

รายละเอียดตราสารหนี้

บริษัทผู้ออกตราสารหนี้	บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)
ทุนจดทะเบียน	7,760,769,842 บาท
ประเภทตราสารหนี้	หุ้นกู้เสี่ยงสูง และหุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกันลำดับรองของ บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) (ครั้งที่ 1/2568) (ชุดที่1 และชุดที่3) หุ้นกู้ระยะยาว ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน (ชุดที่2 และชุดที่ 4) หุ้นกู้ระยะยาว ไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน
วันที่เสนอขาย	ชุดที่1 และ ชุดที่2 วันที่ 14 – 16 มกราคม 2568, ชุดที่3 และ ชุดที่4 วันที่ 21 – 23 มกราคม 2568
วันที่ออกหุ้นกู้	ชุดที่1 และ ชุดที่2 วันที่ 17 มกราคม 2568, ชุดที่3 และ ชุดที่4 วันที่ 24 มกราคม 2568
ตราสารอายุ	ชุดที่1 อายุ 11เดือน, ชุดที่2 อายุ 1ปี 5เดือน, ชุดที่3 อายุ 10เดือน 23วัน, ชุดที่ 4 อายุ 1ปี 4เดือน 24วัน
อัตราดอกเบี้ย	ชุดที่1 ร้อยละ 7.00 ต่อปี, ชุดที่2 ร้อยละ 7.30 ต่อปี, ชุดที่ 3 ร้อยละ 7.00 ต่อปี, ชุดที่ 4 ร้อยละ 7.30 ต่อปี
มูลค่าเสนอขาย	มูลค่าเสนอขาย ชุดที่1 และชุดที่3 ไม่เกิน 133 ล้านบาท, ชุดที่2 และชุดที่ 4 ไม่เกิน 207 ล้านบาท โดยหุ้นกู้ที่เสนอขายในครั้งนี้อยู่ทั้งหมด 4 ชุด เสนอขาย ไม่เกิน 340 ล้านบาท
หลักประกัน	ชุดที่1 และ ชุดที่3 ไม่มี ชุดที่2 และชุดที่4 1) เงินสด โดยฝากเข้าบัญชีหลักประกัน ที่มีการจดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจ ประเภทสิทธิในเงินฝากธนาคาร โดยดำรงอัตราส่วน 1:1 และ/ หรือ 2) ห้องชุด The Cube @The River อาคารส่วนโพเดียม ชั้นที่ 1,2,3,4 พื้นที่ 2,163.62 ตรม. มูลค่ารวม 475.99 ล้านบาท ประเมินโดย บจ.ศศิกักดิ์ เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ (โดยมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันหักออกด้วย 1.20 เท่าของมูลค่าหนี้ซึ่งทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันลำดับก่อนหน้า) และ จดจำนองเป็นลำดับที่ 2 ต่อจากหนี้เงินต้นหุ้นกู้ RML260Aจำนวน 187.50 ล้านบาท
เสนอขาย	ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ (II&HNW)
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือ	ไม่มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ

ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) จดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัดครั้งแรกในนาม “บริษัท ปิวาซ่าการ์เมนต์ จำกัด” เมื่อปี 2530 และได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็น “บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด” ในปี 2533 บริษัทได้แปลงสภาพเป็นบริษัท “มหาชน” และเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนโดยทั่วไป และได้รับอนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ให้เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในปี 2536

ในปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อยประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเป็นธุรกิจหลัก นอกจากนั้นบริษัทยังดำเนินธุรกิจอื่นๆ โดยมีภาพรวมธุรกิจดังนี้

1. การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย (ซึ่งรวมถึงการเข้าซื้อหรือร่วมลงทุนในบริษัทอื่น)
2. การพัฒนาและ/หรือครอบครองอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าเชิงพาณิชย์
3. การให้บริการบริหารโครงการให้กับผู้อยู่อาศัย และ/หรือ นักลงทุน
4. การให้บริการเป็นนายหน้าซื้อขายห้องพักอาศัย

