

รายละเอียดตราสารหนี้	
บริษัทผู้ออกตราสารหนี้	บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)
ทุนจดทะเบียน	5,795,220,780 บาท
ประเภทตราสารหนี้	หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกันลำดับรองของ บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) (ครั้งที่ 5/2568) (ชุดที่1, 2 และชุดที่4) หุ้นกู้ระยะยาว ไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน (ชุดที่3 และชุดที่5) หุ้นกู้ระยะยาว ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน
วันที่เสนอขาย	ชุดที่1 วันที่ 12 - 13 พฤศจิกายน 2568, ชุดที่2 และชุดที่3 วันที่ 17 - 19 พฤศจิกายน 2568 ชุดที่4 และชุดที่5 วันที่ 25 - 27 พฤศจิกายน 2568
วันที่ออกหุ้นกู้	ชุดที่1 วันที่ 14 พฤศจิกายน 2568, ชุดที่2 และชุดที่3 วันที่ 20 พฤศจิกายน 2568 ชุดที่4 และชุดที่5 วันที่ 28 พฤศจิกายน 2568
ตราสารอายุ	ชุดที่1 อายุ 1ปี 5เดือน 21วัน, ชุดที่2 อายุ 1ปี 5เดือน 15วัน, ชุดที่3 อายุ 1ปี 1เดือน 29วัน, ชุดที่4 อายุ 1ปี 5เดือน 7วัน, และ ชุดที่5 อายุ 1ปี 1เดือน 21วัน
อัตราดอกเบี้ย	ชุดที่1, ชุดที่2 และชุดที่4 ร้อยละ 7.35% ต่อปี ชุดที่3, และชุดที่5 ร้อยละ 7.30% ต่อปี
มูลค่าเสนอขาย	ชุดที่1, ชุดที่2 และชุดที่4 ไม่เกิน 167.5 ลบ. ชุดที่3, และชุดที่5 ไม่เกิน 100 ลบ. รวมทั้งหมด 5 ชุด เสนอขายไม่เกิน 267.5 ลบ.
หลักประกัน	1) เงินสด โดยฝากเข้าบัญชีหลักประกัน ที่มีการจดทะเบียน สัญญาหลักประกันทางธุรกิจประเภทสิทธิในเงินฝากธนาคาร โดยดำรง อัตราส่วน 1:1 และ/ หรือ 2) ที่ดินเปล่า - กรุงเทพฯ 45.0 ตร.ว. มูลค่า 9.45 ลบ. - จังหวัดนครราชสีมา 5,000.2 ตร.ว. มูลค่า 37.5 ลบ. - จังหวัดสมุทรปราการ 598.0 ตร.ว. มูลค่า 12.73 ลบ. - จังหวัดภูเก็ต 1,538.4 ตร.ว. มูลค่า 107.96 ลบ. (ผู้ออกหุ้นกู้จะดำเนินการจดทะเบียนจำนองทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ สำหรับหุ้นกู้ทุกชุด แยกสัญญาจำนองกัน หุ้นกู้ชุดฉบับ) <u>ประเมินโดย</u> บจ.ศศิกิตต์ เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ โดยต้องดำรงอัตราส่วนมูลค่าของหลักประกันต่อหนี้เงินต้นหุ้นกู้ไม่น้อยกว่า 1:1 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

- เพื่อชำระคืนหุ้นกู้จากการออกตราสารหนี้ (roll-over)
- กรณีอื่นๆ เพื่อชำระคืนเงินกู้หมุนเวียน (Bridging Finance)

คำเตือน : การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนโปรดทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน และความเสี่ยงที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนก่อนการตัดสินใจลงทุน

รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของข้อมูลที่มีอยู่และมีความน่าเชื่อถือ แต่ทั้งนี้บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด มิอาจรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวได้ บทวิเคราะห์ ข้อมูล คำแนะนำ และความคิดเห็นที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ จัดทำขึ้นโดยอ้างอิงหลักเกณฑ์ทางวิชาการ และอาจเปลี่ยนแปลงได้โดยมีต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า จึงมิอาจถือเป็นการชักชวน หรือเสนอแนะแต่อย่างใด ดังนั้น ผู้ใช้เอกสารฉบับนี้ควรใช้ดุลยพินิจอย่างรอบคอบในการพิจารณาข้างอึง ทั้งนี้ รายงานฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจของนักลงทุนโดยไม่ได้เป็นการชี้นำให้นักลงทุนทำการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ หรือตราสารทางการเงินใดๆ ที่ปรากฏในรายงาน

