกัด (เงินทุนจดทะเบียนและชำระแล้วที่ 512,410,300 บาท) (5) บริษัท ไรมอน แลนด์ โฮลดิ้ง จำกัด (เงินทุนจดทะเบียนและชำระแล้วที่ 159,662,400 บาท) (6) บริษัท ไรมอน แลนด์ ไนน์ทีน จำกัด (เงินทุนจดทะเบียนและชำระแล้วที่ 50,000,000 บาท) (7) ลิฟส์ดอกคอม ฟิฟตี ลิมิเตด (สิงคโปร์) (เงินทุนจดทะเบียนและชำระแล้วที่ 100 ดอลลาร์สิงคโปร์)
--	---





2562	<ul style="list-style-type: none"> ■ เดือนกุมภาพันธ์ 2562 บริษัท ได้ลงนามในสัญญาร่วมทุน (Joint Venture Agreement) กับ Tokyo Tatemono Asia Pte. Ltd. ("TTA") ซึ่งเป็นบริษัทผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของประเทศญี่ปุ่น เพื่อร่วมลงทุนในบริษัท ไรมอน เทอร์รี่ จำกัด ("RML38") ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท โดยมีวัตถุประสงค์ในการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมระดับลักซ์วอร์สบริเวณทงหล่อ ซอยสุขุมวิท 38 โดยภายหลังจากการร่วมทุน จะมีการปรับสัดส่วนการถือหุ้นใน RML38 โดยบริษัท และ TTA จะถือหุ้นของ RML38 ในสัดส่วนร้อยละ 51 และร้อยละ 49 ตามลำดับ ■ เดือนเมษายน 2562 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 ของบริษัท ได้มีมติสำคัญให้ดำเนินการในเรื่องต่างๆ ดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> ● จ่ายเงินปันผลจากกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรจากผลการดำเนินงานของบริษัท ตามงบแสดงฐานะการเงินของบริษัท สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตรา 0.015 บาทต่อหุ้น หรือคิดเป็นจำนวนเงินปันผลทั้งสิ้น 62,587,261.91 บาท ● ลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 95,778,240 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 4,268,262,367 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 4,172,484,127 บาท โดยการตัดหุ้นที่ยังไม่ได้ออกจำหน่ายจำนวน 95,778,240 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ซึ่งเป็นหุ้นที่ออกไว้เพื่อรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท RML-WB ที่ได้สิ้นสุดไปแล้วเมื่อวันที่ 15 พฤศจิกายน 2561 และอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2562 เพื่อพิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท ข้อ 4. เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท <p>โดยบริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนลดทุนดังกล่าว ต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เป็นที่เรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 8 พฤษภาคม 2562</p> <ul style="list-style-type: none"> ● อนุมัติให้บริษัท อาร์ เอ็ม แอล 548 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัท ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 เข้าลงทุนในโครงการ ONE CITY CENTRE ซึ่งเป็นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงาน มูลค่าการลงทุนทั้งโครงการรวม 8,771.44 ล้านบาท ● อนุมัติให้ บริษัท ไรมอน แลนด์ โฮลดิ้ง จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัท ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 เข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ไรมอน แลนด์ โน้ตเก้น จำกัด ("RML19") จำนวน 245,000 หุ้น จากบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด ("KPNL") รวมถึงสิทธิในการเป็นเจ้านี้ของ KPNL ตามสัดส่วนการถือหุ้นของ KPNL ใน RML19 คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 191,100,000 บาท ■ เดือนพฤษภาคม 2562 บริษัท ได้ลงนามในสัญญาร่วมทุน (Joint Venture Agreement) กับ Mitsubishi Estate Co., Ltd. ("MITSUBISHI") ซึ่งเป็นบริษัทผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของประเทศญี่ปุ่น เพื่อร่วมลงทุนในบริษัท อาร์ เอ็ม แอล 548 จำกัด ("RML548") ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท โดยมีวัตถุประสงค์ในการพัฒนาโครงการ ONE CITY CENTRE ซึ่งเป็นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงาน มูลค่าการลงทุนทั้งโครงการรวม 8,771.44 ล้านบาท โดยภายหลังจากการร่วมทุน จะมีการปรับสัดส่วนการถือหุ้นใน RML548 โดยบริษัท และ MITSUBISHI จะถือหุ้นของ RML548 ในสัดส่วนร้อยละ 60 และร้อยละ 40 ตามลำดับ ■ เดือนกรกฎาคม 2562 คณะกรรมการบริษัทมีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติให้ยกเลิกสัญญาร่วมทุนระหว่างบริษัทและนายธีรวิทย์ บุญทอง และทำการซื้อหุ้นในบริษัท พญาไท แลนด์ จำกัด จากนายธีรวิทย์ บุญทอง ทั้งหมด คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 30 คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 213.1 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทถือหุ้นในบริษัท พญาไท แลนด์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ■ เดือนกรกฎาคม 2562 บริษัทได้เสนอขาย "หุ้นกู้ไม่มีประกันของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2562 ครบกำหนดไถ่ก่อนปีพ.ศ. 2565" โดยมีอายุ 3 ปี และมีอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกตราสาร
------	---

	<p>BBB- แนวโน้มอันดับความน่าเชื่อถือ Stable (โดยบริษัท ทรูสเตตติ้ง จำกัด เมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2561) ซึ่งเสนอขายให้แก่นักลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่เท่านั้น ทั้งนี้ มูลค่าที่ขายได้รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 1,005,000,000 บาท</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ ในระหว่างปี 2562 บริษัทมีบริษัทย่อยเพิ่มขึ้นรวมทั้งสิ้น 2 บริษัท ดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> (1) บริษัท ไรมอน แลนด์ ทาวน์ ดีไซน์ จำกัด (เงินทุนจดทะเบียนและชำระแล้วที่ 5,000,000 บาท) (2) บริษัท รอยัล สแควร์ วัน พิกัส ลิมิเต็ด (สิงคโปร์) (เงินทุนจดทะเบียนและชำระแล้วที่ 50,000 ดอลลาร์สิงคโปร์) ■ ในระหว่างปี 2562 บริษัทเปิดตัวโครงการใหม่จำนวนทั้งสิ้น 2 โครงการ ได้แก่ <ol style="list-style-type: none"> (1) โครงการ One City Centre (OCC) อาคารสำนักงานเกรดเอให้เช่า บนทำเลศักยภาพใจกลางเมืองบนถนนเพลินจิต (2) โครงการเดอะ ลอฟท์ ราชเทวี คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บนถนนพญาไท มูลค่าโครงการกว่า 3,600 ล้านบาท ■ เดือนพฤศจิกายน 2562 บริษัทได้เสนอขาย “หุ้นกู้ไม่มีประกันของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2562 ครบกำหนดไถ่ถอน พ.ศ. 2564” โดยมีอายุ 2 ปี และมีอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกตราสาร BBB- แนวโน้มอันดับความน่าเชื่อถือ Stable (โดยบริษัท ทรูสเตตติ้ง จำกัด เมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2561) ซึ่งเสนอขายให้แก่ นักลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่เท่านั้น ทั้งนี้ มูลค่าที่ขายได้รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 194,000,000 บาท ■ เดือนพฤศจิกายน 2562 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2562 ของบริษัท ได้มีมติสำคัญอนุมัติการแต่งตั้ง <ol style="list-style-type: none"> (1) นายฤกษ์ นรงค์เดช ดำรงตำแหน่งเป็นประธานคณะกรรมการบริษัท และกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร และ (2) นายกรณ์ นรงค์เดช ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร ซึ่งกรรมการทั้งสองท่านดังกล่าวเป็นกรรมการที่เป็นตัวแทนของบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด
2563	<ul style="list-style-type: none"> ■ เดือนสิงหาคม 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2563 เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2563 มีมติอนุมัติแต่งตั้งนายกรณ์ นรงค์เดช เข้าดำรงตำแหน่งประธานคณะกรรมการบริหาร มีผลตั้งแต่วันที่ 14 สิงหาคม 2563 ■ เดือนกันยายน 2563 MESA THAI PTE. LTD. ได้ยื่นแบบรายงานการได้มาของหลักทรัพย์ (แบบ 246-2) ถึงการได้มาซึ่งหุ้นของบริษัทรวมจำนวนทั้งสิ้น 893,000,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 21.402 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท ส่งผลให้ MESA THAI PTE. LTD. กลายเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท (MESA THAI PTE. LTD. เป็นบริษัทในสิงคโปร์ ซึ่งมี Mr. Kwee Liong Tek เป็นเจ้าของแต่เพียงผู้เดียว) ในการนี้ MESA THAI PTE. LTD. ในฐานะผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายใหม่ของบริษัทแทนที่ JS Asset Management Pte. Ltd. ■ เดือนกันยายน 2563 สืบเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ส่งผลให้บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด (“KPNL”) ก้าวเข้ามาเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทแทนที่ JS Asset Management Pte. Ltd. และส่งผลให้กรรมการบริษัทและประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารมีการเปลี่ยนแปลง โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2563 เมื่อวันที่ 8 กันยายน 2563 มีมติอนุมัติดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> ■ แต่งตั้งนายสภพร อมรรพพิตร (ดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายการเงิน ณ ปัจจุบัน) เข้าดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารระหว่างกาล อีกตำแหน่งหนึ่ง ■ แต่งตั้งนายสตีเฟ่น มิซล เป็นกรรมการบริษัท (แทนนายลี เซ เซง เอเดรียน) ■ แต่งตั้งนายตัน ชวี เบ็ง เคลวิน เป็นกรรมการบริษัท (แทนนายลี เซ เด็ก ไลโอเนล) (กรรมการที่เป็นตัวแทนของ MESA THAI PTE. LTD.) ■ แต่งตั้งนายเตย์ เคียน เซ็ง จอห์น เป็นกรรมการบริษัท (แทนนายวรณ วรณนิชา) (กรรมการที่เป็นตัวแทนของ MESA THAI PTE. LTD.) <p>อย่างไรก็ดี นับตั้งแต่เดือนตุลาคม 2562 KPNL ได้มีหนังสือเรื่องการไม่ประกอบธุรกิจอันเป็นการแข่งขันกับบริษัท เพื่อเป็นมาตรการในการป้องกันและจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นกับบริษัทต่อไป</p>

	<p>อนาคต โดยตกลงและรับรองต่อบริษัทว่าจะไม่ประกอบกิจการ หรือเข้ามีส่วนได้เสียในธุรกิจพัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนด และ/หรือธุรกิจอื่นใดที่มีลักษณะเป็นการแข่งขันกิจการของบริษัทและ/หรือ บริษัทย่อย ไม่ว่าโดยตรงหรือทางอ้อม รวมทั้ง หาก KPNL ได้รับโอกาสหรือข้อเสนอทางธุรกิจใด ๆ ซึ่งมี ลักษณะเป็นการแข่งขัน หรือน่าจะเป็นการแข่งขันกับบริษัท KPNL ตกลงและรับรองว่าจะนำเสนอโอกาสหรือ ข้อเสนอทางธุรกิจดังกล่าวให้กับบริษัทเพื่อพิจารณาเข้าลงทุนก่อน (First Right of Refusal) อีกด้วย ซึ่งมาตรการนี้ จะไม่สามารถยกเลิกหรือเพิกถอนได้เว้นแต่ KPNL ได้ขาดจากการเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ บริษัท (ถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท) หรือไม่มีความ เกี่ยวพันใด ๆ ที่จะส่งผลให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทแล้ว</p> <p>■ ในระหว่างปี 2563 บริษัทได้จดทะเบียนเลิกบริษัทย่อยในประเทศไทยรวมทั้งสิ้น 6 บริษัท ดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ บริษัท เดอะ ริเวอร์ จำกัด (ไม่มีธุรกรรมใดๆ แล้ว เนื่องจากห้องชุดโครงการ เดอะ ริเวอร์ ทั้งหมดอยู่ ภายใต้บริษัท ตากสิน พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด) ■ บริษัท ไรมอน แลนด์ เอกมัย จำกัด (ไม่มีธุรกรรมใดๆ แล้ว เนื่องจากขายห้องทั้งหมดของโครงการแล้ว) ■ บริษัท ไรมอน แลนด์ แพลนเนอร์ จำกัด (ไม่มีธุรกรรมใดๆ แล้ว เนื่องจากบริษัทไม่ได้ทำธุรกิจด้าน วางแผนและออกแบบโครงการ) ■ บริษัท ไรมอน แลนด์ รีสอร์ทส์ จำกัด (ไม่มีธุรกรรมใดๆ แล้ว เนื่องจากยกเลิกแผนการพัฒนาโครงการที่ เคยวางไว้) ■ บริษัท ไรมอน แลนด์ อ่าวนาง จำกัด (ไม่มีธุรกรรมใดๆ แล้ว เนื่องจากยกเลิกแผนการพัฒนาโครงการ ในพื้นที่อ่าวนาง) ■ บริษัท คอนเท็มโพรารี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ไม่มีธุรกรรมใดๆ แล้ว เนื่องจากโครงการ เดอะสโอฟท์ เย็น อากาศ (เป็นโครงการที่พัฒนาในช่วงปี 2549 ขายหมดแล้ว) <p>และดำเนินการจดทะเบียนยกเลิก 3 บริษัทในประเทศสิงคโปร์ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ ไรมอน แลนด์ อินเวสต์เมนต์ พีทีอี ลิมิเต็ด (สิงคโปร์) (ไม่มีธุรกรรมใดๆ แล้ว เนื่องจากยกเลิกแผนการ พัฒนาโครงการลงทุนในประเทศสิงคโปร์) ■ ไรมอน แลนด์ ดิจิตอล พีทีอี ลิมิเต็ด (สิงคโปร์) (ไม่มีธุรกรรมใดๆ แล้ว เนื่องจากยกเลิกแผนการพัฒนา โครงการโปรแกรมแอปพลิเคชันด้านอสังหาริมทรัพย์) ■ ลีฟสดอกคอม พีทีอี ลิมิเต็ด (สิงคโปร์) (ไม่มีธุรกรรมใดๆ แล้ว เนื่องจากยกเลิกแผนการพัฒนา โครงการโปรแกรมแอปพลิเคชันด้านอสังหาริมทรัพย์) <p>■ เดือนกันยายน 2563 บริษัท สยามสพูน จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ได้ขายเงินลงทุนใน Baan Ying Pte. Ltd. (Singapore) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทในประเทศสิงคโปร์ โดยทำการขายหุ้นสามัญของ Baan Ying Pte. Ltd. (Singapore) (ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 2,160,000 สิงคโปร์ดอลลาร์ เป็นหุ้นสามัญ 2,160,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 สิงคโปร์ดอลลาร์) ให้แก่ Mr. Hui Yin Rong โดยมีมูลค่ารวมของ สิ่งตอบแทนจำนวน 1 สิงคโปร์ดอลลาร์ เนื่องจากสถานะเศรษฐกิจ ณ ปัจจุบันซึ่งมีความไม่แน่นอนสูงจาก สถานการณ์โควิด-19 ประกอบกับที่ตั้งของธุรกิจอยู่ในต่างประเทศและบริษัทไม่มีบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญ บริษัทจึงเห็นควรให้หยุดการดำเนินธุรกิจดังกล่าวในไตรมาส 3 ปี 2563</p> <p>■ เดือนพฤศจิกายน 2563 บริษัทได้เสนอขาย “หุ้นกู้มีหลักประกันของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2563 ครบกำหนดไถ่ถอน พ.ศ. 2565” โดยมีอายุ 2 ปี และมีอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกตราสาร BBB- แนวโน้มอันดับความน่าเชื่อถือ Stable (โดยบริษัท ทริสแตตติ้ง จำกัด เมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2562) ซึ่งเสนอขายให้แก่นักลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่เท่านั้น ทั้งนี้ มูลค่าที่ขายได้รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 250,000,000 บาท</p>
--	---

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ เดือนธันวาคม 2563 ไรมอน แลนด์ จับมือ ไทยแลนด์ พรีเมียม การ์ด ประเดิมเจ้าแรกเข้าร่วมโครงการ “Elite Flexible One พ่วงอสังหาริมทรัพย์” คอนโดระดับลักซ์ชัวรี The Lofts Silom, The River และ The Diplomat 39 เดินทางเจาะตลาดลูกค้าต่างชาติ ภายใน 2 ปี มั่นใจช่วยเพิ่มโอกาสทางธุรกิจ กระตุ้นเศรษฐกิจชาติ
--	--

การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาที่สำคัญในปี 2564 จนถึงวันที่รายงาน

2564	<ul style="list-style-type: none"> ▪ เดือนมกราคม 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 21 มกราคม 2564 มีมติอนุมัติ แต่งตั้ง นายกรณ์ ณรงค์เดช เข้าดำรงตำแหน่ง ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหาร (CEO) แทนที่นายสถาพร อมรรพพิคตร ผู้ปฏิบัติหน้าที่ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารระหว่างกาล โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 22 มกราคม 2564 เป็นต้นไป ทั้งนี้ นายสถาพร อมรรพพิคตร ยังคงดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายการเงินต่อไปเช่นเดิม ▪ เดือนกุมภาพันธ์ 2564 บริษัทแจ้งการเปลี่ยนแปลงสัญลักษณ์ / โลโก้ใหม่ของบริษัท ดังนี้ <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  จากเดิม </div> <div style="text-align: center;">  เปลี่ยนเป็น </div> </div> ▪ เดือนกุมภาพันธ์ 2564 นายระเกียรติ ศรีมณคล ซึ่งดำรงตำแหน่งรองประธานคณะกรรมการบริษัท กรรมการ อิสระ กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน และประธานคณะกรรมการตรวจสอบ ได้แจ้งความประสงค์ ขอลาออกจากดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัททุกตำแหน่ง เนื่องจากมีภารกิจที่มากขึ้น ทั้งนี้ ให้การลาออก มีผลตั้งแต่วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2564 ▪ เดือนมีนาคม 2564 นายกฤษณ์ ธีรภาสสัย ซึ่งดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และประธาน คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ได้แจ้งความประสงค์ขอลาออกจากดำรงตำแหน่งกรรมการ ของบริษัททุกตำแหน่ง เนื่องจากมีภารกิจที่มากขึ้น ทั้งนี้ การลาออกมีผลตั้งแต่วันที่ 5 มีนาคม 2564 ▪ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2564 ประชุมเมื่อวันศุกร์ที่ 12 มีนาคม 2564 มีมติที่สำคัญ ดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> 1) อนุมัติแต่งตั้งนางอรนุช อภิศักดิ์ศิริกุล เข้าดำรงตำแหน่งรองประธานคณะกรรมการบริษัท ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ กรรมการอิสระ และกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน แทนนาย ระเกียรติ ศรีมณคล ซึ่งได้ลาออกเมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2564 2) อนุมัติแต่งตั้งนายแฟรงค์ ชาร์ลส์-อองตวน แคมเซลโลนี เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน แทนนายกฤษณ์ ธีรภาสสัย ซึ่งได้ลาออกเมื่อวันที่ 5 มีนาคม 2564 <p>โดยมีวาระการดำรงตำแหน่งกรรมการเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการที่ลาออก (ประมาณ 2.2 ปี) และให้มี ผลตั้งแต่วันที่ 13 มีนาคม 2564 เป็นต้นไป</p>
------	--

