

รายละเอียดตราสารหนี้

บริษัทผู้ออกตราสารหนี้	บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)
ทุนจดทะเบียน	7,760,769,842 บาท
ประเภทตราสารหนี้	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
วันที่เสนอขาย	ชุดที่ 1 และ ชุดที่ 2 วันที่ 19 – 22 สิงหาคม 2567 ชุดที่ 3 และ ชุดที่ 4 วันที่ 9 - 12 กันยายน 2567
วันที่ออกหุ้นกู้	ชุดที่ 1 และ ชุดที่ 2 วันที่ 23 สิงหาคม 2567 ชุดที่ 3 และ ชุดที่ 4 วันที่ 13 กันยายน 2567
ตราสารอายุ	ชุดที่ 1 และ ชุดที่ 3 อายุ 1ปี 3เดือน 3วัน ชุดที่ 2 และ ชุดที่ 4 อายุ 1ปี 10เดือน 15วัน
อัตราดอกเบี้ย	ชุดที่ 1 และ ชุดที่ 3 ร้อยละ 7.00 ต่อปี ชุดที่ 2 และ ชุดที่ 4 ร้อยละ 7.25 ต่อปี
มูลค่าเสนอขาย	มูลค่าเสนอขาย แต่ละรุ่น ไม่เกิน 250 ล้านบาท ทั้งนี้มูลค่ารวมของหุ้นกู้ที่เสนอขายในครั้งนี้อยู่ทั้งหมด 4 ชุด รวมไม่เกิน 400 ล้านบาท
หลักประกัน	ไม่มี
เสนอขาย	ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ (II&HNW)
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือ	ไม่มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ

ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) จดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัดครั้งแรกในนาม “บริษัท ปิอาซ่าการ์เม้น 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

1. เพื่อชำระคืนหนี้หุ้นกู้ RML249A หุ้นกู้ RML249B และ หุ้นกู้ RML249C ครบกำหนดในเดือนกันยายน ปี 2567

คำเตือน : การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนโปรดทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน และความเสี่ยงที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนก่อนการตัดสินใจลงทุน

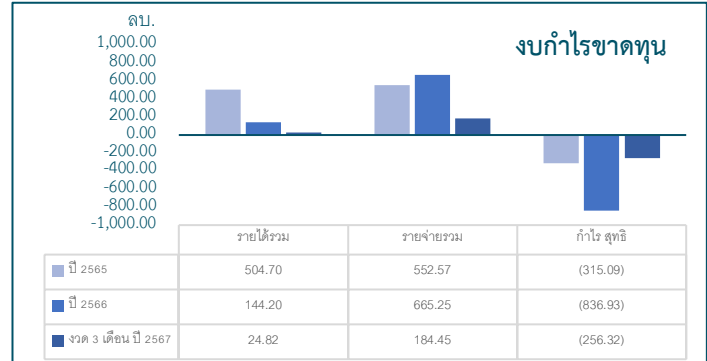
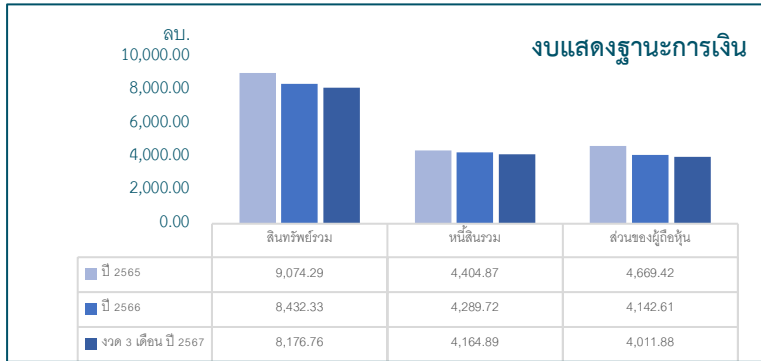
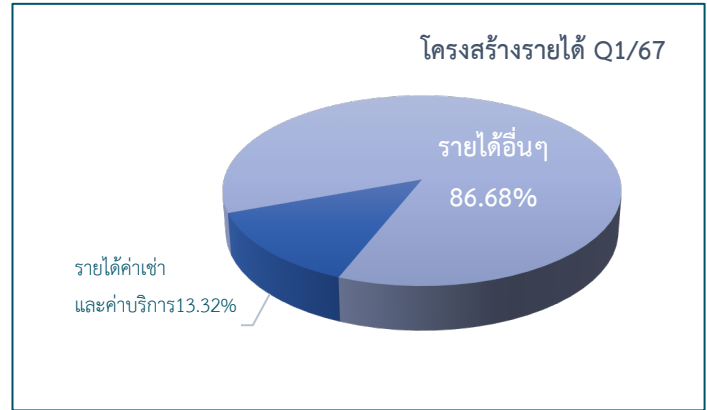
รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่พิจารณาแล้วว่ามีความน่าเชื่อถือ แต่ทั้งนี้บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด มีอาจรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวได้ บทวิเคราะห์ ข้อมูล คำแนะนำ และความคิดเห็นที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ จัดทำขึ้นโดยอิงหลักเกณฑ์ทางวิชาการ และอาจเปลี่ยนแปลงได้โดยมีต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า จึงมีอาจถือเป็นการชักชวน หรือเสนอแนะแต่อย่างใด ดังนั้น ผู้ใช้เอกสารฉบับนี้ควรใช้ดุลยพินิจอย่างรอบคอบในการพิจารณาอ้างอิง ทั้งนี้ รายงานฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบการตัดสินใจของนักลงทุนโดยไม่ได้เป็นการชี้แนะให้นักลงทุนทำการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ หรือตราสารทางการเงินใดๆ ที่ปรากฏในรายงาน



โครงสร้างรายได้ของบริษัท

ประเภทรายได้	ปี 2565		ปี 2566		Q1 2567	
	ลบ.	ร้อยละ	ลบ.	ร้อยละ	ลบ.	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	67.59	18.15	14.89	5.49	-	-
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	36.99	9.93	37.47	13.80	9.56	13.32
รายได้อื่นๆ	267.88	71.92	219.07	80.71	62.23	86.68
รวม	372.46	100.00	271.43	100.00	71.79	100.00

หมายเหตุ : รายได้อื่นๆ รวมถึง รายได้จากเงินมีดจำและผ่อนค่างานของลูกค้าที่ไม่มารับโอนห้องชุด, รายได้ออแกไนซ์, กำไรจากการวัดมูลค่าทรัพย์สินของสินทรัพย์ทางการเงิน เป็นต้น



อัตราส่วนทางการเงิน	2565	2566	Q1/67
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio)	0.55	1.17	1.05
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick ratio) (เท่า)	0.07	0.04	0.07
ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย ¹ (Interest Coverage ratio : ICR)	(0.02)	(1.45)	(1.37)
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไร ก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี เงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (Interest Bearing Debt to EBITDA ratio)	(603.36)	(7.79)	(5.80)
ความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (Debt Service Coverage ratio : DSCR)	(0.003)	(0.201)	(0.23)
หนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ² (Debt to Equity : D/E ratio)	0.92	1.18	1.27
หนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ² (Net Debt to Equity ratio) ตามข้อกำหนดสิทธิ	0.80	1.05	1.08
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ² (ร้อยละ)	65.28	63.82	74.29
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มี ภาระดอกเบี้ย ² (ร้อยละ)	2.81	2.60	2.81

¹ ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงความสามารถในการชำระคืนสูง / ² ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงหนี้สินที่สูง

โครงการพร้อมให้เช่า ณ ปัจจุบัน

One City Centre ตั้งอยู่บนทำเลศักยภาพบนถนนเพลินจิต ตรงข้ามกับศูนย์การค้าระดับลักซ์ชวี่ เซ็นทรัล เอ็มบาสซี โดยภายในอาคารพื้นที่สำนักงานสำหรับเช่าจะมีเพดานสูง 3 เมตร และมีมุมมองทิวทัศน์ในเมืองแบบพาโนรามา สำหรับสิ่งอำนวยความสะดวกจะมีร้านอาหารทั้งภายในตัวอาคารและบนดาดฟ้า (rooftop) ที่สูงจากระดับพื้นดินมากกว่า 250 เมตร เพื่อสัมผัสกับบรรยากาศใจกลางกรุงเทพมหานคร และทางเดินลอยฟ้าเพื่อเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าเพื่อการเดินทางที่รวดเร็วและสะดวกสบาย

ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567	
ผู้พัฒนาโครงการ	บจ. อาร์เอ็มแอล 548
มูลค่าก่อสร้างโครงการโดยประมาณ:	8,800 ล้านบาท
ประเภท:	อาคารสำนักงาน
จำนวนชั้นโดยรวม:	61 ชั้น
พื้นที่ใช้งานรวม:	116,000 ตารางเมตร
สัดส่วนเงินลงทุนของบริษัทในการร่วมทุน:	60%
เริ่มดำเนินการก่อสร้าง:	2562
ความคืบหน้าการก่อสร้าง:	100%
อัตราเช่า รวม LOI (ร้อยละ)	70

คำเตือน : การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนโปรดทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน และความเสี่ยงที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนก่อนการตัดสินใจลงทุน

รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่มีอยู่ ณ วันที่จัดทำขึ้นแล้วมีความน่าเชื่อถือ แต่ทั้งนี้บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด มิอาจรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวได้ บทวิเคราะห์ ข้อมูล คำแนะนำ และความคิดเห็นที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ จัดทำขึ้นโดยอิงหลักเกณฑ์ทางวิชาการ และอาจเปลี่ยนแปลงได้โดยมีต้นเหตุให้ทราบล่วงหน้า จึงมิอาจถือเป็นการชักชวน หรือเสนอแนะแต่อย่างใด ดังนั้น ผู้ใช้เอกสารฉบับนี้ควรใช้ดุลยพินิจอย่างรอบคอบในการพิจารณาอ้างอิง ทั้งนี้ รายงานฉบับนี้ไม่มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจของนักลงทุนโดยไม่ได้เป็นการชี้แนะให้นักลงทุนทำการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ หรือตราสารทางการเงินใดๆ ที่ปรากฏในรายงาน



โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท และคณะกรรมการบริษัท

ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่ง
1 นาย กฤษณ์ ณรงค์เดช	ประธานคณะกรรมการ
2 นาย เบรินตัน จัสติน มอเรลโล	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหาร, กรรมการ
3 นาง อรุณช อภิศักดิ์ศิริกุล	รองประธานกรรมการบริษัท, กรรมการอิสระ, ประธานกรรมการตรวจสอบ
4 นาย กรณ์ ณรงค์เดช	กรรมการ
5 นาย เคียน แซ่ จอห์น เตย์	กรรมการ
6 นาย พาทิ สารสิน	กรรมการ
7 น.ส. เจนีตา ขอบดวงทอง	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ
8 นาย สัมพันธ์ อรัญนารอด	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ

ผู้ถือหุ้น	%หุ้น
1 บริษัท เคพีเอ็ม แลนด์ จำกัด	23.97
2 MESA THAI PTE.LTD	21.40
3 SIX SIS AG	4.08
4 บริษัท ไคว้ฮูฮะมอเตอร์ จำกัด	3.16
5 DB AG SG SES CLT ACC FOR Albulu Investment Fund Limited	2.87
6 นาย จิรภูมิ คุวานันท์	2.68
7 บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	2.19
8 นาง ณัฐธิดา ชุมหอรรถกิจ	1.70
9 น.ส. สิริณ คงอุดมสิน	1.55
10 นาย ชูชาติ ชัยชูเกียรติ	1.30

โครงสร้างการจัดการ บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) (ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567)

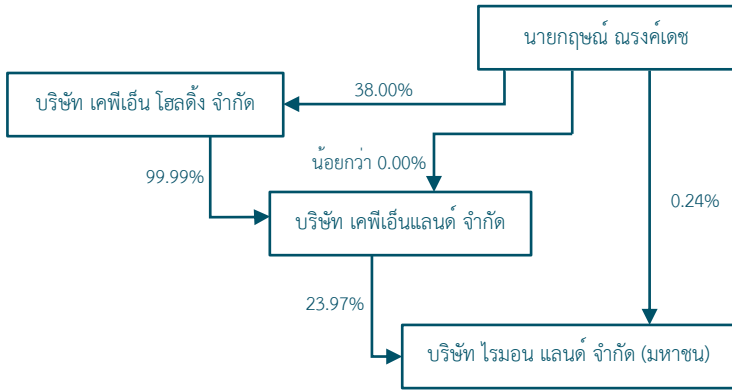


คำเตือน : การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนโปรดทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน และความเสี่ยงที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนก่อนการตัดสินใจลงทุน

รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่มีอยู่ ณ วันที่จัดทำขึ้น ซึ่งผู้จัดทำรายงานอาจไม่มีความน่าเชื่อถือ แต่ทั้งนี้บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด มิอาจรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวได้ บทวิเคราะห์ ข้อมูล คำแนะนำ และความคิดเห็นที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ จัดทำขึ้นโดยอิงหลักเกณฑ์ทางวิชาการ และอาจเปลี่ยนแปลงได้โดยมิต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า จึงมีอาจถือเป็นการชักชวน หรือเสนอแนะแต่อย่างใด ดังนั้น ผู้ใช้เอกสารฉบับนี้ควรใช้ดุลยพินิจอย่างรอบคอบในการพิจารณาอ้างอิง ทั้งนี้ รายงานฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ประกอบการตัดสินใจของนักลงทุนโดยไม่ได้เป็นการชี้นำให้นักลงทุนทำการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ หรือตราสารทางการเงินใดๆ ที่ปรากฏในรายงาน



ความสัมพันธ์ของผู้ถือหุ้นใหญ่



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 23.97 และถือหุ้นโดยตรงโดยคุณณรงค์เดช และคุณณรงค์เดช 1,700,000 หุ้น รวมเป็นสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 24.01 กลุ่ม KPN มีอำนาจการบริหารในบริษัท โดยเป็นผู้บริหารของบริษัท และเป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม 2 ท่าน

นายควี ลีอง เต็ก (Mr. Kwee Liong Tek) ถือหุ้นผ่าน MESA Thai PTE. LTD 893,000,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 21.40 และมีตัวแทน 1 ท่านดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ และกรรมการบริหาร โดยไม่มีการดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหารของบริษัท

การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย

สำหรับสัดส่วนลูกค้าที่ซื้อสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยของบริษัทในช่วง 5 ปีย้อนหลัง (พ.ศ. 2561 – 31 มีนาคม 2567) บริษัทมีสัดส่วนลูกค้าไทยเฉลี่ยเพิ่มขึ้น เป็นร้อยละ 56.76 เนื่องจากในปี 2563 ถึงครึ่งปีแรกของปี 2565 เกิดการแพร่ระบาดของโควิด-19 ทำให้ทั่วโลกมีการจำกัดการบินระหว่างประเทศ อีกทั้งยังต้องมีการกักตัวอย่างน้อย 14 วันหรือขึ้นกับนโยบายในแต่ละประเทศเมื่อเดินทางเข้าไปยังประเทศต่างๆ เพื่อป้องกันการแพร่ระบาดของเชื้อโรค ซึ่งทำให้การเดินทางเข้าออกระหว่างประเทศมีความไม่สะดวก ด้วยเหตุนี้ทำให้ลูกค้าต่างชาติที่เคยมีสัดส่วนมากกว่าร้อยละ 45 ของบริษัทไม่สะดวกที่จะเดินทางเข้ามาประเทศไทยเพื่อรับโอนห้องชุด แต่ในช่วงครึ่งปีหลังหลายประเทศได้มีการผ่อนคลายมาตรการการป้องกัน โดยเฉพาะประเทศในแถบเอเชีย จึงทำให้เริ่มมีการตอบรับที่ดีจากลูกค้ากลุ่มดังกล่าวเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงไตรมาสที่ 3 และ 4 ของปี บริษัททำการตลาดกับกลุ่มลูกค้าในประเทศไทย ควบคู่กันไปกับความร่วมมือกับตัวแทนขายในกลุ่มประเทศดังกล่าวอย่างต่อเนื่อง

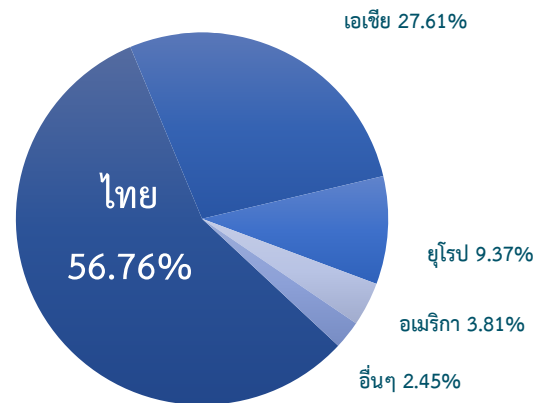
โดยในปี 2566 กลุ่มลูกค้าที่ซื้อส่วนใหญ่ของบริษัทแบ่งเป็นสัดส่วน 45:55 ระหว่างลูกค้าคนไทยกับลูกค้าชาวต่างชาติลูกค้าชาวต่างชาติ โดย 5 อันดับชาวต่างชาติที่ซื้อโครงการของเรามากที่สุด คือ จีน, อินโดนีเซีย, แคนาดา, อังกฤษ และอเมริกา (ข้อมูล ณ เดือนตุลาคม 2566) ในอนาคต บริษัทจะทำการขยายฐานลูกค้าไปยังลูกค้าที่มีกำลังซื้อระดับบนสุด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

ทั้งนี้บริษัทใช้ช่องทางการจำหน่ายผ่านตัวแทนขายและพนักงานขายของบริษัท โดยมีจำนวนยูนิตที่ขายผ่านช่องทางดังกล่าวในสัดส่วนประมาณร้อยละ 27 และประมาณร้อยละ 73 ของจำนวนยูนิตที่ขายทั้งหมด ตามลำดับ

คำเตือน : การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนโปรดทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน และความเสี่ยงที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนก่อนการตัดสินใจลงทุน

รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่เราพิจารณาแล้วว่ามีความน่าเชื่อถือ แต่ทั้งนี้บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด มิอาจรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวได้ บทวิเคราะห์ ข้อมูล คำแนะนำ และความคิดเห็นที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ จัดทำขึ้นโดยอิงหลักเกณฑ์ทางวิชาการ และอาจเปลี่ยนแปลงได้โดยมีต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า จึงมีอาจถือเป็นการชักชวน หรือเสนอแนะแต่อย่างใด ดังนั้นผู้ใช้เอกสารฉบับนี้ควรใช้ดุลยพินิจอย่างรอบคอบในการพิจารณาอ้างอิง ทั้งนี้ รายงานฉบับนี้มิควรตีความหรือใช้ประกอบการตัดสินใจของนักลงทุนโดยไม่ได้เป็นการชี้แจงให้นักลงทุนทำการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ หรือตราสารทางการเงินใดๆ ที่ปรากฏในรายงาน

สัดส่วนลูกค้าชาวไทย และต่างชาติ



กราฟแสดงสัดส่วนลูกค้าตามจำนวนขายหน่วยที่อยู่อาศัยของบริษัท
ในปีพ.ศ. 2561 – 31 มีนาคม 2567



สภาพการแข่งขันภายในอุตสาหกรรมในปี 2567

ในปี 2567 มีการคาดการณ์ว่าสภาพเศรษฐกิจโดยรวมเริ่มกลับมาฟื้นตัว จากการกลับมาเปิดประเทศได้ ส่งผลให้ต่างชาติก็เริ่มกลับเข้ามา ทำให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในภาพรวมได้ประโยชน์ ตลาดที่อยู่อาศัยมีการฟื้นตัว แบบค่อยเป็นค่อยไป โดยเฉพาะตลาดคอนโดมิเนียมและบ้านในระดับลักซ์ชัวร์ ยังมีการเติบโตที่ดีด้วย ซึ่งสอดคล้องกับแผน พัฒนารูปร่างของกลุ่มบริษัทไรมอน แลนด์ ที่มุ่งเน้นที่จะพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้า ระดับลักซ์ชัวร์โดยทางบริษัทได้มีการพัฒนาโครงการในหลากหลายรูปแบบเพื่อให้ตอบสนองต่อไลฟ์สไตล์ของลูกค้า ในแต่ละช่วงวัย

ผลิตภัณฑ์ของบริษัทนั้นจะรักษาคุณภาพและมาตรฐานที่สูงที่สุดเพื่อตอบสนองความต้องการ, ความพึงพอใจ และความไว้วางใจของลูกค้าที่มีมาอย่างยาวนาน สังเกตได้จากรางวัลต่างๆ ที่ทางบริษัทได้รับนั้นเป็นสิ่งที่ชี้ให้เห็นถึงความมุ่งมั่น และความต้องการที่จะเป็นผู้นำในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์กลุ่มลักซ์ชัวร์ และอัลตราลักซ์ชัวร์ อีกทั้งเป็นสิ่งที่ ตอกย้ำความสำเร็จและความเป็นผู้นำในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ตลาดลักซ์ชัวร์ได้เป็นอย่างดี

แนวโน้มตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2567

ในปี 2567 ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยคาดว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงหลายด้าน โดยในกลุ่มที่อยู่อาศัยจะเห็นการเพิ่มขึ้นของความหลากหลายในสินค้าคอนโดมิเนียมในตัวเมือง รวมถึงโครงการที่อยู่อาศัยที่พัฒนาในรูปแบบผสมผสานมากขึ้น การเปิดตัวโครงการบ้านใหม่จะมุ่งเน้นไปที่ตลาดระดับบน และกลางเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคในกลุ่มนี้

ตลาดโรงแรมในปี 2567 จะได้รับผลกระทบจากนโยบายของรัฐบาลที่มุ่งดึงดูดนักท่องเที่ยวต่างชาติมากขึ้น อย่างไรก็ตาม การแข่งขันในตลาดโรงแรมจะเพิ่มขึ้นเนื่องจากมีอุทยานใหม่เข้าสู่ตลาด แม้ว่าผลการดำเนินงานของโรงแรมจะฟื้นตัวอย่างแข็งแกร่ง แต่ไม่ใช่ทุกกลุ่มจะสามารถรับมือกับการฟื้นตัวนี้ได้เท่ากัน

ในด้านอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ การขาดแคลนที่ดินอุตสาหกรรมในพื้นที่ EEC คาดว่าจะยังคงมีอยู่ เนื่องจากความต้องการที่สูงจากผู้ประกอบการอุตสาหกรรมยานยนต์ไฟฟ้า (EV) และเทคโนโลยี (TECH) ยังคงแสดงความสนใจในการลงทุนในประเทศไทยอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ การแข่งขัน ในด้านโลจิสติกส์ก็จะเพิ่มขึ้นตามความต้องการของตลาด

ความเสี่ยงของผู้ถือตราสาร

- 1. ความเสี่ยงจากผลขาดทุนสุทธิต่อเนื่อง** ในปี 2565 2566 และ ณ จุด 3 เดือน ปี 2567 บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิ 315.09 ลบ. 836.9 ลบ. และ 256.32 ลบ. สาเหตุหลักเกิดจากห้องชุดพร้อมโอนที่บริษัทสามารถบันทึกเป็นรายได้จากการขายทยอยหมดลง โดยห้องชุดที่เป็นสินค้าพร้อมขายจะรับรู้เป็น "ส่วนแบ่งกำไร/ขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า นอกจากนี้ ความไม่ต่อเนื่องในการเปิดโครงการใหม่ อาจส่งผลให้ผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของบริษัทผันผวนต่อไป
- 2. ความเสี่ยงด้านความสามารถในการชำระหนี้** ณ วันที่ 31 มี.ค. 2567 บริษัทมีหนี้สินรวม 4,079.07 ล้านบาท ซึ่งเป็นหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 3,486.01 ล้านบาท ในปีที่ผ่านมาและงวด 3 เดือนล่าสุด มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (Interest Bearing Debt to EBITDA ratio) ตีลบมาตลอด สะท้อนว่า กำไรจากการดำเนินงานไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยอย่างมีนัยสำคัญ แม้บริษัทจะมี backlog จากโครงการระหว่างพัฒนาและการขายที่ดินโครงการที่ไม่ได้พัฒนาต่อและที่ดินเปล่าที่อาจแปลงเป็นกระแสเงินสดรับในอนาคต แต่เมื่อคำนึงถึงความจำเป็นที่จะต้องพัฒนาโครงการใหม่ บริษัทฯ จำเป็นต้องหาสภาพคล่องเพิ่มเติมจากการกู้ยืม การขายสินทรัพย์ หรือ การเพิ่มทุน และหากบริษัทไม่สามารถจัดหาสภาพคล่องเพิ่มเติมให้เพียงพอ อาจเกิดความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้ได้
- 3. ความเสี่ยงจากการที่บริษัทพึ่งพิงตราสารหนี้** ณ วันที่ 30 มี.ค. 2567 บริษัทมีหุ้นกู้คงค้างจำนวน 2,173.8 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 52.32 ของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย มีหนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ยและที่ครบกำหนดชำระใน 1 ปี จำนวนสูง 2,589.84 ล้านบาท ในปัจจุบันบริษัทยังจำเป็นต้องออกหุ้นกู้ชุดใหม่เพื่อทดแทนหุ้นกู้เดิมที่จะครบกำหนดชำระ ทำให้บริษัทมีความเสี่ยงที่จะเกิดเหตุผิดนัดชำระหนี้ หากไม่สามารถออกหุ้นกู้ใหม่ ทดแทนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดในอนาคต หรือทดแทนได้ไม่ครบตามมูลค่าที่วางแผนไว้
- 4. ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง** ณ จุด 3 เดือน ปี 2567 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่อง (Current Ratio) 1.05 เท่า และอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick Ratio) 0.07 เท่า โดยอัตราส่วนดังกล่าวของบริษัทที่ลดลงจากอดีตจนต่ำกว่า 1 เท่าสะท้อนได้ว่าบริษัทมีสภาพคล่องต่ำ และมีความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้

คำเตือน : การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนโปรดทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน และความเสี่ยงที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนก่อนการตัดสินใจลงทุน

รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่มีอยู่แล้วมีความน่าเชื่อถือ แต่ทั้งนี้บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด มิอาจรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวได้ บทวิเคราะห์ ข้อมูล คำแนะนำ และความคิดเห็นที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ จัดทำขึ้นโดยอิงหลักเกณฑ์ทางวิชาการ และอาจเปลี่ยนแปลงได้โดยมีต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า จึงมีอาจถือเป็นการชักชวน หรือเสนอแนะแต่อย่างใด ดังนั้น ผู้ใช้เอกสารฉบับนี้ควรใช้ด้วยพินิจอย่างรอบคอบในการพิจารณาอ้างอิง ทั้งนี้ รายงานฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบการตัดสินใจของนักลงทุนโดยไม่ได้เป็นการชี้นำให้นักลงทุนทำการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ หรือตราสารทางการเงินใดๆ ที่ปรากฏในรายงาน