วัตถุประสงค์การใช้เงิน

เพื่อชำระคืนหนี้ตาม ตัวแลกเปลี่ยน และ/หรือ สัญญากู้ยืมเงิน และ/หรือ หุ้นกู้ระยะสั้นของกลุ่ม บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)

คำเตือน : การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนโปรดทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน และความเสี่ยงที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนก่อนการตัดสินใจลงทุน

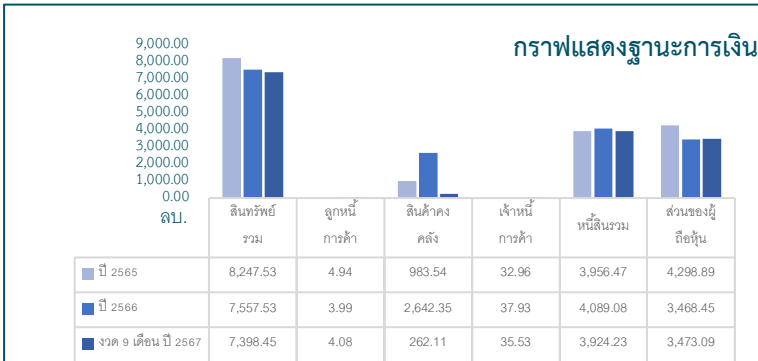
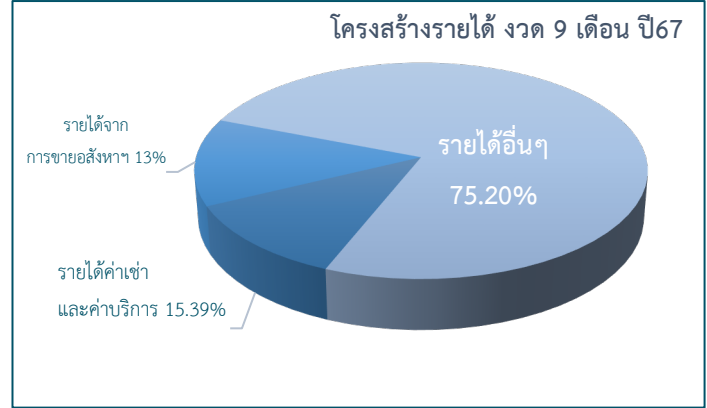
รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่เราพิจารณาแล้วว่ามีความน่าเชื่อถือ แต่ทั้งนี้บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด มีอาชญากรรมความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวได้ บทวิเคราะห์ ข้อมูล คำแนะนำ และความคิดเห็นที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ จัดทำขึ้นโดยอิงหลักเกณฑ์ทางวิชาการ และอาจเปลี่ยนแปลงได้โดยมีต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า จึงมีอาจถือเป็นการชักชวน หรือเสนอแนะแต่อย่างใด ดังนั้น ผู้ใช้เอกสารฉบับนี้ควรใช้ดุลยพินิจอย่างรอบคอบในการพิจารณาอ้างอิง ทั้งนี้ รายงานฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจของนักลงทุนโดยไม่เป็นการชี้แนะให้นักลงทุนทำการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ หรือตราสารทางการเงินใดๆ ที่ปรากฏในรายงาน



โครงสร้างรายได้ของบริษัท

ประเภทรายได้	ปี 2565		ปี 2566		งวด 9 เดือน ปี 2567	
	ลบ.	ร้อยละ	ลบ.	ร้อยละ	ลบ.	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	67.59	18.38	14.89	5.48	21.06	13.09
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	36.99	10.06	37.47	13.80	18.82	11.70
รายได้อื่นๆ	263.20	71.56	219.08	80.72	137.73	75.20
รวม	367.78	100.00	271.45	100.00	177.61	100.00

