

รายละเอียดตราสารหนี้	
บริษัทผู้ออกตราสารหนี้	บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)
ทุนจดทะเบียน	5,795,220,780 บาท
ประเภทตราสารหนี้	หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกันลำดับรองของ บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) (ครั้งที่ 4/2569) หุ้นกู้ระยะยาว ไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน
วันที่เสนอขาย	ชุดที่1 วันที่ 29 - 30 กันยายน และ 1 ตุลาคม 2569 และ ชุดที่2 วันที่ 8 - 14 ตุลาคม 2569
วันที่ออกหุ้นกู้	ชุดที่1 วันที่ 2 ตุลาคม 2569 และ ชุดที่2 วันที่ 15 ตุลาคม 2569
ตราสารอายุ	ชุดที่1 1 ปี 4 เดือน 27 วัน และ ชุดที่2 1 ปี 4 เดือน 14 วัน
อัตราดอกเบี้ย	ชุดที่1 และ ชุดที่2 ร้อยละ 7.35% ต่อปี
มูลค่าเสนอขาย	เสนอขายแต่ละชุดไม่เกินชุดละ 400 ล้านบาท รวมทั้งหมด 2 ชุด เสนอขายไม่เกิน 400 ล้านบาท
หลักประกัน	1) เงินสด โดยฝากเข้าบัญชีหลักประกัน ที่มีการจดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจประเภทสิทธิในเงินฝากธนาคารโดยดำรงอัตราส่วน 1:1 และ/ หรือ 2) ห้องชุด - โครงการ The River รวม 3 ยูนิต พื้นที่รวม 1,922.67 ตร.ม. มูลค่ารวม 442.21 ล้านบาท (จัดจำนองเป็นลำดับที่1) - ห้องชุด TheCube อาคารส่วนโพเดียม พื้นที่รวม 2,163.62 ตร.ม. มูลค่ารวม 475.99 ล้านบาท (จัดจำนองเป็นลำดับที่2 ต่อจากหุ้นกู้ RML281A) 3) ที่ดินเปล่า - กรุงเทพฯ สุขุมวิท28 จำนวน 1 แปลง 116.9 ตร.ว. มูลค่า 233.80 ลบ. - จ.สมุทรปราการ จำนวน 5 แปลง 358 ตร.ว. มูลค่า 7.51 ลบ. (ที่ดินทั้งหมดจัดจำนองเป็นลำดับที่1) มูลค่ารวม 1,159.51 ล้านบาท ประเมินโดย บจ.ศศิกักดี เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ โดยต้องดำรงอัตราส่วนมูลค่าของหลักประกันต่อหนี้เงินต้นหุ้นกู้ไม่น้อยกว่า 1:1 เท่า
เสนอขาย	ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ (II&HNW)
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือ	ไม่มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ

วัตถุประสงค์การใช้เงิน

- เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ RML26OA RML26DA และ RML26DB ที่จะครบกำหนดในเดือน ตุลาคม 2569 และ ธันวาคม 2569
- เพื่อชำระคืนหนี้อื่นของกลุ่มบริษัทฯ และ
- เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนระยะสั้นของกลุ่มบริษัทฯ

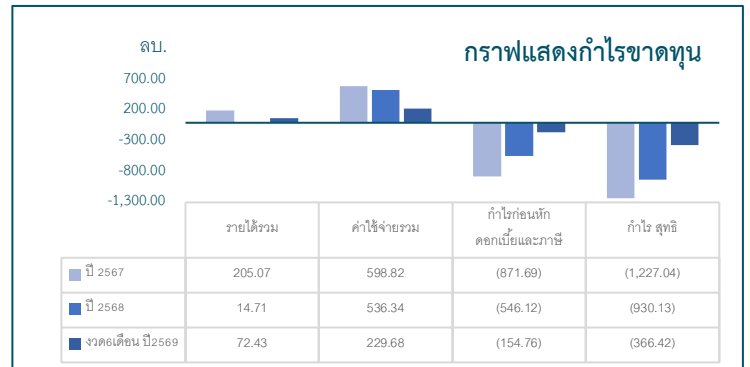
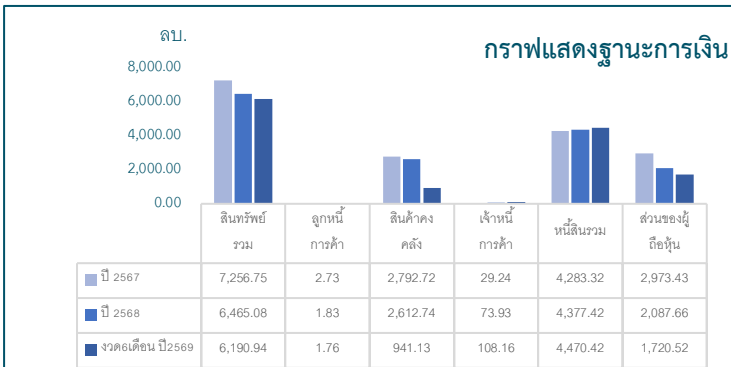
คำเตือน : การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนโปรดทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน และความเสี่ยงที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนก่อนการตัดสินใจลงทุน

รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้พิจารณาแล้วว่ามีความน่าเชื่อถือ แต่ทั้งนี้บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด มีอาจรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวได้ บทวิเคราะห์ ข้อมูล คำแนะนำ และความเห็นที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ จัดทำขึ้นโดยอิงหลักเกณฑ์ทางวิชาการ และอาจเปลี่ยนแปลงได้โดยมีต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า จึงมีอาจถือเป็นการชักชวน หรือเสนอแนะแต่อย่างใด ดังนั้น ผู้ใช้เอกสารฉบับนี้ควรใช้ดุลยพินิจอย่างรอบคอบในการพิจารณาอ้างอิง ทั้งนี้ รายงานฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจของนักลงทุนโดยไม่ได้เป็นการชี้นำให้นักลงทุนทำการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ หรือตราสารทางการเงินใดๆ ที่ปรากฏในรายงาน



โครงสร้างรายได้ของบริษัท

ที่มาของรายได้	งบปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม						งวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน			
	2566		2567		2568		2568		2569	
	ลบ.	%	ลบ.	%	ลบ.	%	ลบ.	%	ลบ.	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	14.89	5.44	123.65	36.75	89.31	27.10	82.81	36.04	60.01	35.48
รายได้ค่าเช่า และค่าบริการ	37.47	13.68	23.08	6.86	40.30	12.24	16.52	7.19	20.37	12.04
รายได้อื่น	221.47	80.88	189.69	56.39	199.85	60.67	130.44	56.77	88.78	52.48
รวม	273.83	100.00	336.42	100.00	329.46	100.00	229.77	100.00	169.16	100.00



อัตราส่วนทางการเงิน	ค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม (ล่าสุด) ³	6 เดือน ปี 2569	ปี 2568	ปี 2567
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) (เท่า)	1.59	0.42	0.91	0.99
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick Ratio) (เท่า)	N/A	0.11	0.08	0.15
วงจรเงินสด (Cash cycle)* (วัน)	1,067.55	4,577.26	7,990.75	11,194.70
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (Avg. inventory period)* (วัน)	1,172.19	4,821.92	8,143.62	11,331.14
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (Avg. collection period)* (วัน)	11.51	2.40	2.49	3.60
ระยะเวลาชำระหนี้เจ้าหนี้การค้าเฉลี่ย (Avg. payment period)* (วัน)	53.98	247.06	155.44	140.04
ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย ¹ (ICR)* (เท่า)	1.97	(1.07)	(1.24)	(2.25)
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (IBD/EBITDA ratio)* (เท่า)	11.84	(7.46)	(6.69)	(4.24)
ความสามารถในการชำระภาระผูกพัน ¹ (DSCR)* (เท่า)	0.20	(0.162)	(0.187)	(0.286)
หนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ² (D/E ratio) (เท่า)	1.62	2.60	2.10	1.44
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ² (IBD/E ratio)(เท่า)	1.11	1.88	1.55	1.16
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ² (IBD 1Y/IBD) (ร้อยละ)	45.34	82.63	79.92	82.48
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (Loan/IBD) (ร้อยละ)	38.64	0.00	0.00	2.52
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (EBIT margin) (ร้อยละ)	21.50	(35.78)	(62.80)	(78.00)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA)* (ร้อยละ)	3.38	(13.96)	(13.56)	(16.53)
อัตราส่วนผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE)* (ร้อยละ)	8.70	(46.40)	(36.76)	(37.91)
สัดส่วนหลักประกันต่อหนี้สิน (เท่า) ⁵	N/A	1.00	-	-