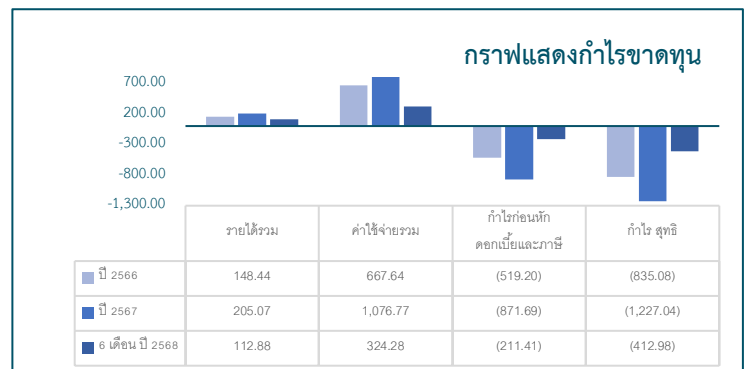
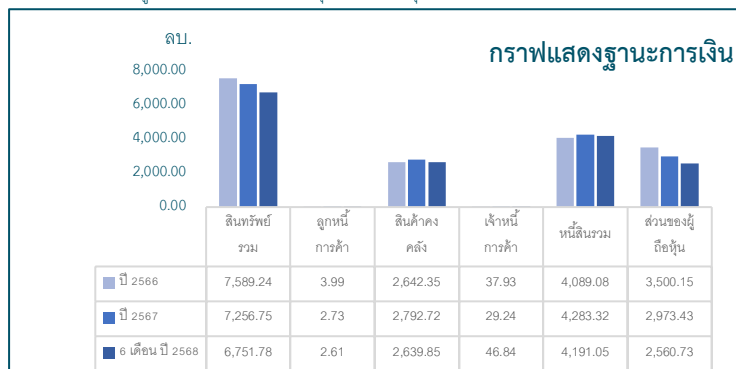


โครงสร้างรายได้ของบริษัท

ที่มาของรายได้	งบปี						งบการเงินรวม งวด 6 เดือน			
	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม						สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน			
	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	36.04
รายได้ค่าเช่า และค่าบริการ	36.99	10.06	37.47	13.68	23.08	6.86	15.39	13.00	16.52	7.19
รายได้อื่น	263.2	71.56	221.47	80.88	189.69	56.39	102.99	87.01	130.43	56.77
รวม	367.78	100.00	273.83	100.00	336.42	100.00	118.38	100.00	229.77	100.00

หมายเหตุ : * อื่นๆ ของรายได้อื่น คือ รายได้จากเงินมัดจำและผ่อนค่านายหน้าของลูกค้าที่ไม่ได้รับโอนห้องชุด เป็นต้น

* การรับรู้ตามสัดส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า ปี 2565 ปี 2566 ปี 2567 งวด 6 เดือน ปี 2568



อัตราส่วนทางการเงิน	ค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม (ล่าสุด)	6 เดือน ปี 2568	ปี 2567	ปี 2566
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) (เท่า)	1.80	0.93	0.99	1.17
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick Ratio) (เท่า)	N/A	0.07	0.15	0.04
วงจรเงินสด (Cash cycle) (วัน)	990.18	6,371.71	11,194.70	20,423.94
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (Avg. inventory period) (วัน)	1,049.88	6,590.29	11,331.14	20,825.21
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (Avg. collection period) (วัน)	16.01	2.15	3.60	5.92
ระยะเวลาชำระหนี้เจ้าหนี้การค้าเฉลี่ย (Avg. payment period) (วัน)	63.19	220.73	140.04	407.19
ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย ¹ (ICR) ⁴ (เท่า)	2.65	(2.90)	(2.25)	(1.44)
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (IBD/EBITDA ratio)* (เท่า)	10.76	(5.26)	(4.24)	(7.82)
ความสามารถในการชำระภาระผูกพัน ¹ (DSCR)* (เท่า)	0.24	(0.243)	(0.286)	(0.200)
หนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ² (D/E ratio) (เท่า)	1.78	1.64	1.44	1.17
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ² (IBD/E ratio)(เท่า)	1.46	1.27	1.16	1.05
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกําหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ² (IBD 1Y/IBD) (ร้อยละ)	42.24	78.37	82.48	63.82
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (Loan/IBD) (ร้อยละ)	40.33	2.67	2.52	2.60
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (EBIT margin) (ร้อยละ)	18.57	(41.02)	(78.00)	(107.56)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA)* (ร้อยละ)	3.27	(5.90)	(16.53)	(10.54)
อัตราส่วนผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE)* (ร้อยละ)	9.44	(27.78)	(37.91)	(21.42)