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

1.3.1 นโยบายการแบ่งการดำเนินงานของบริษัทในกลุ่ม

บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) มีบริษัทย่อยทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศทั้งสิ้น 16 บริษัท และบริษัทร่วมทุนทั้งสิ้น 4 บริษัท โดยมีรายละเอียดและการแบ่งการดำเนินงานดังนี้

บริษัทย่อย

1. บริษัท ตากสิน พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด

บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โครงการเดอะริเวอร์

2. บริษัท ไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โครงการชาयर วังศ์อมตย์

3. บริษัท ไรมอน แลนด์ เรสซิเดนซ์ จำกัด

บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในการลงทุนในบริษัท ไรมอน แลนด์ ยูนิคซ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท

4. บริษัท ไรมอน แลนด์ ยูนิคซ์ จำกัด

บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โครงการยูนิคซ์ เซาท์ พัทยา เดอะ ลอฟท์ อโศก และบิวส์ เย็นอากาศ

5. บริษัท ไรมอน แลนด์ เซอร์วิส จำกัด

บริษัทดำเนินธุรกิจหลักคือการให้บริการ/บริการธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

6. บริษัท อสังหา เรียลตี้ จำกัด

บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในการเป็นนายหน้า ตัวแทนในการซื้อขายหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์

7. บริษัท ไรมอน แลนด์ สีส้ม จำกัด

บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โครงการเดอะ ลอฟท์ สีส้ม

8. บริษัท ไรมอนแลนด์ เอสเตท จำกัด

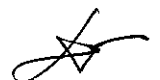
บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

9. บริษัท สยามสบูบ จำกัด

บริษัทดำเนินธุรกิจทางด้านการลงทุน

10. บริษัท พญาไท แลนด์ จำกัด

บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โครงการเดอะ ลอฟท์ ราชเทวี



11. บริษัท ไรมอน แลนด์ ดีเวลอป จำกัด

บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในการซื้อและการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเองที่ไม่ใช่ เพื่อเป็นที่พักอาศัย

12. บริษัท ไรมอน แลนด์ ทาวน์ดี เอก จำกัด

บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

13. บริษัท ไรมอน แลนด์ โฮลดิ้ง จำกัด

บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในการลงทุนในบริษัท ไรมอน แลนด์ โนนกั้น จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท

14. บริษัท ไรมอน แลนด์ โนนกั้น จำกัด

บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการที่จะเกิดขึ้นในอนาคต

15. บริษัท ไรมอน แลนด์ ทาวน์ดี โพร จำกัด

บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการที่จะเกิดขึ้นในอนาคต

16. รอยัล สแควร์ วัน พิกัส สมิคส์ (สิงคโปร์)

มีภูมิลำเนาในประเทศสิงคโปร์ บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัทร่วม

1. บริษัท ไรมอน แลนด์ ทาวน์ดี ชิก จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โครงการ The Estelle

2. บริษัท อาร์ เอ็ม แอล 548 จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โครงการ One City Centre

3. บริษัท ไรมอน แลนด์ สาทร จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โครงการ Tait 12

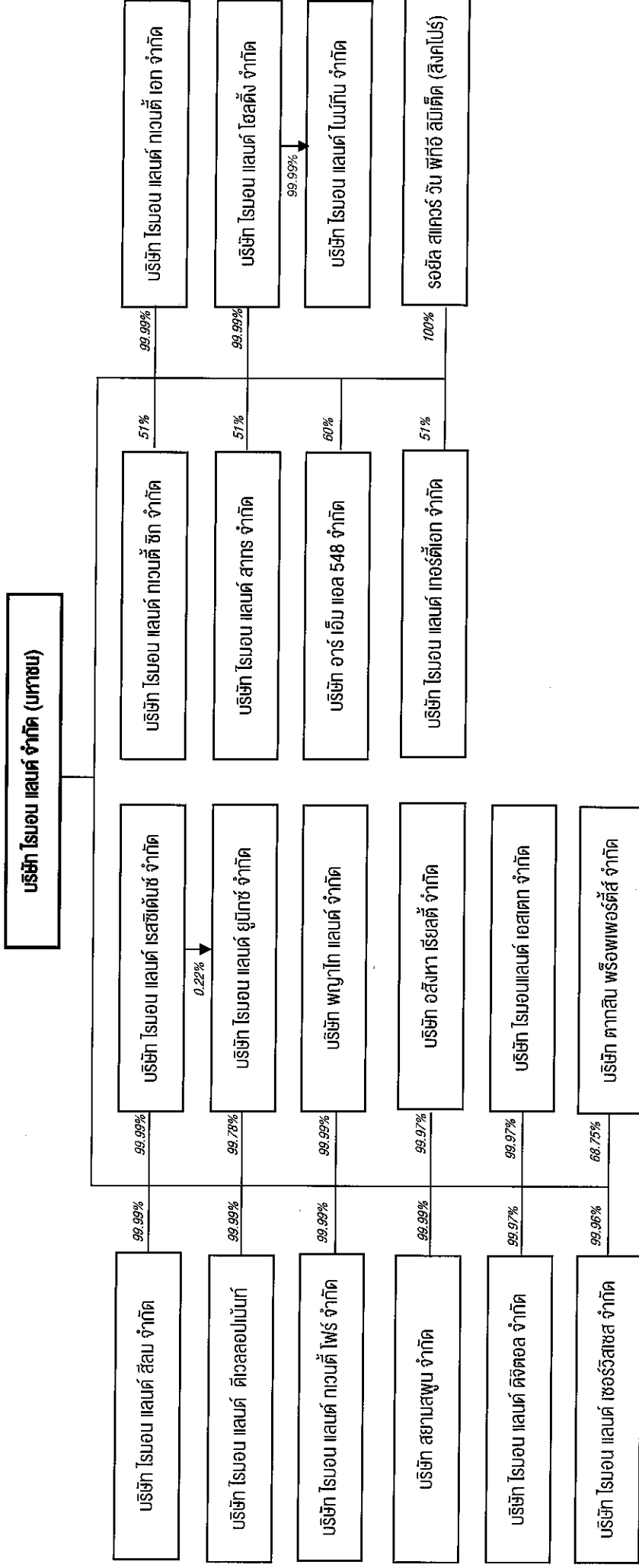
4. บริษัท ไรมอน แลนด์ ทอร์ดีเอก จำกัด (บริษัทร่วมทุน)

บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์



บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)

1.3.2 แผนภาพโครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

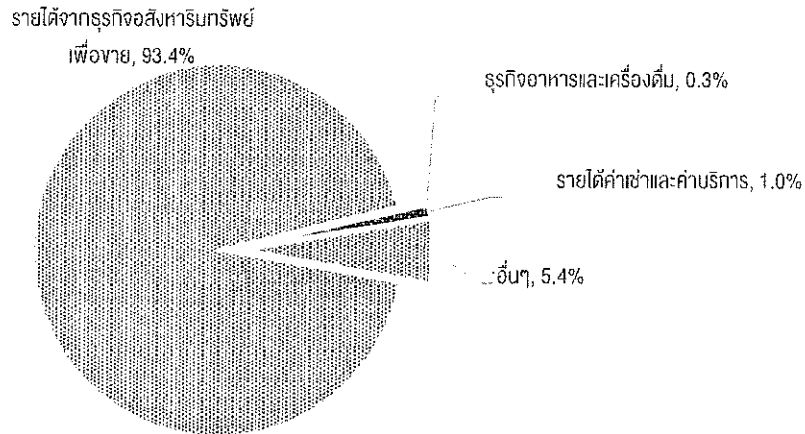


2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เชิงอยู่อาศัยเพื่อขาย และอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์เพื่อปล่อยเช่า โดยเน้นหลักการพัฒนาโครงการพักอาศัยในประเทศไทยที่มีความโดดเด่นและน่าสนใจ บริษัทได้ส่งมอบโครงการที่มีคุณภาพที่สร้างความพึงพอใจให้ลูกค้าอย่างต่อเนื่อง โครงการหลายโครงการที่บริษัทพัฒนาได้รับการยอมรับจากตลาดและสถาบันชั้นนำ โดยเห็นได้จากรางวัลที่บริษัทได้รับจากสถาบันต่างๆ อย่างสม่ำเสมอ บริษัทได้มีส่วนร่วมกระตุ้นในการยกระดับมาตรฐานการออกแบบ และการก่อสร้างโครงการต่างๆ ในกรุงเทพมหานคร และจังหวัดแหล่งท่องเที่ยวที่พิกัดอากาศเป็นเวลาต่อเนื่อง โดยในช่วงหลายปีที่ผ่านมาได้รับรางวัลต่างๆ เป็นการยืนยันถึงคุณภาพระดับสูงในด้านสถาปัตยกรรมและการออกแบบดังนี้

โครงการ / บริษัท	รางวัลที่ได้รับ
บมจ. ไรมอน แลนด์	<ul style="list-style-type: none"> BEST LUXURY CONDOMINIUM BANGKOK 2020 (ในงาน DOT Property Thailand Awards 2020 ครั้งที่ 4) PEOPLE'S CHOICE AWARD FOR PROJECT OF THE YEAR 2020 (ในงาน DOT Property Thailand Awards 2020 ครั้งที่ 4) BEST LUXURY CONDOMINIUM Southeast Asia Awards 2020 (Dot Property Southeast Asia Awards 2020) 2019 Thailand Property Development Company of the Year, Frost & Sullivan award
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	<ul style="list-style-type: none"> Best Luxury Condo Development (Bangkok), Thailand Property Awards 2013 Best Condo Development (Thailand), at the South East Asia Property Awards 2013
เดอะริเวอร์	<ul style="list-style-type: none"> 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 2563 บริษัท มีรายได้จากการประกอบธุรกิจต่างๆ ดังนี้



2.1. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

2.2. ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม

2.3. รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ และ

2.4. อื่นๆ

โครงสร้างรายได้แยกตามสายผลิตภัณฑ์/กลุ่มธุรกิจ (พันบาท)

	ปี 2563		ปี 2562		ปี 2561	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	2,961.1	93.4	3,055.6	84.4	2,933.3	88.2
ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม	8.5	0.3	45.1	1.2	29.3	0.9
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	31.0	1.0	48.9	1.3	63.8	1.9
รายได้ค่าบริการโครงการ	55.1	1.7	37.2	1.0	11.9	0.4
รายได้ค่าธรรมเนียมการตลาด	16.6	0.5	56.7	1.6	48.9	1.5
รายได้ค่าธรรมเนียมการค้าประกัน	42.2	1.3	41.8	1.2	3.4	0.1
กำไรจากการสูญเสียอำนาจควบคุมในบริษัทย่อย	-	-	64.4	1.8	82.5	2.5
กำไร (ขาดทุน) จากการขายที่ดิน ขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และอื่นๆ	9.5	0.3	139.0	3.8	67.0	2.0
อื่นๆ	47.4	1.5	131.8	3.6	86.6	2.2
รายได้รวม	3,171.5	100.0	3,620.4	100.0	3,326.9	100.0

2.1. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ในปี 2563 ซึ่งทั่วโลกต้องเผชิญกับสถานการณ์โควิด-19 ซึ่งทำให้สภาวะเศรษฐกิจทั่วโลกชะลอตัว บริษัทจึงได้เลื่อนการเปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมเพื่ออยู่อาศัยที่มีกำหนดเปิดตัวในปี 2563 เนื่องจากกลุ่มลูกค้าหลักราวร้อยละ 40-45 เป็นชาวต่างชาติ ซึ่งจากสถานการณ์โควิด-19 ทุกประเทศปิดกั้นการเดินทางระหว่างประเทศเพื่อควบคุมสถานการณ์การแพร่ระบาด จะทำให้ไม่สามารถทำการตลาดของโครงการใหม่ได้อย่างเต็มที่ สำหรับโครงการที่สร้างเสร็จพร้อมขาย บริษัทเน้นทำการตลาดกับลูกค้าที่อาศัยอยู่ในประเทศไทยซึ่งในช่วงปี 2563 บริษัทเริ่มมีการให้โปรโมชั่นพิเศษมากขึ้นตามแนวโน้มของตลาดในภาพรวมซึ่งมีการแข่งขันด้านราคาที่รุนแรง ทั้งนี้บริษัทได้รับการตอบรับด้านยอดขายเป็นอย่างดี นอกจากนี้ สำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เปิดตัวแล้วและอยู่ในระหว่างการก่อสร้างทุกโครงการยังคงดำเนินการต่อเนื่องตามปกติ

รายละเอียดโครงการของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

โครงการสร้างเสร็จพร้อมขาย								
โครงการ	ลักษณะโครงการ	ปีที่เปิดโครงการ	ขนาดที่ดินโครงการ (ไร่-งาน-วา)	พื้นที่ขาย (ตร.ม.)	จำนวนหน่วย (ยูนิต/หลัง)	มูลค่าขายโครงการ (ล้านบาท)	ราคาขายเฉลี่ยสำหรับยูนิตที่ยังไม่ได้ขาย (บาทต่อตร.ม.)	ปีที่ก่อสร้างเสร็จ
บอร์เดอร์พอยท์ พักยา	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	14,286	274,000	ปี 2555
185 ราชดำริ	คอนโดมิเนียม	ไตรมาสที่ 3 ปี 2553	4-1-62.9	39,233	266	10,003	405,000	ปี 2557
ชาयरี้ วงศ์อมตย์	คอนโดมิเนียม	ไตรมาสที่ 1 ปี 2554	5-3-70	29,799	465	3,100	76,000	ปี 2557
ยูนิกซ์ เซาร์ พักยา	คอนโดมิเนียม	ไตรมาสที่ 4 ปี 2554	7-0-16	46,006	1,210	3,274	91,000	ปี 2558
เดอะลอฟท์ เอกมัย	คอนโดมิเนียม	ไตรมาสที่ 2 ปี 2556	1-3-83	13,644	263	2,209	210,000	ปี 2559
บิวส์ เอ็มอาภาส	บ้านพร้อมที่ดิน	ไตรมาสที่ 2 ปี 2558	1-2-89	646 ตร.วา	8+1	427	909,000 บาท ต่อ ตร.วา	ปี 2560
เดอะลอฟท์ อโศก	คอนโดมิเนียม	ไตรมาสที่ 4 ปี 2558	1-2-65.8	15,110	211	2,876	231,000	ปี 2561
เดอะ ดีโพลแบก 39	คอนโดมิเนียม	ไตรมาสที่ 3 ปี 2561 ¹	1-3-37	8,086	107 ¹	2,360	357,000	ปี 2561
เดอะ ดีโพลแบก สาทร	คอนโดมิเนียม	ไตรมาสที่ 3 ปี 2561 ¹	1-2-15	625	9 ¹	113	265,000	ปี 2559
เดอะลอฟท์ สีลม	คอนโดมิเนียม	ไตรมาสที่ 3 ปี 2560	2-0-10	16,165	268	3,542	264,000	ปี 2562

¹ นับเฉพาะช่วงเวลาและจำนวนยูนิตที่บริษัทฯ ซื้อเข้ามาเพื่อเป็นสินค้าพร้อมขายของบริษัท

โครงการที่กำลังก่อสร้างในปัจจุบัน*

โครงการ	ลักษณะโครงการ	ปีที่เปิดโครงการ	ขนาดที่ดินโครงการ (ไร่-งาน-วา)	พื้นที่ขาย (ตร.ม.)	จำนวนหน่วย (ยูนิต/หลัง)	มูลค่าขายโครงการ (ล้านบาท)	ราคาขายเฉลี่ย สำหรับยูนิตที่ยังไม่ได้ขาย (บาทต่อตร.ม.)	ปีที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์
เกตต์ ทเวลฟ์	คอนโดมิเนียม	ไตรมาสที่ 4 ปี 2561	1-3-37	17,386	235	4,373	278,000	ปี 2566
ดี เอสเทลส์ พร้อมพงษ์	คอนโดมิเนียม	ไตรมาสที่ 4 ปี 2561	1-3-97	15,616	147	5,223	331,000	ปี 2565
เดอะ ลอฟท์ ราชเทวี	คอนโดมิเนียม	ไตรมาสที่ 3 ปี 2562	2-0-10	13,991	273	3,779	282,000	ปี 2566

*หมายเหตุ: รายละเอียดโครงการอาจเปลี่ยนแปลงได้

ในปี 2563 บริษัทส่งมอบกรรมสิทธิ์ห้องชุดเป็นมูลค่ารวม 2,961.1 ล้านบาทจากการรับรู้รายได้ของโครงการ อสังหาริมทรัพย์ 9 โครงการซึ่งได้แก่ โครงการเดอะ ริเวอร์ โครงการ 185 ราชดำริ โครงการยูนิคซ์ เซาท์พิกญา โครงการ เดอะ ลอฟท์ เอกมัย โครงการนิวส์ เอ็นอากาศ โครงการ เดอะ ลอฟท์ อโศก โครงการ เดอะ ดีโพลแมท 39 โครงการ เดอะ ดีโพลแมท สาทร และโครงการ เดอะ ลอฟท์ สีลม

งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ (Backlog)

การโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าจะดำเนินการได้เมื่อโครงการก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์และลูกค้าชำระเงินครบถ้วนตามสัญญาแล้ว ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีมูลค่างานขายที่กำลังสัญญาซื้อขายแล้ว และรอมอบโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าดังต่อไปนี้

โครงการ	มูลค่าขายงานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ (ล้านบาท)
โครงการเกตต์ ทเวลฟ์	2,574
โครงการดี เอสเทลส์ พร้อมพงษ์	2,231
โครงการ เดอะ ลอฟท์ ราชเทวี	645
โครงการ เดอะ ลอฟท์ สีลม	1,025
โครงการ เดอะ ลอฟท์ อโศก	49
โครงการ เดอะ ริเวอร์	37
โครงการยูนิคซ์ เซาท์ พิกญา	5
รวม	6,565

2.1.1. ผลิตภัณฑ์และบริการ

1. โครงการที่ก่อสร้างเสร็จพร้อมโอน**โครงการเดอะไลฟ์ สยาม****ถนนประมวญ, กรุงเทพมหานคร**

กรรมสิทธิ์:

ประเภท:

เริ่มดำเนินการก่อสร้าง:

ก่อสร้างแล้วเสร็จ:

จำนวนยูนิต:

มูลค่าโครงการโดยประมาณ:

ยอดขายของโครงการ:

ยอดโอนกรรมสิทธิ์แล้วทั้งสิ้น

ยูนิตที่ขายแล้ว:

ข้อมูล ณ สิ้นปี 2563

กรรมสิทธิ์ครอบครองแบบสมบูรณ์

คอนโดมิเนียม

2560

2562

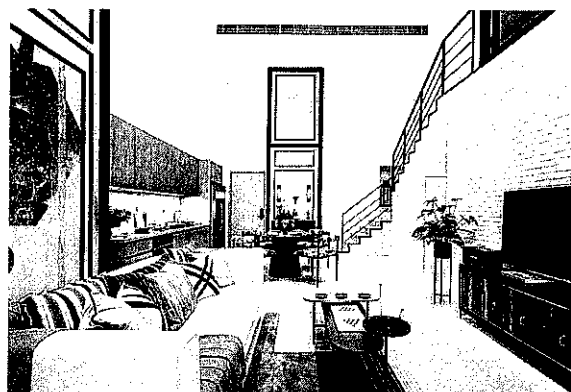
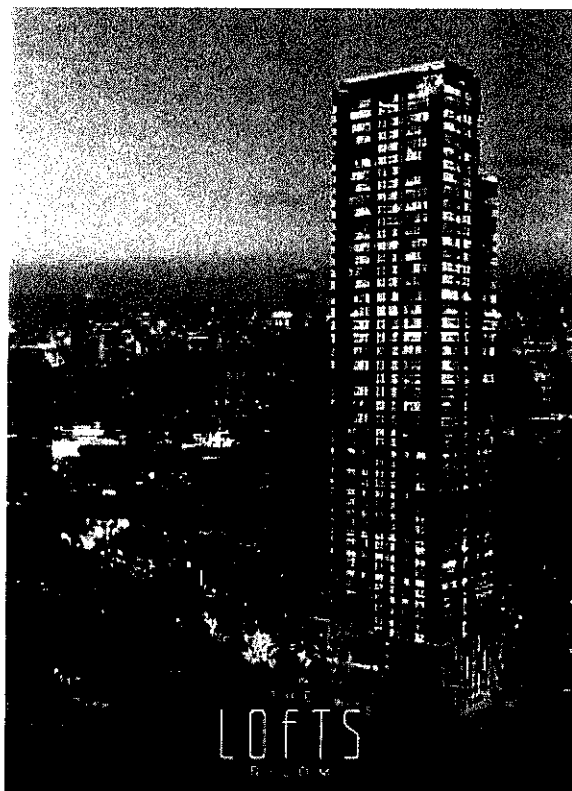
268

3,542 ล้านบาท

2,786 ล้านบาท

1,761 ล้านบาท

ร้อยละ 81



โครงการ เดอะ ดีโพลแมท 39

ซอยสุขุมวิท 39, กรุงเทพมหานคร

กรรมสิทธิ์:

ประเภท:

เริ่มดำเนินการก่อสร้าง:

ก่อสร้างแล้วเสร็จ:

จำนวนยูนิต¹:

มูลค่ายูนิตรวมโดยประมาณ¹:

ยอดขาย¹:

ยอดโอนกรรมสิทธิ์แล้ว¹:

ยูนิตที่ขายแล้ว¹:

ข้อมูล ณ สิ้นปี 2563

กรรมสิทธิ์ครอบครองแบบสมบูรณ์

คอนโดมิเนียม

2559

2561

107

2,360 ล้านบาท

2,108 ล้านบาท

2,108 ล้านบาท

ร้อยละ 95



¹ นับรวมเฉพาะยูนิตพร้อมขายในเดอะ ดีโพลแมท 39 จำนวน 107 ยูนิตที่บริษัทฯ ซื้อเข้ามาเพื่อเป็นสินค้าพร้อมขายของบริษัท

**โครงการ เดอะ ดิพโลแมท สากล
ถนนสาทรเหนือ, กรุงเทพมหานคร**

กรรมสิทธิ์:

ประเภท:

เริ่มดำเนินการก่อสร้าง:

ก่อสร้างแล้วเสร็จ:

จำนวนยูนิต¹:

มูลค่ายูนิตรวมโดยประมาณ¹:

ยอดขาย¹:

ยอดโอนกรรมสิทธิ์แล้ว¹:

ยูนิตที่ขายแล้ว¹:

ข้อมูล ณ สิ้นปี 2563

กรรมสิทธิ์ครอบครองแบบสมบูรณ์

คอนโดมิเนียม

2556

2559

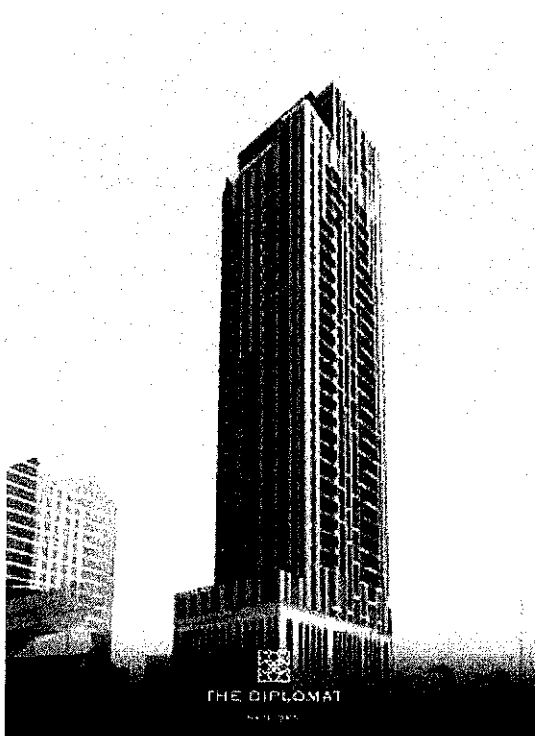
9

113 ล้านบาท

102 ล้านบาท

102 ล้านบาท

ร้อยละ 89



¹ นับรวมเฉพาะยูนิตพร้อมขายในเดอะ ดิพโลแมท สากล จำนวน 9 ยูนิตที่บริษัทฯ ซื้อเข้ามาเพื่อเป็นสินค้าพร้อมขายของบริษัท



โครงการเดอะริเวอร์

ถนนเจริญนครซอย 13, กรุงเทพมหานคร

กรรมสิทธิ์:

ข้อมูล ณ สิ้นปี 2563
กรรมสิทธิ์ครอบครองแบบสมบูรณ์

ประเภท:

คอนโดมิเนียม

เริ่มดำเนินการก่อสร้าง:

2551

ก่อสร้างแล้วเสร็จ:

2555

จำนวนยูนิตโดยประมาณ:

825

มูลค่าโครงการโดยประมาณ:

14,286 ล้านบาท

ยอดขายของโครงการ:

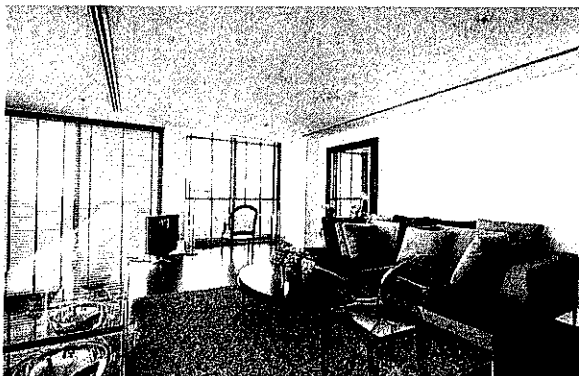
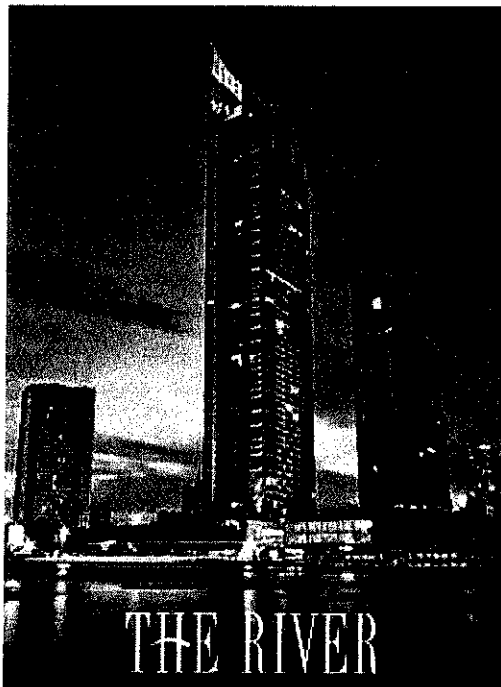
13,554 ล้านบาท

ยอดโอนกรรมสิทธิ์แล้วทั้งสิ้น:

13,517 ล้านบาท

ยูนิตที่ขายแล้ว:

ร้อยละ 99



2. โครงการกำลังพัฒนา

โครงการเดอะสโฟท์ ราชเทวี ถนนพญาไท, กรุงเทพมหานคร

กรรมสิทธิ์:

ประเภท:

เริ่มดำเนินการก่อสร้าง:

คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จ:

จำนวนยูนิตโดยประมาณ:

มูลค่าโครงการโดยประมาณ:

ยอดขายของโครงการ:

ยูนิตที่ขายแล้ว:

ข้อมูล ณ สิ้นปี 2563

กรรมสิทธิ์ครอบครองแบบสมบูรณ์

คอนโดมิเนียม

2563

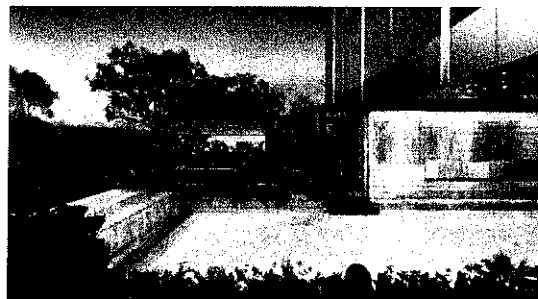
2566

273

3,779 ล้านบาท

645 ล้านบาท

ร้อยละ 22





โครงการดี เอสเทล พร้อมพงษ์

ซอยสุขุมวิท 26 ถนนสุขุมวิท, กรุงเทพมหานคร

กรรมสิทธิ์:

ประเภท:

เริ่มดำเนินการก่อสร้าง:

คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จ:

จำนวนยูนิตโดยประมาณ:

มูลค่าโครงการโดยประมาณ:

ยอดขายของโครงการ:

ยูนิตที่ขายแล้ว:

ข้อมูล ณ สิ้นปี 2563

กรรมสิทธิ์ครอบครองแบบสมบูรณ์

คอนโดมิเนียม

2562

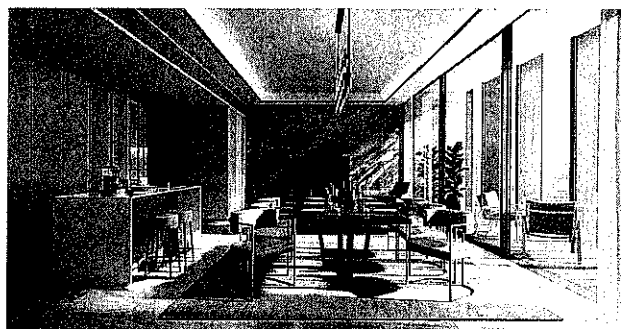
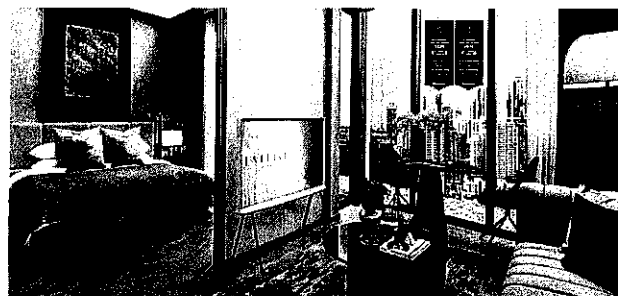
2565

147

5,223 ล้านบาท

2,231 ล้านบาท

ร้อยละ 48



โครงการเกดส์ กอล์ฟ

ซอยสาทร 12 ถนนสาทรเหนือ, กรุงเทพมหานคร

กรรมสิทธิ์:

ประเภท:

เริ่มดำเนินการก่อสร้าง:

คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จ:

จำนวนยูนิตโดยประมาณ:

มูลค่าโครงการโดยประมาณ:

ยอดขายของโครงการ:

ยูนิตที่ขายแล้ว:

ข้อมูล ณ สิ้นปี 2563

กรรมสิทธิ์ครอบครองแบบสมบูรณ์

คอนโดมิเนียม

2563

2566


235

4,373 ล้านบาท

2,574 ล้านบาท

ร้อยละ 66





2.1.2. การตลาดและการแข่งขัน

1) การตลาด

บริษัทมีความเชื่อมั่นว่า แนวโน้มของตลาดคอนโดระดับอัลตราลักซ์ซูร์รี่ และคอนโดระดับลักซ์ซูร์รี่ยังคงมีโอกาสดิบโต เนื่องจากกลุ่มลูกค้าส่วนใหญ่เป็นกลุ่มลูกค้าระดับบนที่ได้รับผลกระทบจากเศรษฐกิจไม่มากนัก รวมถึงประเทศไทยได้รับการยอมรับจากทั่วโลกว่ามีมาตรการรับมือโควิด-19 ที่ดี อีกทั้งยังมี Healthcare Facilities ในระดับชั้นนำของโลก นอกจากนี้สำหรับตลาดในกลุ่มอัลตราลักซ์ซูร์รี่ สิ่งที่เป็นปัจจัยสำคัญในการตัดสินใจของลูกค้า คือ ศักยภาพของทำเล และความพิเศษของโครงการที่ตอบโจทย์การใช้ชีวิต โดยความแตกต่างของลูกค้ากลุ่มลักซ์ซูร์รี่และกลุ่มอัลตราลักซ์ซูร์รี่ คือ กลุ่มลักซ์ซูร์รี่ จะมีปัจจัยเรื่องราคาเข้ามาในการพิจารณาประกอบนอกเหนือไปจากทำเลและความคุ้มค่า ทั้งนี้ กลุ่มเป้าหมายทั้งสองกลุ่มเป็นกลุ่มที่เคยมีที่อยู่อาศัยหลังแรกมาแล้วทั้งสิ้น เพราะฉะนั้นการซื้อที่อยู่อาศัยหลังที่สองเพื่อลงทุน และเป็นที่อยู่อาศัยนั้น จะเลือกทำเลที่คุ้นเคย และห้องชุดที่ใช้ประโยชน์ได้จริง

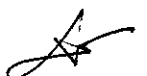
ทั้งนี้เนื่องจากสภาพตลาด ณ ปัจจุบัน ที่ดินทำเลใจกลางเมือง และเป็นที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ (Freehold) มีจำนวนจำกัดและราคาสูง ประกอบกับนโยบายภาครัฐที่มีการขยายเส้นทางรถไฟฟ้าในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ทำให้การเดินทางมีความสะดวกสบายมากยิ่งขึ้น จากเหตุผลดังกล่าว บริษัทจึงเริ่มมองหาที่ดินในทำเลที่หลากหลายมากขึ้นเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยโดยไม่จำกัดอยู่เพียงในเขตกรุงเทพฯ ชั้นใน (CBD) เหมือนที่ผ่านมา อย่างไรก็ตาม โครงการที่บริษัทจะพัฒนาในอนาคต ยังคงเป็นโครงการที่อยู่อาศัยคุณภาพระดับอัลตราลักซ์ซูร์รี่ และลักซ์ซูร์รี่ เช่นเดิม ซึ่งเป็นกลุ่มตลาดที่บริษัทมีความเชี่ยวชาญ

ทั้งนี้การหาทำเลที่เหมาะสม นับเป็นส่วนสำคัญของกระบวนการวางแผนการพัฒนาโครงการของบริษัท โดยหลักการพื้นฐานคือ มุ่งเน้นไปที่การทำความเข้าใจตลาด (Intelligence) ด้วยการท้าววิจัยทางการตลาดอย่างละเอียดเพื่อให้ทราบถึงความต้องการในอนาคตของลูกค้าแต่ละกลุ่มได้เป็นอย่างดี

ความรู้ทางการตลาดที่ทีมงานผู้เชี่ยวชาญของบริษัท ได้ศึกษาและรวบรวมไว้ ประกอบกับการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการและการวางแผนอย่างรอบคอบ เป็นเครื่องมือสนับสนุนในการคัดเลือกทำเลที่เหมาะสมและตัดสินใจซื้อที่ดินสำหรับการพัฒนาโครงการของบริษัท

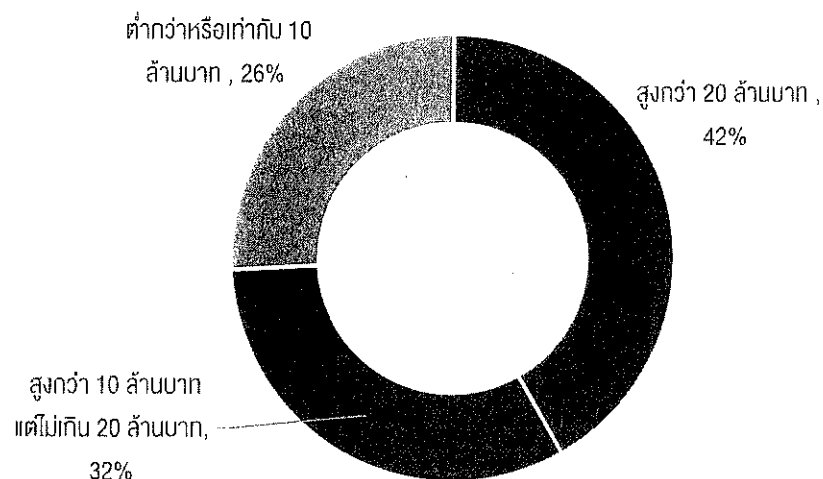
นอกจากนี้ บริษัทยังดำเนินการสำรวจความคิดเห็นของลูกค้าตลอดเวลา ทั้งในระหว่างการดำเนินการก่อสร้างโครงการและหลังจากที่โครงการสร้างเสร็จสมบูรณ์แล้ว โดยปัจจุบันบริษัท ได้นำหลักการท้าววิจัย วางแผน สำรวจความคิดเห็นและการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง มาปรับใช้ในการบริหารความสัมพันธ์ระหว่างบริษัท และผู้มีส่วนได้ส่วนเสียและผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย ซึ่งรวมถึงสื่อสารกับนักลงทุนสัมพันธ์ด้วยเพื่อเป็นการสนับสนุนความโปร่งใสและการสื่อสารระหว่างกัน

นอกจากนั้นอีกหนึ่งกลยุทธ์สำคัญของบริษัทในการสร้างความแตกต่างจากคู่แข่งอื่นๆ คือการนำเสนอนวัตกรรม (Innovation) ที่หลากหลาย นับตั้งแต่การออกแบบโครงการและระบบการจัดการบ้านด้วยการนำเทคโนโลยีที่สร้างสรรค์มาประยุกต์ใช้ ไปจนถึงการจัดการด้านการเงินและลูกค้าสัมพันธ์ เพื่อสร้างมาตรฐานใหม่และยกระดับคุณภาพชีวิตที่ดีของผู้อยู่อาศัย อาทิ ระบบบ้านอัจฉริยะ (Smart Home System) ซึ่งผู้อยู่อาศัยสามารถปรับระดับแสง ระบบสื่อสาร ระบบความปลอดภัยภายในบ้าน และระบบประหยัพลังงาน ผ่านทางหน้าจอสัมผัส หรือการริเริ่มสร้างห้องพักแบบ ดวูคีย์ 2 ชั้น (Dual Key) ซึ่งจะอำนวยความสะดวกให้กับลูกค้าที่ต้องการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือต้องการมีที่อยู่อาศัยในเมืองอีกแห่งหนึ่ง ซึ่งสำหรับยูนิตที่เป็น 2 ห้องนอนเจ้าของห้องสามารถมีที่อยู่อาศัยของตนเอง 1 ห้องและในขณะเดียวกันสามารถปล่อยเช่าห้องนอนที่มิได้ใช้ โดยยังสามารถรักษาความเป็นส่วนตัวได้เป็นอย่างดี เป็นต้น



