

## สถานการณ์ปัจจุบันและผลกระทบต่อบริษัท

เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567 คณะกรรมการนโยบายการเงิน (“กนง.”) ธปท. เห็นควรให้คงอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่ร้อยละ 2.50 ต่อปี เพื่อให้สอดคล้องกับศักยภาพการขยายตัวทางเศรษฐกิจที่ต่ำลงจากปัจจัยเชิงโครงสร้าง<sup>1</sup> เนื่องจากอุปสงค์โลกและเศรษฐกิจจีนฟื้นตัวช้า รวมถึงปัจจัยเชิงโครงสร้างการขยายตัวของภาคส่งออกสินค้าอุตสาหกรรมและการท่องเที่ยวมากกว่าที่ประเมินไว้ แต่อุปสงค์ในประเทศยังขยายตัวต่อเนื่องและเป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญของเศรษฐกิจ ด้านอัตราเงินเฟ้ออยู่ในระดับต่ำ โดยมีแนวโน้มทยอยเพิ่มขึ้นเข้าสู่กรอบเป้าหมายช้ากว่าที่ประเมินไว้ กนง. ประเมินว่าเศรษฐกิจที่ขยายตัวชะลอลงในช่วงที่ผ่านมา ส่วนใหญ่เกิดจากแรงส่งจากภาคต่างประเทศที่น้อยลงและผลกระทบจากปัจจัยเชิงโครงสร้าง แต่การบริโภคยังขยายตัวต่อเนื่อง ขณะที่อัตราดอกเบี้ยยังอยู่ในระดับที่สอดคล้องกับการรักษาเสถียรภาพเศรษฐกิจและการเงินซึ่งเป็นรากฐานสำคัญสำหรับการเจริญเติบโตที่ยั่งยืนในระยะยาว

ในปี 2567 มีการคาดการณ์ว่าสภาพเศรษฐกิจโดยรวมเริ่มกลับมาฟื้นตัว จากการกลับมาเปิดประเทศได้ ส่งผลให้ต่างชาติก็เริ่มกลับเข้ามา ทำให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในภาพรวมได้ประโยชน์ ตลาดที่อยู่อาศัยมีการฟื้นตัวแบบค่อยเป็นค่อยไป โดยเฉพาะตลาดคอนโดมิเนียมและบ้านในระดับลึกลับยังมีโอกาสเติบโตที่ดีด้วย ซึ่งสอดคล้องกับแผนพัฒนาธุรกิจของกลุ่มบริษัทโรมอนแลนด์ ที่มุ่งเน้นที่จะพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าระดับลึกลับโดยทางบริษัทฯ ได้มีการพัฒนาโครงการในหลากหลายรูปแบบเพื่อให้ตอบสนองต่อไลฟ์สไตล์ของลูกค้าในแต่ละช่วงวัย ผลิตภัณฑ์ของบริษัทนั้นจะรักษาคุณภาพและมาตรฐานที่สูงที่สุดเพื่อตอบสนองความต้องการ, ความพึงพอใจ และความไว้วางใจของลูกค้าที่มีมาอย่างยาวนาน สังเกตได้จากรางวัลต่างๆ ที่ทางบริษัทได้รับนั้นเป็นสิ่งที่ชี้ให้เห็นถึงความมุ่งมั่นและความต้องการที่จะเป็นผู้นำในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์กลุ่มลึกลับและอสังหาริมทรัพย์ อีกทั้งเป็นสิ่งที่ตอกย้ำความสำเร็จและความเป็นผู้นำในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ตลาดลึกลับได้เป็นอย่างดี

## แผนธุรกิจของบริษัทในปี 2567

แผนธุรกิจของบริษัทสำหรับปี 2567 มีรายละเอียดดังนี้:

- โครงการอาคารสำนักงานเกรดเอ วัน ซิตี้ เซ็นเตอร์ (‘โอซีซี’) ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานที่มีความสูงที่สุด ณ ขณะนี้ โดยถือเป็นโครงการอาคารสำนักงานที่ดีที่สุดในทุกๆด้านในประเทศไทย ตั้งอยู่ในทำเลใจกลางเมือง (CBD) อยู่ติดกับสถานีรถไฟฟ้าเพลินจิตโดยมีสะพานเชื่อมต่อกับสถานี ติดถนนวิทญู และเซ็นทรัลเอ็มบาสซี โดยโครงการนี้ได้รับความสนใจอย่างมาก และมีอัตราการเช่าพื้นที่สำนักงานและพื้นที่ค้าปลีก รวมถึงความสนใจจากลูกค้าประมาณ 70% ด้วยผู้เช่าชั้นนำ เช่น เดอะ บอสตัน คอนซิลตัง กรุ๊ป (ประเทศไทย) บริษัทที่ปรึกษาระดับโลก, ธนาคารบีเอ็นพี พารินาส์ ธนาคารสัญชาติฝรั่งเศสที่ใหญ่เป็นอันดับ 8 ของโลก, อมาเดอุส เอเชีย บริษัทเทคโนโลยีด้านการท่องเที่ยวระดับโลก, รวมไปถึงมารูเบนิ กลุ่มบริษัทชั้นนำของประเทศญี่ปุ่นที่มีธุรกิจหลากหลายครอบคลุม 8 อุตสาหกรรมหลัก และอีกหลายบริษัทในเครือมิทซูบิชิ กรุ๊ป อีกกลุ่มบริษัทยักษ์ใหญ่สัญชาติญี่ปุ่น เป็นต้น สะท้อนให้เห็นว่า ‘โอซีซี’ เป็นอาคารสำนักงานที่บริษัทระดับโลกเชื่อถือและไว้วางใจมากมาย ส่งผลให้มีรายได้จากการเช่าที่มีจำนวนมาก นอกจากนี้ ‘โอซีซี’ ยังมีความเป็นไปได้ที่จะพัฒนาไปสู่การลงทุนในรูปแบบ Private Equity Trust (PE Trust) หรือ Real Estate Investment Trust (REIT) ที่มีผลตอบแทนจากการเช่าที่ดี ซึ่งจะได้รับการยอมรับจากสถาบันการเงินระดับภูมิภาคสำหรับศักยภาพและผลตอบแทน

<sup>1</sup> [www.bot.or.th](http://www.bot.or.th)

จากการลงทุนที่โดดเด่น การพัฒนา PE Trust หรือ REIT ที่ประสบความสำเร็จจะเสริมความแข็งแกร่งให้กับสถานะการเงินของบริษัท ในปลายปี 2567 บริษัทคาดว่าอัตราการเช่าจะเพิ่มขึ้นเป็น 90% โดยประมาณ

- เพิ่มสัดส่วนการเปิดตัวโครงการ โดยเฉพาะโครงการแนวราบ เพื่อรักษาสภาพคล่อง โดยบริษัทวางแผนที่จะเปิดตัวโครงการแนวราบระดับอัลตราลักซ์วอรี่ 2 โครงการในสองทำเล ด้วยมูลค่ารวม 15,000 ล้านบาท ซึ่งรวมถึงโครงการในใจกลางสุขุมวิทที่มีมูลค่า 3,000 ล้านบาท ด้วยราคาขายเฉลี่ยต่อหน่วย 400 – 700 ล้านบาท และโครงการวิลล่าหรูภายใต้แบรนด์ในอ่าวกมลา ภูเก็ต ที่มีมูลค่าโครงการ 12,000 ล้านบาท ด้วยราคาขายเฉลี่ยต่อหน่วย 600 – 1,000 ล้านบาท โดยโครงการเหล่านี้จะได้รับการสนับสนุนจากกองทุนที่จะจัดตั้งขึ้นโดยบริษัท โดยมีบริษัทเป็นผู้ลงทุนรายใหญ่ (Anchor Investor) ควบคู่ไปกับนักลงทุนสถาบันด้านอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการหาเงินกู้เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการลงทุนตามความเหมาะสม
- สินทรัพย์ของบริษัทที่ตั้งอยู่ริมแม่น้ำเจ้าพระยามีแผนที่จะเปิดตัวโครงการอาคารแนวราบระดับลักซ์วอรี่ ด้วยมูลค่าโครงการ 1 – 1.2 พันล้านบาท ซึ่งจะดึงดูดนักลงทุนสถาบัน
- ดำเนินการปรับโครงสร้างภายในเพื่อลดค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญ โดยมุ่งเน้นไปที่การรักษาตำแหน่งงานที่สอดคล้องกับโครงสร้างองค์กรใหม่

### เหตุการณ์สำคัญในปี 2566

ในปี 2566 บริษัทได้มีการออกหุ้นกู้รวมทั้งสิ้นมูลค่า 1,082.5 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

หุ้นกู้	ครั้งที่	มูลค่า (ลบ.)	อัตราดอกเบี้ย	วันที่ออก	วันครบกำหนด
RML249A	1/2566	125.9	7.00%-7.15%	9 มิ.ย. 66	9 ก.ย. 67
RML259A		62.1	7.10%-7.40%	9 มิ.ย. 66	9 ก.ย. 68
RML249B		161.8	7.00%-7.15%	29 มิ.ย. 66	9 ก.ย. 67
RML259B		52.4	7.10%-7.40%	29 มิ.ย. 66	9 ก.ย. 68
RML249C	2/2566	118.0	7.00%	18 ต.ค. 66	20 ก.ย. 67
RML258A		383.0	7.10%	6 ต.ค. 66	1 ส.ค. 68
RML261A		179.3	7.25%	6 ต.ค. 66	31 ม.ค. 69
<b>รวมมูลค่า</b>		<b>1,082.5</b>			