หมายเหตุ : * ปรับข้อมูลให้นำมาจากกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมหรืองบกระแสเงินสดให้เป็นข้อมูลรายปี (Annualized)

¹ ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงความสามารถในการชำระคืนสูง, ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงหนี้สินที่สูง, อ้างอิงโดยใช้ข้อมูลของกลุ่มอุตสาหกรรม Property Development ในช่วงปี 2567 จากเว็บไซต์ของสมาคมตราสารหนี้ไทย (ThaiBMA)

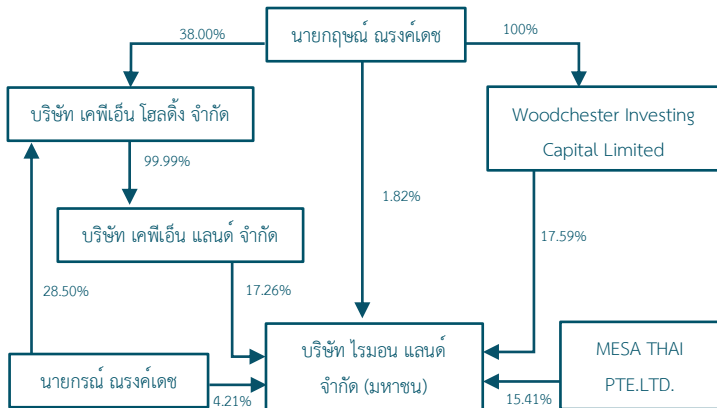
⁴ อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยคำนวณจาก กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย / ดอกเบี้ยจ่าย (ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย ส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในงบแสดงฐานะการเงิน)

คำเตือน : การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนโปรดทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน และความเสี่ยงที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนก่อนการตัดสินใจลงทุน

รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่เราพิจารณาแล้วว่ามีความน่าเชื่อถือ แต่ทั้งนี้บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด มิอาจรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวได้ บริษัทฯ ขอแนะนำและขอเตือนให้ท่านพิจารณาข้อมูลอย่างรอบคอบและถี่ถ้วนก่อนตัดสินใจลงทุน และอาจเปลี่ยนแปลงได้โดยไม่มีข้อจำกัดใดๆ บริษัทฯ ขอแนะนำให้ผู้ลงทุนพิจารณาข้อมูลอย่างรอบคอบในการพิจารณาซื้อหรือขายหลักทรัพย์ หรือตราสารทางการเงินใดๆ ที่ปรากฏในรายงาน



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 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 ไคว้ยูสะ มอเตอร์ จำกัด	2.17
8	นายจิรภูมิ คุวานันท์	1.93
9	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	1.65
10	นางณัฐธิดา ชุมทอรรถกิจ	1.41

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


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 และถือหุ้นโดยตรงโดยคุณณรงค์เดช ร้อยละ 4.21 และคุณคุณณรงค์เดช ร้อยละ 1.82 รวมเป็นสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 40.88 กลุ่ม KPN มีอำนาจการบริหารในบริษัท โดยเป็นผู้บริหารของบริษัท และเป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม 2 ท่าน