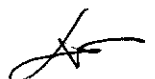
จากการที่บริษัททำงานอย่างใกล้ชิดร่วมกับนักออกแบบชั้นนำ ซึ่งบริษัทนำองค์ความรู้ในด้านความต้องการของลูกค้า ประกอบกับความสามารถในการออกแบบของผู้เชี่ยวชาญ สามารถทำให้แนวคิดการออกแบบที่ล้ำสมัยสามารถ ประยุกต์ใช้ให้เป็นจริง อาทิ โครงการ เดอะ ริเวอร์ และ โครงการ 185 ราชดำริ ซึ่งเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ระดับแนว หน้าของประเทศไทย อีกทั้งโครงการใหม่ล่าสุดของบริษัท อาทิ โครงการเดอะลอฟท์ สยาม โครงการ ดิเอสเทล พร้อมพงษ์ โครงการ เทคต์ ทเวลฟ์ และ โครงการ เดอะ ลอฟท์ ราชเทวี เป็นต้น

ด้วยความตั้งใจสร้างสรรค์สิ่งที่ดีที่สุด ทำให้โครงการของบริษัทฯ ได้รับการตอบรับเป็นอย่างดีจากลูกค้า และทำให้ แบรินด์ ไรมอน แลนด์ อยู่ในแนวหน้าของที่พักอาศัยระดับลักซ์ชูรีส์ตลอดมา ในปีพ.ศ. 2563 ที่ผ่านมา บริษัทฯ มีลูกค้าเดิมผู้ที่เป็น เจ้าของห้องชุดในโครงการของบริษัทฯ ให้ความไว้วางใจ แนะนำเพื่อน และคนรู้จักให้เข้ามาเป็นลูกค้าใหม่ของบริษัทฯ อย่าง ต่อเนื่อง ซึ่งบริษัทฯ ใช้กลยุทธ์นี้ในการทำการตลาดอย่างประสบความสำเร็จมาโดยตลอด ทั้งนี้จากการที่บริษัทฯ เป็น ผู้ประกอบการที่มุ่งเน้นตอบสนองความต้องการ และความพึงพอใจให้แก่กลุ่มลูกค้าระดับบน

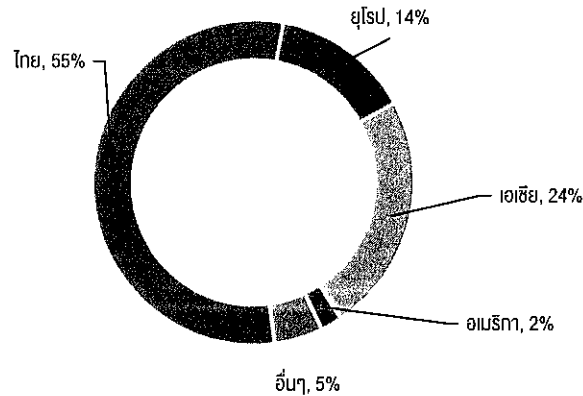


กราฟแสดงสัดส่วนมูลค่าขายหน่วยที่อยู่อาศัยของบริษัทฯ ในปีพ.ศ. 2559 – 2563

เหนือสิ่งอื่นใด หลักการที่บริษัทยึดถือและให้ความสำคัญสูงสุด คือการยึดถือ**หลักคุณธรรม (Integrity)** ในการรักษาคำมั่น สัญญาที่ให้ไว้กับลูกค้า บริษัท พยายามทุกวิถีทางเพื่อให้ความมั่นใจว่าผลิตภัณฑ์ที่ส่งมอบให้กับลูกค้านั้นได้คุณภาพตามมาตรฐาน ของบริษัท รวมถึงการใช้วัสดุก่อสร้างที่มีคุณภาพและการก่อสร้างที่ได้มาตรฐานระดับสากล นอกจากนี้ ด้วยความมุ่งมั่นใน การพัฒนาคุณภาพชีวิตให้กับผู้อยู่อาศัยตามหลักธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทยังคิดสรรทำเลที่ตั้งของโครงการ จัดหาผู้จัด จำหน่าย และจัดจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างอย่างระมัดระวัง เพื่อเป็นหลักประกันว่าคุณภาพ การออกแบบ ประโยชน์ใช้สอย และสิ่ง อำนวยความสะดวกต่างๆ จะสร้างความพึงพอใจสูงสุดต่อลูกค้าและก่อให้เกิดความเชื่อมั่นในตราสินค้าของบริษัท



ช่องทางการขาย



กราฟแสดงสัดส่วนลูกค้าตามจำนวนขายหน่วยที่อยู่อาศัยของบริษัทฯ ในปีพ.ศ. 2559 - 2563

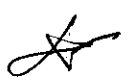
สำหรับสัดส่วนลูกค้าที่ซื้อสิ่งหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยของบริษัทฯ ในช่วง 5 ปีย้อนหลัง (พ.ศ. 2559 – 2563) บริษัทมีสัดส่วนลูกค้าไทยเฉลี่ยเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 55 จากร้อยละ 52 ในปีก่อน เนื่องจากในปี 2563 เกิดการแพร่ระบาดของโควิด-19 ทำให้ทั่วโลกมีการจำกัดการบินระหว่างประเทศ อีกทั้งต้องมีการกักตัวอย่างน้อย 14 วันเมื่อเดินทางเข้าไปยังประเทศต่างๆ เพื่อป้องกันการแพร่ระบาดของเชื้อโรค ซึ่งทำให้การเดินทางเข้าออกระหว่างประเทศมีความไม่สะดวก ด้วยเหตุนี้ทำให้ลูกค้าต่างชาติที่เคยมีสัดส่วนมากกว่าร้อยละ 45 ของบริษัทฯ ไม่สะดวกที่จะเดินทางเข้ามาประเทศไทยเพื่อรับโอนห้องชุด บริษัทฯ จึงทำการตลาดในกลุ่มลูกค้าไทยเพิ่มขึ้น

ทั้งนี้บริษัทฯ ใช้ช่องทางการขายผ่านตัวแทนขาย และพนักงานขายของบริษัท โดยมีจำนวนยูนิตที่ขายผ่านช่องทางดังกล่าวในสัดส่วนร้อยละ 29 และร้อยละ 71 ตามลำดับ

กลยุทธ์ทางด้านราคา

ด้วยความมุ่งมั่นในการสร้างความคุ้มค่าในการลงทุนให้กับลูกค้าซึ่งรวมถึงคุณภาพของผลิตภัณฑ์หรือโครงการตำแหน่งที่ตั้งของโครงการและการบริหารโครงการ บริษัทให้ความสำคัญในการวิเคราะห์ตลาดด้วยการทำวิจัยอย่างต่อเนื่อง เพื่อระบุความต้องการและกำลังการซื้อของลูกค้า รวมไปถึงจำนวนโครงการที่มีอยู่ในปัจจุบันและที่จะเกิดขึ้นในอนาคต เพื่อหาแนวทางในการกำหนดราคาขายที่เหมาะสมและเป็นธรรมต่อผู้บริโภค แม้ว่าราคาขายของยูนิตจะขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ อาทิ ราคาที่ดิน ค่าก่อสร้างและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน แต่บริษัท มีความพยายามที่จะขายโครงการในราคาที่เหมาะสม เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าและผู้ลงทุนที่เป็นกลุ่มเป้าหมาย

ด้วยชื่อเสียงที่สั่งสมมา และคุณภาพของโครงการทำให้ บริษัทมีความแตกต่างจากคู่แข่งรายอื่น และเป็นเหตุผลสำคัญในการเพิ่มขึ้นของจำนวนลูกค้าทั้งในและต่างประเทศอย่างต่อเนื่อง



กลยุทธ์การตลาดและการขาย

บริษัทใช้ยุทธวิธีทางการสื่อสารทางการตลาดผ่านหลายช่องทาง ตั้งแต่การใช้สื่อโฆษณาในวงกว้าง ไม่ว่าจะเป็นสื่อสิ่งพิมพ์ สื่อออนไลน์ หรืออินเทอร์เน็ต และป้ายโฆษณากลางแจ้ง ไปจนถึงการประชาสัมพันธ์ที่สื่อสารกับสื่อมวลชนและลูกค้า กลุ่มเป้าหมายโดยเฉพาะ อาทิ การจัดส่งเอกสารข่าวประชาสัมพันธ์ผ่านสื่อมวลชน การจัดทำแผ่นพับส่งเสริมการขาย ไปจนถึงการทำตลาดทางตรง (Direct Marketing) ผ่านทางการส่งจดหมาย (Direct Mailing) และการติดต่อทาง โทรศัพท์ (Telemarketing)

นอกจากนี้ บริษัทยังกระจายข่าวสารผ่านทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์ เช่น การทำจดหมายข่าวประจำเดือน (Newsletter) และ ทำมาร์เก็ตติ้งผ่านโซเชียลมีเดีย อาทิ Facebook Twitter และ Instagram เพื่อสร้างความสัมพันธ์และอัปเดตข้อมูลต่างๆ ของโครงการให้แก่ลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย นอกเหนือจากการอัปเดตเว็บไซต์ของบริษัท (www.raimonland.com) และ เว็บไซต์ของโครงการต่างๆ ของบริษัท

บริษัทยังให้การสนับสนุนการจัดงานเอ็กซ์โปขึ้นออกบูธเพื่อส่งเสริมการขาย ทั้งร่วมมือกับห้างสรรพสินค้าชั้นนำทั้งใน กรุงเทพฯ และต่างจังหวัด รวมทั้งจัดทำโปรโมชั่นและแพ็คเกจทางการเงินที่สอดคล้องตามความต้องการของลูกค้า โดยเจรจาร่วมมือกับพันธมิตรธุรกิจหลากหลาย ทั้งธนาคารชั้นนำ เฟอ์นิเจอร์แบรนด์เนมที่มีชื่อเสียง โรงแรมระดับห้าดาว แบรินด์เครื่องประดับ และแบรนด์รถยนต์ชั้นนำระดับโลก ฯลฯ นอกจากนี้ ยังเป็นสมาชิกและสนับสนุนสถาบันต่างๆ ในการจัดงานอีเว้นท์ เพื่อขยายและเข้าถึงฐานลูกค้ากลุ่มใหม่ๆ อย่างต่อเนื่อง แผนส่งเสริมทางการตลาดดังกล่าวกระตุ้นให้เกิดความสนใจในโครงการของลูกค้า และนำไปสู่การขายในที่สุด โดยแผนการตลาดจะสามารถประเมินประสิทธิภาพของสื่อทางการตลาดแต่ละประเภทได้จากอัตราการขายและแหล่งที่มาของยอดขายเหล่านั้น อย่างไรก็ตาม ในบางโครงการ บริษัท ได้มีการจ้างตัวแทนขายมืออาชีพเพื่อทำการขายโครงการให้กับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัท อีกทางหนึ่งด้วย

บริการลูกค้าสัมพันธ์

หลังการขาย บริษัทมีการให้บริการอำนวยความสะดวก ณ ที่ตั้งโครงการเพื่อให้แน่ใจการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าเป็นไปอย่างราบรื่น นอกจากนี้ เพื่อเป็นการยืนยันถึงเป้าหมายของบริษัท ที่จะส่งมอบโครงการที่มีคุณภาพและสร้างความพึงพอใจสูงสุด บริษัทยังมีระยะเวลารับประกันภายหลังการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าอีกด้วย และเพื่อการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง บริษัทได้จัดทำการศึกษาความคิดเห็นและความพึงพอใจของลูกค้าอย่างสม่ำเสมอ ทั้งในช่วงระหว่างการค้าบนโครงการและหลังจากการก่อสร้างโครงการแล้วเสร็จ เพื่อศึกษาและทำความเข้าใจในสเนียม ความต้องการ และความคิดเห็นของลูกค้า และเพื่อที่บริษัทจะดำเนินการแก้ไขหากมีข้อผิดพลาดหรือความไม่พึงพอใจในสินค้าและบริการของบริษัท ได้อย่างทันก่วง

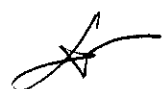


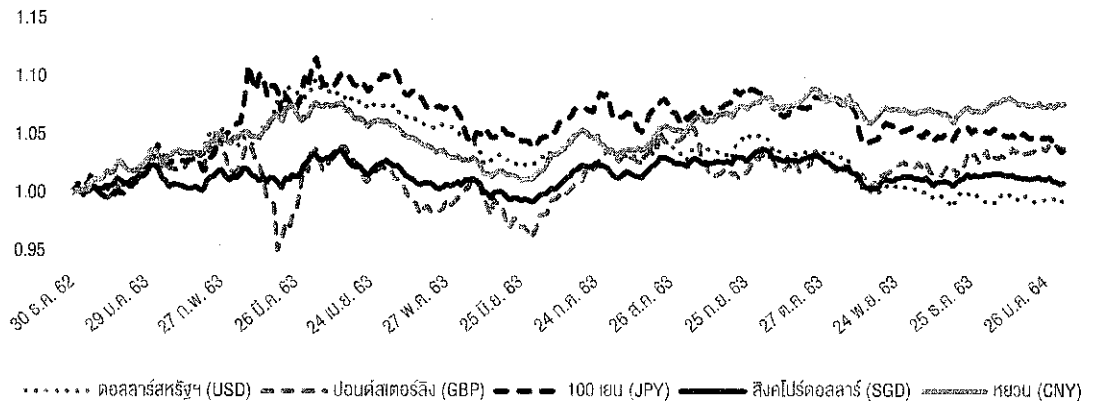
2) สภาพตลาด และการแข่งขัน

ตั้งแต่ช่วงปลายปี 2562 ได้เริ่มมีการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ในประเทศจีน จึงได้มีการปิดประเทศทำให้ชาวจีนไม่สามารถเดินทางมายังประเทศไทยได้ ส่งผลให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม ซึ่งในช่วง 5 ปีที่ผ่านมาเติบโตจากกำลังซื้อลูกค้าชาวต่างชาติโดยเฉพาะชาวจีนเป็นกลุ่มหลัก เริ่มเห็นภาพของการชะลอตัว หลังจากนั้นในช่วงต้นปี 2563 โรคโควิด-19 เริ่มแพร่ระบาดเข้าสู่ประเทศไทยและแพร่ระบาดไปทั่วโลก ซึ่งสถานการณ์การแพร่ระบาดทรงตัวอยู่ตลอดปี 2563 ส่งผลให้ทั่วโลกมีการปิดประเทศอย่างต่อเนื่อง ทำให้เศรษฐกิจไทย และเศรษฐกิจโลกชะลอตัวอย่างรุนแรง ภาคอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยได้รับผลกระทบอย่างหนัก เนื่องจากกำลังซื้อชาวไทยได้รับผลกระทบจากภาคเศรษฐกิจ และชะลอการซื้อจากสถานการณ์ระบาดที่ไม่แน่นอน และกำลังซื้อชาวต่างชาติ ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่างใช้สงครามราคา ลดราคาขาย โดยบางส่วนยอมรับผลขาดทุน เร่งการโอนเพื่อลดจำนวนแบล็คลิสพร้อมโอนและดึงกระแสเงินสดกลับเข้าบริษัทให้เร็วที่สุด ทั้งนี้จากรายงานของธนาคารแห่งประเทศไทยไตรมาส 4 ปี 2563 ได้สรุปภาพรวมของปีว่า อุตกิจอสังหาริมทรัพย์ยังคงหดตัวเมื่อเทียบกับระยะเดียวกันของปีก่อน จากด้านอุปสงค์ทั้งในประเทศที่ยังอยู่ในระดับต่ำ และอุปสงค์ต่างประเทศที่ลดลงมากจากข้อจำกัดของการเดินทางระหว่างประเทศ อย่างไรก็ตาม ยอดขายที่อยู่อาศัยแนวราบ โดยเฉพาะในระดับราคากลางถึงบนยังขยายตัวได้บ้างจากกำลังซื้อของกลุ่มผู้มีรายได้ประจำ และกลุ่มผู้มีรายได้สูง ขณะที่ยอดขายอาคารชุดและที่อยู่อาศัยแนวราบในระดับราคาต่ำยังหดตัวค่อนข้างมากซึ่งเป็นผลมาจากความเข้มงวดของการพิจารณาสินเชื่อของสถาบันการเงิน ทั้งต่อผู้ประกอบการและต่อผู้ซื้อ และจากการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ธนาคารแห่งประเทศไทย ได้มีการประเมินสำหรับปี 2564 ว่า แม้ว่าในระยะสั้นเศรษฐกิจไทยจะได้รับผลกระทบจากการระบาดระลอกใหม่ของโควิด-19 แต่แรงกระตุ้นจากมาตรการของภาครัฐและการส่งออกที่ฟื้นตัวดีขึ้นส่งผลให้เศรษฐกิจไทยโดยรวมยังขยายตัวได้ต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจไทยยังเผชิญกับความเสี่ยงด้านค่าและความไม่แน่นอนที่สูงขึ้นในระยะข้างหน้า จึงยังต้องการแรงสนับสนุนจากอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่อยู่ในระดับต่ำอย่างต่อเนื่อง จึงคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ที่ร้อยละ 0.50 ต่อปี โดยการฟื้นตัวของเศรษฐกิจในระยะถัดไปขึ้นอยู่กับ การกลับมาของนักท่องเที่ยวต่างชาติ ประสิทธิภาพและการกระจายวัคซีนป้องกันโควิด-19 แรงสนับสนุนจากภาครัฐที่เพียงพอและต่อเนื่อง และตลาดแรงงานที่ประาบางขึ้นจากการระบาดระลอกใหม่ ทำให้จำนวนผู้ว่างงานและเสื่อนว่างงานมีแนวโน้มสูงขึ้นในระยะสั้น

อย่างไรก็ดีในช่วงท้ายของปีตลาดอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยจะเริ่มมีข่าวดีหลังจากการพัฒนาวัคซีนที่มีความคืบหน้ามากขึ้น ประกอบกับตัวเลขเศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่ 3 ประกาศโดยสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) ออกมาดีกว่าที่คาด นอกจากนั้นทางกระทรวงการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (“ททท.”) ได้ให้ บริษัท ไทยแลนด์ พรีเมียม การ์ด จำกัด ผู้ดำเนินงานโครงการบัตรสมาชิกไทยแลนด์ อีลิท ได้เปิดโครงการบัตรสิทธิพิเศษ “Elite Flexible One” ซึ่งเป็นบัตรที่ให้สิทธิประโยชน์ด้านวีซ่าในการเข้า-ออกประเทศไทยเป็นเวลา 5 ปี (Privilege Entry Visa) แก่ชาวต่างชาติผู้เข้าร่วมโครงการที่ลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในประเทศไทยที่ดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จเป็นที่เรียบร้อยแล้ว และพร้อมเข้าอยู่อาศัยมูลค่ารวมไม่น้อยกว่า 10 ล้านบาท