หมายเหตุ: * ปรับข้อมูลให้นำมาจากงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมหรืองบกระแสเงินสดให้เป็นข้อมูลรายปี (Annualized) โดยใช้ข้อมูลจากการเงินย้อนหลัง 4 ไตรมาสล่าสุดในการคำนวณ

1) ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงความสามารถในการชำระคืนสูง

2) ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงหนี้สินที่สูง

3) อ้างอิงโดยใช้ข้อมูลของสมาคมอุตสาหกรรม Property Development ในช่วงปี 2568 จากเว็บไซต์ของสมาคมตราสารหนี้ไทย (ThaiBMA)

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

5) ผู้ถือหุ้นทุกคนที่จะจดจำนองหลักประกันที่เป็นห้องชุด และ/หรือ ที่ดิน ที่ 1.0 เท่า ของมูลค่ารวมของหุ้นทั้งหมด จากหลักประกันทั้งหมดที่เปิดเผยในส่วนของการกำหนดสิทธิหุ้นกู้ครั้งนี้ (เอกสารแนบท้ายหมายเลข 3.2) และสำหรับหลักประกันที่จดจำนองเป็นลำดับที่ 2 คำนวณโดยมูลค่าทรัพย์สินที่จดจำนองไว้กับหนี้เงินต้นหุ้นกู้ RML281A เป็นหลักประกันหักออกด้วย 1.20 เท่า ของมูลค่าหนี้ซึ่งทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันลำดับก่อนหน้า

คำเตือน : การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนโปรดทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน และความเสี่ยงที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนก่อนการตัดสินใจลงทุน

รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่เราพิจารณาแล้วว่ามีความน่าเชื่อถือ แต่ทั้งนี้บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด มิอาจรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวได้ บทวิเคราะห์ ข้อมูล คำแนะนำ และความเห็นที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ จัดทำขึ้นโดยอ้างอิงหลักเกณฑ์ทางวิชาการ และอาจเปลี่ยนแปลงได้โดยมีต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า จึงมีอาจถือเป็นการชักชวน หรือเสนอแนะแต่อย่างใด ดังนั้น ผู้ใช้เอกสารฉบับนี้ควรใช้ดุลยพินิจอย่างรอบคอบในการพิจารณาอ้างอิง ทั้งนี้ รายงานฉบับนี้ไม่มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจของนักลงทุนโดยไม่ได้เป็นการชี้นำให้นักลงทุนทำการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ หรือตราสารทางการเงินใดๆ ที่ปรากฏในรายงาน



ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) ในปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเป็นธุรกิจหลัก นอกจากนั้นบริษัท
ยังดำเนินธุรกิจอื่นๆ โดยมีภาพรวมธุรกิจดังนี้

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

โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท และคณะกรรมการบริษัท

ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่ง
1 นายพาที สารสิน	ประธานกรรมการบริษัท/ กรรมการ
2 นางอรนุช อภิศักดิ์ศิริกุล	รองประธานกรรมการบริษัท/ กรรมการอิสระ/ ประธาน กรรมการตรวจสอบ/ กรรมการสรรหาและพิจารณา คำตอบแทน/ กรรมการอิสระ
3 นายกรณ์ ณรงค์เดช	กรรมการ/ ประธานกรรมการบริหาร/ ประธาน กรรมการบริหารความเสี่ยงองค์กร/ กรรมการสรรหาและ พิจารณาคำตอบแทน
4 นายกฤษฏ์ ลิขิตบรรณกร	กรรมการ / กรรมการบริหาร / กรรมการบริหารความเสี่ยง องค์กร / ประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายกลยุทธ์(CSO)
5 นายกฤษณ์ ณรงค์เดช	กรรมการ
6 นางนภารัตน์ สีนาทกถากุล	กรรมการ
7 นาย วรณ วรณิษฐา	กรรมการ / กรรมการบริหาร / กรรมการบริหารความเสี่ยง องค์กร / ประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายการเงิน (CFO) / เลขานุการบริษัท
8 นางสาวเจนีดา ซอบตวงทอง	กรรมการตรวจสอบ, กรรมการอิสระ
9 นายสัมพันธ์ อรัญนารถ	กรรมการตรวจสอบ, กรรมการอิสระ

