

## มุมมองผู้บริหารและแผนการในอนาคต

ในช่วงต้นปี 2569 บริษัทฯ ยังคงประเมินภาพรวมเศรษฐกิจและตลาดอสังหาริมทรัพย์ด้วยความระมัดระวัง แม้ว่าเศรษฐกิจไทยจะมีทิศทางฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป แต่ยังคงเผชิญแรงกดดันจากหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูงและความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน ส่งผลให้อุปสงค์ในตลาดระดับกลางและล่างยังคงชะลอตัวอย่างไรก็ตาม สำหรับตลาดเป้าหมายของบริษัทฯ ซึ่งได้แก่กลุ่มหลักชวรีและอัลตราลักซ์วรี ยังคงแสดงให้เห็นถึงความแข็งแกร่งและกำลังซื้อที่แท้จริง (Real Demand) ทั้งจากลูกค้าชาวไทยที่มีความมั่งคั่งสูง (High Net Worth Individuals) และลูกค้าชาวต่างชาติที่มองหาที่อยู่อาศัยระดับพรีเมียมในทำเลใจกลางเมืองและเมืองท่องเที่ยวหลัก ภายใต้ยุทธศาสตร์การดำเนินธุรกิจในปี 2569 บริษัทฯ ยังคงมุ่งเน้นที่ การสร้างความมั่นคงทางการเงินและการปรับโครงสร้างพอร์ตโฟลิโอ โดยมีแกนหลักดังนี้:

1. **การบริหารจัดการกระแสเงินสดและลดภาระหนี้สิน:** บริษัทฯ มุ่งเน้นการระบายสต็อกโครงการพร้อมอยู่ (Ready to move in) อย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อนำกระแสเงินสดมาชำระคืนหนี้สินและหุ้นกู้ตามกำหนดเวลา ซึ่งสะท้อนได้จากความสำเร็จในการจ่ายคืนหุ้นกู้ในไตรมาสนี้
2. **การเพิ่มสัดส่วนรายได้ประจำ (Recurring Income):** เดินหน้าสร้างรายได้จากธุรกิจพื้นที่เช่า อาคารพาณิชย์ และบริการอย่างต่อเนื่อง เพื่อลดความผันผวนของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพียงอย่างเดียว
3. **การควบคุมต้นทุนและเพิ่มประสิทธิภาพ:** ดำเนินนโยบายควบคุมค่าใช้จ่ายในการบริหารและการดำเนินงานอย่างเข้มงวด เพื่อรักษาสภาพคล่องและเตรียมความพร้อมสำหรับการลงทุนในรอบวัฏจักรใหม่ที่เหมาะสม

ในด้านสถาบันการเงินยังคงใช้นโยบายการปล่อยสินเชื่อที่รัดกุม ขณะที่ผลการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ล่าสุดเมื่อวันที่ 29 เมษายน 2569 มีมติเอกฉันท์ให้คงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ที่ 1.00% ต่อปี (โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2569) เนื่องจากประเมินว่าเศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายตัวชะลอลง เผชิญความเสี่ยงจากความขัดแย้งในตะวันออกกลาง และมองว่าอัตราเงินเฟ้อในระยะข้างหน้ายังมีความเสี่ยงด้านต่ำ ซึ่งกนง. ประเมินว่าระดับดอกเบี้ย 1.00% นี้เหมาะสมในการรักษาสมดุลความเสี่ยงทางเศรษฐกิจ ทั้งจากภาคส่งออกที่ได้รับผลกระทบจากมาตรการภาษีสหรัฐ และรายได้ครัวเรือนที่ลดลง แม้ว่าการปรับลดดอกเบี้ยลงมาอยู่ที่ 1.00% ในช่วงต้นปี 2569 จะช่วยลดภาระหนี้ให้กับลูกหนี้กลุ่มเปราะบางและ SMEs ได้ในระดับหนึ่งแล้วก็ตาม บริษัทฯ ยังคงให้ความสำคัญสูงสุดกับการคัดกรองคุณภาพลูกค้าล่วงหน้า และทำงานร่วมกับพันธมิตรทางการเงินอย่างใกล้ชิด รวมถึงการบริหารจัดการความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยและสภาพคล่องอย่างระมัดระวัง

โดยสรุป แม้ในไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทฯ จะยังมีผลขาดทุนสุทธิ แต่กระแสเงินสดของบริษัทฯ มีเสถียรภาพมากขึ้นจากการจัดหาเงินทุนและการชำระคืนหนี้สินตามแผนงาน บริษัทฯ จะยังคงรักษาวินัยทางการเงินอย่างเคร่งครัด ใช้ประโยชน์จากแบรนด์ RML ที่แข็งแกร่งในตลาดลักซ์วรี เพื่อนำพาวงศ์กรกลับสู่ความสามารถในการทำกำไรอย่างยั่งยืนในระยะยาว