ทั้งนี้อีกปัจจัยหนึ่งที่มีผลต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ คือ การอ่อนตัวของค่าเงินบาท โดยจะเอื้อประโยชน์ต่อผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ที่ลูกค้าเป็นชาวต่างชาติเนื่องจากลูกค้าอาจพิจารณาปรับโอนทรัพย์สินเร็วขึ้นเนื่องจากใช้เงินสกุลหลักของลูกค้าในจำนวนที่ต่ำลงเพื่อรับโอนอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ทั้งนี้เมื่อเทียบกับเงินสกุลหลักอื่นๆ ของโลกในช่วง 1 ปีที่ผ่านมา จะเห็นได้ว่าเงินบาทอ่อนค่าลงต่ำสุดถึงกว่าร้อยละ 11 และเมื่อเทียบกับเงินหยวนของจีนมีการอ่อนค่าต่ำสุดถึงร้อยละ 9 ในช่วงเดือน ต.ค. 2563

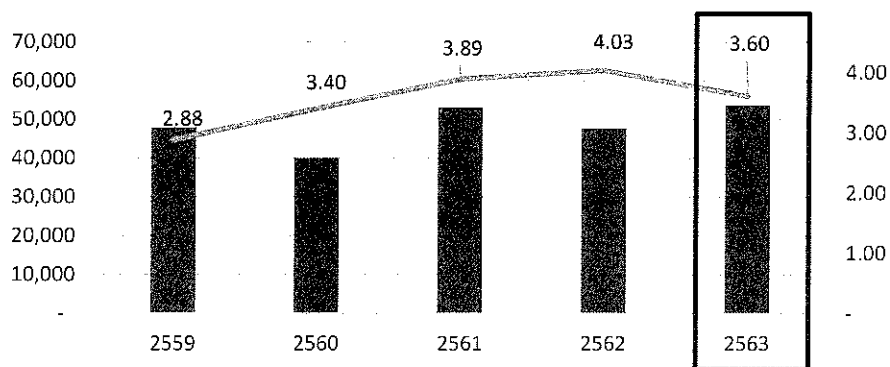




กราฟแสดงดัชนีการเปลี่ยนแปลงอัตราแลกเปลี่ยนระหว่างค่าเงินบาท กับค่าเงินสกุลดอลลาร์สหรัฐฯ ปอนด์สเตอร์ลิง เยนญี่ปุ่นต่อ 100 เยน สิงคโปร์ดอลลาร์ และหยวน เปรียบเทียบโดยใช้ราคาของวันที่ 30 ธ.ค. 2562 เป็นราคาฐาน
ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

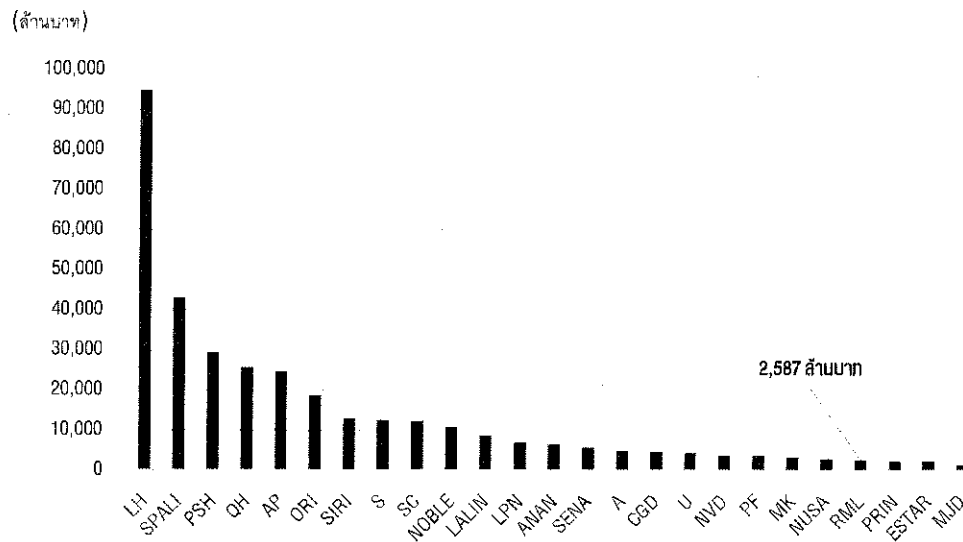
แม้ว่า ตั้งแต่เดือน ธ.ค. 2563 เริ่มมีการระบาดของโควิด-19 ระลอก 2 ในประเทศไทย จนถึงช่วงเดือนกุมภาพันธ์ 2564 อย่างไรก็ดีสถานการณ์ของตลาดยังทรงตัวไปในทิศทางที่ดีขึ้นกว่าช่วงที่มีการระบาดระลอกแรก โดยต้องติดตามสถานการณ์อย่างใกล้ชิด

ความต้องการของตลาดภาพรวม ในปีพ.ศ. 2563 มียอดการโอนคอนโดมิเนียม 53,758 ยูนิต เพิ่มขึ้น 6,038 ยูนิต จากปี พ.ศ. 2562 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.7 ราคาเฉลี่ยต่อยูนิตลดลงจาก 4.03 ล้านบาท เป็น 3.60 ล้านบาท ซึ่งยังเป็นราคาเฉลี่ยต่อยูนิตที่ต่ำกว่าปี 2561 ที่ราคา 3.89 ล้านบาท สำหรับในด้านอุปทาน เป็นที่ทราบกันดีว่าในช่วงปี 2563 ตลอดทั้งปีตลาดคอนโดมิเนียม ในกรุงเทพฯ ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์โควิด-19 สำหรับตลาดคอนโดมิเนียมระดับลักซ์ชูรีส์ ผู้ประกอบการชะลอการเปิดตัวโครงการใหม่เกือบทั้งหมดออกไปเป็นปี 2564 โดยในปี 2563 มีคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ทั่วประเทศประมาณ 29,404 ยูนิต ลดลงร้อยละ 59.2 จาก 72,050 ยูนิตที่เปิดขายใหม่ในปี 2562



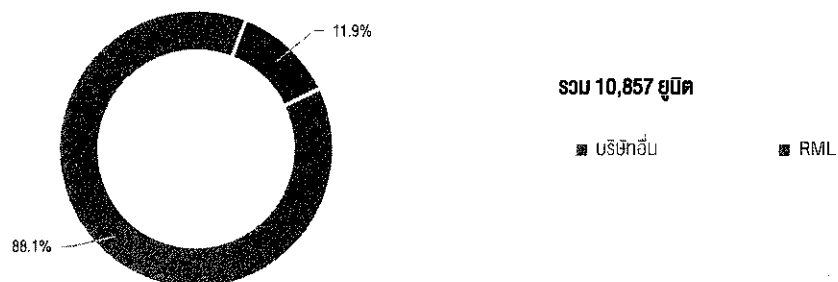
กราฟแสดงจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจากนิติบุคคลประเภทคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานคร และราคาเฉลี่ยต่อยูนิต ปีพ.ศ. 2559 - 2563
ที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (www.reic.or.th)

3) จำนวนคู่แข่ง ขนาดของบริษัทเมื่อเทียบกับคู่แข่ง และศักยภาพในการแข่งขันของบริษัท



ที่มา: www.SetSmart.com (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563)

แม้ว่าบริษัทจะเป็นบริษัทที่มี market cap ขนาดกลาง อย่างไรก็ตาม บริษัทมีมาร์เก็ตแชร์อันดับหนึ่งของตลาดคอนโดมิเนียมระดับลักซ์วอร์รี่¹ โดยจากการสำรวจตลาดคอนโดมิเนียมที่มีกำหนดสร้างเสร็จตั้งแต่ปี 2561 เป็นต้นไป บริษัทมีมาร์เก็ตแชร์ 11.9%²



กราฟแสดงสัดส่วนจำนวนยูนิตคอนโดมิเนียมในโครงการของบริษัทฯ เปรียบเทียบกับจำนวนยูนิตในโครงการระดับลักซ์วอร์รี่ทั้งหมดในตลาด³

¹ โครงการคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯและปริมณฑล ที่มีราคาขายเฉลี่ยต่อห้อง 10 ล้านบาทขึ้นไป

² นับรวมโครงการของบริษัท 6 โครงการ คือ เดอะ ลอฟท์ ราชเทวี , ดี เอสเทลส์ พร้อมพงษ์ , เทคทีเวลล์ , เดอะ ลอฟท์ สีลม , เดอะ ลอฟท์ โอโศก และ เดอะ ดีโพลแมก 39

³ นับเฉพาะจำนวนยูนิตในโครงการคอนโดมิเนียมในกรุงเทพฯและปริมณฑล ที่เปิดตัวแล้ว มีราคาขายเฉลี่ยต่อห้องเท่ากับ 10 ล้านบาทขึ้นไป และมีกำหนดสร้างเสร็จตั้งแต่ปี พ.ศ. 2561 เป็นต้นไป ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2563 (รวบรวมข้อมูลจากหลายแหล่งโดยทีมงานของบริษัทฯ)

2.1.3. การจัดหาโครงการ

การศึกษาความเป็นไปได้

การสำรวจและศึกษาความเป็นไปได้อาจถือเป็นรากฐานสำคัญในการพัฒนาโครงการของบริษัท เริ่มตั้งแต่การวิจัยเพื่อหาทำเลที่เหมาะสมในการซื้อที่ดิน ซึ่งเป็นกระบวนการแรกในการพัฒนาโครงการ ต่อเนื่องไปจนถึงการศึกษาโครงการอย่างละเอียด เพื่อการพัฒนาแผนงานและการดำเนินงานในแต่ละโครงการ

ด้วยทีมวิจัยของบริษัทเอง สามารถวิเคราะห์ความต้องการของตลาดและประเมินศักยภาพของกลุ่มลูกค้าที่น่าสนใจ ทั้งในแง่ความคาดหวังและกำลังการซื้อ ยิ่งไปกว่านั้นจากการวิเคราะห์โครงการที่มีอยู่ในตลาดและการเปรียบเทียบราคา บริษัทสามารถระบุความต้องการเฉพาะของกลุ่มลูกค้าที่บริษัท ควรให้ความสนใจได้

บริษัททำการสำรวจที่ดินเพื่อประเมินศักยภาพของทำเลที่ตั้ง และวิเคราะห์ประสิทธิภาพและเหมาะสมของขนาดและรูปร่างของที่ดิน ความพร้อมของระบบสาธารณูปโภคและโครงสร้างพื้นฐาน และความคล่องตัวในการเดินทางและการสัญจร โดยพิจารณาจากความหนาแน่นของประชากรและเส้นทางเดินรถ เป็นต้น

ควบคู่ไปกับการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ บริษัท ได้ทำการออกแบบในเบื้องต้นและศึกษากบฏนแผนผังเมืองและมาตรฐานการแบ่งเขต (Zoning) เพื่อให้แน่ใจว่าบริษัท จะสามารถทำการก่อสร้างโครงการ ด้วยโครงสร้างและรูปแบบที่ได้วางแผนไว้ โดยก่อนเริ่มโครงการ บริษัท มีการพิจารณาข้อกำหนดต่างๆ รวมทั้งตรวจสอบเอกสารทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างละเอียด นอกจากนี้ในฐานะองค์กรที่มีความรับผิดชอบต่อสังคม บริษัทพิจารณาอย่างรอบคอบถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมจากการพัฒนาโครงการของบริษัท โดยมีการทำวิจัยผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมอย่างละเอียด (Environmental Impact Study หรือ EIA) ซึ่งบริษัทไม่เพียงปฏิบัติตามข้อกำหนดขั้นต่ำแต่พยายามทุกวิถีทาง เพื่อให้แน่ใจว่าการก่อสร้างและการพัฒนาโครงการทั้งหมดเป็นไปตามกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องของกรมที่ดิน คณะกรรมการสิ่งแวดล้อม สำนักงานการวางผังเมือง และกระทรวงมหาดไทย สำหรับโครงการยูนิต์ที่พักอาศัยที่มีขนาดเกินกว่า 80 ห้อง บริษัทได้มีการจัดทำและ ยื่นรายงานผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม (EIA Report) ต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม บริษัทมีความภูมิใจเป็นอย่างยิ่งในประวัติที่ต่อเนื่องมาทั้งในด้านความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

ที่สำคัญ บริษัทยังได้มีการวิเคราะห์ทางการเงินสำหรับแต่ละโครงการอย่างละเอียด โดยการคิดวิเคราะห์จำนวนเงินลงทุนที่ต้องการเปรียบเทียบกับเงินทุนหมุนเวียนที่ทางบริษัทมีอยู่ เพื่อการตัดสินใจในการหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสม ไม่ว่าจะเป็นจากการสนับสนุนจากผู้ร่วมทุนหรือจากสถาบันทางการเงินก็ตาม

การคัดเลือกบริษัทพัฒนาโครงการ

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



ผู้ออกแบบ

เมื่อมีรายละเอียดแผนโครงการแล้ว บริษัท จะทำการคัดเลือกผู้ออกแบบโครงการ โดยมีเกณฑ์การคัดเลือกจากการพิจารณาประสบการณ์การทำงานในอดีตในโครงการพัฒนาที่มีความคล้ายคลึงกับโครงการของบริษัท ความเข้าใจในทำเลสถานที่ก่อสร้างและสภาพแวดล้อม การคำนึงถึงสิ่งแวดล้อมและข้อกำหนดในการออกแบบ การคัดเลือกผู้ออกแบบจะจัดทำโดยวิธีการเชิญเข้าเจรจาจากข้อกำหนดด้านการออกแบบเบื้องต้นของโครงการ ค่าธรรมเนียมจะขึ้นอยู่กับขอบเขตของงานตามโครงการและโครงสร้างค่าธรรมเนียมของบริษัทและตลาด

ผู้รับเหมาหลัก

ในทุกโครงการของ ไรมอน แลนด์ บริษัทจะคัดเลือกผู้รับเหมาหลักจากบริษัท ก่อสร้างชั้นนำระดับสากล โดยหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกผู้รับเหมาประกอบด้วย ความสามารถทางด้านเทคนิค วิธีการดำเนินงานก่อสร้างที่รวดเร็วและมีประสิทธิภาพ บุคลากรที่มีประสบการณ์และความชำนาญ และชื่อเสียงที่ไว้วางใจได้ในการส่งมอบงานที่เสร็จสมบูรณ์ภายในระยะเวลาและงบประมาณที่กำหนด ผู้รับเหมาต้องมีความสามารถในการประสานและควบคุมงานแบบศูนย์รับผิดชอบเดียว (Single-Point Accountability) ซึ่งรวมถึงเป็นการประสานงานกับผู้ออกแบบ การควบคุมและประกันคุณภาพการก่อสร้าง (Quality Assurance/Quality Control) และการดำเนินการแก้ไขปัญหาในการดำเนินงาน นอกจากนี้ ผู้รับเหมาที่ได้รับเลือกจะต้องเป็นบริษัทที่มีฐานะทางการเงินที่ดีและมีแหล่งเงินทุนสนับสนุนที่มั่นคง

ผู้รับเหมาช่วง

บริษัทจะมีการทำสัญญาช่วงกับผู้รับเหมาที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะทางสำหรับงานว่าจ้างที่มีขนาดเล็กในแต่ละโครงการ เช่น งานเฟอร์นิเจอร์ งานชุดครัว ตัวกระเบื้องการคัดเลือกของบริษัท ซึ่งพิจารณาจากความสามารถด้านเทคนิค คุณภาพของวัสดุและบริการ และราคาที่เสนอ โดยบริษัท จะจัดจ้างผู้รับเหมาช่วงผ่านทางผู้รับเหมาหลักของโครงการ แต่อย่างไรก็ตามบริษัท ยังคงมีส่วนร่วมในกระบวนการโดยตลอดผ่านทางผู้จัดการโครงการ ซึ่งจะคอยตรวจสอบทุกขั้นตอนของการดำเนินการตั้งแต่การคัดเลือกไปจนถึงการทำสัญญาและการกำกับดูแลงานของผู้รับเหมาช่วง

ที่ปรึกษา

เพื่อให้แน่ใจว่าทุกๆ โครงการของบริษัท เป็นไปตามมาตรฐานคุณภาพและเสร็จสมบูรณ์ตามกำหนดการส่งมอบงาน บริษัท ได้จัดจ้างที่ปรึกษากายนอกเพื่อคอยตรวจสอบโครงการ โดยเริ่มตั้งแต่กระบวนการคัดเลือกผู้รับเหมาไปจนถึงการดำเนินงานก่อสร้าง เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ในการออกแบบที่เป็นเลิศและการใช้พลังงานอย่างเหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดด้วยผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมที่น้อยที่สุด การคัดเลือกที่ปรึกษาจะพิจารณาจากความรู้เฉพาะทางด้านวิศวกรรมและประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการพัฒนา นอกจากนี้ที่ปรึกษาจะต้องมีทักษะด้านการนำเทคโนโลยีใหม่ๆ หรือ วิศวกรรม คุณค่า (Value Engineering) มาประยุกต์ใช้กับเทคโนโลยีและอุปกรณ์ที่ทันสมัย เพื่อลดระยะเวลาการก่อสร้างและทำให้การก่อสร้างมีประสิทธิภาพมากขึ้น การคัดเลือกที่ปรึกษาจะจัดทำโดยวิธีการเชิญเข้าเจรจาจากข้อกำหนดของโครงการ ด้านค่าธรรมเนียมจะขึ้นอยู่กับขอบเขตของงานตามโครงการและโครงสร้างค่าธรรมเนียมของโครงการที่มีขนาดใกล้เคียงกับโครงการของบริษัท



การจัดหาวัสดุอุปกรณ์

จุดมุ่งหมายสูงสุดในการจัดจ้างผู้จัดจำหน่ายและจัดซื้อวัสดุอุปกรณ์สำหรับโครงการของบริษัท คือการลดข้อบกพร่องในการก่อสร้าง การบริหารต้นทุนในการดำเนินงานและการก่อสร้างอย่างเหมาะสมที่สุด รวมถึงการประหยัดพลังงานและสร้างผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมให้น้อยที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ ในโครงการส่วนใหญ่ของบริษัท วัสดุก่อสร้างส่วนใหญ่จะถูกจัดหาโดยผู้รับเหมาหลัก แต่อย่างไรก็ดี บริษัท ยังคงมีส่วนเกี่ยวข้องโดยตรงในกระบวนการ โดยเริ่มตั้งแต่การกำหนดเกณฑ์การคัดเลือกไปจนถึงขั้นตอนการจัดหาผู้จัดจำหน่ายและการทำการวิเคราะห์ด้านราคา โดยวัสดุอุปกรณ์เหล่านั้นจะต้องได้มาตรฐานทั้งตามข้อกำหนดการออกแบบ และมาตรฐานคุณภาพสากล และมาตรฐานโครงการที่ตั้งไว้ วัสดุหลักในการก่อสร้างจะต้องได้รับการทดสอบสมรรถภาพและได้รับการรับรองจากสถาบันที่เป็นที่ยอมรับตามมาตรฐานสากล ในการบริหารต้นทุน ส่วนใหญ่ บริษัท จะทำสัญญาในเป็นแบบกำหนดราคาเหมารวม (Fixed Lump Sum Price) เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงในการเพิ่มขึ้นของต้นทุน



