

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| <b>รายละเอียดตราสารหนี้</b>        |  |
| <b>บริษัทผู้ออกตราสารหนี้</b>      | บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)   |
| <b>ทุนจดทะเบียน</b>                | 5,795,220,780 บาท  |
| <b>ประเภทตราสารหนี้</b>            | หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกันลำดับรองของ บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) (ครั้งที่ 2/2569)<br>หุ้นกู้ระยะยาว ไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน   |
| <b>วันที่เสนอขาย</b>               | <b>ชุดที่1และชุดที่2</b> วันที่ 8 – 10 มิถุนายน 2569, <b>ชุดที่3และชุดที่4</b> วันที่ 17 - 19 และ 22 – 23 มิถุนายน 2569,<br><b>ชุดที่5</b> วันที่ 8 – 10 และ 13 – 14 กรกฎาคม 2569 และ <b>ชุดที่6</b> วันที่ 30 - 31 กรกฎาคม และ 3 - 4 สิงหาคม 2569   |
| <b>วันที่ออกหุ้นกู้</b>            | <b>ชุดที่1และชุดที่2</b> วันที่ 11 มิถุนายน 2569, <b>ชุดที่3และชุดที่4</b> วันที่ 24 มิถุนายน 2569,<br><b>ชุดที่5</b> วันที่ 15 กรกฎาคม 2569 และ <b>ชุดที่6</b> วันที่ 5 สิงหาคม 2569  |
| <b>ตราสารอายุ</b>                  | <b>ชุดที่1</b> 1ปี 26วัน, <b>ชุดที่2</b> 1ปี 7เดือน 17วัน, <b>ชุดที่3</b> 1ปี 13วัน, <b>ชุดที่4</b> 1ปี 7เดือน 4วัน,<br><b>ชุดที่5</b> 1ปี 6เดือน 13วัน และ <b>ชุดที่6</b> 1ปี 5เดือน 23วัน  |
| <b>อัตราดอกเบี้ย</b>               | <b>ชุดที่1</b> ร้อยละ 7.15% ต่อปี, <b>ชุดที่2</b> ร้อยละ 7.35% ต่อปี, <b>ชุดที่3</b> ร้อยละ 7.15% ต่อปี, <b>ชุดที่4</b> ร้อยละ 7.35% ต่อปี,<br><b>ชุดที่5</b> ร้อยละ 7.35% ต่อปี และ <b>ชุดที่6</b> ร้อยละ 7.35% ต่อปี   |
| <b>มูลค่าเสนอขาย</b>               | ไม่เกิน 300 ล้านบาท โดยหุ้นกู้ที่เสนอขายในครั้งนี้อยู่รวมทั้งหมด 6 ชุด เสนอขายไม่เกิน 510 ล้านบาท  |
| <b>หลักประกัน</b>                  | 1) เงินสด โดยฝากเข้าบัญชีหลักประกัน ที่มีการจดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจ ประเภทสิทธิในเงินฝากธนาคาร โดยดำรงอัตราส่วน 1:1 และ/ หรือ<br>2) ที่ดินและห้องชุด<br><b>หลักประกันที่จัดจำนองลำดับที่ 1</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>ห้องชุดโครงการ The River ชั้นที่ 23 และ ชั้นที่ 27 พื้นที่รวม 1,421.70 ตร.ม. มูลค่ารวม 311.97 ลบ.</li> <li>ที่ดินเปล่าใน จ.ภูเก็ต 5 แปลง 2,060.5 ตร.ว. มูลค่า 136.50 ลบ.</li> <li>ที่ดินเปล่าใน จ.สมุทรปราการ 3 แปลง 207.00 ตร.ว. มูลค่า 4.35 ลบ.</li> <li>ที่ดินบริเวณถนนรัชดาภิเษก กรุงเทพฯ 322.9 ตร.ว. มูลค่า 9.45 ลบ.</li> </ul> <b>หลักประกันที่จัดจำนองลำดับที่ 2</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>ห้องชุด TheCube อาคารส่วนโพเดียม พื้นที่รวม 2,163.62 ตร.ม. มูลค่ารวม 475.99 ลบ.</li> <li>ที่ดินเปล่าใน จ.กระบี่ 1 แปลง 2,000 ตร.ว. มูลค่า 70.00 ลบ.</li> </ul> <p><i>ประเมินโดย บจ.ศคภักดิ์ เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ โดยต้องดำรงอัตราส่วนมูลค่าของหลักประกันต่อหนี้เงินต้นหุ้นกู้ไม่น้อยกว่า 1:1 เท่า</i></p> |
| <b>เสนอขาย</b>                     | ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ (II&HNW)   |
| <b>การจัดอันดับความน่าเชื่อถือ</b> | ไม่มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ   |
| <b>วัตถุประสงค์การใช้เงิน</b>      |  |
| <b>ชุดที่1และชุดที่2</b>           | เพื่อชำระคืน หุ้นกู้ RML266A RML266B RML267A RML267B RML267C และRML267D ที่จะครบกำหนดในเดือน มิถุนายน 2569 และ เดือน กรกฎาคม 2569 ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน และ/หรือ ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ และ เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนระยะสั้นของกลุ่มบริษัท   |
| <b>ชุดที่3และชุดที่4</b>           | เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ RML267A RML267B RML267C และ RML267D ที่จะครบกำหนดในเดือน กรกฎาคม 2569 ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ และเพื่อชำระคืน Bridging Finance ในการไถ่ถอนหุ้นกู้ RML266A และ RML266B ที่จะครบกำหนดในเดือน มิถุนายน 2569 และ เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนระยะสั้นของกลุ่มบริษัท   |
| <b>ชุดที่5</b>                     | เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ RML267B RML267C และ RML267D ที่จะครบกำหนดในเดือน กรกฎาคม 2569 ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ และเพื่อชำระคืน Bridging Finance ในการไถ่ถอนหุ้นกู้ RML266A และ RML266B ที่จะครบกำหนดในเดือน มิถุนายน 2569 และ RML267A ที่จะครบกำหนดในเดือน กรกฎาคม 2569 และ เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนระยะสั้นของกลุ่มบริษัท   |
| <b>ชุดที่6</b>                     | เพื่อชำระคืน Bridging Finance ในการไถ่ถอนหุ้นกู้ RML266A RML266B RML267A RML267B RML267C และ RML267D ที่จะครบกำหนดในเดือน มิถุนายน 2569 และ เดือน กรกฎาคม 2569 และ เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนระยะสั้นของกลุ่มบริษัท  |

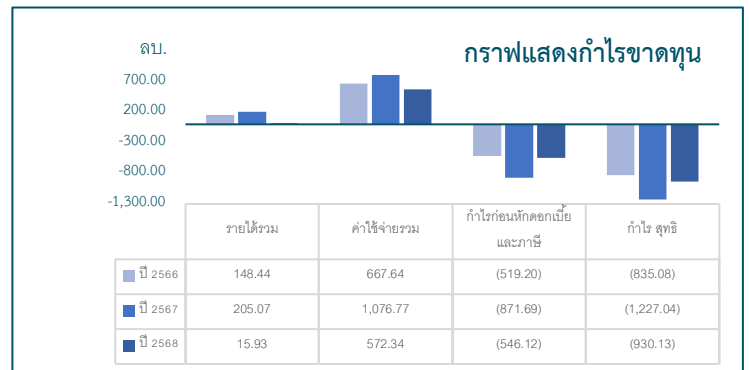
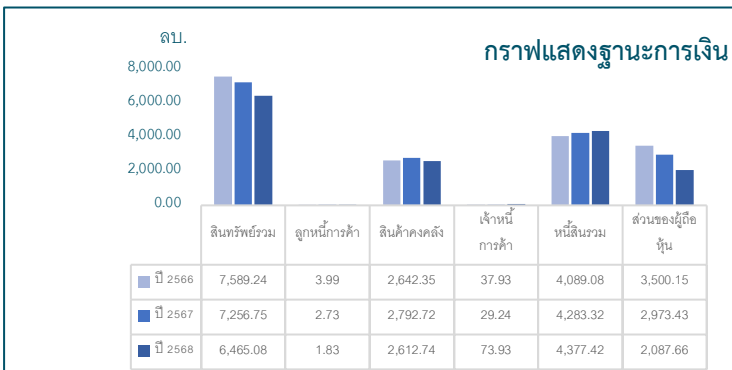
**คำเตือน :** การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนโปรดทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน และความเสี่ยงที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนก่อนการตัดสินใจลงทุน

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



โครงสร้างรายได้ของบริษัท

| ที่มาของรายได้             | งบปี                     |               |               |               |               |               |               |               |
|----------------------------|--------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                            | สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม |               |               |               |               |               |               |               |
|                            | 2565                     |               | 2566          |               | 2567          |               | 2568          |               |
|                            | ลบ.                      | %             | ลบ.           | %             | ลบ.           | %             | ลบ.           | %             |
| รายได้จากการขายอสังหาฯ     | 67.59                    | 18.38         | 14.89         | 5.44          | 123.65        | 36.75         | 89.31         | 27.10         |
| รายได้ค่าเช่า และค่าบริการ | 36.99                    | 10.06         | 37.47         | 13.68         | 23.08         | 6.86          | 39.14         | 11.88         |
| รายได้อื่น                 | 263.2                    | 71.56         | 221.47        | 80.88         | 189.69        | 56.39         | 201.01        | 61.01         |
| <b>รวม</b>                 | <b>367.78</b>            | <b>100.00</b> | <b>273.83</b> | <b>100.00</b> | <b>336.42</b> | <b>100.00</b> | <b>329.46</b> | <b>100.00</b> |



| อัตราส่วนทางการเงิน   | ค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม (ล่าสุด) <sup>3</sup> | ปี 2568  | ปี 2567   | ปี 2566   |
|---|---|----------|-----------|-----------|
| อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) (เท่า)   | 1.80                                      | 0.91     | 0.99      | 1.17      |
| อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick Ratio) (เท่า)   | N/A                                       | 0.08     | 0.15      | 0.04      |
| วงจรเงินสด (Cash cycle) (วัน)   | 990.18                                    | 7,990.75 | 11,194.70 | 20,423.94 |
| ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (Avg. inventory period) (วัน)   | 1,049.88                                  | 8,143.62 | 11,331.14 | 20,825.21 |
| ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (Avg. collection period) (วัน)   | 16.01                                     | 2.49     | 3.60      | 5.92      |
| ระยะเวลาชำระหนี้เจ้าหนี้การค้าเฉลี่ย (Avg. payment period) (วัน)  | 63.19                                     | 155.44   | 140.04    | 407.19    |
| ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย <sup>1</sup> (ICR) <sup>4</sup> (เท่า)  | 2.65                                      | (1.24)   | (2.25)    | (1.44)    |
| หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (IBD/EBITDA ratio) (เท่า) | 10.76                                     | (6.69)   | (4.24)    | (7.82)    |
| ความสามารถในการชำระภาระผูกพัน <sup>1</sup> (DSCR) (เท่า)  | 0.24                                      | (0.187)  | (0.286)   | (0.200)   |
| หนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม <sup>2</sup> (D/E ratio) (เท่า)   | 1.78                                      | 2.10     | 1.44      | 1.17      |
| หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม <sup>2</sup> (IBD/E ratio) (เท่า)                                   | 1.46                                      | 1.55     | 1.16      | 1.05      |
| หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย <sup>2</sup> (IBD 1Y/IBD) (ร้อยละ)         | 42.24                                     | 79.92    | 82.48     | 63.82     |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (Loan/IBD) (ร้อยละ)   | 40.33                                     | 0.00     | 2.52      | 2.60      |
| อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (EBIT margin) (ร้อยละ)   | 18.57                                     | (62.80)  | (78.00)   | (107.56)  |
| อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA) (ร้อยละ)  | 3.27                                      | (13.56)  | (16.53)   | (10.54)   |
| อัตราส่วนผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE) (ร้อยละ)  | 9.44                                      | (36.76)  | (37.91)   | (21.42)   |
| สัดส่วนหลักประกันต่อหนี้สิน (เท่า) <sup>5</sup>   | N/A                                       | 1.00     | -         | -         |

**หมายเหตุ:** <sup>1</sup>อิงสูงยิ่งแสดงถึงความสามารถในการชำระคืนสูง, <sup>2</sup>อิงสูงยิ่งแสดงถึงหนี้สินที่สูง, <sup>3</sup>อ้างอิงโดยใช้ข้อมูลของกลุ่มอุตสาหกรรม Property Development ในช่วงปี 2567 จากเว็บไซต์ของสมาคมตราสารหนี้ไทย (ThaiBMA), <sup>4</sup>อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยคำนวณจาก กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย / ดอกเบี้ยจ่าย (ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย ส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในงบแสดงฐานะการเงิน), <sup>5</sup>ผู้ถือหุ้นผู้ดักกลบที่จะจดจำนองหลักประกันที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ ที่ดิน ที่ 1.0 เท่า ของมูลค่ารวมของหุ้นกู้ทั้งหมด จากหลักประกันทั้งหมดที่เปิดเฉลี่ยในส่วนของข้อกำหนดหนี้สินผู้กู้ครั้งนี้ (เอกสารแนบท้ายหมายเลข 3.2) และสำหรับหลักประกันที่จดจำนองเป็นลำดับที่ 2 จำนวนโดยหักมูลค่าทรัพย์สินที่จดจำนองไว้กับหนี้เงินต้นหุ้นกู้ RML260A เป็นหลักประกันที่หักออกด้วย 1.20 เท่า ของมูลค่าหนี้ที่ทรัพย์สินซึ่งเป็นหลักประกันลำดับก่อนหน้า และหักมูลค่าทรัพย์สินส่วนที่จดจำนองไว้กับหนี้เงินต้นหุ้นกู้ RML277B เป็นหลักประกันที่หักออกด้วย 1 เท่า ของมูลค่าหนี้ที่ทรัพย์สินซึ่งเป็นหลักประกันลำดับก่อนหน้า

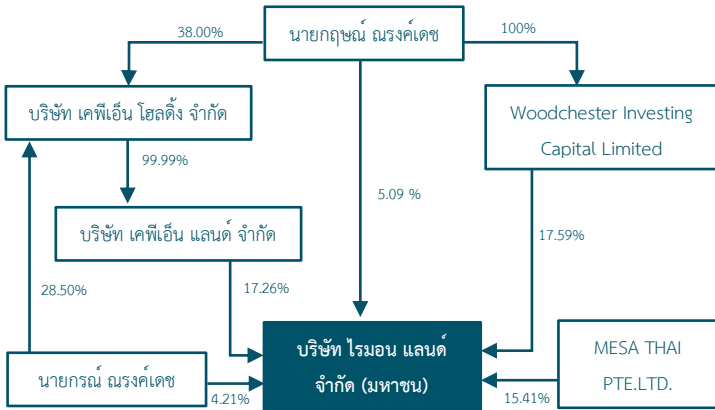
**คำเตือน : การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนโปรดทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน และความเสี่ยงที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนก่อนการตัดสินใจลงทุน**

รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่เราพิจารณาแล้วว่ามีคุณภาพ เชื่อถือได้ แต่ทั้งนี้บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด มิอาจรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวได้ บทวิเคราะห์ ข้อมูล คำแนะนำ และความเห็นที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ จัดทำขึ้นโดยอิงหลักเกณฑ์ทางวิชาการ และอาจเปลี่ยนแปลงได้โดยมีต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า จึงมิอาจถือเป็นการชักชวน หรือเสนอแนะแต่อย่างใด ดังนั้น ผู้ใช้เอกสารฉบับนี้ควรใช้ดุลยพินิจอย่างรอบคอบในการพิจารณาอ้างอิง ทั้งนี้ รายงานฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจของนักลงทุนโดยไม่ได้เป็นการชี้นำให้นักลงทุนทำการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ หรือตราสารทางการเงินใดๆ ที่ปรากฏในรายงาน





ความสัมพันธ์ของผู้ถือหุ้นใหญ่ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568)



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 5.09 รวมเป็นสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 44.15 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

CITIBANK NOMINEES SINGAPORE PTE LTD-ART A/C UNITED OVERSEAS BANK NOMINEES (PRIVATE) LIMITED เป็นผู้ดูแลการถือหุ้น (custodian) ที่ทำหน้าที่ถือหุ้นแทนนักลงทุนต่าง ๆ โดย ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568 CITIBANK NOMINEES SINGAPORE PTE LTD-ART A/C UNITED OVERSEAS BANK NOMINEES (PRIVATE) LIMITED ถือหุ้นในบริษัท RML ในสัดส่วน 17.59% โดยหุ้นส่วนใหญ่เป็นแต่เพียงผู้เดียวใน Woodchester Investing Capital Limited

\*\*เนื่องจากการถือหุ้นบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) ของนายภุชงค์ ณรงค์เดช โดยทางตรง และโดยทางอ้อม ผ่านบริษัท เคพีเอ็ม แลนด์ และ Woodchester Investing Capital Limited รวมกันกันร้อยละ 25 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ บริษัท ทำให้นายภุชงค์ ณรงค์เดช ถือเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)

กลยุทธ์การตลาดและการขาย

ในปี 2568 บริษัทยังคงมุ่งมั่นรักษาความเป็นผู้นำอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ชวรีและอัลตราลักซ์ชวรี โดยจัดกิจกรรมทางการตลาดเริ่มด้วยการสานต่อซีรีส์นิทรรศการศิลปะ ‘The Art of Living’ ที่สำนักงานขาย เทตต์ สาทร์ ทเวลท์ จากไตรมาสสุดท้ายของปี 2565 ที่บริษัทแสดงเจตนารมณ์และตัวตนชัดเจนในการส่งเสริมและรณรงค์ให้ประชาชนชื่นชมและเล็งเห็นความสำคัญของศิลปะจากศิลปินไทยชื่อก้องโลกที่หมุนเวียนกันมาจัดนิทรรศการเดือนละท่าน ตั้งแต่เดือนมกราคมไปจนถึงมีนาคมที่ผ่านมา

ต่อด้วยการจัด RML Pop-Up Lounge ที่ศูนย์การค้าชั้นนำใจกลางเมือง ที่ไม่ได้เป็นเพียงแคการจัดบูธมอบข้อเสนอสุดเอ็กซ์คลูซีฟให้ลูกค้า แต่ยังเป็นการส่งมอบประสบการณ์แบบอัลตราลักซ์ชวรีที่ไปหาลูกค้าถึงศูนย์การค้า ดอกย้านิยามใหม่ของความหรูหราที่บริษัทฯ ต้องการส่งมอบ ซึ่งได้รับกระแสตอบรับจากลูกค้าอย่างล้นหลาม รวมถึงการจัดแคมเปญทางการตลาดเพื่อกระตุ้นการขายและปิดการขายโครงการ

ซึ่งในปี 2568 บริษัทฯ จะจัดแคมเปญทางการตลาดอย่างต่อเนื่องตลอดทั้งปี โดยแคมเปญของแต่ละโครงการจะมีความเหมาะสมกับจำนวนยูนิตเหลือขาย แต่ยังคงมอบประสบการณ์สุดเอ็กซ์คลูซีฟและเหนือระดับให้กับลูกค้าคนสำคัญเพิ่มเติมตามแต่ละช่วงเวลา เพื่อตอบโต้ทั้งผู้ซื้อเพื่ออยู่อาศัยและเพื่อการลงทุน

นอกจากนี้ บริษัทฯ จะยังคงหาผู้เช่าอาคารสำนักงานลักซ์ชวรี Grade A+ OCC เพื่อเติมเต็มพื้นที่เช่าของอาคารทั้งหมด 61,000 ตารางเมตร อย่างต่อเนื่อง โดยมีสะพานเชื่อมต่อกับสถานีบีทีเอสเพลินจิต ซึ่งช่วยผลักดันให้ผู้เข้ามาเช่าพื้นที่ ‘OCC’ เพิ่มมากขึ้น

ทั้งนี้สำหรับไฮไลต์แผนธุรกิจในปี 2568 บริษัทฯ เล็งเปิดขายโครงการแนวราบบนทำเลสุขุมวิท อย่างไม่เป็นทางการให้กับลูกค้ากลุ่มยอดซื้อสูงสุดในฐานข้อมูลของบริษัทฯ เองก่อน โดยจะมีราคาขายเริ่มต้นที่ประมาณ 880 ล้านบาทต่อหลัง ซึ่งจะถือเป็นโครงการสุดพิเศษบนพื้นที่หายากที่สุดของวงการอสังหาริมทรัพย์ พร้อมการออกแบบที่หรูหรา รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกภายในบ้านครบครันเหนือระดับ สะท้อนความเป็นผู้นำวงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระดับอัลตราลักซ์ชวรีได้อย่างชัดเจน เชื่อมั่นว่าโครงการนี้จะเป็นที่ต้องการทั้งจากตลาดต่างประเทศและในประเทศอย่างแน่นอน เพราะปัจจุบันถือว่าไม่มีคู่แข่งในตลาด

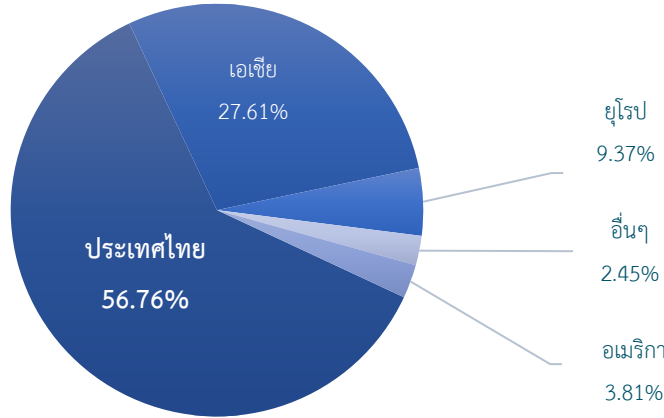
คำเตือน : การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนโปรดทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน และความเสี่ยงที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนก่อนการตัดสินใจลงทุน

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



กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

สัดส่วนลูกค้าชาวไทย และต่างชาติ



กราฟแสดงสัดส่วนลูกค้าตามจำนวนขายหน่วยที่อยู่อาศัยของบริษัท ในปีพ.ศ. 2563 – 31 มีนาคม 2568

ในปี 2568 กลุ่มเป้าหมายลูกค้าของบริษัทฯ จะเจาะกลุ่มลูกค้าระดับหลักซั้วรีและอัลตราหลักซั้วรีที่มีกำลังซื้อสูง โดยไม่ได้จำกัดแต่เพียงกลุ่มอายุ 50 ปีขึ้นไปเท่านั้น เนื่องจากปัจจุบันลูกค้าหลายคนประสบความสำเร็จตั้งแต่อายุน้อย การมองกลุ่มลูกค้ารอบคลุมช่วงอายุที่น้อยลงจึงเป็นเรื่องสำคัญ บริษัทฯ จึงมุ่งส่งเสริมประสบการณ์ที่เข้าถึง ตอบโจทย์ลูกค้าในทุกเจนเนอเรชันทั้งนี้สำหรับสัดส่วนลูกค้าชาวไทยและลูกค้าชาวต่างชาติ บริษัทฯ ตามข้อมูลการขายจะมีสัดส่วนที่เท่าๆ กัน โดยลูกค้าชาวต่างชาติจากหลากหลายประเทศเข้ามาซื้อโครงการของบริษัทฯ มากขึ้น อาทิ จีน อเมริกัน สิงคโปร์ ไต้หวัน และออสเตรเลีย ซึ่งสัดส่วนลูกค้าของบริษัทฯ ถ้าเป็นลูกค้าชาวต่างชาติก็จะขายได้เต็มโควตาที่มีเสมอ ล่าสุดโครงการ ‘ดิ เอสเทลท์ พร้อมพงษ์’ มียอดขายชาวต่างชาติเต็มโควตา และ ‘เทคต์ สาทร ทเวลฟ์’ มียอดขายชาวต่างชาติใกล้เต็มโควตาแล้ว

โดยในปี 2568 กลุ่มลูกค้าที่ซื้อส่วนใหญ่ของบริษัทแบ่งเป็นสัดส่วน 45:55 ระหว่างลูกค้าคนไทยกับลูกค้าชาวต่างชาติลูกค้าชาวต่างชาติ โดย 5 อันดับชาวต่างชาติที่ซื้อโครงการของเรามากที่สุด คือ จีน, อินโดนีเซีย, แคนาดา, อังกฤษ และอเมริกา (ข้อมูล ณ เดือนตุลาคม 2566) ในอนาคต บริษัทฯ จะทำการขยายฐานลูกค้าไปยังลูกค้าที่มีกำลังซื้อระดับบนสุดผ่านการเปิดขายโครงการ โรสวูด เรสซิเดนซ์เชส กมลา ซึ่งจะทำให้บริษัทจะเป็นรายแรกๆ ในไทยที่มีการเข้าถึงฐานลูกค้านี้ และจะช่วยเพิ่มการรับรู้ของตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทย ต่อตลาดอัลตราหลักซั้วรีระดับโลกได้มากขึ้น

| ข้อมูลโครงการอาคารสำนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 |  | <br><b>ONE CITY CENTRE (OCC)</b><br>Your World Reimagined | OCC (One City Centre) ได้พลิกโฉมโลกของพื้นที่สำนักงานด้วยองค์ประกอบที่เอื้อต่อสภาพแวดล้อมการทำงานที่มีประสิทธิภาพ โดย OCC (One City Centre) One City Centre ตั้งอยู่บนทำเลศักยภาพบนถนนเพลินจิต ตรงข้ามกับศูนย์การค้าระดับลักซั้วรี เซ็นทรัล เอ็มบาสซี โดยภายในอาคารพื้นที่สำนักงานสำหรับเช่าจะมีเพดานสูง 3 เมตร และมุมมองทิวทัศน์ในเมืองแบบพาโนรามา |
|---|--|---|---|
| ผู้พัฒนาโครงการ                                     | บจ. อาร์เอ็มแอล 548                                  |   |   |
| มูลค่าก่อสร้างโครงการโดยประมาณ:                     | 12,224 ล้านบาท                                       |   |   |
| สัดส่วนเงินลงทุนของบริษัทในการร่วมทุน:              | 60%  |   |   |
| จำนวนชั้นโดยรวม:                                    | 61 ชั้น  |   |   |
| พื้นที่ใช้งานรวม:                                   | 116,000 ตารางเมตร                                    |   |   |
| พื้นที่เช่ารวม:                                     | (โดยประมาณ) 62,000 ตารางเมตร                         |   |   |
| กรรมสิทธิ์ในที่ดิน:                                 | สัญญาเช่าที่ดินระยะยาว 30ปี (ต่อสัญญาได้ตามเงื่อนไข) |   |   |
| อัตราค่าเช่ารวม LOI (ร้อยละ)                        | 80   |   |   |

**คำเตือน :** การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนโปรดทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน และความเสี่ยงที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนก่อนการตัดสินใจลงทุน

รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่พิจารณาแล้วว่ามีที่น่าเชื่อถือ แต่ทั้งนี้บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด มิอาจรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวได้ บทวิเคราะห์ ข้อมูล คำแนะนำ และความคิดเห็นที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ จัดทำขึ้นโดยอิงหลักเกณฑ์ทางวิชาการ และอาจเปลี่ยนแปลงได้โดยมีต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า จึงมีอาจถือเป็นการชักชวน หรือเสนอแนะแต่อย่างใด ดังนั้น ผู้ใช้เอกสารฉบับนี้ควรใช้ดุลยพินิจอย่างรอบคอบในการพิจารณาข้างอึ้ง ทั้งนี้ รายงานฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจของนักลงทุนโดยไม่ได้เป็นการชี้นำให้นักลงทุนทำการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ หรือตราสารทางการเงินใดๆ ที่ปรากฏในรายงาน



**ความเสี่ยงของผู้ออกตราสาร**

1. ความเสี่ยงจากผลขาดทุนสุทธิต่อเนื่อง ในปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิ 835.1 ลบ. 1,227.04 ลบ. และ 930.13 ลบ.สาเหตุหลักเกิดจากห้องชุดพร้อมโอนที่บริษัทสามารถบันทึกเป็นรายได้จากการขายทยอยหมดลง โดยห้องชุดที่เป็นสินค้าพร้อมขายจะรับรู้เป็น ส่วนแบ่งกำไร/ขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า รวมถึงรายได้ค่าเช่าของตึก OCC ที่เพิ่มขึ้น

นอกจากนี้ผู้สอบบัญชียังได้แสดงความเห็นว่าด้วย “กลุ่มบริษัทมีผลขาดทุนสุทธิต่อเนื่อง 3 ปี ส่งผลให้ส่วนของผู้ถือหุ้นของเจ้าของในงบการเงินปีล่าสุดน้อยกว่าร้อยละ 100 ของทุนชำระแล้ว เป็นเหตุให้ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยดำเนินการตามมาตรการขึ้นเครื่องหมาย CB (Caution-Business) ไว้ที่หลักทรัพย์จดทะเบียนของบริษัทเพื่อเตือนผู้ลงทุน” และมีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญซึ่งอาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญเกี่ยวกับความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มกิจการและบริษัท

2. ความเสี่ยงด้านความสามารถในการชำระหนี้ ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2568 บริษัทมีหนี้สินรวม 4,377.42 ล้านบาท ซึ่งเป็นหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 3,240.27 ล้านบาท ในปีที่ผ่านมา มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (Interest Bearing Debt to EBITDA ratio) ติดลบมาตลอด สะท้อนว่ากำไรจากการดำเนินงานไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยอย่างมีนัยสำคัญ

3. ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการขึ้นอยู่กับความต่อเนื่องของโครงการที่พัฒนาอยู่และการเกิดช่องว่างของการรับรู้รายได้ ปัจจุบันบริษัทมีจำนวนโครงการที่แล้วเสร็จและอยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์ 2 โครงการ ซึ่งมูลค่าขายงานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ (Backlog) จะทยอยหมดลง ภายในปี 2569 บริษัทจึงมีความเสี่ยงที่ผลการดำเนินงานหากมีเหตุส่งผลให้โครงการใหม่พัฒนาล่าช้าเกินกว่ากำหนด

4. ความเสี่ยงจากการที่บริษัทพึ่งพิงตราสารหนี้ ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2568 บริษัทมีหุ้นกู้คงค้างจำนวน 1,625.67 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50.17 ของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย มีหนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ยและที่ครบกำหนดชำระใน 1 ปี จำนวนสูงถึง 2,589.73 ล้านบาท ในปัจจุบันบริษัทยังจำเป็นต้องออกหุ้นกู้ชุดใหม่เพื่อทดแทนหุ้นกู้เดิมที่จะครบกำหนดชำระ ทำให้บริษัทมีความเสี่ยงที่จะเกิดเหตุผิดนัดชำระหนี้ หากไม่สามารถออกหุ้นกู้ใหม่ ทดแทนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดในอนาคต หรือทดแทนได้ไม่ครบตามมูลค่าที่วางแผนไว้

5. ความเสี่ยงจากการด้อยค่าสัญญาต่างๆ รวมถึงสัญญาร่วมทุน บริษัทได้แปลงการแปลงสภาพตัวเงินเป็นหุ้นสามัญของบริษัท Nautilus Data Technologies, Inc จำนวน 129,507 หุ้น ราคาหุ้นละ 3.60 usd/หุ้น ทำให้บริษัทมีความเสี่ยงจากการด้อยค่าอายุธรรมของเงินลงทุนที่เกิดจากการแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญดังกล่าว และบริษัทลงนามในสัญญาร่วมทุนและสัญญาซื้อขายหุ้นของการร่วมค้ากับกลุ่มบุคคล ซึ่งได้ทยอยจ่ายเงินล่วงหน้ารวม 407 ล้านบาท (ได้ตั้งด้อยค่าจำนวน 305.49 ล้านบาท หรือร้อยละ 75) บริษัทจึงมีความเสี่ยงในภาระผูกพันสำหรับการลงทุนในการร่วมค้าโครงการดังกล่าว

6. ความเสี่ยงในการผูกพันและเงินกู้ยืม สำหรับโครงการใหม่ บริษัทลงนามสัญญากับผู้ลงทุนรายเพื่อร่วมลงทุนโครงการที่จังหวัดภูเก็ตบริษัทมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าหุ้นเพิ่มทุน จำนวน 1,572.96 ล้านบาท และค่าหุ้นที่บริษัทต้องจ่ายทดแทนให้ผู้ลงทุน จำนวน 28.69 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีความเสี่ยงในการผูกพันในการจัดหาแหล่งเงินทุน

7. ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง ปี 2568 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่อง (Current Ratio) 0.91 เท่า และอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick Ratio) 0.08 เท่า สะท้อนได้ว่าบริษัทมีสภาพคล่องต่ำ และมีความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้

8. ความเสี่ยงหลักประกัน หลักประกันชุดนี้คือ ที่ดิน และห้องชุด มีความเสี่ยงในการบังคับจำนองขายทอดตลาด กระบวนการบังคับจำนองจะต้องผ่านขั้นตอนในชั้นศาลซึ่งอาจใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ และมีโอกาสที่มูลค่าบังคับขายทอดตลาดต่ำกว่ามูลค่าหนี้หุ้นกู้ หรืออาจไม่มีผู้ซื้อสินทรัพย์ดังกล่าว

9. ความเสี่ยงในกรณีที่ไม่สามารถขายหุ้นกู้ได้เต็มจำนวนที่เสนอขาย บริษัทมีวัตถุประสงค์ในการนำเงินจากการขายหุ้นกู้ในครั้งนี้ เพื่อไถ่ถอนหุ้นกู้ หุ้นกู้ RML266A RML266B RML267A RML267B RML267C และ RML267D ซึ่งหากการเสนอขายหุ้นกู้ไม่เป็นไปตามที่บริษัทคาดไว้ บริษัทอาจมีความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้หุ้นกู้ดังกล่าวและอาจส่งผลให้เกิดการผิดสัญญาข้ามกัน หากไม่เป็นตามที่บริษัทคาดการณ์ รวมทั้งอาจเป็นเหตุให้ผู้ถือหุ้นกู้สามารถไต่สวนคดีฟ้องแต่ฝ่ายเดียวเรียกให้ผู้ถือหุ้นกู้ใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ที่จำนวนก่อนครบกำหนดไถ่ถอนในคราวเดียว ตามที่กำหนดในข้อกำหนดสิทธิ

10. ความเสี่ยงจากการจดจำนองหลักประกันเป็นลำดับที่ 2 หลักประกันชุดนี้มีห้องชุด 1 ห้อง จดจำนองเป็นลำดับที่ 2 จึงทำให้ มีความเสี่ยงจากบังคับขายหลักประกัน แล้วได้รับเงินล่าช้า เนื่องจากหากเกิดการบังคับขายหลักประกันเงินที่ได้จะต้องนำมาหักไว้ รองจนกว่าจะชำระหนี้แก่ผู้ถือหุ้นกู้ที่จำนองลำดับแรกแล้ว จึงจะสามารถชำระหนี้หุ้นกู้ที่จดจำนองลำดับที่ 2 ได้ อีกทั้งก็มีโอกาสที่เงินที่หุ้นกู้ที่จดจำนองลำดับที่ 2 ได้รับมาชำระหนี้ อาจไม่ได้สามารถชำระคืนได้เต็มจำนวน เนื่องจากเงินที่ได้จากการบังคับขายหลักประกันถูกใช้ชำระหนี้ของหุ้นกู้ที่จดจำนองลำดับที่ 1 ไปหมดแล้ว (รายละเอียดตามแบบ Filing ส่วนที่ 3.2(2) ปัจจัยความเสี่ยง)

**คำเตือน : การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนโปรดทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน และความเสี่ยงที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนก่อนการตัดสินใจลงทุน**

รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่เราพิจารณาแล้วว่ามีคุณภาพ เชื่อถือได้ ทั้งนี้บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด มีอาจรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวได้ บทวิเคราะห์ ข้อมูล คำแนะนำ และความคิดเห็นที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ จัดทำขึ้นโดยอ้างอิงหลักเกณฑ์ทางวิชาการ และอาจเปลี่ยนแปลงได้โดยมีต้นฉบับให้ทราบล่วงหน้า จึงมีอาจถือเป็นการชักชวน หรือเสนอแนะแต่อย่างใด ดังนั้น ผู้ใช้เอกสารฉบับนี้ควรใช้ดุลยพินิจอย่างรอบคอบในการพิจารณาอ้างอิง ทั้งนี้ รายงานฉบับนี้ไม่มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจของนักลงทุนโดยไม่ได้เป็นการชี้นำให้นักลงทุนทำการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ หรือตราสารทางการเงินใดๆ ที่ปรากฏในรายงาน