## ผลประกอบการที่สำคัญในไตรมาส 1 ปี 2569

# คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

สำหรับผลการดำเนินงานไตรมาส 1 ปี 2569 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569



- ยอดขายรอรับรู้รายได้ (Backlog) ของบริษัท มีมูลค่ารวม 142.6 ล้านบาท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569
- รายได้รวมงวด 3 เดือน เท่ากับ 113.1 ล้านบาท
- สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 เท่ากับ 6,247.2 ล้านบาท และมีหนี้สินรวม 3,918.7 ล้านบาท
- อัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อทุนของบริษัท ณ สิ้นไตรมาส 1 เท่ากับ 1.60 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 1.54 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

## สรุปงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ไตรมาส 1 ปี 2569	3 เดือนปี 2569		3 เดือนปี 2568		เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขาย ให้เช่าและบริการ	71.9	63.6	91.1	51.3	(19.2)	(21.1)
รายได้อื่น						
รายได้ค่าบริหารโครงการ	9.0	8.0	9.0	5.1	0.0	0.4
รายได้ค่าธรรมเนียมการตลาด	0.0	0.0	0.3	0.2	(0.3)	(94.0)
รายได้ค่าธรรมเนียมการค้าประกัน	11.1	9.8	11.3	6.3	(0.1)	(1.2)
รายได้ดอกเบี้ย	18.0	15.9	17.4	9.8	0.6	3.5
รายได้จากการรับเงินล่วงหน้าจากลูกค้า	0.1	0.1	14.8	8.3	(14.7)	(99.5)
กำไรจากการขายห้องชุดในอาคารพักอาศัยที่ให้บริการ	0.0	0.0	27.5	15.5	(27.5)	(100.0)
อื่น ๆ	2.9	2.6	6.3	3.5	(3.4)	(54.0)
<b>รวมรายได้</b>	<b>113.1</b>	<b>100.0</b>	<b>177.7</b>	<b>100.0</b>	<b>(64.6)</b>	<b>(36.4)</b>
ต้นทุนขาย ให้เช่าและบริการ	(62.2)	(55.0)	(62.0)	(34.9)	(0.2)	0.3
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(9.5)	(8.4)	(18.1)	(10.2)	8.6	(47.7)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(40.6)	(35.9)	(80.5)	(45.3)	39.9	(49.6)
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในการร่วมค้า	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	N/A
กำไรจากการขายและตัดจำหน่ายอาคาร และอุปกรณ์						
และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สุทธิ	1.7	1.5	0.0	0.0	1.7	N/A
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน สุทธิ	0.8	0.7	0.3	0.2	0.4	131.5
ต้นทุนทางการเงิน	(104.1)	(92.1)	(96.5)	(54.3)	(7.6)	7.9
			0.0			
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>(213.9)</b>	<b>(189.2)</b>	<b>(256.8)</b>	<b>(144.5)</b>	<b>42.9</b>	<b>(16.7)</b>
ขาดทุนจากกิจกรรมดำเนินงาน	(100.8)	(89.2)	(79.1)	(44.5)	(21.7)	27.4
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(46.7)	(41.3)	(57.4)	(32.3)	10.7	(18.7)
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(147.5)	(130.5)	(136.5)	(76.8)	(11.0)	8.0
(รายได้) ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(1.6)	(1.4)	(7.0)	(4.0)	5.5	(77.7)
ขาดทุนสำหรับรอบระยะเวลา	(149.1)	(131.8)	(143.6)	(80.8)	(5.5)	3.8

## รายได้จากการขาย ให้เช่าและบริการ

ในไตรมาส 1 ปี 2569 งวด 3 เดือน บริษัทมีรายได้จากการขาย ให้เช่าและบริการรวม 71.9 ล้านบาท ลดลง 19.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 21.0 จากงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีรายได้ 91.1 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากความท้าทายของสภาวะตลาดโดยรวมและการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ลดลงตามรอบของโครงการ

## รายได้ค่าบริหารโครงการ

# คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

สำหรับผลการดำเนินงานไตรมาส 1 ปี 2569 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569



รายได้ค่าบริหารโครงการเป็นรายได้จากการรับบริหารนิติบุคคลของโครงการต่างๆ ในไตรมาส 1 ปี 2569 งวด 3 เดือน รายได้ค่าบริหารโครงการเท่ากับ 9.0 ล้านบาท ทรงตัวเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

## รายได้ค่าธรรมเนียมการตลาด และ รายได้ค่าธรรมเนียมการค้าประกัน

รายได้ในส่วนนี้ส่วนใหญ่มาจากการที่บริษัทเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจากกิจการร่วมค้าในการจัดกิจกรรมทางการตลาดและการส่งเสริมการขาย และรับเป็นลูกค้าประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อใช้ในโครงการของกิจการร่วมค้า