2.2. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า

2.2.1. ผลิตภัณฑ์และบริการ

1. โครงการพร้อมให้เช่า ณ ปัจจุบัน

โครงการวิว มอลล์

ถนนเจริญนคร, กรุงเทพมหานคร

กรรมสิทธิ์ในที่ดิน:

ประเภท:

จำนวนชั้น:

ขนาด (โดยประมาณ):

อัตราเช่าพื้นที่:

ข้อมูล ณ สิ้นปี 2563

พื้นที่ธุรกิจค้าปลีกสำหรับเช่า

ศูนย์การค้าชุมชน

4 ชั้น

3,733 ตารางเมตร

ร้อยละ 50

โครงการ “เคอพลัส” เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์

ถนนเจริญนคร, กรุงเทพมหานคร

กรรมสิทธิ์:

ประเภท:

จำนวนยูนิต:

ขนาดห้อง:

อัตราเช่าพื้นที่:

ข้อมูล ณ สิ้นปี 2563

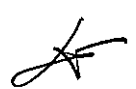
บริษัทเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์

ที่พักอาศัยพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก

52 ห้อง

58 – 232 ตารางเมตร

ร้อยละ 53



2. โครงการกำลังพัฒนา

อาคารสำนักงาน "One City Centre"

ถนนเพลินจิต, กรุงเทพมหานคร

กรรมสิทธิ์ในที่ดิน:

ประเภท:

จำนวนชั้นโดยรวม:

พื้นที่ใช้งานรวม:

พื้นที่เช่ารวม:

เริ่มดำเนินการก่อสร้าง:

คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จ:

ความคืบหน้าการก่อสร้าง:

ข้อมูล ณ สิ้นปี 2563

สัญญาเช่าที่ดินระยะยาว 30 ปี (ต่อสัญญาได้ตามเงื่อนไข)

อาคารสำนักงาน

61 ชั้น

116,000 ตารางเมตร

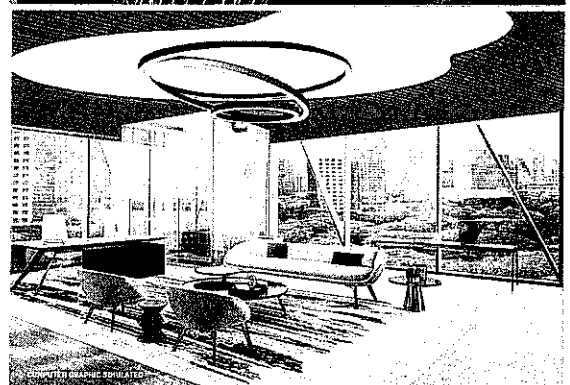
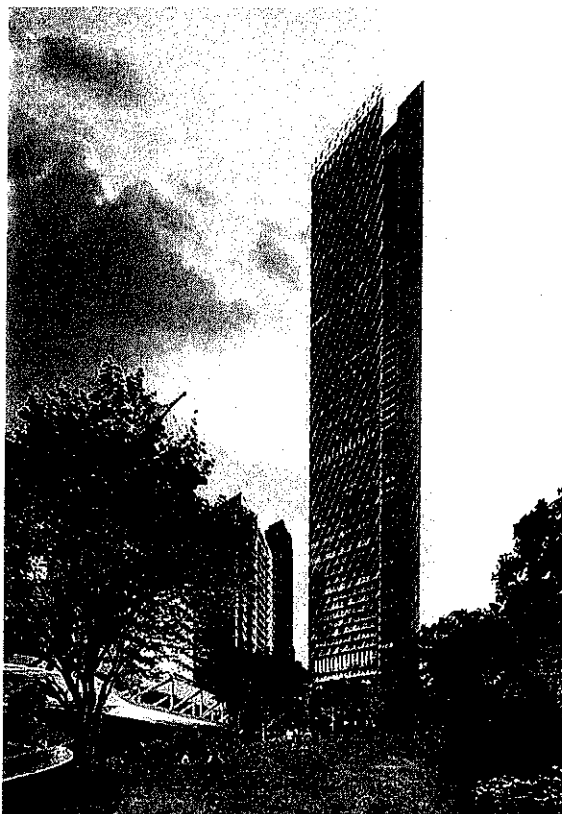
61,000 ตารางเมตร

2562

2565

ร้อยละ 34

หมายเหตุ: รายละเอียดโครงการอาจเปลี่ยนแปลงได้ อย่างไรก็ตามพื้นที่เพื่อเช่าจะมีจำนวน 50 ชั้น




ไฮเทล คิซ**ถนนเจริญนคร, กรุงเทพมหานคร**

กรรมสิทธิ์ในที่ดิน:

ประเภท:

จำนวนห้อง:

เริ่มดำเนินการก่อสร้าง:

คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จ:

ความคืบหน้าการก่อสร้าง:

ข้อมูล ณ สิ้นปี 2563

เช่าระยะยาว

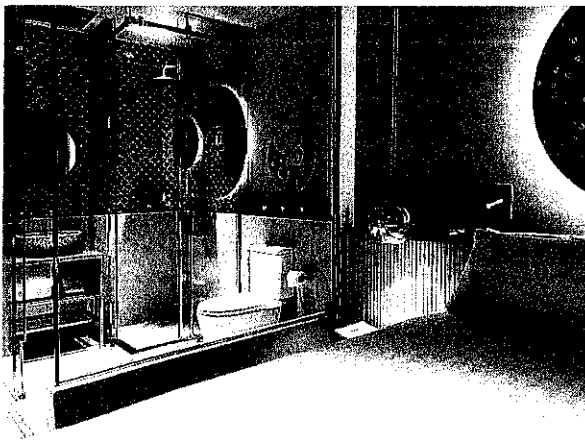
โรงแรม

71

2562

2564

80%

**2.2.2. ตลาดอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและการพาณิชย์**

บริษัทฯ ยังคงแสวงหาโอกาสในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ และสำนักงานในกรุงเทพมหานคร โดยตั้งแต่ปี 2562 บริษัทฯ ได้เริ่มการก่อสร้างอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกเพื่อเช่า ชื่อโครงการ One City Centre ("OCC") โดยกำหนดแบบอาคารนี้ให้เป็นอาคารที่จะได้รับการรับรองมาตรฐาน LEED ระดับโกลด์ ซึ่งจะช่วยให้สามารถรองรับความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานของบริษัทชั้นนำทั้งในประเทศและต่างประเทศที่มีมาตรฐานระดับสูงในการเลือกใช้อาคารสำนักงานได้ โดยคาดว่าโครงการจะสามารถสร้างรายได้ภายในปี พ.ศ. 2566 โดยการลงทุนในโครงการนี้เป็นการลงทุนร่วมกับ มิตรซูบิชิ เอสเตท เอเชีย (ชื่อเต็ม - บริษัท เอ็มอีเอคอมเมอร์เชียล โฮลดิ้งส์ จำกัด) จากประเทศญี่ปุ่น ทั้งนี้ การเข้าสู่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า เป็นการดำเนินงานตามกลยุทธ์ในการสร้างรายได้ประจำจากการเก็บค่าเช่า เพื่อลดความผันผวนของรายได้ ประกอบกับเป็นการรักษาเสถียรภาพของกระแสเงินสดของบริษัทในระยะยาว นอกเหนือจากการพัฒนาโครงการเพื่อเป็นที่ยู่ออาศัยในปัจจุบัน



3. ปัจจัยความเสี่ยง

3.1 ความเสี่ยงจากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ

3.1.1 ความเสี่ยงจากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจและปัจจัยต่างๆที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ

ความผันผวนของเศรษฐกิจภายในประเทศและปัจจัยภายนอกยังมีส่งผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจอย่างมีนัยสำคัญ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการแพร่ระบาดของโรค Coronavirus (COVID-19) ทำให้ภาครัฐมีมาตรการควบคุมการระบาดของโรค เช่น มาตรการ Lockdown, การเว้นหรือรักษาระยะห่าง (Social Distancing) การแพร่ระบาดของโรค ได้ส่งผลกระทบต่อ หลายธุรกิจที่มีความสำคัญต่อภาคเศรษฐกิจ อาทิ ภาคการส่งออก, ภาคการท่องเที่ยว และขยายวงกว้างไปยังธุรกิจที่เกี่ยวข้อง เช่น ธุรกิจโรงแรม ร้านอาหารค้าปลีก รวมถึงธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญจาก ปัจจัยข้างต้น และนอกจากนี้ ยังพบว่าปัจจัยกดดันอื่นๆ อาทิ การหดตัวของอุปสงค์ของลูกค้านต่างประเทศ การหดตัวของกำลังซื้อภายในประเทศ รวมทั้งความระมัดระวังการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน ซึ่งผลกระทบต่อ การเติบโตของ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

บริษัทตระหนักและให้ความสำคัญกับความเสี่ยงดังกล่าว จึงได้มีการติดตามสถานการณ์อย่างใกล้ชิดเพื่อเตรียมความพร้อม ซึ่งบริษัทได้มีการกำหนดกลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจให้สอดคล้องกับสภาวะเศรษฐกิจที่มีความผันผวน และปัจจัยต่างๆที่มีผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจ เช่น บริษัทได้มีการจัดทำมาตรการ สำหรับรองรับและป้องกันโรค COVID-19 เพื่อป้องกันความเสี่ยงที่จะเกิดทำให้ธุรกิจหยุดชะงักได้ สำหรับปัจจัยอื่นๆ บริษัทได้มีการวางแผนและจัดทำ กลยุทธ์ เพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงและความไม่แน่นอนที่อาจเกิดขึ้นได้ในอนาคต ซึ่งรวมถึง การบริหารกระแสเงินสด ของบริษัทให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม และบริษัทมีการใช้ข้อมูลจากภายนอก มาใช้เป็นข้อมูลอ้างอิงในการจัดทำแผนธุรกิจ อาทิ เช่น ตัวเลขดัชนีชี้วัดทางเศรษฐกิจข้อมูลสภาวะธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้มั่นใจว่า บริษัทสามารถพัฒนา โครงการที่อยู่อาศัยที่สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้อย่างถูกต้องและสามารถแข่งขันกับคู่แข่งในตลาดได้

3.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจ

3.2.1 ความเสี่ยงจากการแข่งขันสูงในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

การแข่งขันในตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังคงมีการแข่งขันที่สูง โดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วนของคอนโดมิเนียม ซึ่งผู้พัฒนาโครงการ แต่ละรายต่างมีการปรับตัวเพื่อสร้างความได้เปรียบในการแข่งขันการพัฒนาโครงการยังคงมีการพัฒนาตามแนวเส้นทาง รถไฟฟ้า ตลอดจนการพัฒนาในรูปแบบของโครงการแบบผสมผสาน (Mixed-use Project), การพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อตอบสนองการใช้งานสำหรับคนทุกวัยภายในโครงการ หรือพื้นที่เดียวกัน และรวมไปถึงผู้ประกอบการบางรายยังเริ่มให้ความสำคัญกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ให้ความใส่ใจผู้สูงอายุมากขึ้น

บริษัท ได้ให้ความสำคัญกับการวิจัยและพัฒนาในหลากหลายด้าน เพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขัน รวมถึงเน้นให้มีการศึกษารายละเอียดเพื่อทำความเข้าใจกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย รวมทั้งการสำรวจตลาดถึงความต้องการด้านต่างๆ ตามที่ได้กล่าวข้างต้น เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงจากการแข่งขันสูงในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจึงขยายฐานธุรกิจไปใน ธุรกิจประเภทอื่นๆ ด้วยเพื่อเป็นการสร้างรายได้ประจำ เช่น บริการจำหน่ายต่อและให้เช่าที่พักอาศัย ธุรกิจโรงแรม ธุรกิจให้เช่าพื้นที่สำนักงาน เป็นต้น



นอกจากนี้ พบว่า มีผู้ประกอบการหลายรายมีการร่วมทุนกับต่างชาติสำหรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ หรือ เพื่อเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันในธุรกิจ บริษัท ได้ตระหนักถึงสถานการณ์ดังกล่าว จึงได้เข้าร่วมลงทุนกับ Tokyo Tatemono และ Mitsubishi Estate ซึ่งเป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์จากญี่ปุ่น ในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยและอาคารสำนักงานแบบผสมผสาน (Mixed-Use Project) เพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขัน ขยายโอกาสทางธุรกิจและลดความเสี่ยงในการพัฒนาโครงการ ตลอดจน เป็นการช่วยเพิ่มมูลค่าของโครงการที่ดำเนินการรวมถึงการเพิ่มพูนศักยภาพการแข่งขันจากการใช้งานของเทคโนโลยีที่ใช้ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขยายฐานลูกค้าที่มีศักยภาพของโครงการใหม่ และเพื่อให้มีจำนวนผู้ซื้อจากต่างประเทศมากขึ้น

3.2.2 ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต

ที่ดินเป็นส่วนสำคัญในการพัฒนาโครงการในอนาคต และด้วยกลยุทธ์ของบริษัท ที่เน้นการพัฒนาโครงการในพื้นที่ที่อยู่ในทำเลใจกลางกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นทำเลที่ผู้ประกอบการหลายรายมีความต้องการที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการเป็นจำนวนมาก ซึ่งทำให้เกิดการปรับตัวราคาที่ดินเพิ่มสูงขึ้น ซึ่งส่งผลกระทบต่อต้นทุนการพัฒนาโครงการที่เพิ่มสูงขึ้น อาจทำให้ไม่สามารถพัฒนาโครงการเพื่อให้ได้ผลตอบแทนจากการลงทุนตามที่บริษัทคาดหวังไว้

บริษัทได้มีการวางแผนการลงทุนระยะยาว ด้วยการกำหนดแผนการซื้อที่ดินให้สอดคล้องกับงบประมาณ แผนธุรกิจและสภาพคล่อง โดยมีการศึกษาความเป็นไปในการลงทุนพัฒนาโครงการอย่างรอบคอบ และนอกจากนี้ บริษัทมีกระบวนการที่รัดกุมและโปร่งใสในการตัดสินใจซื้อที่ดิน โดยพิจารณาข้อมูลด้านการตลาด คู่แข่ง ราคาที่ดินโดยการเปรียบเทียบราคาประเมินของราชการและราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระ ซึ่งจะนำไปใช้ประกอบการพิจารณาราคาที่เหมาะสม ทำให้สามารถลดความเสี่ยงอันเนื่องจากการไม่สามารถจัดหาที่ดินในทำเลและราคาที่สอดคล้องกับแผนธุรกิจของบริษัทได้ นอกจากนี้ บริษัทได้ดำเนินการป้องกันความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดทางกฎหมาย และข้อบังคับในการซื้อที่ดินโดยการตรวจสอบกฎหมาย ข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการที่มีผลบังคับใช้อย่างระมัดระวัง รอบคอบ รวมทั้งกฎหมาย ข้อบังคับต่างๆ ที่อาจจะประกาศใช้ในอนาคตซึ่งมีผลต่อการพัฒนาโครงการ

3.2.3 ความเสี่ยงจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนพัฒนาโครงการ

สำหรับปี 2563 การปรับราคาของวัสดุก่อสร้างและค่าแรงงาน พบว่า ราคาของวัสดุก่อสร้างมีการเปลี่ยนแปลงไม่มากนัก

บริษัทได้ป้องกันความเสี่ยงนี้ โดยการว่าจ้างผู้รับเหมาในส่วนของงานโครงสร้าง ซึ่งเป็นการว่าจ้างผู้รับเหมาเพียงรายเดียวที่มีศักยภาพ มีความพร้อมในการพัฒนาโครงการ และรวมถึงการทำสัญญาการก่อสร้างแบบเหมารวม (Lump Sum Construction Contract) ส่งผลให้บริษัท สามารถควบคุมต้นทุนและบริหารการก่อสร้างได้เป็นอย่างดี ตามแผนงานและงบประมาณที่กำหนดไว้ และนอกจากนี้ บริษัทได้ทำการจัดซื้อวัสดุก่อสร้างบางรายการจากผู้ผลิตโดยตรง รวมทั้งการกำหนดราคาส่งมอบวัสดุก่อสร้างไว้ล่วงหน้า เพื่อลดความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างที่อาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนการก่อสร้างของบริษัท

สำหรับการพัฒนาโครงการ บริษัทได้มีการจัดจ้างที่ปรึกษาจากภายนอกที่มีความรู้ความสามารถ และมีความเชี่ยวชาญโดยตรงในแต่ละโครงการ เพื่อให้มั่นใจว่าของของบริษัท โดยหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกที่ปรึกษาจากภายนอกจะคำนึงถึง ความเชี่ยวชาญเฉพาะทางและชื่อเสียงอันเป็นที่ยอมรับ โดยมีการนำเทคโนโลยีและอุปกรณ์ที่ทันสมัยเข้ามาใช้เพื่อพัฒนาคุณภาพงานและต้นทุนค่าก่อสร้างให้เป็นไปตามที่บริษัทกำหนด ตลอดจนพัฒนาระบบงานและเพิ่มประสิทธิภาพในกระบวนการก่อสร้างของบริษัท ด้วย



3.2.4 ความเสี่ยงจากปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน

จากการแพร่ระบาดของเชื้อโรค Coronavirus (COVID-19) มีผลให้กิจกรรมทางเศรษฐกิจบางส่วนหยุดชะงักในช่วงระยะเวลาหนึ่ง ส่งผลกระทบต่อสถานะทางเศรษฐกิจ ทำให้รายได้และกำลังซื้อของผู้บริโภคลดลง และนอกจากนี้ แนวโน้มสินทรัพย์ภาคครัวเรือนของประเทศมีการปรับตัวสูงขึ้น ส่งผลให้สถาบันการเงินเพิ่มความเข้มงวดในการพิจารณาและอนุมัติสินเชื่อโดยใช้มาตรการ LTV (Loan to Value)

บริษัทได้ตระหนักถึงปัจจัยเสี่ยงดังกล่าว จึงกำหนดแนวทางบริหารความเสี่ยงดังกล่าว โดยบริษัทมีการประเมินคุณสมบัติเบื้องต้นและความสามารถในการผ่อนชำระเงินกู้ของลูกค้าที่มีความประสงค์จะขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน และนอกจากนี้ บริษัทมีการเจรจา ทำแผนการตลาดร่วมกับสถาบันการเงิน เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับลูกค้าในการติดต่อขอสินเชื่อ รวมทั้งให้คำแนะนำกับลูกค้าในการขอสินเชื่อ

3.2.5 ความเสี่ยงจากการขาดแคลนบุคลากรที่มีคุณภาพ

บริษัท อยู่ในกลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นธุรกิจที่ต้องพึ่งพาความรู้ความสามารถของทีมผู้บริหารและบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญพิเศษเป็นสำคัญ บริษัท จึงสรรหาบุคลากรที่มีความสามารถและมีศักยภาพเข้าร่วมงาน โดยบริษัทตระหนักถึงความสำคัญของบุคลากรเหล่านี้เป็นอย่างดี เนื่องจากในปัจจุบันภาวะการแข่งขันในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีสูงมาก ทำให้มีการติดต่อเพื่อจัดหาพนักงานในระดับผู้บริหารระดับสูงไปทำงานในบริษัท อื่น ๆ จำนวนมากและต่อเนื่อง อาจทำให้เกิดภาวะการขาดแคลนตัวบุคคลที่มีความสามารถมากทดแทนผู้บริหารเดิม