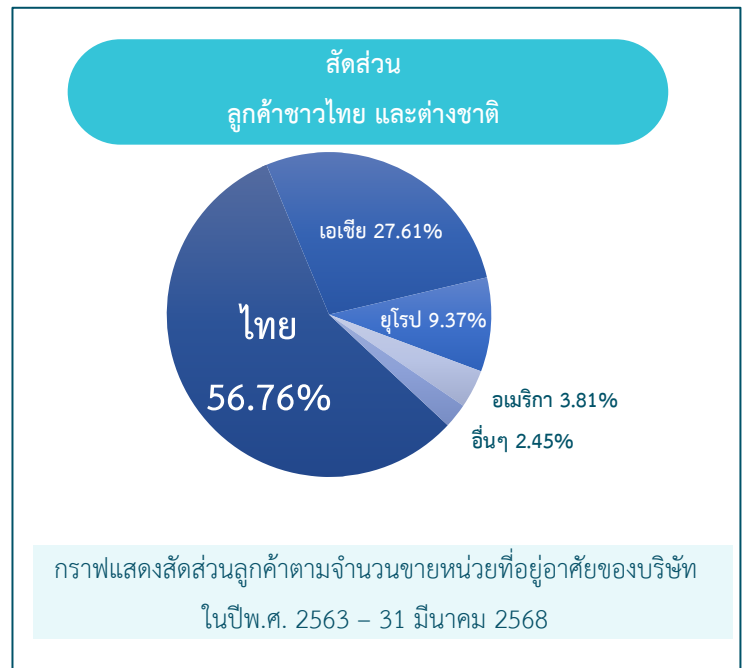
นายควี ลีออง เต็ก (Mr. Kwee Liong Tek) ถือหุ้นผ่าน MESA Thai PTE. LTD 893,000,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 15.41 และมีตัวแทน 1 ท่านดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ โดยไม่มีการดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหารของบริษัท

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% โดยนายคุณณรงค์เดช 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 ต่อตลาดอัลตราลักซ์วรีระดับโลกได้มากขึ้น

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 สาทรว ทเวลท์ จากไตรมาสสุดท้ายของปี 2565 ที่บริษัทแสดงเจตนารมณ์และตัวตนชัดเจนในการส่งเสริม และรณรงค์ให้ประชาชนชื่นชมและเล็งเห็นความสำคัญของศิลปะจากศิลปินไทยซึ่งถือโอกาสที่หมุนเวียนกันมาจัดนิทรรศการเดือนละท่านตั้งแต่เดือนมกราคมไปจนถึงมีนาคมที่ผ่านมา ต่อด้วยการจัด RML Pop-Up Lounge ที่ศูนย์การค้าชั้นนำใจกลางเมือง ที่ไม่ได้เป็นเพียงแค่จุดมอบของเสนอสุดเอ็กซ์คลูซีฟให้ลูกค้า แต่ยังเป็นการส่งมอบประสบการณ์แบบอัลตราลักซ์ชัวร์ที่ไปลูกค้านักชื้อการค่า ดอกย่านิยามใหม่ของความหรูหราที่บริษัทต้องการส่งมอบ ซึ่งได้รับตอบรับจากลูกค้าอย่างล้นหลาม รวมถึงจัดแคมเปญทางการตลาด เพื่อกระตุ้นการขายและปิดการขายโครงการ ซึ่งในปี 2568 บริษัทฯ จะจัดแคมเปญทางการตลาดอย่างต่อเนื่องตลอดทั้งปี โดยจะมอบประสบการณ์สุดเอ็กซ์คลูซีฟและเหนือระดับให้กับลูกค้าคนสำคัญเพิ่มเติมตามแต่ละช่วงเวลาเพื่อตอบโจทย์ผู้ซื้อเพื่ออยู่อาศัยและการลงทุน