สำหรับหุ้นกู้ RML249A, RML249B, RML259A, RML259B นั้น นำไปใช้ในวัตถุประสงค์เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ RML236A มูลค่า 188.0 ล้านบาท และ ส่วนที่เหลือนำมาชำระคืนหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงิน และ หุ้นกู้ระยะสั้นของ บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)

สำหรับหุ้นกู้ RML249C, RML258A, RML261A นั้น นำไปใช้ในวัตถุประสงค์เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ RML230A มูลค่า 562.3 ล้านบาท และ ส่วนที่เหลือนำมาชำระคืนหนี้ตามตั๋วแลกเงิน และ/หรือ สัญญากู้ยืมเงิน และ/หรือ หุ้นกู้ระยะสั้นของ บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)

นอกจากนี้ บริษัทยังคงปรับเปลี่ยนกลยุทธ์การลงทุนในโครงการต่างๆ จากการระดมทุนด้วยตนเอง ไปสู่การลงทุนร่วมกับบริษัทอื่น (Joint venture) รวมถึงกลยุทธ์ แอสเสท लाई (Asset Light) ซึ่งเน้นเปิดโครงการร่วมกับเจ้าของที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ ทำให้ประหยัดต้นทุนค่าที่ดินและต้นทุนทางการเงินมากขึ้น ดังนั้นการรับรู้รายได้และกำไรในงบการเงินของบริษัทจึงเริ่มเปลี่ยนจากการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นการรับรู้ส่วนแบ่งกำไร/ขาดทุนจากการลงทุนในการร่วมค้า ปัจจุบันบริษัทมี 2 โครงการร่วมทุนอยู่ในระหว่างการขายและโอน ได้แก่ ดี เอสเทลล์ พร้อมพงษ์ และ เทตต์ สาทร ทเวลฟ์

โครงการคอนโดมิเนียม ดี เอสเทลล์ พร้อมพงษ์ ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมเพื่อการอยู่อาศัย ได้ก่อสร้างแล้วเสร็จในไตรมาส 3/2565 โดยได้เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าแล้ว ทั้งนี้โครงการ ดี เอสเทลล์ พร้อมพงษ์ เป็นโครงการร่วมทุนในสัดส่วน 51:49 ระหว่างบริษัท และบริษัท ไทเกี้ยว ทาเทโมโนะ เอเชีย พิกโก้ ตามลำดับ

เช่นเดียวกับโครงการ เทตต์ สาทร ทเวลฟ์ ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมเพื่อการอยู่อาศัย ได้ก่อสร้างแล้วเสร็จในไตรมาส 3/2566 โดยได้เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าแล้ว ทั้งนี้โครงการ เทตต์ สาทร ทเวลฟ์ เป็นโครงการร่วมทุนในสัดส่วน 51:49 ระหว่างบริษัท และบริษัท ไทเกี้ยว ทาเทโมโนะ เอเชีย พิกโก้ ตามลำดับ

นอกจากนี้ สำหรับโครงการอาคารสำนักงานเกรดเอ วัน ซิตี้ เซ็นเตอร์ (One City Centre, OCC) ซึ่งโครงการนี้เป็นการร่วมทุนในสัดส่วน 60:40 ระหว่างบริษัทฯ กับบริษัท มิตรบุษย์ เอสเตท เอเชีย (เอ็มอีเอ คอมเมอร์เชียล โฮลดิ้งส์ จำกัด) โดยก่อสร้างเสร็จสิ้นแล้ว โดยอาคารสำนักงานนี้เป็นที่รู้จักว่าเป็นอาคารที่มีเทคโนโลยีสีเขียว มีสิ่งอำนวยความสะดวก และตั้งอยู่ในสถานที่ที่ดี โดยมีบริษัทต่างประเทศชั้นนำ บริษัทชั้นนำในอุตสาหกรรม และองค์กรที่มีชื่อเสียงระดับโลกมากมายเข้าเซ็นสัญญาแล้ว

**สรุปผลการดำเนินงานที่สำคัญสำหรับไตรมาส 4 และ สำหรับปี 2566**

- ยอดขายรอรับรู้รายได้ (Backlog) ของบริษัทมีมูลค่ารวม 1,912.4 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
- ยอดขาย (Presales) งวด 3 เดือน และ สำหรับปี 2566 อยู่ที่ 307.0 ล้านบาท และ 1,911.8 ล้านบาท ตามลำดับ
- รายได้รวม งวด 3 เดือนเท่ากับ 51.2 ล้านบาท และสำหรับปี 2566 เท่ากับ 271.4 ล้านบาท โดยเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 7.8 ล้านบาท และ 14.9 ล้านบาท ตามลำดับ
- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีสินทรัพย์รวม เท่ากับ 7,560.8 ล้านบาท และมีหนี้สินรวม 4,092.3 ล้านบาท
- อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1.06 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เพิ่มขึ้นจาก 0.82 เท่า ณ สิ้นปี 2565