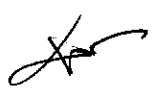
เพื่อให้มีการยกระดับทักษะที่ขาดแคลน บริษัทจัดให้มีการฝึกอบรมให้กับพนักงานเพื่อเพิ่มเติมความรู้และทักษะที่ขาดในปัจจุบัน ด้วยการจัดอบรมภายในตนเอง โดยพนักงานที่มีความรู้เฉพาะด้าน แบ่งปันความรู้ของตนกับพนักงานคนอื่น ๆ รวมทั้งการจัดอบรมภายนอก เพื่อให้มั่นใจว่าพนักงานได้รับการอบรมอย่างมีคุณภาพตามมาตรฐานในวงการอสังหาริมทรัพย์

นอกจากนี้ บริษัทยังมีการผูกโยงค่าตอบแทนส่วนหนึ่งของพนักงานกับผลการดำเนินงานของบริษัท ซึ่งจะช่วยให้พนักงานจัดเรียงความสำคัญในการทำงานเพื่อเป้าหมายรายได้และกำไรของบริษัท อีกทั้งเสมือนเป็นแรงจูงใจที่จะทำงานอยู่ติดต่อกับบริษัท 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 รวมทั้งข้อกำหนดที่เกี่ยวกับใบอนุญาตสิ่งแวดล้อม โดยเฉพาะโครงการอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ



บริษัท ได้พยายามลดความเสี่ยงดังกล่าวด้วยการติดตามข้อมูลการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวกับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องอย่างใกล้ชิด บริษัทมีการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ โดยพิจารณาตามกฎหมาย ข้อกำหนดและระเบียบปฏิบัติในปัจจุบันอย่างละเอียด ดังนั้น บริษัทจึงมั่นใจได้ว่าโครงการต่างๆ ของบริษัท ได้คำนึงถึงการปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อกำหนดและระเบียบปฏิบัติของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด

3.3.2 การประกาศใช้ พสบ.คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล

บริษัทคำนึงถึงความสำคัญของพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลใหม่ของประเทศไทย (Personal Data Protection Act.: PDPA) ซึ่งเป็นข้อกำหนดความเป็นส่วนตัวที่สำคัญสำหรับธุรกิจ เนื่องจาก บริษัท เก็บรวบรวมและประมวลผลข้อมูลจำนวนมากในแต่ละวัน ผลจากการบังคับใช้ พสบ. คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (Personal Data Protection Act.: PDPA) ทุกบริษัทที่ดำเนินงานในประเทศไทย จะต้องมีความรับผิดชอบตามกฎหมายต่อการป้องกันข้อมูลรั่วไหลที่อาจเกิดขึ้นในกระบวนการทำงานของบริษัท ไม่ว่าจะเป็นเกิดจากจุดใด

บริษัทจึงว่าจ้างที่ปรึกษาผู้เชี่ยวชาญเพื่อสนับสนุนการวิเคราะห์ช่องว่างที่มี รวมทั้งให้คำแนะนำและออกแบบทางแก้ไข เพื่อให้บริษัทสามารถปฏิบัติตามกฎหมายได้ตามที่กำหนด และได้จัดทำแผนเตรียมความพร้อม การใช้ข้อมูลส่วนบุคคล (Personal Data Protection Act.: PDPA) รวมทั้งแต่งตั้งทีมงานที่มีความสามารถเพื่อรองรับข้อกำหนดในการปฏิบัติตาม พสบ. คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (Personal Data Protection Act.: PDPA) อย่างเหมาะสม



4. **ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ**

บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์หลักคือที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาเพื่อขายและให้เช่า โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (สุทธิ) ห่วงชุดที่มีไว้เพื่อขาย (สุทธิ) สินทรัพย์ถาวรและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (สุทธิ) สินทรัพย์สิทธิการใช้ (สุทธิ) และที่ดินรอการพัฒนา เท่ากับ 3,071 ล้านบาท 184 ล้านบาท 632 ล้านบาท 198 ล้านบาทและ 1,656 ล้านบาทตามลำดับ โดยมีรายละเอียด ดังนี้



4.1 ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (สุทธิ) ของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

บริษัท / โครงการ	ที่ตั้งโครงการ	พื้นที่รวมของโครงการ (ไร่)	รายละเอียดโครงการ หรือ จำนวนยุบิตคงเหลือ	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (พันบาท)	การผูกพันในทรัพย์สิน	หมายเหตุ
■ บมจ. ไรมอน แลนด์ 1. นอร์ทพอยท์ 2. 185 ราชดำริ	หาดวงศ์อมตย์ ตำบลนาเกลือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี	12 - 0 - 54	ห้องชุดโครงการบอร์ก พอยท์คงเหลือ 1 ยูบิต	11,348	<ul style="list-style-type: none"> ■ จำนวนเพื่อค้ำประกันเงินกู้เพื่อใช้เป็นเงินก่อสร้างโรงแรมคิงกิ้ง วงเงินจำนวน 60 ล้านบาท 	<ul style="list-style-type: none"> ■ มูลค่าตามบัญชีเป็นมูลค่าสำหรับส่วนที่ยังไม่ได้ส่งมอบ
	ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	4 - 1 - 62.9	เป็นคอนโดมิเนียมพักอาศัย 35 ชั้น จำนวน 266 ยูบิต พร้อมพื้นที่จอดรถ	62,447	<ul style="list-style-type: none"> ■ จำนวนเพื่อค้ำประกันเงินกู้เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน วงเงินจำนวน 1,364 ล้านบาท 	<ul style="list-style-type: none"> ■ มูลค่าตามบัญชีเป็นมูลค่าสำหรับส่วนที่ยังไม่ได้ส่งมอบ ■ ห้องชุดจำนวน 1 ยูบิตถือกรรมสิทธิ์โดยบจ. ไรมอน แลนด์ สิลิ
■ บจ. เดอะ ริเวอร์ และ/หรือ บจ. ดากิล หรือพอร์ทไซด์ 3. เดอะ ริเวอร์	อยู่ใกล้กับโรงแรมเพนินซูลาริมแม่น้ำเจ้าพระยา ถนนเจริญนคร แขวงคลองตันใต้ เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร	12 - 3 - 41	<ul style="list-style-type: none"> ■ เป็นคอนโดมิเนียมพักอาศัย 71 ชั้น และ 42 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 825 ยูบิต ■ ห้องชุดพิกัดในโครงการ เดอะ ริเวอร์ 	544,895	<ul style="list-style-type: none"> ■ บางส่วนจำนวนเงินเพื่อค้ำประกันเงินกู้เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน วงเงินจำนวน 1,587 ล้านบาท 	<ul style="list-style-type: none"> ■ มูลค่าตามบัญชีเป็นมูลค่าสำหรับส่วนที่ยังไม่ได้ส่งมอบ ■ ห้องชุดจำนวน 1 ยูบิตถือกรรมสิทธิ์โดยบจ. ไรมอน แลนด์ สิลิ

4.1 ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (สุทธิ) ของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (ต่อ)

บริษัท / โครงการ	ที่ตั้งโครงการ	พื้นที่รวมของโครงการ (ไร่)	รายละเอียดของโครงการหรือจำนวนยูนิตคงเหลือ	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (พันบาท)	การผูกพันในการเปลี่ยน	หมายเหตุ
<ul style="list-style-type: none"> ■ บจ. ไรมอน แลนด์ 						
<ul style="list-style-type: none"> ■ คิวลอสอปบันท์ 						
4. ซายร์ วงศ์อมตย์	ตำบลนาเกลือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี	5-3-70	เป็นคอนโดมิเนียมพักอาศัย จำนวน 2 อาคาร (ขนาดสูง 54 ชั้น และ 37 ชั้น) จำนวน 465 ยูนิต	7,532	<ul style="list-style-type: none"> ■ จำนวนเพื่อค้ำประกันเงินกู้เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน วงเงินจำนวน 1,364 ล้านบาท 	<ul style="list-style-type: none"> ■ มูลค่าตามบัญชีเป็นมูลค่าสำหรับส่วนที่ยังไม่ได้ส่งมอบ ■ ห้องชุดจำนวน 1 ยูนิตถือกรรมสิทธิ์โดยบมจ. ไรมอน แลนด์ ■ ห้องชุดจำนวน 1 ยูนิตถือกรรมสิทธิ์โดยบจ. ไรมอน แลนด์ ยูนิกซ์
<ul style="list-style-type: none"> ■ บจ. ไรมอน แลนด์ ■ ยูนิกซ์ 						
5. ยูนิกซ์ เซ้าท์พาร์ค	ตำบลหนองบือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี	7-0-16	คอนโดมิเนียมพักอาศัย จำนวน 1,210 ยูนิต	3,771	-	<ul style="list-style-type: none"> ■ มูลค่าตามบัญชีเป็นมูลค่าสำหรับส่วนที่ยังไม่ได้ส่งมอบ
6. เดอะ ลอฟท์ อโศก	ตำบลคลองตันเหนือ อำเภอดุสิต จังหวัดกรุงเทพมหานคร	1-2-65.8	คอนโดมิเนียมพักอาศัย จำนวน 211 ยูนิต	66,074	<ul style="list-style-type: none"> ■ บางส่วนจำนวนเพื่อค้ำประกันเงินกู้เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน วงเงินจำนวน 1,364 ล้านบาท 	<ul style="list-style-type: none"> ■ มูลค่าตามบัญชีเป็นมูลค่าที่ต้นพร้อมส่งแปลงสร้าง
<ul style="list-style-type: none"> ■ บจ. ไรมอน แลนด์ ■ สยาม 						
7. เดอะ ลอฟท์ สยาม	แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร	2-0-10	คอนโดมิเนียมพักอาศัย จำนวน 268 ยูนิต	1,058,144	<ul style="list-style-type: none"> ■ จำนวนเพื่อค้ำประกันเงินกู้เพื่อใช้เป็นค่าซื้อที่ดินและพัฒนาคอนโดโครงการ วงเงินจำนวน 1,447 ล้านบาท 	<ul style="list-style-type: none"> ■ มูลค่าตามบัญชีเป็นมูลค่าสำหรับส่วนที่ยังไม่ได้ส่งมอบ ■ ห้องชุดจำนวน 1 ยูนิตถือกรรมสิทธิ์ โดยบมจ. ไรมอน แลนด์

4.1 ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (สุทธิ) ของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (ต่อ)

บริษัท / โครงการ	ที่ตั้งโครงการ	พื้นที่รวมของโครงการ (ไร่)	รายละเอียดของโครงการหรือจำนวนยูนิตคงเหลือ	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (พันบาท)	การผูกพันในการพยาย	หมายเหตุ
<ul style="list-style-type: none"> ■ บจ. ไรมอน แลนด์ พญาไท 	แขวงพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร	1-2-31.5	คอนโดมิเนียมพักอาศัย จำนวน 273 ยูนิต	1,316,507	จำนวนเพื่อค่าประกันเงินกู้เพื่อใช้เป็นค่าซื้อที่ดินวงเงินจำนวน 1,401 ล้านบาท	มูลค่าตามบัญชีเป็นมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
รวม				3,070,718		



บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)

4.2 หักชุดที่ไว้เพื่อขาย (สุทธิ) ของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

บริษัท / โครงการ	รายละเอียด	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (พันบาท)	การผูกพัน	หมายเหตุ
1. บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)	หักชุดของโครงการ The Diplomat 39 และ The Diplomat Sathorn ซึ่งบริษัทซื้อมาจากบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด	183,741	<ul style="list-style-type: none"> จำนวนเพื่อค้ำประกันเงินกู้เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน วงเงินจำนวน 1,503.4 ล้านบาท 	<ul style="list-style-type: none"> หักชุดของโครงการ The Diplomat 39 และ The Diplomat Sathorn เป็นหักชุดที่บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด ยังไม่ได้ขายให้กับลูกค้า
รวม		183,741		



4.3 กรณียุติโครงการและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (สุทธิ) ของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

บริษัท / โครงการ	ที่ตั้งโครงการ	พื้นที่รวม ของโครงการ (ไร่)	รายละเอียดของสินทรัพย์ หรือ จำนวนยูนิตคงเหลือ	มูลค่าตาม บัญชีสุทธิ (พันบาท)	การผูกพันในทรัพย์สิน	หมายเหตุ
1. โครงการเคลฟสันส์ (klapsons)	ถนนเจริญนคร แขวงคลองต้นไทร เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร	-	เป็นโครงการสำหรับการเช่า ระยะยาวในอาคารเดอะริเวอร์ ชั้น 23-31	473,724	<ul style="list-style-type: none"> ห้องชุดโครงการเคลฟสันส์บางส่วน จำนวนเพื่อค้ำประกันเงินกู้เพื่อใช้เป็น เงินทุนหมุนเวียนของบริษัท และวงเงิน จำนวน 1,753.4 ล้านบาท บางส่วนจำนวนเพื่อค้ำประกันเงินกู้เพื่อ ใช้เป็นค่าพัฒนาโครงการโรงแรมมิชัง วงเงินจำนวน 60 ล้านบาท 	
2. โรงแรมมิชัง	บริเวณชั้น 1 2 และ 4 ของ ศูนย์การค้าวิว ถนนเจริญนคร แขวงคลองต้นไทร เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร		โรงแรมระดับ 3 ดาว	95,236	<ul style="list-style-type: none"> บางส่วนจำนวนเพื่อค้ำประกันเงินกู้เพื่อ ใช้เป็นค่าพัฒนาโครงการโรงแรมมิชัง วงเงินจำนวน 60 ล้านบาท 	<ul style="list-style-type: none"> มูลค่าตามบัญชีเป็นมูลค่าต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการ พัฒนาโครงการ
3. ศูนย์การค้าวิว (VUE)	ถนนเจริญนคร แขวงคลองต้นไทร เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร	2 - 3 - 71	อาคาร 4 ชั้น 1 หลัง (รวมชั้นใต้ดิน) พื้นที่ให้เช่า 4,118 ตารางเมตร	35,259	-	<ul style="list-style-type: none"> เป็นศูนย์การค้าเพื่อให้เช่าพื้นที่
4. สินทรัพย์อื่นๆ				27,295		
รวม				631,514		



4.4 สิทธิการเช่า (สุทธิ) ของบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

บริษัท / โครงการ	รายละเอียด	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (พันบาท)	การผูกพัน	หมายเหตุ
1. บริษัท ดากสิน พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	สัญญาเช่าอาคาร (Leased Agreement) ระหว่างสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (ผู้ให้เช่า) และบริษัท ดากสิน พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด (ผู้เช่า)	56,103	-	<ul style="list-style-type: none"> ■ เนื้อที่เช่า (Leased /Rentable Area): เนื้อที่ 2 ไร่ 3 งาน 71.0 ตารางวา หัก ที่ดินส่วนที่เป็นทางการจะจ่ายยอมให้กับที่ดินแปลงข้างเคียง คงเหลือเนื้อที่ดินประมาณ 2 ไร่ 1 งาน 52.71 ตารางวา ■ ลักษณะสัญญาเช่าที่ ดับ: Build-Transfer-Operate (BTO) ■ อายุสัญญาเช่า (Lease Term): 30 ปี ■ วันที่เริ่มสัญญา (Commencing Date): วันที่ 28 กันยายน 2552 ■ วันที่สิ้นสุดสัญญา (Terminate Date): วันที่ 27 กันยายน 2582
2. รอยัล สแควร์ วัน พิกซ์ สิมิตติ (สิงคโปร์)	สัญญาเช่าพื้นที่อาคารศูนย์การค้าระยะเวลา 99 ปีในประเภทสังคโปร	124,425	■ จำนวนเพื่อค้ำประกันเงินกู้เพื่อใช้ซื้อสิทธิการเช่าของบริษัท วงเงินจำนวน 4.3 ล้านเหรียญสิงคโปร์	
3. สิมกริพย์อื่นๆ		17,454		
รวม		197,982		



บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)

4.5 ที่ดินรอการพัฒนา ของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

บริษัท	ที่ตั้ง	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (พันบาท)	การผูกพันในทรัพย์สิน	หมายเหตุ
1. บริษัท ไรมอน แลนด์ กอ.น.ต. เอก จำกัด	แขวงคลองคิม เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร	1,631,355	<ul style="list-style-type: none"> จำนวนเพื่อค้ำประกันสัญญาเงินกู้เพื่อใช้ซื้อที่ดินของบริษัทวงเงินจำนวน 712 ล้านบาท 	พื้นที่รวม (ไร่) 2 - 0 - 16.4
2. ที่ดินปากช่อง	ตำบล หมู่สี่ อำเภอ ปากช่อง จังหวัด นครราชสีมา	7,397	<ul style="list-style-type: none"> จำนวนเพื่อค้ำประกันเงินกู้เพื่อใช้เป็นเงินกู้หมุนเวียน วงเงินจำนวน 1,364 ล้านบาท 	พื้นที่รวม (ไร่) 55 - 0 - 54
3. สินทรัพย์อื่นๆ		17,705		
รวม		1,656,457		



4.6 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า

ในด้านนโยบายการลงทุน บริษัท (1) อาจร่วมกับผู้ร่วมทุนเพื่อจัดตั้งบริษัทใหม่ หรือ (2) อาจเข้าซื้อหุ้นในบริษัทอื่น เพื่อการเข้าร่วมทุนกับผู้ร่วมทุนที่มีนโยบายในการดำเนินธุรกิจ และ บริหารงานในทิศทางเดียวกับบริษัทหรือ (3) เพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ หรือ ความเป็นเจ้าของที่ดิน หรือ โครงการที่มีศักยภาพ โดยบริษัทมีนโยบายที่จะควบคุมดูแลบริษัทที่ได้เข้าร่วมลงทุนเหล่านั้น โดยการถือหุ้นส่วนใหญ่ เพื่อให้มีอำนาจ ในการบริหารงานอย่างแท้จริง พร้อมทั้งแต่งตั้งให้กรรมการหรือผู้บริหารของบริษัทเข้าเป็นกรรมการผู้มีอำนาจและผู้บริหารในบริษัทเหล่านั้น

ในกรณีที่บริษัทย่อย จะดำเนินการซื้อหรือขายทรัพย์สิน หรือตกลงเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศและหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์ การดำเนินการในเรื่องดังกล่าว บริษัทย่อยจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องก่อนทุกครั้ง นอกจากนี้ หากบริษัทย่อยมีการดำเนินการที่อาจเกิดผลเสียหายต่อบริษัท ตัวแทนของบริษัทที่เข้าเป็นกรรมการหรือผู้บริหารในบริษัทนั้นๆ ต้องรายงานให้คณะกรรมการของบริษัทรับทราบ และขอมติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทก่อนการดำเนินการใดๆ ต่อไป

