

รายละเอียดตราสารหนี้	
บริษัทผู้ออกตราสารหนี้	บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)
ทุนจดทะเบียน	5,795,220,780 บาท
ประเภทตราสารหนี้	หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกันลำดับรองของ บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) (ครั้งที่ 4/2568) หุ้นกู้ระยะยาว ไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน
วันที่เสนอขาย	ชุดที่1 วันที่ 2 - 4 กันยายน 2568, ชุดที่2 วันที่ 8 - 10 กันยายน 2568
วันที่ออกหุ้นกู้	ชุดที่1 วันที่ 5 กันยายน 2568, ชุดที่2 วันที่ 11 กันยายน 2568
ตราสารอายุ	ชุดที่1 และชุดที่2 อายุ 1 ปี 5 เดือน
อัตราดอกเบี้ย	ชุดที่1 และชุดที่2 ร้อยละ 7.30 ต่อปี
มูลค่าเสนอขาย	ชุดที่1 และ ชุดที่2 ชุดละไม่เกิน 100 ลบ. โดยหุ้นกู้ที่เสนอขายในครั้งนี้ รวมทั้งหมด 2 ชุด ไม่เกิน 100 ลบ.
หลักประกัน	1) เงินสด โดยฝากเข้าบัญชีหลักประกัน ที่มีการจดทะเบียน สัญญาหลักประกันทางธุรกิจประเภทสิทธิในเงินฝากธนาคาร โดยดำรงอัตราส่วน 1:1 และ/ หรือ 2) ที่ดินเปล่า - จังหวัดสมุทรปราการ 1,610 ตร.ว. มูลค่า 26.2 ลบ. - จังหวัดภูเก็ต 880.50 ตร.ว. มูลค่า 62.6 ลบ. (จัดจ้างจองเป็นลำดับที่ 2) - ห้องชุด The Cube @The River ชั้น23,25,27 เนื้อที่ 1,956.4 ตร.ม. มูลค่า 455.5 ลบ. (จัดจ้างจองเป็นลำดับที่ 2) <u>ประเมินโดย</u> บจ.ศคิภักดี เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ โดยต้องดำรงอัตราส่วนมูลค่าของหลักประกันต่อหนี้เงินต้นหุ้นกู้ไม่น้อยกว่า 1.30:1 เท่า
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 2567 บริษัทและบริษัทย่อยประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเป็นธุรกิจหลัก นอกจากนั้นบริษัทยังดำเนินธุรกิจอื่นๆ โดยมีภาพรวมธุรกิจดังนี้

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

วัตถุประสงค์การใช้เงิน

เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ RML259A และ RML259B ที่จะครบกำหนดในเดือน กันยายน พ.ศ. 2568 ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้

คำเตือน : การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนโปรดทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน และความเสี่ยงที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนก่อนการตัดสินใจลงทุน

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

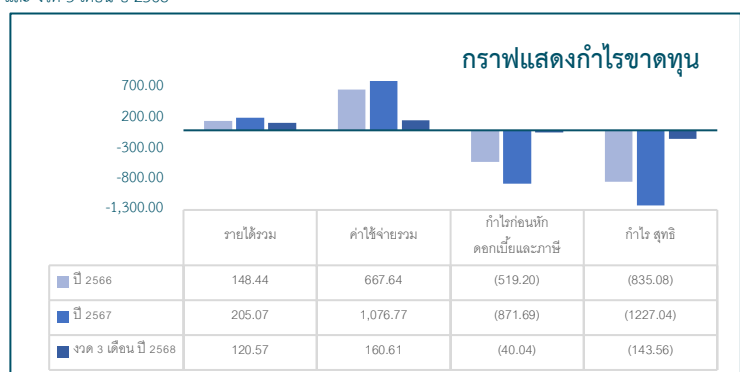
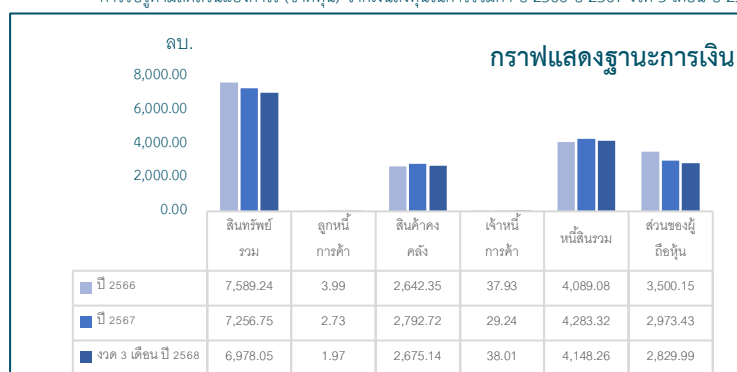