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

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

ความเสี่ยงของผู้ถือหุ้น

- ความเสี่ยงจากผลขาดทุนสุทธิต่อเนื่อง** ในปี 2566 ปี 2567 และ ณ งวด 6 เดือน ปี 2568 บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิ 835.1 ลบ. 1,227.04 ลบ. และ 412.98 ลบ. สาเหตุหลักเกิดจากห้องชุดพร้อมโอนที่บริษัทสามารถบันทึกเป็นรายได้จากการขายทยอยหมดลง โดยห้องชุดที่เป็นสินค้าพร้อมขายจะรับรู้เป็น ส่วนแบ่งกำไร/ขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า
- ความเสี่ยงด้านความสามารถในการชำระหนี้** ณ วันที่ 30 มิ.ย. 2568 บริษัทมีหนี้สินรวม 4,191.05 ล้านบาท ซึ่งเป็นหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 3,246.82 ล้านบาท ในปีที่ผ่านมาและงวด 6 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 30 มิ.ย. 2568 บริษัทมีหุ้นกู้คงค้างจำนวน 1,659.58 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 51.12 ของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย มีหนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ยและที่ครบกำหนดชำระหนี้ 1 ปี จำนวนสูง 2,544.55 ล้านบาท ในปัจจุบันบริษัทยังจำเป็นต้องออกหุ้นกู้ชุดใหม่เพื่อทดแทนหุ้นกู้เดิมที่จะครบกำหนดชำระ ทำให้บริษัทมีความเสี่ยงที่จะเกิดเหตุผิดนัดชำระหนี้ หากไม่สามารถออกหุ้นกู้ใหม่ ทดแทนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดในอนาคต หรือทดแทนได้ไม่ครบตามมูลค่าที่วางแผนไว้
- ความเสี่ยงจากการด้อยค่าสัญญาต่างๆ รวมถึงสัญญาเงินทุน** บริษัทได้แปลงการแปลงสภาพตัวเงินเป็นหุ้นสามัญของบริษัท Nautilus Data Technologies, Inc จำนวน 129,507 หุ้น ราคาหุ้นละ 3.60 usd/หุ้น ทำให้บริษัทมีความเสี่ยงจากการด้อยค่าค่าชุดธรรมของเงินลงทุนที่เกิดจากการแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญดังกล่าว และบริษัทลงทุนในสัญญาเงินทุนและสัญญาซื้อขายหุ้นของการร่วมค้ากับกลุ่มบุคคล ซึ่งได้ทยอยจ่ายเงินล่วงหน้ารวม 407 ล้านบาท (ได้ตั้งด้อยค่าจำนวน 305.49 ล้านบาท หรือร้อยละ 75) บริษัทจึงมีความเสี่ยงในการผูกพันสำหรับการลงทุนในการร่วมค้าโครงการดังกล่าว
- ความเสี่ยงในการผูกพันและเงินกู้ยืม สำหรับโครงการใหม่** บริษัทลงทุนสัญญาผูกพันผู้ลงทุนรายเพื่อร่วมลงทุนโครงการที่จังหวัดภูเก็ตบริษัทมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 1,572.96 ล้านบาท และค่าหุ้นที่บริษัทต้องจ่ายทดแทนให้ผู้ลงทุน จำนวน 28.69 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีความเสี่ยงในการผูกพันในการจัดหาแหล่งเงินทุน
- ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง** งวด 6 เดือน ปี 2568 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่อง (Current Ratio) 0.93 เท่า และอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick Ratio) 0.07 เท่า สะท้อนได้ว่าบริษัทมีสภาพคล่องต่ำ และมีความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้
- ความเสี่ยงในกรณีที่ไม่สามารถขายหุ้นได้เต็มจำนวนที่เสนอขาย** บริษัทมีวัตถุประสงค์ในการนำเงินจากการขายหุ้นในครั้งนี เพื่อไถ่ถอนหุ้น RML25A RML25NB และ RML25DA ซึ่งหากการเสนอขายหุ้นไม่เป็นไปตามที่บริษัทคาดไว้ บริษัทอาจมีความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้หุ้นดังกล่าวและอาจส่งผลให้เกิดการผิดสัญญาข้ามกัน หากไม่เป็นตามที่บริษัทคาดการณ์ รวมทั้งอาจเป็นเหตุให้ผู้ถือหุ้นสามารถฟ้องร้องดำเนินคดีฟ้องเรียกให้ผู้ถือหุ้นใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ทั้งจำนวนก่อนครบกำหนดไถ่ถอนในคราวเดียว ตามที่กำหนดในข้อกำหนดสิทธิ
- ความเสี่ยงหลักประกัน** หลักประกันชุดนี้คือ ที่ดิน มีความเสี่ยงในการบังคับจำนองขายทอดตลาด กระบวนการบังคับจำนองจะต้องผ่านขั้นตอนในชั้นศาลซึ่งอาจใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ

คำเตือน : การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนโปรดทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน และความเสี่ยงที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนก่อนการตัดสินใจลงทุน

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