4.7 งบลงทุนของบริษัทในเครือ

บริษัทในเครือ	ชื่อบริษัท	ประเภท/ลักษณะธุรกิจ	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	% การถือ หุ้น	วิธีการลงทุน (ล้านบาท)	มูลค่าการลงทุน ตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่ถือเกิน 10 %	
							รายชื่อ	% การถือหุ้น
บริษัทในเครือ	1. บจ. คอนกรีตโพราซึร็อพเพอร์ติ	เสกกิจการ	200.00	98.59%	196.13	196.13	บมจ. ไรมอน แลนด์	98.59%
	2. บจ. ไรมอน แลนด์ แฟมเบอร์	เสกกิจการ	2.00	95.00%	1.90	0.22	บมจ. ไรมอน แลนด์	100% หุ้นสามัญ หุ้นบุริมสิทธิ 90%
	3. บจ. เดอะ ริเวอร์ (นอกจากนี้ บริษัทยังถือหุ้นใน บจ. เดอะ ริเวอร์ ผ่าน บจ. คอนกรีตโพราซึร็อพเพอร์ติ อีกร้อยละ 11 ของทุนชำระ แล้ว อีกด้วย)	เสกกิจการ	1,232.03	99.84%	1,121.99	860.94	บมจ. ไรมอน แลนด์ บจ. คอนกรีตโพราซึร็อพเพอร์ติ	89.00% 10.99%
	4. บจ. ดากัส โปรเพอร์ติส์ (นอกจากนี้ บริษัทยังถือหุ้นใน บจ. ดากัส โปรเพอร์ติส์ 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	เสกกิจการ	7.00	99.99%	7.00	5.45	บมจ. ไรมอน แลนด์	99.99%
	6. บจ. ไรมอน แลนด์ ดีเวลอปเม้นท์	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	500.00	99.99%	390.69	390.69	บมจ. ไรมอน แลนด์	99.99%
	7. บจ. ไรมอน แลนด์ เรสซิเดนซ์	หยุดดำเนินการ	10.00	99.99%	5.10	-	บมจ. ไรมอน แลนด์	99.99%
	8. บจ. ไรมอน แลนด์ ยูนิคซ์ (ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 99.8 และถือทางอ้อมโดย บจ. ไรมอน แลนด์ เรสซิเดนซ์ ร้อยละ 0.2)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,737.50	99.99%	1,727.50	1,337.56	บมจ. ไรมอน แลนด์	99.78%
	9. บจ. ไรมอน แลนด์ เซอร์วิส	ให้บริการ	0.50	99.96%	0.50	0.50	บมจ. ไรมอน แลนด์	99.96%
	10. บจ. ไรมอน แลนด์ โอเพน	เสกกิจการ	5.00	99.99%	5.00	5.00	บมจ. ไรมอน แลนด์	99.99%
	11. บจ. ไรมอน แลนด์ สีส	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	45.00	99.99%	45.00	45.00	บมจ. ไรมอน แลนด์	99.99%
	12. บจ. ไรมอนแลนด์ เอสเตท	หยุดดำเนินการ	1.00	99.97%	1.00	-	บมจ. ไรมอน แลนด์	99.97%
	13. บจ. อสังหา เรียลตี้	นายหน้า ตัวแทนในการซื้อขาย หรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	1.00	99.97%	1.00	1.00	บมจ. ไรมอน แลนด์	99.97%
	14. บจ. สยามสพ	หยุดดำเนินการ	15.00	99.99%	15.00	-	บมจ. ไรมอน แลนด์	99.99%

4.7 เงินลงทุนของบริษัทในเครือย่อย (ต่อ)

ชื่อบริษัท	ประเภท/ลักษณะธุรกิจ	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	% การถือหุ้น	มูลค่าตาม (ล้านบาท)	มูลค่าการลงทุน ตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่ถือเกิน 10 % รายชื่อ	%การถือหุ้น
15. บจ. ไรมอน แลนด์ อ่าวนาง	เลิกกิจการ	5.00	99.99%	5.00	-	บมจ. ไรมอน แลนด์	99.99%
16. บจ. ไรมอน แลนด์ ดิจิตอล	หยุดดำเนินการ	0.25	99.97%	0.25	-	บมจ. ไรมอน แลนด์	99.97%
17. บจ. ไรมอน แลนด์ ทาวน์ดี ไฟร์	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1.25	99.99%	1.25	1.13	บมจ. ไรมอน แลนด์	99.99%
18. บจ. พญาไท แลนด์	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	577.00	99.99%	616.99	616.99	บมจ. ไรมอน แลนด์	99.99%
19. บจ. ไรมอน แลนด์ โฮลดิ้ง	ลงทุน	159.66	99.99%	163.12	-	บมจ. ไรมอน แลนด์	99.99%
20. บจ. ไรมอน แลนด์ ทาวน์ดี เอก	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	512.41	99.99%	918.72	695.40	บมจ. ไรมอน แลนด์	99.99%
21. บจ. ไรมอน แลนด์ โนนกั้น (ถือหุ้นทางอ้อมโดย บจ. ไรมอน แลนด์ โฮลดิ้ง ร้อยละ 100.00)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50.00	100.00%	-	-	บจ. ไรมอน แลนด์ โฮลดิ้ง	100.00%
22. บจ. ไรมอน แลนด์ อินเวสต์เม้นท์ (สิงคโปร์)	ชำระบัญชี	39.09	100.00%	39.09	-	บมจ. ไรมอน แลนด์	100.00%
23. Royal Square One Pte. Ltd.	ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	1.17	100.00%	30.33	28.87	บมจ. ไรมอน แลนด์	100.00%
รวม					5,009.88		



4.8 เงินลงทุนของบริษัทในกิจการร่วมค้า

กิจการร่วมค้า	ชื่อบริษัท	ประเภท/ลักษณะธุรกิจ	ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	% การถือ หุ้น	วิธีราคาทุน (ล้านบาท)	มูลค่าการลงทุน ตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่ถือเกิน 10 %	
							รายชื่อ	%การถือหุ้น
1. บจ. ไรมอน แลนด์ ทเวนตี ซิก		พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,073.72	51.00%	547.60	488.93	บมจ. ไรมอน แลนด์	51.00%
2. บจ. ไรมอน แลนด์ สภากร		พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	547.37	51.00%	279.16	231.56	บมจ. ไรมอน แลนด์	51.00%
3. บจ. ไรมอน แลนด์ เทอร์ติออล		พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,217.75	51.00%	692.03	672.73	บมจ. ไรมอน แลนด์	51.00%
4. บจ. อาร์ เอ็ม แอล 548		พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	2,166.67	60.00%	1,299.99	1,293.46	บมจ. ไรมอน แลนด์	60.00%
รวม					2,618.78	2,686.68		

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีคดีใดซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสินทรัพย์ของบริษัท หรือบริษัทย่อยอย่างมีสาระสำคัญ (มีมูลค่าสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563) ยกเว้นที่ได้เปิดเผยอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ข้อ 36.5

นอกเหนือจากคดีความดังกล่าวข้างต้นแล้ว บริษัทและบริษัทย่อยมีคดีความที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการถูกกล่าวหาว่าผิดสัญญาจะซื้อจะขายจากลูกค้าบางรายและคดีละเมิด ซึ่งเป็นคดีที่เกิดจากการประกอบธุรกิจโดยปกติของบริษัทและบริษัทย่อย แต่มิได้ส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญ รวมทั้งไม่มีคดีใดที่มีได้เกิดจากการประกอบธุรกิจโดยปกติของบริษัทรวมถึงไม่มีประเด็นข้อพิพาทที่เกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชันที่อาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญแต่อย่างใด โดยมีรายละเอียดดังที่มีการเปิดเผยอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ข้อ 36.5



ชื่อ	:	บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) RAIMON LAND PUBLIC COMPANY LIMITED		
ประเภทธุรกิจ	:	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	เลขที่ 3 อาคารรัตนการ 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 2563	:	หุ้นสามัญ:	ทุนจดทะเบียน	4,172,484,127 บาท
			ทุนชำระแล้ว	4,172,484,127 บาท



6.1 ข้อมูลทั่วไปของบริษัท บริษัทย่อย และบริษัทอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

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	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	4,172,484,127	4,172,484,127	-

บริษัทย่อย					
1) บริษัท ดากสับ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด (0105530057879)	เลขที่ 3 อาคารสำนักงาน ชั้นที่ 19 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์: 66 (0) 2029 1889 โทรสาร: 66 (0) 2029 1892	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,200,000,000	1,200,000,000	68.75%
2) บริษัท ไรมอน แลนด์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (0105549013966)	เลขที่ 3 อาคารสำนักงาน ชั้นที่ 19 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์: 66 (0) 2029 1889 โทรสาร: 66 (0) 2029 1892	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	500,000,000	500,000,000	99.99%
3) 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	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และ/หรือลงทุนในบริษัทย่อยเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	10,000,000	10,000,000	99.99%
4) บริษัท ไรมอน แลนด์ ยูนิคซ์ จำกัด (0105551070491)	เลขที่ 3 อาคารสำนักงาน ชั้นที่ 19 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์: 66 (0) 2029 1889 โทรสาร: 66 (0) 2029 1892	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	2,300,000,000	1,737,500,000	99.78%
5) 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	ให้บริการ/บริการธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	500,000	500,000	99.96%
6) บริษัท อสังหา เรียลตี้ จำกัด (0105559129100)	เลขที่ 3 อาคารสำนักงาน ชั้นที่ 19 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์: 66 (0) 2029 1889 โทรสาร: 66 (0) 2029 1892	นายหน้า คิวแทนโบ การซื้อขายหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	1,000,000	1,000,000	99.97%
7) บริษัท ไรมอน แลนด์ สีส้ม จำกัด (0105558173261)	เลขที่ 3 อาคารสำนักงาน ชั้นที่ 19 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์: 66 (0) 2029 1889 โทรสาร: 66 (0) 2029 1892	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	45,000,000	45,000,000	99.99%
8) 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	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,000,000	1,000,000	99.97%
9) บริษัท สยามสปูน จำกัด (0105560145881)	เลขที่ 3 อาคารสำนักงาน ชั้นที่ 19 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์: 66 (0) 2029 1889 โทรสาร: 66 (0) 2029 1892	ธุรกิจทางด้านการลงทุน	15,000,000	15,000,000	99.99%
10) บริษัท พญาโกะแลนด์ จำกัด (0105561071075)	เลขที่ 3 อาคารสำนักงาน ชั้นที่ 19 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์: 66 (0) 2029 1889 โทรสาร: 66 (0) 2029 1892	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	577,000,000	577,000,000	99.99%

11)	บริษัท ไรมอน แลนด์ ดีเวลอป จำกัด (0105561207180)	เลขที่ 3 อาคารสำนักงาน ชั้นที่ 19 ถนนสาทรใต้ แขวงยาน นาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์: 66 (0) 2029 1889 โทรสาร: 66 (0) 2029 1892	การซื้อและขาย อสังหาริมทรัพย์ที่ เป็นของตนเองที่ ไม่ใช่เพื่อเป็นที่พัก อาศัย	1,000,000	250,000	99.97%
12)	บริษัท ไรมอน แลนด์ ทเวนตี เอก จำกัด (0105561203770)	เลขที่ 3 อาคารสำนักงาน ชั้นที่ 19 ถนนสาทรใต้ แขวงยาน นาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์: 66 (0) 2029 1889 โทรสาร: 66 (0) 2029 1892	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	512,410,300	512,410,300	99.99%
13)	บริษัท ไรมอน แลนด์ โฮ ลดิ้ง จำกัด (0105561187111)	เลขที่ 3 อาคารสำนักงาน ชั้นที่ 19 ถนนสาทรใต้ แขวงยาน นาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์: 66 (0) 2029 1889 โทรสาร: 66 (0) 2029 1892	ธุรกิจทางด้านการ ลงทุนและพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	159,662,400	159,662,400	99.99%
14)	บริษัท ไรมอน แลนด์ โบนิกัน จำกัด (0105560198268)	เลขที่ 3 อาคารสำนักงาน ชั้นที่ 19 ถนนสาทรใต้ แขวงยาน นาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์: 66 (0) 2029 1889 โทรสาร: 66 (0) 2029 1892	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	50,000,000	50,000,000	99.99%
15)	ไรมอน แลนด์ ทเวนตี โฟร์ จำกัด (0105562131853)	เลขที่ 3 อาคารสำนักงาน ชั้นที่ 19 ถนนสาทรใต้ แขวงยาน นาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์: 66 (0) 2029 1889 โทรสาร: 66 (0) 2029 1892	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	5,000,000	1,250,000	99.99%
16)	รอยัล สแควร์ 3บี พิกซ์ ลิคิเต็ด (สิงคโปร์)	103 Irrawaddy Road, #01-08, Royal Square at Novena Singapore 329566	ธุรกิจโฮลดิ้ง	50,000 ดอลลาร์ สิงคโปร์	50,000 ดอลลาร์ สิงคโปร์	100%

บริษัทร่วม						
1)	บริษัท ไรมอน แลนด์ ทเวนตี ซิก จำกัด (0105560125767)	เลขที่ 3 อาคารสำนักงาน ชั้นที่ 19 ถนนสาทรใต้ แขวงยาน นาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์: 66 (0) 2029 1889 โทรสาร: 66 (0) 2029 1892	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	1,073,720,000	1,073,720,000	51.00%
2)	บริษัท อาร์ เอ็ม แอล 548 จำกัด (0105560145890)	เลขที่ 3 อาคารสำนักงาน ชั้นที่ 19 ถนนสาทรใต้ แขวงยาน นาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์: 66 (0) 2029 1889 โทรสาร: 66 (0) 2029 1892	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	2,166,666,600	2,166,666,600	60.00%
3)	บริษัท ไรมอน แลนด์ สาทร จำกัด (0105560163871)	เลขที่ 3 อาคารสำนักงาน ชั้นที่ 19 ถนนสาทรใต้ แขวงยาน นาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์: 66 (0) 2029 1889 โทรสาร: 66 (0) 2029 1892	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	547,370,000	547,370,000	51.00%
4)	บริษัท ไรมอน แลนด์ เทอร์ต็อก จำกัด (0105561192956)	เลขที่ 3 อาคารสำนักงาน ชั้นที่ 19 ถนนสาทรใต้ แขวงยาน นาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์: 66 (0) 2029 1889 โทรสาร: 66 (0) 2029 1892	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	1,739,640,000	1,217,748,000	51.00%

บริษัทอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง	ที่อยู่	ประเภท/ความเกี่ยวข้อง
1) บริษัท ดีลอยท์ ทูช โรบิโนสัน ไซมอน ลอบบิเยร์ จำกัด	11/1 อาคารเอไอเอ สากล ทาวเวอร์ ชั้นที่ 23-27 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์: 66 (0) 2034 0000 โทรสาร: 66 (0) 2034 0100 Website: http://www.deloitte.com	ผู้สอบบัญชีของ บมจ. ไรมอน แลนด์ และบริษัทย่อย
2) บริษัท กุดิน แอนด์ พาร์ก เมอร์ส จำกัด	127 อาคารเกษร ทาวเวอร์ ห้องเลขที่ ซี.เอฟ ชั้นที่ 23 ถนนราชดำเนิน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์: 66 (0) 2838 1750 โทรสาร: 66 (0) 2838 1795 Website: https://www.kap.co.th/	ที่ปรึกษากฎหมายของ บมจ. ไรมอน แลนด์
3) บริษัท สำนักงานกฎหมาย แคปปิตอล จำกัด	44 อาคารสมิทไลฟ์ ชั้นที่ 16 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500 โทรศัพท์: 66 (0) 2633 9088 โทรสาร: 66 (0) 2633 9089 Website: www.thecapitallaw.com	ที่ปรึกษากฎหมายของ บมจ. ไรมอน แลนด์
4) บริษัท ฮันตัน แอมบรูส์ เคิร์ก (ไทยแลนด์) จำกัด	1 อาคารคิววีเอส ลุมพินี ชั้น 34 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์: +66 2 645 8800 โทรสาร: +66 2 645 8800 Website: https://www.huntonak.com/en/	ที่ปรึกษากฎหมายของ บมจ. ไรมอน แลนด์
5) บริษัท ดีแอลเอ ไพเปอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	195 อาคารเอ็นไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 47 ห้อง 4707 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์: 66 (0) 2686 8500 โทรสาร: 66 (0) 2670 0131 Website: www.dlapiper.com	ที่ปรึกษากฎหมายของ บมจ. ไรมอน แลนด์
6) บริษัท ลอว์อัลลายแอนซ์ จำกัด	ชั้น 14 อาคารลุมพินีทาวเวอร์ 1168/22 ถนนพระราม 4 แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์: 66 (0) 2677-6300-2 โทรสาร: 66 (0) 2677-6304 Website: www.lawalliance.co.th	ที่ปรึกษากฎหมายของ บมจ. ไรมอน แลนด์
7) บริษัท แชนด์เลอร์ เอ็มเอชเอ็ม จำกัด	98 อาคารสารสินทรี ชั้น 36 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์: 66 (0) 2-009-5000 โทรสาร: 66 (0) 2-009-5080 Website: https://www.chandlermhm.com/	ที่ปรึกษากฎหมายของ บมจ. ไรมอน แลนด์
8) บริษัท เบเกอร์ แมคเค็นซี แอนด์ เค็นซี่ จำกัด	อาคารอิมเมคัลลาสเพลส ชั้น 25/90 ถนนพระราม 4 กรุงเทพฯ 10500 โทรศัพท์: 66 (0) 2636 2000 Website: www.bakermckenzie.com/Thailand	ที่ปรึกษากฎหมายของ บมจ. ไรมอน แลนด์
9) 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: www.tsd.co.th	นายทะเบียนหลักทรัพย์กฎหมายของ บมจ. ไรมอน แลนด์
10) ธนาคารทีเอสซี จำกัด (มหาชน)	อาคารทีเอสซีทาวเวอร์ 48/2 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500 โทรศัพท์: 66 (0) 2633 6000 โทรสาร: 66 (0) 2633 6800 Website: www.tisco.co.th	สถาบันการเงินกับ บมจ. ไรมอน แลนด์ ทำธุรกรรมด้วย
11) ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	9 ถนนรัชดาภิเษก เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 โทรศัพท์: 0 2544 1000 Website: http://www.scb.co.th	สถาบันการเงินกับ บมจ. ไรมอน แลนด์ ทำธุรกรรมด้วย

12) ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	1222 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพฯ 10120 โทรศัพท์: 0-2296-2000 Website: https://www.krungsri.com	สถาบันการเงินที่บมจ. ไรมอน แลนด์ทำธุรกรรมด้วย และผูกพันผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2562, ครั้งที่ 2/2562 และ ครั้งที่ 1/2563
13) บริษัทหลักทรัพย์ เคทีบีเอส จำกัด (มหาชน)	เลขที่ 87/2 อาคารซีอาร์ซี ทาวเวอร์ ออลซีซั่นเพลส ชั้นที่ 9, 18, 39 และ 52 ถนนวิภาวดี แวงลงมณี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330	ผู้แทนผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2561

6.2 ข้อมูลสำคัญอื่น

ไม่มี