โครงสร้างรายได้ของบริษัท

ที่มาของรายได้	งบปี						งบการเงินรวม งวด 3 เดือน			
	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม						สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม			
	2565		2566		2567		2567		2568	
	ลบ.	%	ลบ.	%	ลบ.	%	ลบ.	%	ลบ.	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	67.59	18.38	14.89	5.44	123.65	36.75	-	-	82.81	46.53
รายได้ค่าเช่า และค่าบริการ	36.99	10.06	37.47	13.68	23.08	6.86	9.60	13.36	8.32	4.67
รายได้อื่น	263.2	71.56	221.47	80.88	189.69	56.39	61.94	86.64	86.86	48.80
รวม	367.78	100.00	273.83	100.00	336.42	100.00	71.54	100.00	177.99	100.00

หมายเหตุ : * อื่นๆ ของรายได้คือ รายได้จากเงินมัดจำและผ่อนค่าน้ำของลูกค้าที่ไม่ได้รับโอนห้องชุด เป็นต้น

* การรับรู้ตามสัดส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า ปี 2566 ปี 2567 งบ 3 เดือน ปี 2567 และ งบ 3 เดือน ปี 2568



อัตราส่วนทางการเงิน	ค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม (ล่าสุด)	3 เดือน ปี 2568	ปี 2567	ปี 2566
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) (เท่า)	1.77	1.04	0.99	1.17
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick Ratio) (เท่า)	N/A	0.10	0.15	0.04
วงจรเงินสด (Cash cycle) (วัน)	N/A	6,439.88	11,194.70	20,423.94
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (Avg. inventory period) (วัน)	N/A	6,633.09	11,331.14	20,825.21
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (Avg. collection period) (วัน)	N/A	1.91	3.60	5.92
ระยะเวลาชำระหนี้เจ้าหนี้การค้าเฉลี่ย (Avg. payment period) (วัน)	N/A	195.12	140.04	407.19
ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย ¹ (ICR) ¹ (เท่า)	3.33	(6.01)	(2.25)	(1.44)
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (IBD/EBITDA ratio)* (เท่า)	9.26	(4.68)	(4.24)	(7.82)
ความสามารถในการชำระภาระผูกพัน ¹ (DSCR)* (เท่า)	0.25	(0.299)	(0.286)	(0.200)
หนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ² (D/E ratio) (เท่า)	1.80	1.47	1.44	1.17
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ² (IBD/E ratio)(เท่า)	1.44	1.15	1.16	1.05
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ² (IBD 1Y/IBD) (ร้อยละ)	46.84	71.51	82.48	63.82
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (Loan/IBD) (ร้อยละ)	38.46	2.68	2.52	2.60
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (EBIT margin) (ร้อยละ)	N/A	9.76	(78.00)	(107.56)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA)* (ร้อยละ)	N/A	(2.02)	(16.53)	(10.54)
อัตราส่วนผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE)* (ร้อยละ)	N/A	(9.66)	(37.91)	(21.42)
สัดส่วนหลักประกันต่อหนี้สิน (เท่า)	N/A	1.39	-	-

หมายเหตุ : * ปรับข้อมูลให้นำมาจากงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมหรืองบกระแสเงินสดให้เป็นข้อมูลรายปี (Annualized)

¹ ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงความสามารถในการชำระคืนที่สูง, ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงหนี้สินที่สูง, ² ยิ่งสูงยิ่งใช้ข้อมูลของกลุ่มอุตสาหกรรม Property Development ในช่วงปี 2566 จากเว็บไซต์ของสมาคมตราสารหนี้ไทย (ThaiBMA)

อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยคำนวณจาก กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย / ดอกเบี้ยจ่าย (ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย ส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในงบแสดงฐานะการเงิน)

คำเตือน : การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนโปรดทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน และความเสี่ยงที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนก่อนการตัดสินใจลงทุน

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



โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท และคณะกรรมการบริษัท

ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่ง
1 นายพาที สารสิน	ประธานกรรมการบริษัท/กรรมการ
2 นางอรุณฯ อภิศักดิ์ศิริกุล	รองประธานกรรมการบริษัท/ กรรมการอิสระ/ ประธานกรรมการตรวจสอบ/ กรรมการสรรหาและพิจารณา
3 นายสัมพันธ์ อธิสุนทร	กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ
4 นางสาวเจนิตา ขอบดวงทอง	กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ
5 นายกรณ์ ณรงค์เดช	กรรมการ/ ประธานกรรมการบริหาร/ ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยงองค์กร/ กรรมการสรรหาและพิจารณา
6 นายฤกษ์ ณรงค์เดช	กรรมการ
7 นายเคียน แซ่ จอห์น เดย์	กรรมการ
8 นางสาวปัทมจิตต์ ไชยา	กรรมการ / กรรมการบริหาร / กรรมการบริหารความเสี่ยงองค์กร / ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหาร (รักษาการ) (Acting CEO)

(ข้อมูล ณ วันที่ 2 พฤษภาคม 2568)

ผู้ถือหุ้น (ข้อมูล ณ วันที่ 17 มีนาคม 2568)	%หุ้น
1 CITIBANK NOMINEES SINGAPORE PTE LTD-ART A/C UNITED OVERSEAS BANK NOMINEES (PRIVATE) LIMITED	17.59
2 บริษัท เคพีเอ็ม จำกัด	17.26
3 UOB KAY HIAN PRIVATE LIMITED	15.41
4 นายฤกษ์ ณรงค์เดช	5.04
5 นายกรณ์ ณรงค์เดช	4.21
6 บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	2.62
7 บริษัท โค้วยูเย มอเตอร์ จำกัด	2.17
8 นายจิรวุฒิ คุวานันท์	1.93
9 บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	1.65
10 นางณัฐธิดา ชุนทอรรถกิจ	1.41

โครงสร้างการจัดการ บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568)

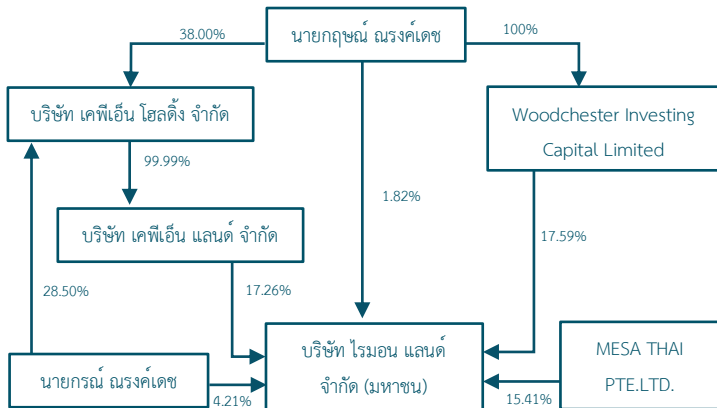


คำเตือน : การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนโปรดทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน และความเสี่ยงที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนก่อนการตัดสินใจลงทุน

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



ความสัมพันธ์ของผู้ถือหุ้นใหญ่ (ณ วันที่ 30 เมษายน พ.ศ. 2568)



ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทที่มีอำนาจบริหาร มี 2 กลุ่ม คือกลุ่ม KPN ของตระกูลฌรณคเดช 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 และถือหุ้นโดยตรงโดยคุณฌรณคเดช ร้อยละ 4.21 และคุณคุณ ฌรณคเดช ร้อยละ 1.82 รวมเป็นสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 40.88 กลุ่ม KPN มีอำนาจการบริหารในบริษัท โดยเป็นผู้บริหารของบริษัท และเป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม 2 ท่าน

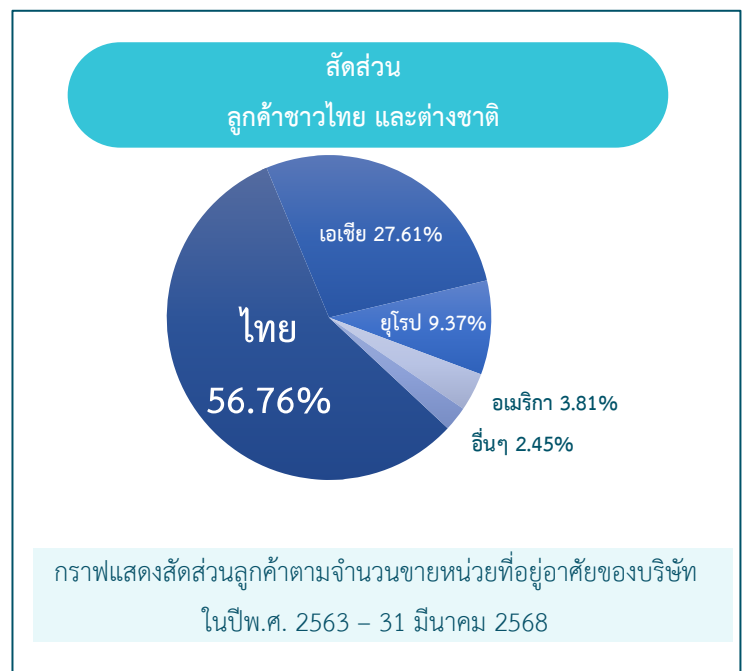
นายควี ลีอง เต็ก (Mr. Kwee Liong Tek) ถือหุ้นผ่าน MESA Thai PTE. LTD 893,000,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 15.41 และมีตัวแทน 1 ท่านดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ โดยไม่มีการดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหารของบริษัท

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% โดยนายคุณ ฌรณคเดช ประธานคณะกรรมการบริษัท RML เป็นผู้ถือหุ้นและกรรมการแต่เพียงผู้เดียวใน Woodchester Investing Capital Limited

การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย

โดยในปี 2568 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 ต่อตลาดอัลตราลักซ์ชูรีระดับโลกได้มากขึ้น

ทั้งนี้บริษัทใช้ช่องทางการจำหน่ายผ่านตัวแทนขายและพนักงานขายของบริษัท โดยมีจำนวนยูนิตที่ขายผ่านช่องทางดังกล่าวในสัดส่วนประมาณร้อยละ 27 และประมาณร้อยละ 73 ของจำนวนยูนิตที่ขายทั้งหมด ตามลำดับ



คำเตือน : การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนโปรดทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน และความเสี่ยงที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนก่อนการตัดสินใจลงทุน

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



กลยุทธ์การตลาดและการขาย

ในปี 2568 บริษัทยังคงมุ่งมั่นรักษาความเป็นผู้นำอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ชัวร์และอัลตราลักซ์ชัวร์ โดยจัดกิจกรรมทางการตลาดเริ่มด้วยการสานต่อ ซีรีส์ นิทรรศกาล ศิลปะ ‘The Art of Living’ ที่สำนักงานขาย เทตต์ สารทเวลท์ จากไตรมาสสุดท้ายของปี 2565 ที่บริษัทแสดงเจตนารมณ์และตัวตนชัดเจนในการส่งเสริม และรณรงค์ให้ประชาชนชื่นชมและเล็งเห็นความสำคัญของศิลปะจากศิลปินไทยชื่อดังระดับโลกที่หมุนเวียนกันมาจัดนิทรรศการต่อเนื่องกันตั้งแต่เดือนมกราคมไปจนถึงมีนาคมที่ผ่านมา ต่อด้วยการจัด RML Pop-Up Lounge ที่ศูนย์การค้าชั้นนำ ใจกลางเมือง ที่ไม่ได้เป็นเพียงแค่อัฒตูปรับข้อเสนอสตูดิโอลักซ์ชัวร์ให้ลูกค้า แต่ยังเป็นการส่งเสริมประสบการณ์แบบอัลตราลักซ์ชัวร์ที่ไปลูกค้าถึงศูนย์การค้า ดอกย่านิยามใหม่ของความหรูหราที่บริษัทต้องการส่งมอบ ซึ่งได้รับตอบรับจากลูกค้าอย่างล้นหลาม รวมถึงจัดแคมเปญทางการตลาด เพื่อกระตุ้นการขายและปิดการขายโครงการ ซึ่งในปี 2568 บริษัทฯ จะจัดแคมเปญทางการตลาดอย่างต่อเนื่องตลอดทั้งปี โดยแคมเปญของแต่ละโครงการก็จะมีเหมาะสมกับจำนวนยูนิตเหลือขาย แต่จะมอบประสบการณ์สุดเอ็กซ์คลูซีฟและเหนือระดับให้กับลูกค้าคนสำคัญเพิ่มเติมตามแต่ละช่วงเวลาเพื่อตอบโจทย์ผู้ซื้อเพื่ออยู่อาศัยและการลงทุน

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

ทั้งนี้สำหรับไฮไลต์แผนธุรกิจในปี 2568 บริษัทฯ เล็งเปิดขายโครงการแนวราบบนทำเลสุขุมวิท อย่างไม่เป็นการให้กับลูกค้ากลุ่มยอดซื้อสูงสุดในฐานข้อมูลของบริษัทฯ เองก่อน โดยจะมีราคาขายเริ่มต้นที่ประมาณ 880 ล้านบาทต่อหลัง ซึ่งจะถือเป็นโครงการสุดพิเศษบนพื้นที่หายากที่สุดของวงการอสังหาริมทรัพย์ พร้อมการออกแบบที่หรูหรา รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกภายในบ้านครบครันเหนือระดับ สะท้อนความเป็นผู้นำวงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระดับอัลตราลักซ์ชัวร์ได้อย่างชัดเจน เชื่อมั่นว่าโครงการนี้จะเป็นที่ต้องการทั้งจากตลาดต่างประเทศและในประเทศอย่างแน่นอน เพราะปัจจุบันถือว่าไม่มีคู่แข่งในตลาด

ความเสี่ยงของผู้ถือหุ้น

- ความเสี่ยงจากผลขาดทุนสุทธิต่อเนื่อง** ในปี 2566 ปี 2567 และ ณ งวด 3 เดือน ปี 2568 บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิ 835.1 ลบ. 1,227.04 ลบ. และ 143.56 ลบ. สาเหตุหลักเกิดจากห้องชุดพร้อมโอนที่บริษัทสามารถบันทึกเป็นรายได้จากการขายทยอยหมดลง โดยห้องชุดที่เป็นสินค้าพร้อมขายจะรับรู้เป็น ส่วนแบ่งกำไร/ขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า
- ความเสี่ยงด้านความสามารถในการชำระหนี้** ณ วันที่ 31 มี.ค. 2568 บริษัทมีหนี้สินรวม 4,148.26 ล้านบาท ซึ่งเป็นหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 3,248.19 ล้านบาท ในปีที่ผ่านมาและงวด 3 เดือนล่าสุด มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (Interest Bearing Debt to EBITDA ratio) คิดลบมาตลอด สะท้อนว่า กำไรจากการดำเนินงานไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยอย่างมีนัยสำคัญ
- ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการขึ้นอยู่กับความต่อเนื่องของโครงการที่พัฒนาอยู่และการเกิดช่องว่างของการรับรู้รายได้** ปัจจุบันบริษัทมีจำนวนโครงการที่แล้วเสร็จและอยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์ 3 โครงการ ซึ่งมูลค่าขายงานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ (Backlog) จะทยอยหมดลง ภายในปี 2569 บริษัทจึงมีความเสี่ยงที่ผลการดำเนินงานหากมีเหตุส่งผลให้โครงการใหม่พัฒนาล่าช้าเกินกว่ากำหนด
- ความเสี่ยงจากการที่บริษัทพึ่งพิงตราสารหนี้** ณ วันที่ 31 มี.ค. 2568 บริษัทมีหุ้นกู้คงค้างจำนวน 1,653.22 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50.90 ของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย มีหนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ยและที่ครบกำหนดชำระใน 1 ปี จำนวนสูง 2,322.93 ล้านบาท ในปัจจุบันบริษัทยังจำเป็นต้องออกหุ้นกู้ชุดใหม่เพื่อทดแทนหุ้นกู้เดิมที่จะครบกำหนดชำระ ทำให้บริษัทมีความเสี่ยงที่จะเกิดเหตุผิดนัดชำระหนี้ หากไม่สามารถออกหุ้นกู้ใหม่ ทดแทนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดในอนาคต หรือทดแทนได้ไม่ครบตามมูลค่าที่วางแผนไว้
- ความเสี่ยงจากการด้อยค่าสัญญาต่างๆ รวมถึงสัญญาาร่วมทุน** บริษัทได้แปลงการแปลงสภาพตัวเงินเป็นหุ้นสามัญของบริษัท Nautilus Data Technologies, Inc จำนวน 129,507 หุ้น ราคาหุ้นละ 3.60 usd/หุ้น ทำให้บริษัทมีความเสี่ยงจากการด้อยค่าอายุธรรมชาติของเงินลงทุนที่เกิดจากการแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญดังกล่าว และบริษัทลงนามในสัญญาาร่วมทุนและสัญญาซื้อขายหุ้นของการร่วมค้ากับกลุ่มบุคคล ซึ่งได้ทยอยจ่ายเงินล่วงหน้ารวม 407 ล้านบาท (ได้ตั้งด้อยค่าจำนวน 305.49 ล้านบาท หรือร้อยละ 75) บริษัทจึงมีความเสี่ยงในการผูกพันสำหรับการลงทุนในการร่วมค้าโครงการดังกล่าว
- ความเสี่ยงในการผูกพันและเงินกู้ยืม สำหรับโครงการใหม่** บริษัทลงนามสัญญากับผู้ลงทุนรายเพื่อร่วมลงทุนโครงการที่จังหวัดภูเก็ตบริษัทมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 1,572.96 ล้านบาท และค่าหุ้นที่บริษัทต้องจ่ายทดแทนให้ผู้ลงทุน จำนวน 28.69 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีความเสี่ยงในการผูกพันในการจัดหาแหล่งเงินทุน
- ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง** ณ 3 เดือน ปี 2568 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่อง (Current Ratio) 1.04 เท่า และอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick Ratio) 0.10 เท่า สะท้อนได้ว่าบริษัทมีสภาพคล่องต่ำ และมีความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้
- ความเสี่ยงในกรณีที่ไม่สามารถขายหุ้นกู้ได้เต็มจำนวนที่เสนอขาย** บริษัทมีวัตถุประสงค์ในการนำเงินจากการขายหุ้นกู้ในครั้งนี้ เพื่อไถ่ถอนหุ้นกู้ RML259A และ RML259B ซึ่งหากการเสนอขายหุ้นกู้ไม่เป็นไปตามที่บริษัทคาดไว้ บริษัทอาจมีความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้หุ้นกู้ดังกล่าวและอาจส่งผลให้เกิดการผิดสัญญาข้ามกัน หากไม่เป็นตามที่บริษัทคาดการณ์
- ความเสี่ยงหลักประกัน** หลักประกันชุดนี้คือ ที่ดิน และห้องชุด มีความเสี่ยงในการบังคับจำนองขายทอดตลาด กระบวนการบังคับจำนองจะต้องผ่านขั้นตอนในชั้นศาลซึ่งอาจใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ (รายละเอียดตามแบบ Filing ส่วนที่ 3.2(2) ปัจจัยความเสี่ยง)

คำเตือน : การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนโปรดทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน และความเสี่ยงที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนก่อนการตัดสินใจลงทุน

รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่เราพิจารณาแล้วว่ามีความน่าเชื่อถือ แต่ทั้งนี้บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด มิอาจรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวได้ บทวิเคราะห์ ข้อมูล คำแนะนำ และความคิดเห็นที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ จัดทำขึ้นโดยอ้างอิงหลักเกณฑ์ทางวิชาการ และอาจเปลี่ยนแปลงได้โดยไม่ต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า จึงมีอาจถือเป็นภาระข้อควรระวัง หรือเสนอแนะแต่อย่างใด ดังนั้น ผู้ใช้เอกสารฉบับนี้ควรใช้ดุลยพินิจอย่างรอบคอบในการพิจารณาอ้างอิง ทั้งนี้ รายงานฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจของนักลงทุนโดยไม่ได้นำมาใช้ในการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือตราสารทางการเงินใดๆ ที่ปรากฏในรายงาน