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2569 งวด 3 เดือน บริษัทมีรายได้ค่าธรรมเนียมการตลาดเท่ากับ 0.02 ล้านบาท (ลดลงจาก 0.3 ล้านบาทในปีก่อน) และมีรายได้ค่าธรรมเนียมการค้าประกันเท่ากับ 11.1 ล้านบาท (ใกล้เคียงกับ 11.3 ล้านบาทในปีก่อน)

## ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

บริษัทยังคงดำเนินการตามแผนควบคุมค่าใช้จ่ายอย่างเข้มงวดจากการปรับโครงสร้างธุรกิจ ในไตรมาส 1 ปี 2569 งวด 3 เดือน บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารรวม [ระบุตัวเลข] ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนที่ [ระบุตัวเลข] ล้านบาท

## ค่าใช้จ่ายทางการเงินสุทธิ

ค่าใช้จ่ายทางการเงินส่วนใหญ่เกิดจากดอกเบี้ยเงินกู้ที่กู้มาเพื่อการพัฒนาโครงการและหุ้นกู้ ซึ่งจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายทางการเงินในงบกำไรขาดทุน ในไตรมาส 1 ปี 2569 งวด 3 เดือน บริษัทมีต้นทุนทางการเงินสุทธิ [ระบุตัวเลข] ล้านบาท เปลี่ยนแปลงจาก [ระบุตัวเลข] ล้านบาทในงวดเดียวกันของปีก่อน สอดคล้องกับยอดหนี้สินและการจัดการภาระหนี้ระหว่างงวด

## กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

ในไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทขาดทุนสุทธิจากการดำเนินงาน (ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของของบริษัท) ตามงบการเงินรวม 147.7 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากผลขาดทุนสุทธิ 142.5 ล้านบาทในไตรมาส 1 ปี 2568 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ ในขณะที่บริษัทยังคงมีต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่เป็นต้นทุนคงที่

## ฐานะทางการเงิน (ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569)

ไตรมาส 1 ปี 2569	31 มีนาคม 2569		31 ธันวาคม 2569		เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์	6,247.2	100.0	6,465.1	100.0	(217.9)	(3.4)
หนี้สิน	4,309.3	69.0	4,377.4	67.7	(68.1)	(1.6)
หนี้สินที่มีดอกเบี้ย	3,098.1	49.6	3,221.6	49.8	(123.5)	(3.8)
หนี้สินอื่นๆ	1,211.2	19.4	1,155.8	17.9	55.4	4.8
ส่วนของผู้ถือหุ้น	1,937.9	31.0	2,087.7	32.3	(149.8)	(7.2)
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	6,247.2	100.0	6,465.1	100.0	(217.9)	(3.4)

## สินทรัพย์

บริษัทมีสินทรัพย์รวม 6,247.2 ล้านบาท ลดลง 217.9 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3.4 จากสินทรัพย์รวม 6,465.1 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

## หนี้สิน

## คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

สำหรับผลการดำเนินงานไตรมาส 1 ปี 2569 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

บริษัทมีหนี้สินรวม 4,309.3 ล้านบาท ลดลง 68.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.6 เมื่อเทียบกับหนี้สินรวม 4,377.4 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ยอดหนี้สินที่มีดอกเบี้ยลดลงเป็น 3,098.1 ล้านบาท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 ลดลง 123.5 ล้านบาท จากหนี้สินที่มีดอกเบี้ย 3,221.6 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

### ส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น 1,937.9 ล้านบาท ลดลง 149.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.3 จาก 2,087.7 ล้านบาท ณ 31 ธันวาคม 2568

### อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน<sup>1</sup>

อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของบริษัท ณ สิ้นไตรมาส 1 2569 เท่ากับ 1.60 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 1.54 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

### กระแสเงินสด

กระแสเงินสด งวด 3 เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มี.ค. 2569 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เพิ่มขึ้นสุทธิ 1.0 ล้านบาท จาก 18.5 ล้านบาท เป็น 19.5 ล้านบาท โดยมีองค์ประกอบหลักดังนี้ **เงินสดได้มาจากการดำเนินงาน** 18.7 ล้านบาท เงินสดจ่ายต้นทุนทางการเงิน 40.9 ล้านบาท เงินสดจากภาษีเงินได้ 3.8 ล้านบาท **เงินสดได้มาจากกิจกรรมลงทุน** รับสุทธิ 169.5 ล้านบาท และ **เงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน** ใช้สุทธิ 142.6 ล้านบาท

นายวรุณ วรวิเศษชา  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายการเงิน

<sup>1</sup> คำนวณจากหนี้สินที่มีดอกเบี้ย ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น