**ผลการดำเนินงานไตรมาส 4 และ สำหรับปี 2566**

**สรุปงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ**

ไตรมาสที่ 4	3 เดือน ปี 2566		3 เดือน ปี 2565		เปลี่ยนแปลง		ปี 2566		ปี 2565		เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละต่อรายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละต่อรายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละต่อรายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละต่อรายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>รายได้</b>												
รายได้	18.0	35.2	36.0	47.4	(18.0)	(50.0)	52.4	19.3	104.6	28.4	(52.2)	(49.9)
รายได้อื่น	33.2	64.8	40.0	52.6	(6.8)	(17.0)	219.1	80.7	263.2	71.6	(44.1)	(16.8)
<b>รายได้รวม</b>	<b>51.2</b>	<b>100.0</b>	<b>76.0</b>	<b>100.0</b>	<b>(24.8)</b>	<b>(32.6)</b>	<b>271.4</b>	<b>100.0</b>	<b>367.8</b>	<b>100.0</b>	<b>(96.3)</b>	<b>(26.2)</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>												
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(26.3)	(51.5)	(12.1)	(15.9)	(14.2)	117.4	(31.3)	(11.5)	(59.7)	(16.2)	28.4	(47.5)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(8.7)	(16.9)	(10.6)	(14.0)	2.0	(18.5)	(36.4)	(13.4)	(63.6)	(17.3)	27.2	(42.7)

# คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

สำหรับผลการดำเนินงานไตรมาส 4 ปี 2566 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566



ไตรมาสที่ 4	3 เดือน ปี 2566		3 เดือน ปี 2565		เปลี่ยนแปลง		ปี 2566		ปี 2565		เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละต่อรายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละต่อรายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละต่อรายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละต่อรายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(240.7)	(470.4)	(54.5)	(71.7)	(186.2)	341.7	(597.5)	(220.1)	(429.2)	(116.7)	(168.3)	39.2
ต้นทุนทางการเงิน	(86.5)	(168.9)	(69.7)	(91.8)	(16.7)	24.0	(308.4)	(113.6)	(253.8)	(69.0)	(54.6)	21.5
รวมค่าใช้จ่าย	(362.1)	(707.7)	(146.9)	(193.4)	(215.2)	146.5	(973.6)	(358.7)	(806.4)	(219.2)	(167.2)	20.7
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	16.0	31.3	126.5	166.5	(110.4)	(87.3)	(127.2)	(46.9)	136.9	37.2	(264.2)	(192.9)
ภาษีเงินได้	(8.4)	(16.3)	(12.1)	(16.0)	3.8	(31.0)	(7.5)	(2.8)	(13.4)	(3.7)	5.9	(44.0)
<b>กำไร (ขาดทุน) สุทธิ</b>	<b>(303.3)</b>	<b>(592.7)</b>	<b>43.4</b>	<b>57.1</b>	<b>(346.7)</b>	<b>(798.9)</b>	<b>(836.9)</b>	<b>(308.3)</b>	<b>(315.1)</b>	<b>(85.7)</b>	<b>(521.8)</b>	<b>165.6</b>

## ยอดขาย (Presales) และยอดขายรอรับรู้รายได้ (Backlog)

ในช่วงไตรมาส 4 ปี 2566 บริษัทมียอดขาย 307.0 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนซึ่งมียอดขาย 802.8 ล้านบาท เนื่องจากห้องชุดพร้อมขายของบริษัททยอยหมดลง โดยมียอดขายส่วนใหญ่มาจากโครงการ ดี เอสเทลล์ พร้อมพงษ์ และ เกตต์ สากกร ทเวลฟ์ โดยทั้งสองโครงการ เป็นโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและอยู่ในระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์ ลูกค้ำจึงสามารถเข้าเยี่ยมชมตัวโครงการพื้นที่ส่วนกลาง สิ่งอำนวยความสะดวกและห้องพักอาศัยจริง เพื่อนำไปเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจได้

สำหรับปี 2566 บริษัทมียอดขาย 1,911.8 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากยอดขายในปี 2565 ที่มียอดขายเท่ากับ 2,245.2 ล้านบาท โดยตลอดปี 2566 มียอดขายส่วนใหญ่มาจาก 2 โครงการ คือ ดี เอสเทลล์ พร้อมพงษ์ และ เกตต์ สากกร ทเวลฟ์ ซึ่งทางบริษัทสามารถปิดการขายโครงการ ดี เอสเทลล์ พร้อมพงษ์ ได้ในไตรมาสที่ผ่านมา และอยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์ และคาดว่าจะสามารถปิดการขายโครงการ เกตต์ สากกร ทเวลฟ์ ภายในปี 2567