หมายเหตุ : รายได้อื่นๆ รวมถึง รายได้จากเงินมัดจำและผ่อนดาวน์ของลูกค้าที่ไม่มารับโอนห้องชุด, รายได้ดอกเบี้ย, กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงิน เป็นต้น



อัตราส่วนทางการเงิน	ค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม (ล่าสุด)	9 เดือนปี 2567	ปี 2566	ปี 2565
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) (เท่า)	1.77	0.99	1.17	0.55
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick Ratio) (เท่า)	N/A	0.10	0.04	0.07
วงจรเงินสด (Cash cycle) (วัน)	N/A	24,668.19	20,423.94	8,506.14
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (Avg. inventory period) (วัน)	N/A	25,010.93	20,825.21	8,700.34
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (Avg. collection period) (วัน)	N/A	6.35	5.92	6.18
ระยะเวลาชำระหนี้เจ้าหนี้การค้าเฉลี่ย (Avg. payment period) (วัน)	N/A	349.09	407.19	200.38
ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (ICR)4 (เท่า)	3.33	(1.59)	(1.45)	(0.02)
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (IBD/EBITDA ratio) (เท่า)	9.26	(5.40)	(7.79)	(603.36)
ความสามารถในการชำระภาระผูกพัน1 (DSCR) (เท่า)	0.25	(0.22)	(0.201)	(0.003)
หนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม2 (D/E ratio) (เท่า)	1.80	1.13	1.18	0.92
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม2 (IBD/E ratio)(เท่า)	1.44	0.91	1.05	0.82
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย2 (IBD 1Y/IBD) (ร้อยละ)	46.84	82.33	63.82	65.28
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (Loan/IBD) (ร้อยละ)	38.46	2.69	2.60	2.81
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (EBIT margin) (ร้อยละ)	N/A	(108.29)	(145.07)	(50.24)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA) (ร้อยละ)	N/A	(12.86)	(10.59)	(3.56)
อัตราส่วนผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE) (ร้อยละ)	N/A	(29.47)	(21.55)	(7.10)
สัดส่วนหลักประกันต่อหนี้สิน (เท่า)	N/A	1.205	-	-

คำเตือน : การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนโปรดทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน และความเสี่ยงที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนก่อนการตัดสินใจลงทุน

รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่พิจารณาแล้วว่ามีที่น่าเชื่อถือ แต่ทั้งนี้บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด มิอาจรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวได้ บทวิเคราะห์ ข้อมูล คำแนะนำ และความคิดเห็นที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ จัดทำขึ้นโดยอิงหลักเกณฑ์ทางวิชาการ และอาจเปลี่ยนแปลงได้โดยมีต้นเหตุให้ทราบล่วงหน้า จึงมิอาจถือเป็นการชักชวน หรือเสนอแนะแต่อย่างใด ดังนั้น ผู้ใช้เอกสารฉบับนี้ควรใช้ดุลยพินิจอย่างรอบคอบในการพิจารณาข้างอึ้ง ทั้งนี้ รายงานฉบับนี้ไม่มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจของนักลงทุนโดยไม่ได้เป็นการชี้แนะให้นักลงทุนทำการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ หรือตราสารทางการเงินใดๆ ที่ปรากฏในรายงาน



โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท และคณะกรรมการบริษัท

ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่ง
1 นาย กฤษณ์ ณรงค์เดช	ประธานกรรมการบริษัท/กรรมการ
2 นาง อรุณช อภิศักดิ์ศรีกุล	รองประธานกรรมการบริษัท/ กรรมการอิสระ/ ประธานกรรมการตรวจสอบ/กรรมการสรรหาและ พิจารณาค่าตอบแทน
3 นาย สัมพันธ์ อริญนารณ	กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ
4 นางสาว เจนีดา ขอบดวงทอง	กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ
5 นาย กรณ์ ณรงค์เดช	กรรมการ/ ประธานกรรมการบริหาร/ ประธาน กรรมการบริหารความเสี่ยงองค์กร/ กรรมการสรร หาและพิจารณาค่าตอบแทน
6 นาย พาทย์ สารสิน	กรรมการ
7 นาย เคียน แซ่ จอห์น เคย์	กรรมการ
8 นางสาว ปลื้มจิตต์ ไชยา	กรรมการ / กรรมการบริหาร / กรรมการบริหาร ความเสี่ยงองค์กร / ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหาร (รักษาการ) (Acting CEO)

ผู้ถือหุ้น (ข้อมูล ณ วันที่ 6 กันยายน 2567)	%หุ้น
1 WOODCHESTER INVESTING CAPITAL LIMITED	17.59
2 บริษัท เคพีเอ็ม แลนด์ จำกัด	17.26
3 UOB KAY HIAN PRIVATE LIMITED	15.41
4 นายกรณ์ ณรงค์เดช	4.21
5 SIX SIS AG	2.94
6 บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	2.62
7 บริษัท ไคว้ยูเอส มอเตอร์ จำกัด	2.17
8 นายจิรวิทย์ คุวานันท์	1.93
9 นายกฤษณ์ ณรงค์เดช	1.82
10 บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	1.69

โครงสร้างการจัดการ บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) (ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567)

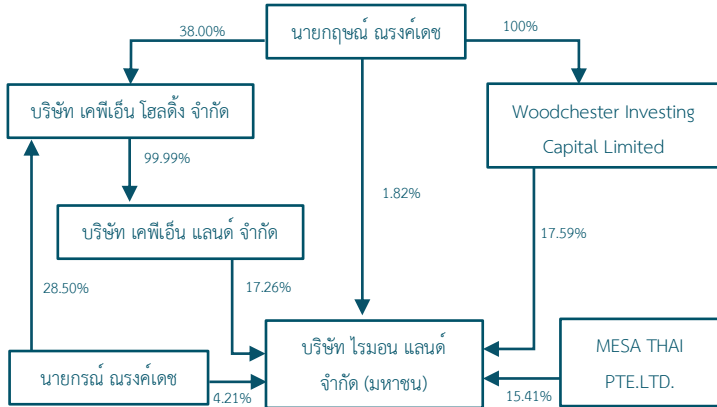


คำเตือน : การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนโปรดทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน และความเสี่ยงที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนก่อนการตัดสินใจลงทุน

รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่เราพิจารณาแล้วว่ามีความน่าเชื่อถือ แต่ทั้งนี้บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด มิอาจรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวได้ บทวิเคราะห์ ข้อมูล คำแนะนำ และความคิดเห็นที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ จัดทำขึ้นโดยอิงหลักเกณฑ์ทางวิชาการ และอาจเปลี่ยนแปลงได้โดยมีต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า จึงมีอาจถือเป็นการชักชวน หรือเสนอแนะแต่อย่างใด ดังนั้น ผู้ใช้เอกสารฉบับนี้ควรใช้ดุลยพินิจอย่างรอบคอบในการพิจารณาอ้างอิง ทั้งนี้ รายงานฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ประกอบการตัดสินใจของนักลงทุนโดยไม่ได้เป็นการชี้แนะให้นักลงทุนทำการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ หรือตราสารทางการเงินใดๆ ที่ปรากฏในรายงาน



ความสัมพันธ์ของผู้ถือหุ้นใหญ่ (ณ วันที่ 6 กันยายน พ.ศ. 2567)



ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทที่มีอำนาจบริหาร มี 2 กลุ่ม คือกลุ่ม KPN ของตระกูลณรงค์เดช และนายควี ลีอง เต็ก (Mr. Kwee Liong Tek)

กลุ่ม KPN ถือหุ้นผ่านบริษัท เคพีเอ็มแลนด์ จำกัด 1,000,000,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 17.26 และถือหุ้นผ่าน WOODCHESTER INVESTING CAPITAL LIMITED คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 17.59 และถือหุ้นโดยตรงโดยคุณภุชงค์ ณรงค์เดช ร้อยละ 4.21 และคุณภุชงค์ ณรงค์เดช ร้อยละ 1.82 รวมเป็นสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 40.88 กลุ่ม KPN มีอำนาจการบริหารในบริษัท โดยเป็นผู้บริหารของบริษัท และเป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม 2 ท่าน

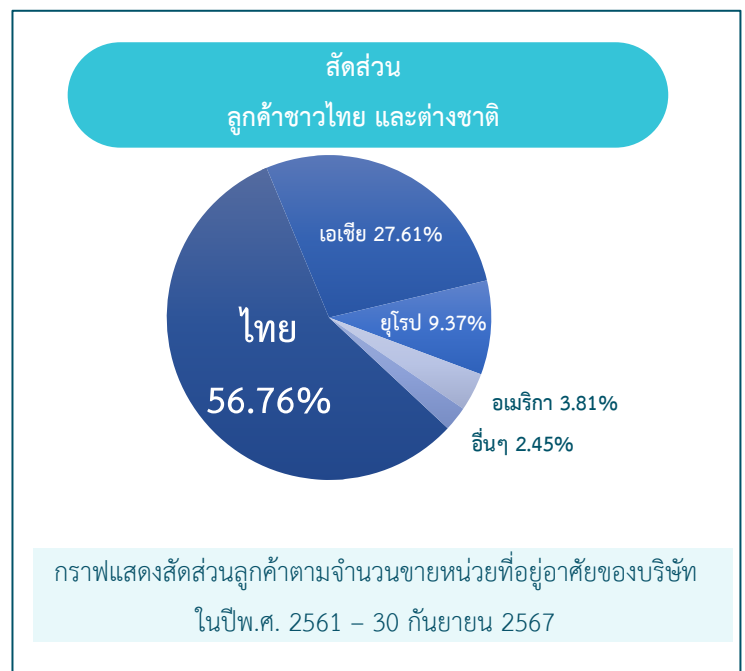
นายควี ลีอง เต็ก (Mr. Kwee Liong Tek) ถือหุ้นผ่าน MESA Thai PTE. LTD 893,000,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 15.41 และมีตัวแทน 1 ท่านดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ โดยไม่มีการดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหารของบริษัท

STATE STREET EUROPE LIMITED เป็นผู้ดูแลการถือหุ้น (custodian) ที่ทำหน้าที่ถือหุ้นแทนนักลงทุนต่าง ๆ โดย ณ วันที่ 6 กันยายน 2567 STATE STREET EUROPE LIMITED ถือหุ้นในบริษัท RML ในสัดส่วน 17.63% โดยหุ้นส่วนใหญ่เป็นของ Woodchester Investing Capital Limited ซึ่งถือหุ้นใน RML อยู่ที่ 17.59% โดยนายภุชงค์ ณรงค์เดช ประธานคณะกรรมการบริษัท RML เป็นผู้ถือหุ้นและกรรมการแต่เพียงผู้เดียวใน Woodchester Investing Capital Limited

การจำหน่ายและช่องทางจำหน่าย

โดยในปี 2566 กลุ่มลูกค้าที่ซื้อส่วนใหญ่ของบริษัทแบ่งเป็นสัดส่วน 45:55 ระหว่างลูกค้าคนไทยกับลูกค้าชาวต่างชาติลูกค้าชาวต่างชาติ โดย 5 อันดับชาวต่างชาติที่ซื้อโครงการของเรามากที่สุด คือ จีน, อินโดนีเซีย, แคนาดา, อังกฤษ และอเมริกา (ข้อมูล ณ เดือนตุลาคม 2566) ในอนาคต บริษัทจะทำการขยายฐานลูกค้าไปยังลูกค้าที่มีกำลังซื้อระดับบนสุด ผ่านการเปิดขายโครงการ โรสวูด เรสซิเดนซ์เซส กมลา ซึ่งจะทำให้บริษัทจะเป็นรายแรกๆในไทยที่มีการเข้าถึงฐานลูกค้านี้ และจะช่วยให้การรับรู้ของตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทย ต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ระดับโลกได้มากขึ้น

ทั้งนี้บริษัทใช้ช่องทางจำหน่ายผ่านตัวแทนขายและพนักงานขายของบริษัท โดยมีจำนวนยูนิตที่ขายผ่านช่องทางดังกล่าวในสัดส่วนประมาณร้อยละ 27 และประมาณร้อยละ 73 ของจำนวนยูนิตที่ขายทั้งหมด ตามลำดับ



คำเตือน : การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนโปรดทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน และความเสี่ยงที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนก่อนการตัดสินใจลงทุน

รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่พิจารณาแล้วมีความน่าเชื่อถือ แต่ทั้งนี้บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด มิอาจรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวได้ บทวิเคราะห์ ข้อมูล คำแนะนำ และความคิดเห็นที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ จัดทำขึ้นโดยอิงหลักเกณฑ์ทางวิชาการ และอาจเปลี่ยนแปลงได้โดยมีต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า จึงมิอาจถือเป็นการชักชวน หรือเสนอแนะแต่อย่างใด ดังนั้น ผู้ใช้เอกสารฉบับนี้ควรใช้ดุลยพินิจอย่างรอบคอบในการพิจารณาข้างแจ้ง ทั้งนี้ รายงานฉบับนี้ไม่มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจของนักลงทุนโดยไม่ได้เป็นการชี้แนะให้นักลงทุนทำการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ หรือตราสารทางการเงินใดๆ ที่ปรากฏในรายงาน



กลยุทธ์ทางด้านราคา

ด้วยความมุ่งมั่นในการสร้างความคุ้มค่าในการลงทุนให้กับลูกค้าซึ่งรวมไปถึงคุณภาพของผลิตภัณฑ์หรือโครงการ ตำแหน่งที่ตั้งของโครงการและการบริหารโครงการ บริษัทให้ความสำคัญในการวิเคราะห์ตลาดด้วยการทำวิจัยอย่างต่อเนื่อง เพื่อระบุความต้องการและกำลังการซื้อของลูกค้า รวมไปถึงจำนวนโครงการที่มีอยู่ในปัจจุบันและที่จะเกิดขึ้นในอนาคต เพื่อหาแนวทางในการกำหนดราคาขายที่เหมาะสมต่อผู้บริโภคและตลาด แม้ว่าราคาขายของยูนิตจะขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ อาทิ ราคาที่ดิน, ค่าก่อสร้าง และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน แต่บริษัทก็ได้มีกลยุทธ์ในการตั้งราคาที่เหมาะสม รวมทั้งบริษัทฯ ได้ติดตามสถานการณ์ของตลาดอย่างต่อเนื่องและมีการปรับรูปแบบของโครงการและกลุ่มราคา เพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์และตลาดมากยิ่งขึ้น โดยไม่กระทบต่อโครงสร้างทางด้านราคาที่จะเป็นของตลาดหลักขั้วรีและอัลตราหลักขั้วรี เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้า ผู้ลงทุนที่เป็นกลุ่มเป้าหมาย

กลยุทธ์การตลาดและการขาย

ในปี 2566 บริษัทยังคงมุ่งมั่นรักษาความเป็นผู้นำอสังหาริมทรัพย์หลักขั้วรีและอัลตราหลักขั้วรีโดยจัดกิจกรรมทางการตลาดเริ่มด้วยการสานต่อ ซีรีส์ นิทรรศกาลศิลปะ ‘The Art of Living’ ที่สำนักงานขาย เทตต์ สาทร ทเวลฟ์ จากไตรมาสสุดท้ายของปี 2565 ที่บริษัทแสดงเจตนารมณ์และตัวตนชัดเจนในการส่งเสริม และระดมรังให้ประชาชนชื่นชมและเล็งเห็นความสำคัญของศิลปะจากศิลปินไทยชื่อดังของโลกที่หมุนเวียนกันมาจัดนิทรรศการเดือนละท่านตั้งแต่เดือนมกราคมไปจนถึงมีนาคมที่ผ่านมา ต่อด้วยการจัด RML Pop-Up Lounge ที่ศูนย์การค้าชั้นนำ ใจกลางเมือง ที่ไม่ได้เป็นเพียงแค่อัฒมบ่อขอเสนอสุดเอ็กซ์คลูซีฟให้ลูกค้า แต่ยังเป็นการส่งมอบประสบการณ์แบบอัลตราหลักขั้วรีที่ไปหาลูกค้าถึงศูนย์การค้า ต่อย่านิยามใหม่ของความหรูหราที่บริษัทฯต้องการส่งมอบ ซึ่งได้รับตอบรับจากลูกค้าอย่างล้นหลาม รวมถึงจัดแคมเปญทางการตลาด เพื่อกระตุ้นการขายและปิดการขายโครงการ

ความเสี่ยงของผู้ออกตราสาร

- 1. ความเสี่ยงจากผลขาดทุนสุทธิต่อเนื่อง** ในปี 2565 ปี 2566 และ ณ งวด 9 เดือน ปี 2567 บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิ 315.09 ลบ. 836.9 ลบ. และ 719.76 ลบ.สาเหตุหลักเกิดจากห้องชุดพร้อมโอนที่บริษัทสามารถบันทึกเป็นรายได้จากการขายทยอยหมดลง โดยห้องชุดที่เป็นสินค้าพร้อมขายจะรับรู้เป็น “ส่วนแบ่งกำไร/ขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า
- 2. ความเสี่ยงด้านความสามารถในการชำระหนี้** ณ วันที่ 30 ก.ย. 2567 บริษัทมีหนี้สินรวม 3,924.23 ล้านบาท ซึ่งเป็นหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 3,315.00 ล้านบาท ในปีที่ผ่านมาและงวด 9 เดือนล่าสุด มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (Interest Bearing Debt to EBITDA ratio) ติดลบมาตลอด สะท้อนว่า กำไรจากการดำเนินงานไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยอย่างมีนัยสำคัญ
- 3. ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการขึ้นอยู่กับความต่อเนื่องของโครงการที่พัฒนาอยู่และการเกิดช่องว่างของการรับรู้รายได้** ปัจจุบันบริษัทมีจำนวนโครงการที่แล้วเสร็จและอยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์ 2 โครงการ ซึ่งมูลค่าขายงานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ (Backlog) จะทยอยหมดลง ภายในปี 2567 บริษัทจึงมีความเสี่ยงที่ผลการดำเนินงานหากมีเหตุส่งผลให้โครงการใหม่พัฒนาล่าช้าเกินกว่ากำหนด
- 4. ความเสี่ยงจากการที่บริษัทพึ่งพิงตราสารหนี้** ณ วันที่ 30 ก.ย. 2567 บริษัทมีหุ้นกู้คงค้างจำนวน 1,975.78 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 59.60 ของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย มีหนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ยและที่ครบกำหนดชำระใน 1 ปี จำนวนสูง 2,729.20 ล้านบาท ในปัจจุบันบริษัทยังจำเป็นต้องออกหุ้นกู้ชุดใหม่เพื่อทดแทนหุ้นกู้เดิมที่จะครบกำหนดชำระ ทำให้บริษัทมีความเสี่ยงที่จะเกิดเหตุผิดนัดชำระหนี้ หากไม่สามารถออกหุ้นกู้ใหม่ ทดแทนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดในอนาคต หรือทดแทนได้ไม่ครบตามมูลค่าที่วางแผนไว้
- 5. ความเสี่ยงจากการด้อยค่าสัญญาต่างๆ รวมถึงสัญญาร่วมทุน** บริษัทลงทุนในสัญญาซื้อขายตัวเงินแปลงสภาพ กับบริษัทแห่งหนึ่งจดทะเบียนและจัดตั้งในประเทศสหรัฐอเมริกา จำนวน 7.28 ล้านUSD โดยบริษัทมีความเสี่ยงที่ต้องตั้งด้อยค่าสัญญาตัวเงินแปลงสภาพดังกล่าว และบริษัทลงนามในสัญญาร่วมทุนและสัญญาซื้อขายหุ้นของการร่วมค้ากับกลุ่มบุคคล ซึ่งได้ทยอยจ่ายเงินล่วงหน้ารวม 407 ล้านบาท (ได้ตั้งด้อยค่าจำนวน 305.49 ล้านบาท หรือร้อยละ 75) บริษัทจึงมีความเสี่ยงในการผูกพันสำหรับการลงทุนในการร่วมค้าโครงการดังกล่าว
- 6. ความเสี่ยงในการผูกพันและเงินกู้ยืม สำหรับโครงการใหม่** บริษัทลงนามสัญญากับผู้ลงทุนรายเพื่อร่วมลงทุนโครงการที่จังหวัดภูเก็ตบริษัทมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าหุ้นเพิ่มทุน จำนวน 1,572.96 ล้านบาท และค่าหุ้นที่บริษัทต้องจ่ายแทนผู้ลงทุน จำนวน 28.69 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีความเสี่ยงในการผูกพันในการจัดหาแหล่งเงินทุน
- 7. ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง** งวด 9 เดือน ปี 2567 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่อง (Current Ratio) 0.99 เท่า และอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick Ratio) 0.10 เท่า สะท้อนได้ว่าบริษัทมีสภาพคล่องต่ำ และมีความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้
- 8. ความเสี่ยงในกรณีที่ไม่สามารถขายหุ้นกู้ได้เต็มจำนวนที่เสนอขาย** บริษัทมีวัตถุประสงค์ในการนำเงินจากการขายหุ้นกู้ในครั้งนี้ เพื่อไถ่ถอนหุ้นกู้ RML251B และ RML251C ซึ่งหากการเสนอขายหุ้นกู้ไม่เป็นไปตามที่บริษัทฯ คาดไว้ บริษัทอาจมีความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้หุ้นกู้ทั้ง 2 ชุดดังกล่าวและอาจส่งผลให้เกิดการผิดสัญญาข้ามกัน หากไม่เป็นตามที่บริษัทฯ คาดการณ์
- 9. ความเสี่ยงหลักประกัน** หลักประกันชุดนี้คือ ห้องชุดพาณิชย์กรรม(หลักประกันไม่ติดภาระค้ำจ่ายใดๆ) มีความเสี่ยงในการบังคับจำนองขายทอดตลาด กระบวนการบังคับจำนองจะต้องผ่านขั้นตอนในชั้นศาลซึ่งอาจใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ (ความเสี่ยงข้อ 9 เฉพาะชุดที่ 2 และชุดที่ 4) (รายละเอียดตามแบบ Filing ส่วนที่ 3.2(2) ปัจจัยความเสี่ยง)

คำเตือน : การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนโปรดทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน และความเสี่ยงที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนก่อนการตัดสินใจลงทุน

รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่เราพิจารณาแล้วว่ามีความน่าเชื่อถือ แต่ทั้งนี้บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด มิอาจรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวได้ บทวิเคราะห์ ข้อมูล คำแนะนำ และความคิดเห็นที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ จัดทำขึ้นโดยอ้างอิงหลักเกณฑ์ทางวิชาการ และอาจเปลี่ยนแปลงได้โดยมิต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า จึงมีอาจถือเป็นการชักชวน หรือเสนอแนะแต่อย่างใด ดังนั้น ผู้ใช้เอกสารฉบับนี้ควรใช้ดุลยพินิจอย่างรอบคอบในการพิจารณาอ้างอิง ทั้งนี้ รายงานฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจของนักลงทุนโดยไม่ได้เป็นการชี้แนะให้นักลงทุนทำการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ หรือตราสารทางการเงินใดๆ ที่ปรากฏในรายงาน