ข้อมูล ณ วันที่ 17 กรกฎาคม 2569

ผู้ถือหุ้น		%หุ้น
1	CITIBANK NOMINEES SINGAPORE PTE LTD-ART A/C UNITED OVERSEAS BANK NOMINEES (PRIVATE) LIMITED	17.59
2	บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด	17.26
3	UOB KAY HIAN PRIVATE LIMITED	15.41
4	นายกฤษณ์ ณรงค์เดช	5.04
5	นายกรณ์ ณรงค์เดช	4.21
6	บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	2.62
7	บริษัท ไคว้ยูฮะ มอเตอร์ จำกัด	2.17
8	นายจิรุตติ ควานันท์	1.93
9	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	1.65
10	นางณัฐธิดา ชุนทอรรถกิจ	1.41

ขอมล ณ วันที่ 10 สิงหาคม 2569

โครงสร้างการจัดการ บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)

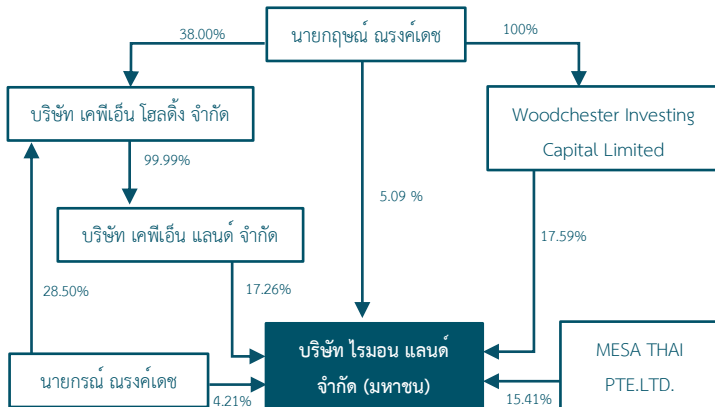
(ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569)



คำเตือน : การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนโปรดทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน และความเสี่ยงที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนก่อนการตัดสินใจลงทุน

รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่พิจารณาแล้วว่ามีความน่าเชื่อถือ แต่ทั้งนี้บริษัทหลักทรัพย์ เคทีเอ็ม จำกัด มิอาจรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวได้ บทวิเคราะห์ ข้อมูล คำแนะนำ และความคิดเห็นที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ จัดทำขึ้นโดยอ้างอิงหลักเกณฑ์ทางวิชาการ และอาจเปลี่ยนแปลงได้โดยไม่มีต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า จึงอาจถือเป็นการศึกษา หรือเสนอแนะแต่อย่างใด ดังนั้น ผู้ใช้เอกสารฉบับนี้ควรใช้ดุลยพินิจอย่างรอบคอบในการพิจารณาอ้างอิง ทั้งนี้ รายงานฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจของนักลงทุนโดยไม่ได้เป็นการชี้นำให้นักลงทุนทำการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ หรือตราสารทางการเงินใดๆ ที่ปรากฏในรายงาน



ความสัมพันธ์ของผู้ถือหุ้นใหญ่ (ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2569)


ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทที่มีอำนาจบริหาร มี 2 กลุ่ม คือกลุ่ม KPN ของตระกูลณรงค์เดช และนายควี ลีออง 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 และ เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม 2 ท่าน

นายควี ลีออง 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 บริษัทยังคงมุ่งมั่นรักษาความเป็นผู้นำอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ชวรีและอัลตราลักซ์ชวรีโดยจัดกิจกรรมทางการตลาดเริ่มด้วยการสานต่อ ซีรีส์ นิทรรศกาล ศิลปะ ‘The Art of Living’ ที่สำนักงานขาย เทตต์ สาทรร ทเวลฟ์ จากไตรมาสสุดท้ายของปี 2565 ที่บริษัทแสดงเจตนารมณ์และตัวตนชัดเจนในการส่งเสริม และณรงค์ให้ประชาชนชื่นชมและเล็งเห็นความสำคัญของศิลปะจากศิลปินไทยชื่อดังของโลกที่หมุนเวียนกันมาจัดนิทรรศการเดือนละท่านตั้งแต่เดือนมกราคมไปจนถึงมีนาคมที่ผ่านมา ต่อด้วยการจัด RML Pop-Up Lounge ที่ศูนย์การค้าชั้นนำใจกลางเมือง ที่ไม่ได้เป็นเพียงแค่จัดบูธมอบข้อเสนอสุดเอ็กсклюзивให้ลูกค้า แต่ยังเป็นการส่งเสริมประสบการณ์แบบอัลตราลักซ์ชวรีที่ไปหาลูกค้าถึงศูนย์การค้า ตกย้านิยามใหม่ของความหรูหราที่บริษัทต้องการส่งมอบ ซึ่งได้รับตอบรับจากลูกค้าอย่างล้นหลาม รวมถึงจัดแคมเปญทางการตลาด เพื่อกระตุ้นการขายและปิดการขายโครงการ ซึ่งในปี 2568 บริษัทฯ จะจัดแคมเปญทางการตลาดอย่างต่อเนื่องตลอดทั้งปี โดยแคมเปญของแต่ละโครงการก็จะมีความเหมาะสมกับจำนวนยูนิตเหลือขาย แต่จะมอบประสบการณ์สุดเอ็กсклюзивและเหนือระดับให้กับลูกค้าคนสำคัญเพิ่มเติมตามแต่ละช่วงเวลาเพื่อตอบโจทย์ผู้ซื้อเพื่ออยู่อาศัยและเพื่อการลงทุน

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

ในปี 2570 บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) มีแผนเปิดตัวโครงการวิลล่าระดับอัลตราลักซ์ชวรี บริเวณหาดกมลา จังหวัดภูเก็ต ซึ่งเป็นหนึ่งในทำเลหรูระดับชั้นนำของประเทศไทย โครงการดังกล่าวประกอบด้วยวิลล่าจำนวนรวม 13 ยูนิต มีพื้นที่ใช้สอยต่อยูนิตประมาณ 920-2,000 ตารางเมตร และมีมูลค่าโครงการรวมประมาณ 4,000 ล้านบาท

บริษัทมีแผนพัฒนาโครงการร่วมกับแบรนด์ด้านการบริการและไลฟ์สไตล์ระดับโลก ภายใต้แนวคิด Branded Residence เพื่อยกระดับคุณค่าของโครงการมาตรฐานการให้บริการ และการเข้าถึงกลุ่มลูกค้าต่างประเทศ โดยคาดว่าจะสามารถมอบบริการระดับพรีเมียม การบริหารจัดการทรัพย์สินโดยผู้เชี่ยวชาญ และประสบการณ์การอยู่อาศัยที่สอดคล้องกับมาตรฐานที่อยู่อาศัยระดับลักซ์ชวรีสากล

โครงการมุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าที่มีศักยภาพทางการเงินระดับสูง (Ultra-High-Net-Worth Individuals: UHNWI) ซึ่งต้องการที่อยู่อาศัยระดับลักซ์ชวรีในทำเลหรูระดับชั้นนำ ทั้งเพื่อการอยู่อาศัยและการลงทุน

บริษัทคาดว่าโครงการดังกล่าวจะช่วยเสริมสร้างความแข็งแกร่งในการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ระดับลักซ์ชวรีและ Branded Residence ตลอดจนสนับสนุนการเติบโตของรายได้และการสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่บริษัทในระยะยาว

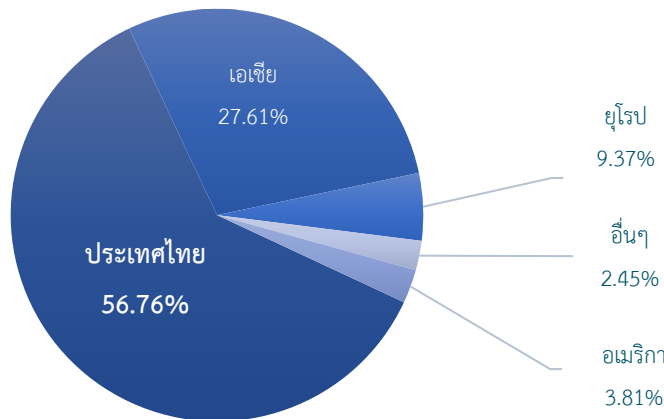
คำเตือน : การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนโปรดทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน และความเสี่ยงที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนก่อนการตัดสินใจลงทุน

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



กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

สัดส่วนลูกค้าชาวไทย และต่างชาติ



กราฟแสดงสัดส่วนลูกค้าตามจำนวนขายหน่วยที่อยู่อาศัยของบริษัท ในปีพ.ศ. 2563 – 31 มีนาคม 2568

ในปี 2568 กลุ่มเป้าหมายลูกค้าของบริษัทฯ จะเจาะกลุ่มลูกค้าระดับลักซ์ชัวรีและอัลตราลักซ์ชัวรีที่มีกำลังซื้อสูง โดยไม่ได้จำกัดแต่เพียงกลุ่มอายุ 50 ปีขึ้นไปเท่านั้น เนื่องจากปัจจุบันลูกค้าหลายคนประสบความสำเร็จตั้งแต่อายุน้อย การมองกลุ่มลูกค้ารอบคลุมช่วงอายุนี้น้อยลงจึงเป็นเรื่องสำคัญ บริษัทฯ จึงมุ่งส่งเสริมประสบการณ์ที่เข้าถึง ตอบโจทย์ลูกค้าในทุกเจนเนอเรชันทั้งนี้สำหรับสัดส่วนลูกค้าชาวไทยและลูกค้าชาวต่างชาติ บริษัทฯ ตามข้อมูลการขายจะมีสัดส่วนที่เท่าๆ กัน โดยลูกค้าชาวต่างชาติจากหลากหลายประเทศเข้ามาซื้อโครงการของบริษัทฯ มากขึ้น อาทิ จีน อเมริกา สิงคโปร์ ไต้หวัน และออสเตรเลีย ซึ่งสัดส่วนลูกค้าของบริษัทฯ ถ้าเป็นลูกค้าชาวต่างชาติก็จะขายได้เต็มโควตาที่มีเสมอ ล่าสุดโครงการ ‘ดี เอสเทลล์ พร้อมพงษ์’ มียอดขายชาวต่างชาติเต็มโควตา และ ‘เทตส์ สาทร ทเวลฟ์’ มียอดขายชาวต่างชาติเต็มโควตาแล้ว

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 ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ จะเป็นรายแรกๆ ในไทยที่มีการเข้าถึงฐานลูกค้านี้ และจะช่วยเพิ่มการรับรู้ของตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทย ต่อตลาดอัลตราลักซ์ชัวรีระดับโลกได้มากขึ้น

ข้อมูลโครงการอาคารสำนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	
ผู้พัฒนาโครงการ	บจ. อาร์เอ็มแอล 548
มูลค่าก่อสร้างโครงการโดยประมาณ:	12,224 ล้านบาท
สัดส่วนเงินลงทุนของบริษัทในการร่วมทุน:	60%
จำนวนชั้นโดยรวม:	61 ชั้น
พื้นที่ใช้งานรวม:	116,000 ตารางเมตร
พื้นที่เช่ารวม:	(โดยประมาณ) 62,000 ตารางเมตร
กรรมสิทธิ์ที่ดิน:	สัญญาเช่าที่ดินระยะยาว 30 ปี (ต่อสัญญาได้ตามเงื่อนไข)
อัตราการใช้พื้นที่ LOI (ร้อยละ)	80



ONE CITY CENTRE (OCC)
Your World Reimagined

OCC (One City Centre) ได้พลิกโฉมโลกของพื้นที่สำนักงานด้วยองค์ประกอบที่เอื้อต่อสภาพแวดล้อมการทำงานที่มีประสิทธิภาพ โดย OCC (One City Centre) One City Centre ตั้งอยู่บนทำเลศักยภาพบนถนนเพลินจิต ตรงข้ามกับศูนย์การค้าระดับลักซ์ชัวรี เซ็นทรัล เอ็มบาสซี โดยภายในอาคารพื้นที่สำนักงานสำหรับเช่าจะมีเพดานสูง 3 เมตร และมุมมองทิวทัศน์ในเมืองแบบพาโนรามา

สำหรับสิ่งอำนวยความสะดวกจะมีร้านอาหารทั้งภายในตัวอาคารและบนดาดฟ้า (rooftop) ที่สูงจากระดับพื้นดินมากกว่า 275 เมตร เพื่อสัมผัสกับบรรยากาศใจกลางกรุงเทพมหานคร และทางเดินลอยฟ้าเพื่อเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าเพื่อการเดินทางที่รวดเร็วและสะดวกสบาย โดยตัวอาคารจะติดตั้งระบบรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง และมีกล้องวงจรปิดความละเอียดสูง เพื่อให้มั่นใจว่าทรัพย์สินและความปลอดภัยของผู้เช่าและผู้ใช้งานอาคารได้รับการดูแลเป็นอย่างดี

คำเตือน : การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนโปรดทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน และความเสี่ยงที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนก่อนการตัดสินใจลงทุน

รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่มีอยู่ ณ วันที่จัดทำขึ้น และบริษัทฯ ไม่ได้ให้การรับรองหรือการรับประกันความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวได้ บริษัทฯ ขอแนะนำ และความคิดเห็นที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ จัดทำขึ้นโดยอิงหลักเกณฑ์ทางวิชาการ และอาจเปลี่ยนแปลงได้โดยมีข้อจำกัดให้ทราบล่วงหน้า จึงมีอาจถือเป็นภาระผูกพัน หรือเสนอแนะแต่อย่างใด ดังนั้น ผู้ใช้เอกสารฉบับนี้ควรใช้ดุลยพินิจอย่างรอบคอบในการพิจารณาอ้างอิง ทั้งนี้ รายงานฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจของนักลงทุนโดยไม่ได้เป็นการชี้นำให้นักลงทุนทำการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ หรือตราสารทางการเงินใดๆ ที่ปรากฏในรายงาน



ความเสี่ยงของผู้ออกตราสาร

- 1. ความเสี่ยงจากผลขาดทุนสุทธิต่อเนื่อง** ในปี 2567 ปี 2568 และงวด 6 เดือน ปี 2569 บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิ 1,227.04 ลบ. 930.13 ลบ. และ 366.42 ลบ. ตามลำดับ สาเหตุหลักเกิดจากห้องชุดพร้อมโอนที่บริษัทสามารถบันทึกเป็นรายได้จากการขายทยอยหมดลง โดยห้องชุดที่เป็นสินค้าพร้อมขายจะรับรู้เป็น ส่วนแบ่งกำไร/ขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า รวมถึงรายได้ค่าเช่าของตึก OCC นอกจากนี้ผู้สอบบัญชียังได้แสดงความเห็นด้วยว่า “กลุ่มบริษัทมีผลขาดทุนสุทธิต่อเนื่อง 3 ปี ส่งผลให้ส่วนของเจ้าของในงบการเงินเป็นล้าสมัยกว่าร้อยละ 100 ของทุนชำระแล้ว เป็นเหตุให้ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยดำเนินการตามมาตรการขึ้นเครื่องหมาย CB (Caution-Business) ไว้ที่หลักทรัพย์จดทะเบียนของบริษัทเพื่อเตือนผู้ลงทุน” และมีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญซึ่งอาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญเกี่ยวกับความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มกิจการและบริษัท
- 2. ความเสี่ยงด้านความสามารถในการชำระหนี้** ณ วันที่ 30 มิ.ย. 2569 บริษัทมีหนี้สินรวม 4,470.42 ล้านบาท ซึ่งเป็นหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 3,240.64 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 30 มิ.ย. 2569 บริษัทมีหุ้นกู้คงค้างจำนวน 1,692.87 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 52.24 ของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย มีหนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ยและที่ครบกำหนดชำระใน 1 ปี จำนวนสูงถึง 2,677.58 ล้านบาท ในปัจจุบันบริษัทยังจำเป็นต้องออกหุ้นกู้ชุดใหม่เพื่อทดแทนหุ้นกู้เดิมที่จะครบกำหนดชำระ ทำให้บริษัทมีความเสี่ยงที่จะเกิดเหตุผิดนัดชำระหนี้ หากไม่สามารถออกหุ้นกู้ใหม่ ทดแทนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดในอนาคต หรือทดแทนได้ไม่ครบตามมูลค่าที่วางแผนไว้
- 5. ความเสี่ยงจากการด้อยค่าสัญญาต่างๆ รวมถึงสัญญาร่วมทุน** บริษัทได้แปลงการแปลงสภาพตัวเงินเป็นหุ้นสามัญของบริษัท Nautilus Data Technologies, Inc จำนวน 129,507 หุ้น ราคาหุ้นละ 3.60 usd/หุ้น ปัจจุบัน โฉนดแปลงสภาพเป็นเงินลงทุนในตราสารทุน ณ วันที่ 30 มิ.ย. 2569 มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนเท่ากับ ศูนย์บาท เนื่องจากบริษัท Nautilus มีผลขาดทุนต่อเนื่อง รวมถึงความไม่แน่นอนในการดำเนินงานต่อเนื่อง
- 6. ความเสี่ยงในการผูกพันและเงินกู้ยืม สำหรับโครงการใหม่** บริษัทลงนามสัญญากับผู้ลงทุนรายเพื่อร่วมลงทุนโครงการที่จังหวัดภูเก็ตบริษัทมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าหุ้นเพิ่มทุน จำนวน 1,601.65 ล้านบาท และค่าหุ้นที่บริษัทต้องจ่ายทดแทนให้ผู้ลงทุน จำนวน 28.69 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีความเสี่ยงในการผูกพันในการจัดหาแหล่งเงินทุน
- 7. ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง** ณ วันที่ 30 มิ.ย. 2569บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่อง (Current Ratio) 0.42 เท่า และอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick Ratio) 0.11 เท่า สะท้อนได้ว่าบริษัทมีสภาพคล่องต่ำ และมีความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้
- 8. ความเสี่ยงหลักประกัน** หลักประกันชุดนี้คือ ที่ดิน และห้องชุด มีความเสี่ยงในการบังคับจำนองขายทอดตลาด กระบวนการบังคับจำนองจะต้องผ่านขั้นตอนในชั้นศาลซึ่งอาจใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ และมีโอกาสที่มูลค่าบังคับขายทอดตลาดต่ำกว่ามูลค่าหนี้หุ้นกู้ หรืออาจไม่มีผู้ซื้อสินทรัพย์ดังกล่าว
- 9. ความเสี่ยงในกรณีที่ไม่สามารถขายหุ้นกู้ได้เต็มจำนวนที่เสนอขาย** บริษัทมีวัตถุประสงค์ในการนำเงินจากการขายหุ้นกู้ในครั้งนี้ เพื่อไถ่ถอนหุ้นกู้ หุ้นกู้ RML26OA RML26DA และ RML26DB ซึ่งหากการเสนอขายหุ้นกู้ไม่เป็นไปตามที่บริษัทคาดไว้ บริษัทอาจมีความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้หุ้นกู้ดังกล่าวและอาจส่งผลให้เกิดการผิดสัญญาข้ามกัน (cross default) หากไม่เป็นตามที่บริษัทคาดการณ์ รวมทั้งอาจเป็นเหตุให้ผู้ถือหุ้นกู้สามารถไต่สวนคดีฟ้องเรียกให้ผู้ออกหุ้นกู้ใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ชุดที่เสนอขายครั้งนี้ทั้งจำนวนก่อนครบกำหนดไถ่ถอนในคราวเดียว ตามที่กำหนดในข้อกำหนดสิทธิ
- 10. ความเสี่ยงจากการจดจำนองหลักประกันเป็นลำดับที่ 2** หลักประกันชุดนี้มีห้องชุด 1 ห้อง จดจำนองเป็นลำดับที่ 2 จึงทำให้ มีความเสี่ยงจากบังคับขายหลักประกัน แล้วได้รับเงินล่าช้า เนื่องจากหากเกิดการบังคับขายหลักประกันเงินที่ได้จะต้องนำมาหักไว้ รองจนกว่าจะชำระหนี้แก่ผู้ถือหุ้นกู้ที่จำนองลำดับแรกแล้ว จึงจะสามารถชำระหนี้หุ้นกู้ที่จดจำนองลำดับที่ 2 ได้ อีกทั้งก็มีโอกาสที่เงินที่หุ้นกู้ที่จดจำนองลำดับที่ 2 ได้รับมาชำระหนี้ อาจไม่สามารถชำระคืนได้เต็มจำนวน เนื่องจากเงินที่ได้จากการบังคับขายหลักประกันถูกใช้ชำระหนี้ของหุ้นกู้ที่จดจำนองลำดับที่ 1 ไปหมดแล้ว

(รายละเอียดตามแบบ Filing ส่วนที่ 3.2(2) ปัจจัยความเสี่ยง)

คำเตือน : การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนโปรดทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน และความเสี่ยงที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนก่อนการตัดสินใจลงทุน

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