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ยอดขายรอรับรู้รายได้ของบริษัทยังมีมูลค่ารวม 1,912.4 ล้านบาท ลดลงจาก 4,965.3 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม ปี 2565 โดยสาเหตุหลักมาจากการทยอยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการ ดี เอสเทลล์ พร้อมพงษ์ และ เกตต์ สากกร ทเวลฟ์ ซึ่งสร้างเสร็จและเริ่มทยอยโอนห้องชุดภายในโครงการทั้งสอง

## รายได้

ไตรมาสที่ 4	3 เดือน ปี 2566		3 เดือน ปี 2565		เปลี่ยนแปลง		ปี 2566		ปี 2565		เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละต่อรายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละต่อรายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละต่อรายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละต่อรายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>รายได้</b>												
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	7.8	15	25.0	33	(17.1)	(68.6)	14.9	5	67.6	18	(52.7)	(78.0)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	10.2	20	11.0	14	(0.8)	(7.6)	37.5	14	37.0	10	0.5	1.3
<b>รายได้อื่น</b>												
ค่าบริการโครงการ	10.8	21	44.0	58	(33.2)	(75.4)	58.1	21	129.2	35	(71.2)	(55.1)
ค่าธรรมเนียมการตลาด	7.4	15	9.7	13	(2.3)	(23.6)	35.7	13	31.2	8	4.4	14.2
ค่าธรรมเนียมการกำกับ	12.2	24	14.4	19	(2.3)	(15.6)	53.6	20	57.4	16	(3.8)	(6.7)
ดอกเบี้ยรับ	9.5	19	5.7	8	3.8	66.4	27.0	10	19.3	5	7.8	40.2
การวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงิน	10.0	20	(11.2)	(15)	21.2	(189.7)	41.4	15	(3.5)	(1)	44.9	(1,268.3)
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน สุทธิ	(18.3)	(36)	(23.8)	(31)	5.5	(23.0)	(2.4)	(1)	7.2	2	(9.6)	(133.2)
อื่น ๆ	1.5	3	1.0	1	0.5	48.4	5.8	2	22.4	6	(16.7)	(74.2)

ไตรมาสที่ 4	3 เดือน ปี 2566		3 เดือน ปี 2565		เปลี่ยนแปลง		ปี 2566		ปี 2565		เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละต่อรายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละต่อรายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละต่อรายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละต่อรายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้รวม	51.2	100	76.0	100	(24.8)	(32.6)	271.4	100	367.8	100	(96.3)	(26.2)

**รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์**

ในไตรมาส 4 ของปี 2566 และ ในปี 2566 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็น 7.8 ล้านบาท และ 14.9 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจาก 25.0 ล้านบาท และ 67.6 ล้านบาท ในช่วงเวลาเดียวกันของปี 2565 โดยรายได้ที่ลดลงเนื่องจากห้องชุดพร้อมโอนที่บริษัทสามารถบันทึกเป็นรายได้จากการขายได้ทยอยหมดลง โดยห้องชุดที่เป็นสินค้าพร้อมขายเกือบทั้งหมดเป็นห้องชุดในโครงการร่วมทุนซึ่งจะรับรู้รายได้อยู่ในรายการ “ส่วนแบ่งกำไร/ขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า” ตามที่อธิบายไว้ข้างต้น

**รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ**

รายได้จากการให้เช่าและบริการส่วนใหญ่เป็นรายได้จากโครงการ ชัมเมอร์ซีท ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ และ โครงการ วิว มอลล์ ซึ่งเป็นศูนย์การค้าชุมชนตั้งอยู่ติดกับ คอนโดมิเนียม เดอะ ริเวอร์ สำหรับรายได้ค่าเช่าและบริการในไตรมาส 4 ปี 2566 งวด 3 เดือน ลดลงเล็กน้อยเป็น 10.2 ล้านบาท จาก 11.0 ล้านบาท ในงวดเดียวกันของปีก่อน โดยรายได้ค่าเช่าและบริการในปี 2566 เปรียบเทียบกับปี 2565 เพิ่มขึ้น จาก 37.0 ล้านบาท เป็น 37.5 ล้านบาท

**รายได้ค่าบริการโครงการ**

รายได้ดังกล่าวมาจากค่าธรรมเนียมที่บริษัทเรียกเก็บจากบริษัทร่วมทุนเพื่อบริหารงานก่อสร้างโครงการและบริหารนิติบุคคลของโครงการที่อยู่อาศัยต่างๆ โดยในไตรมาส 4 ปี 2566 และ สำหรับปี 2566 บริษัทมีรายได้ 10.8 ล้านบาทและ 58.1 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงร้อยละ 75.4 และ ร้อยละ 55.1 จากงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีรายได้ 44.0 ล้านบาทและ 129.2 ล้านบาท ตามลำดับ รายได้ที่เพิ่มขึ้นสอดคล้องกับความคืบหน้าในการก่อสร้างทั้ง 3 โครงการที่เป็นโครงการร่วมทุน

**รายได้ค่าธรรมเนียมการตลาด และ รายได้ค่าธรรมเนียมการค้าประกัน**

รายได้จากค่าธรรมเนียมการตลาด หมายถึง ค่าคอมมิชชั่นที่บริษัทเรียกเก็บจากบริษัทร่วมทุนเมื่อมีการขายห้องชุดในโครงการร่วมทุน โดยรายได้ในส่วนนี้ยังรวมค่าคอมมิชชั่นจากธุรกิจนายหน้าซื้อขาย และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์อีกด้วย สำหรับรายได้ค่าธรรมเนียมการค้าประกัน เป็นค่าธรรมเนียมที่บริษัทเรียกเก็บจากบริษัทร่วมทุนเมื่อบริษัททำหน้าที่เป็นผู้ค้าประกันการกู้ยืมเงินของบริษัทร่วมทุน

ณ สิ้นไตรมาส 4 ปี 2566 บริษัทมีบริษัทร่วมทุนซึ่งดำเนินโครงการจำนวน 3 บริษัท ประกอบด้วย 1) บริษัท ไรมอน แลนด์ ทเวนตีซิก จำกัด ผู้พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม ดี เอสเทลส์ พร้อมพงษ์ 2) บริษัท ไรมอน แลนด์ สาทร จำกัด ผู้พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม เทคต์ สาทร ทเวลฟ์ และ 3) บริษัท อาร์ เอ็ม แอล 548 จำกัด ผู้พัฒนาโครงการอาคารสำนักงานเกรดเอเพื่อให้เช่า วัน ซิตี้ เซ็นเตอร์

รายได้ค่าธรรมเนียมการตลาดในไตรมาส 4 ปี 2566 เท่ากับ 7.4 ล้านบาท โดยลดลงเมื่อเทียบกับ 9.7 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน และ สำหรับปี 2566 เท่ากับ 35.7 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับ 31.2 ล้านบาทเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากรายได้ค่าคอมมิชชั่นจากการเป็นนายหน้าซื้อขายและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น สำหรับรายได้ค่าธรรมเนียมการค้าประกันในไตรมาส 4 ปี 2566 และสำหรับปี 2566 เป็น 12.2 ล้านบาทและ 53.6 ล้านบาท ตามลำดับ

### **ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์**

ในไตรมาส 4 ปี 2566 บริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 26.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 12.1 ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน และสำหรับปี 2566 บริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 31.3 ล้านบาท ลดลงจาก 59.7 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2565 สาเหตุมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง เนื่องจากห้องชุดพร้อมโอนที่บริษัทสามารถบันทึกเป็นรายได้จากการขายได้ทยอยหมดลง โดยห้องชุดที่เป็นสินค้าพร้อมขายเกือบทั้งหมดเป็นห้องชุดในโครงการร่วมทุนซึ่งจะรับรู้รายได้อยู่ในรายการ “ส่วนแบ่งกำไร/ขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า” ตามที่อธิบายไว้ข้างต้น

### **ค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร**

ค่าใช้จ่ายในการขาย ได้แก่ ค่าโฆษณา การตลาด ค่าคอมมิชชั่น และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนห้องชุด ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายคงที่ ที่เกี่ยวข้องกับพนักงานและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ

ในไตรมาส 4 ปี 2566 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารรวมเท่ากับ 249.4 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นเป็นค่าใช้จ่ายในการขาย 8.7 ล้านบาท และเป็นค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 240.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 184.2 ล้านบาท จาก 65.1 ล้านบาท ในงวดเดียวกันของปีก่อน

และสำหรับปี 2566 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร 633.9 ล้านบาท ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายในการขาย 36.4 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการบริหาร 597.5 ล้านบาท ตามลำดับ โดยค่าใช้จ่ายในการขาย ลดลงจาก 27.2 ล้านบาท ส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 168.3 ล้านบาท ในงวดเดียวกันของปีก่อน

### **ต้นทุนทางการเงินสุทธิ**

ณ ปัจจุบันบริษัทมีภาระระดมทุนผ่านหุ้นกู้ และเงินกู้จากสถาบันการเงิน โดยต้นทุนทางการเงินส่วนใหญ่มาจากดอกเบี้ยหุ้นกู้และเงินกู้อ้างกล่าว

ในไตรมาส 4 ปี 2566 และสำหรับปี 2566 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินสุทธิ 86.5 ล้านบาท และ 308.4 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้น 16.7 ล้านบาทและ 54.6 ล้านบาท จาก 69.7 ล้านบาทและ 253.8 ล้านบาท ในช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ต้นทุนทางการเงินสุทธิที่สูงขึ้นส่วนใหญ่เกิดจากการอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้ชุดใหม่ที่ออกในปี 2565 และ 2566 โดยหุ้นกู้ที่ออกนั้นมีวัตถุประสงค์ไปก่อนหุ้นกู้เดิม, และ เป็นเงินกู้หมุนเวียนบริษัท โดย ณ สิ้นปี 2566 หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยของบริษัทอยู่ที่ 3,682.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 3,533.2 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2565

### **กำไร (ขาดทุน) สุทธิ**

ในไตรมาส 4 ปี 2566 บริษัทมีขาดทุนสุทธิ 303.3 ล้านบาท ปรับตัวลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนที่มีผลกำไรสุทธิ 43.4 ล้านบาท โดยในไตรมาส 4 ปี 2566 บริษัทขาดทุนสุทธิเท่ากับ 0.07 บาทต่อหุ้น และในปี 2566 บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิเท่ากับ 836.9 ล้านบาท คิดเป็นขาดทุนสุทธิเท่ากับ 0.20 บาทต่อหุ้น



**ฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566**

	31 ธันวาคม 2566		31 ธันวาคม 2565		เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>สินทรัพย์</b>	<b>7,560.8</b>	<b>100.0%</b>	<b>8,255.4</b>	<b>100.0%</b>	<b>(694.6)</b>	<b>(8.4)</b>
<b>หนี้สิน</b>	<b>4,092.3</b>	<b>54.1%</b>	<b>3,956.5</b>	<b>47.9%</b>	<b>135.8</b>	<b>3.4</b>
หนี้สินที่มีดอกเบี้ย	3,682.0	48.7%	3,533.2	42.8%	148.8	4.2
หนี้สินอื่นๆ	410.3	5.4%	423.3	5.1%	(12.9)	(3.1)
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>3,468.4</b>	<b>45.9%</b>	<b>4,298.9</b>	<b>52.1%</b>	<b>(830.4)</b>	<b>(19.3)</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>7,560.8</b>	<b>100.0%</b>	<b>8,255.4</b>	<b>100.0%</b>	<b>(694.6)</b>	<b>(8.4)</b>

**สินทรัพย์**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 7,560.8 ล้านบาท ลดลง 694.6 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 8.4 จาก 8,255.4 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยการเปลี่ยนแปลงของรายการที่สำคัญมีดังนี้ 1) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง 53.5 ล้านบาท เนื่องจากการชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน หักบัญชีและการลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น 2) ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ สุทธิ เพิ่มขึ้น 1,658.8 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา 3) ที่ดินรอการพัฒนา ลดลง 1,643.1 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงไปเป็น ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากเป็นโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา 4) เงินลงทุนในการร่วมค้า สุทธิ ลดลง 815.5 ล้านบาท 5) เงินให้กู้ระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เพิ่มขึ้น 334.8 ล้านบาท

**หนี้สิน**

บริษัทมีหนี้สินรวม 4,092.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 135.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.4 เมื่อเทียบกับหนี้สินรวม 3,956.5 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยเป็นหนี้สินที่มีดอกเบี้ย 3,682.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 148.8 ล้านบาท จาก 3,533.2 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ทั้งนี้รายการเปลี่ยนแปลงของหนี้สินที่สำคัญมีดังนี้ 1) เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น เพิ่มขึ้น 1,133.7 ล้านบาท 2) ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ลดลง 1,106.1 ล้านบาท 3) เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น ลดลง 48.1 ล้านบาท 4) หนี้สินตามสัญญาเช่า เพิ่มขึ้น 77.8 ล้านบาท และ 5) หักบัญชีสุทธิ เพิ่มขึ้น 79.2 ล้านบาท

**ส่วนของผู้ถือหุ้น**

บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น 3,468.4 ล้านบาท ลดลง 830.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 19.3 จาก 4,298.9 ล้านบาท ณ 31 ธันวาคม 2565 สาเหตุหลักมาจากผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิในปี 2565

**อัตราส่วนหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น**

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 1.06 เท่า ซึ่งเพิ่มขึ้นจาก 0.82 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

**กระแสเงินสด**

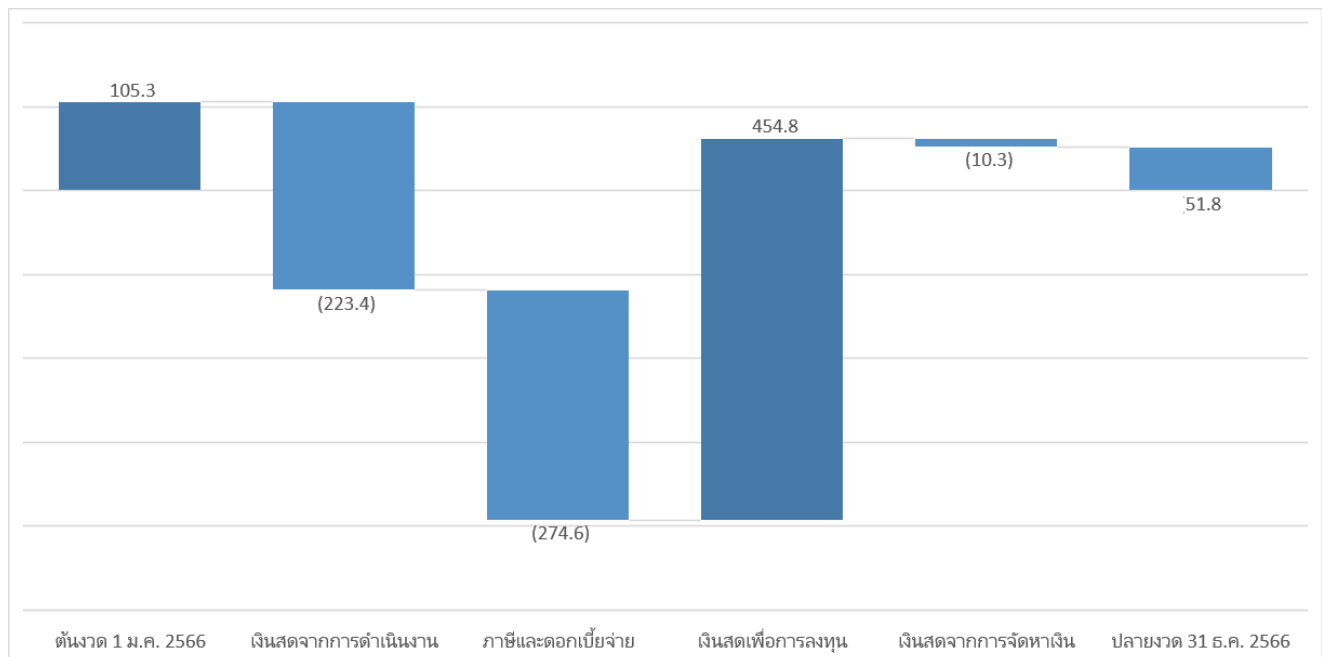
ในปี 2566 บริษัทมีเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 223.4 ล้านบาท และมีรายการจ่ายเงินค่าดอกเบี้ยและภาษี 274.6 ล้านบาท บริษัทจึงบันทึกเงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 223.4 ล้านบาท โดยการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญในกิจกรรม

## คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

สำหรับผลการดำเนินงานไตรมาส 4 ปี 2566 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ดำเนินงานคือ 1) ผลิตตุนก่อนภาษี 829.4 ล้านบาท ในปี 2566 2) ส่วนแบ่งขาดทุนจากกิจการร่วมค้า 127.2 ล้านบาท และ 3) ต้นทุนทางการเงิน 308.3 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมการลงทุน บริษัทรับเงินสดสุทธิ 454.8 ล้านบาท โดยมีรายการที่สำคัญคือ 1) เงินสดจ่ายเพื่อเงินให้กู้ระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน 356.7 ล้านบาท 2) เงินสดรับจากเงินปันผลจากการร่วมค้า 344.1 ล้านบาท 3) เงินสดรับจากการลดเงินลงทุนในการร่วมค้า 581.7 ล้านบาท และ 4) เงินสดจ่ายเพื่อเงินลงทุนในการร่วมค้า 165.7 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมจัดหาเงิน บริษัทมีกระแสเงินสดจ่ายสุทธิ 10.3 ล้านบาท โดยมีรายการที่สำคัญคือ 1) เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้ 1,238.7 ล้านบาท 2) เงินสดรับจากเงินกู้ระยะสั้นจากบุคคลอื่น 1,176.8 ล้านบาท 3) เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้ 1,082.5 ล้านบาท 4) เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ระยะสั้นจากบุคคลอื่น 934.6 ล้านบาท จากที่กล่าวมาทำให้บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 51.8 ล้านบาท

### ความเคลื่อนไหวของกระแสเงินสดในปี 2566



- นางสาวณิภาญจน์ วุฒิกุลเลิศ -

นางสาวณิภาญจน์ วุฒิกุลเลิศ  
รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายการเงิน