

## Factsheet

## บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)

สถานะการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (listed) :  เป็น -  ไม่เป็น  
ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เสนอขาย หุ้นระยะยาว ไม่ด้อยสิทธิ มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้  
และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน

ชื่อ "หุ้นกู้ความเสี่ยงสูงของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2567 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่  
ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้" ("หุ้นกู้ชุดที่ 1") ระหว่างวันที่ 5-7 พฤศจิกายน พ.ศ. 2567



## ลักษณะตราสาร

อายุ 1 ปี 2 เดือน 20 วัน  
อัตราดอกเบี้ย คงที่ร้อยละ 7.0 (เจ็ดจุดศูนย์) ต่อปี  
งวดการชำระดอกเบี้ย จ่ายดอกเบี้ยทุกๆ 3 เดือน  
การไถ่ถอนก่อนกำหนด ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนก่อนวันครบ  
กำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ได้ หลังจากการเสนอขายครบรอบ 3 (สาม)  
เดือนของอายุหุ้นกู้  
มูลค่าการเสนอขายรวม ไม่เกิน 150 ล้านบาท  
หลักประกัน/ผู้ค้ำประกัน ไม่มี  
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ บริษัทหลักทรัพย์ เคทีเอ็ม จำกัด  
วัตถุประสงค์การใช้จ่าย เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ RML251A RML251B และ  
RML251C ที่จะครบกำหนดในเดือน มกราคม พ.ศ. 2568 ก่อนครบ  
กำหนดไถ่ถอน ทั้งหมดหรือบางส่วน และ/หรือ ในวันครบกำหนดไถ่  
ถอนหุ้นกู้ ที่เหลือเป็นเงินทุนหมุนเวียน

## อันดับความน่าเชื่อถือ

อันดับความน่าเชื่อถือ "unrated" ⚠️ แนวโน้ม -

## รายละเอียดสำคัญอื่น

วันที่ออกตราสาร 8 พฤศจิกายน พ.ศ. 2567  
วันที่ครบกำหนดอายุ 28 มกราคม พ.ศ. 2569  
ประเภทการเสนอขาย ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่  
ผู้จัดจำหน่าย/ผู้ค้ำ บริษัทหลักทรัพย์ เคทีเอ็ม จำกัด และ  
บริษัทหลักทรัพย์ คิงส์ฟอร์ด จำกัด (มหาชน)  
นายทะเบียนหุ้นกู้ ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)

## ผลตอบแทนของตราสารรุ่นอื่นในตลาด (YTM)

ไม่มีข้อมูล

## ข้อกำหนดในการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน

บริษัทฯ จะดำรงไว้ซึ่ง Net D/E Ratio ตามนิยามที่ระบุไว้ใน  
ข้อกำหนดสิทธิในอัตราส่วนไม่เกิน 2.5:1 เท่า ณ วันสิ้นงวด  
บัญชีรายได้ไตรมาสหรือสิ้นปีบัญชีตลอดอายุหุ้นกู้

ณ วันที่ 30 มิ.ย. 67 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วน  
ของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.90 เท่า

## ระดับความเสี่ยง

(พิจารณาจากอายุตราสารและอันดับความน่าเชื่อถือ)



เป็นตราสารหนี้ที่ผู้ออกตราสารสามารถไถ่ถอนก่อนกำหนด

## ความเสี่ยงของผู้ออก

**1. ความเสี่ยงจากผลขาดทุนสุทธิต่อเนื่อง** ในปี 2565 ปี 2566  
และ ณ งวด 6 เดือน ปี 2567 บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิ 315.09 ลบ.  
836.9 ลบ. และ 584.94 ลบ. สาเหตุหลักเกิดจากห้องชุดพร้อมโอน  
ที่บริษัทสามารถบันทึกเป็นรายได้จากการขายทยอยหมดลง โดย  
ห้องชุดที่เป็นสินค้าพร้อมขายจะรับรู้เป็น "ส่วนแบ่งกำไร/ขาดทุนจาก  
เงินลงทุนในการร่วมค้า นอกจากนี้ ความไม่ต่อเนื่องในการเปิด  
โครงการใหม่ อาจส่งผลให้ผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงิน  
ของบริษัทผันผวนต่อไป

**2. ความเสี่ยงด้านความสามารถในการชำระหนี้**

ณ วันที่ 30 มิ.ย. 2567 บริษัทมีหนี้สินรวม 4,046.28 ล้านบาท ซึ่ง  
เป็นหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 3,434.95 ล้านบาท ในปีที่ผ่านมา  
และงวด 6 เดือนล่าสุด มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ  
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย  
(Interest Bearing Debt to EBITDA ratio) ตัดลบมาตลอด สะท้อน  
ว่า กำไรจากการดำเนินงานไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้สินที่มีภาระ  
ดอกเบี้ยอย่างมีนัยสำคัญ

**3. ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการขึ้นอยู่กับความต่อเนื่อง  
ของโครงการที่พัฒนาอยู่และการเกิดช่องว่างของการรับรู้  
รายได้**

ปัจจุบันบริษัทมีจำนวนโครงการที่แล้วเสร็จและอยู่ระหว่างการโอน  
กรรมสิทธิ์ 2 โครงการ ซึ่งมูลค่าขายงานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ  
(Backlog) จะทยอยหมดลง ภายในปี 2567 บริษัทจึงมีความเสี่ยงที่  
ผลการดำเนินงาน หากมีเหตุส่งผลให้โครงการใหม่พัฒนาล่าช้าเกิน  
กว่ากำหนด

**4. ความเสี่ยงจากการที่บริษัทพึ่งพิงตราสารหนี้**

ณ วันที่ 30 มิ.ย. 2567 บริษัทมีหุ้นกู้คงค้างจำนวน 2,186.1 ล้าน  
บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 63.64 ของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย มี  
หนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ยและที่ครบกำหนดชำระใน 1 ปี  
จำนวนสูง 2,469.88 ล้านบาท ในปัจจุบันบริษัทยังจำเป็นต้องออก  
หุ้นกู้ชุดใหม่เพื่อทดแทนหุ้นกู้เดิมที่จะครบกำหนดชำระ ทำให้บริษัท  
มีความเสี่ยงที่จะเกิดเหตุผิดนัดชำระหนี้ หากไม่สามารถออกหุ้น  
กู้ใหม่ ทดแทนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดในอนาคต หรือทดแทนได้ไม่ครบ  
ตามมูลค่าที่วางแผนไว้

**5. ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง**

งวด 6 เดือน ปี 2567 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่อง (Current  
Ratio) 1.07 เท่า และอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick Ratio)  
0.07 เท่า โดยอัตราส่วนดังกล่าวของบริษัทที่ลดลงจากอดีตจนต่ำ  
กว่า 1 เท่าสะท้อนได้ว่าบริษัทมีสภาพคล่องต่ำ และมีความเสี่ยงใน  
การผิดนัดชำระหนี้ (รายละเอียดตามแบบ Filing ส่วนที่ 3.2(2)  
ปัจจัยความเสี่ยง)

หนังสือชี้ชวน  
(filing)  
SCAN HERE



## อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของผู้ออก

อัตราส่วนทางการเงิน (เท่า)	ค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม(ล่าสุด)	6 เดือนปี 2567	ปี 2566	ปี 2565
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) (เท่า)	1.77	1.07	1.17	0.55
วงจรเงินสด (Cash cycle) (วัน)	N/A	30,011.76	20,423.94	8,506.14
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (Avg. inventory period) (วัน)	N/A	30,384.58	20,825.21	8,700.34
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (Avg. collection period) (วัน)	N/A	5.52	5.92	6.18
ระยะเวลาชำระหนี้เจ้าหนี้การค้าเฉลี่ย (Avg. payment period) (วัน)	N/A	378.34	407.19	200.38
ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (ICR) (เท่า)	3.33	(1.97)	(1.45)	(0.02)
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (IBD/EBITDA ratio) (เท่า)	9.26	(4.52)	(7.79)	(603.36)
ความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (DSCR) (เท่า)	0.25	(0.31)	(0.201)	(0.003)
หนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (D/E ratio) (เท่า)	1.80	1.17	1.18	0.92
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (IBD/E ratio) (เท่า)	1.44	0.99	1.06	0.82
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (IBD 1Y/IBD) (ร้อยละ)	46.84	71.90	63.82	65.28
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (Loan/IBD) (ร้อยละ)	38.46	2.82	2.60	2.81
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (EBIT margin) (ร้อยละ)	N/A	(114.97)	(145.07)	(50.24)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA) (ร้อยละ)	N/A	(14.62)	(10.59)	(3.56)
อัตราส่วนผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE) (ร้อยละ)	N/A	(33.51)	(21.55)	(7.10)

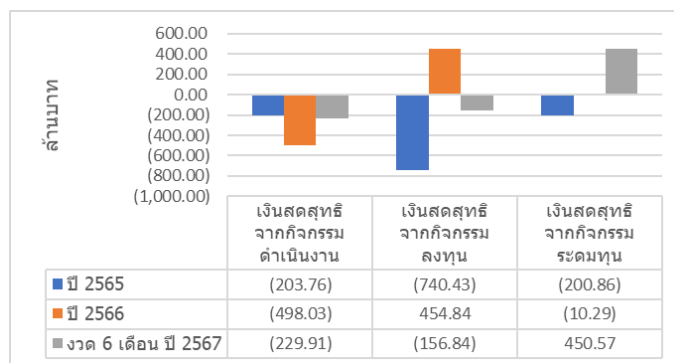
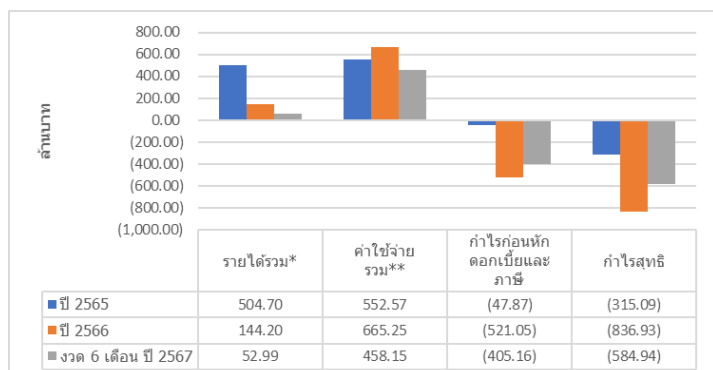
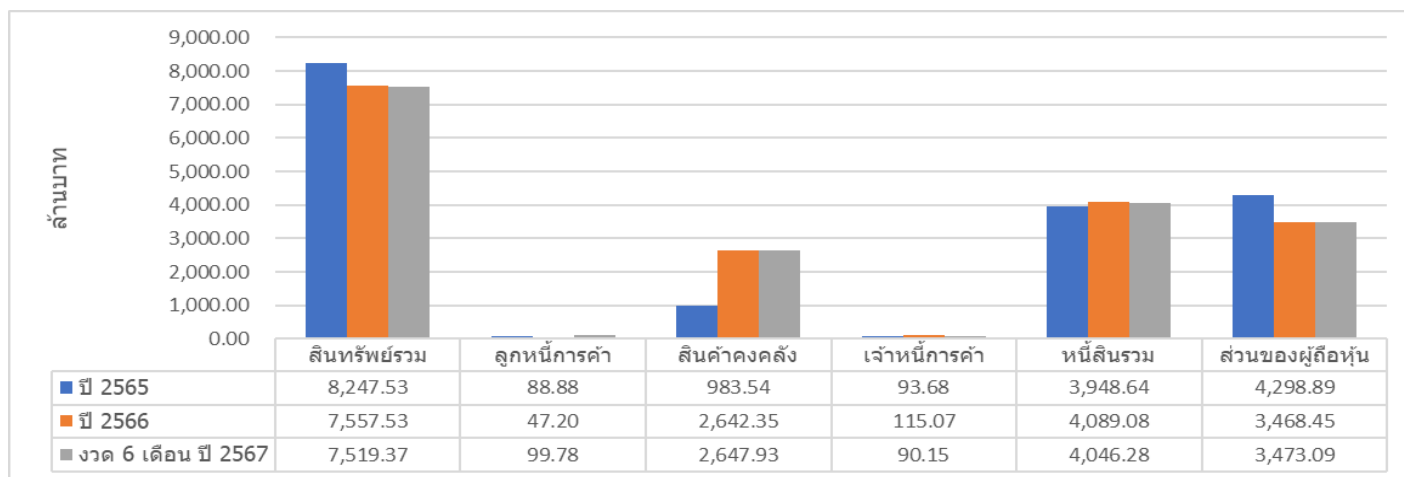
หมายเหตุ: \* ปรับข้อมูลที่นำมาจากงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมหรืองบกระแสเงินสดให้เป็นข้อมูลรายปี (Annualized)

<sup>1</sup>ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงความสามารถในการชำระคืนสูง

<sup>2</sup>ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงหนี้สินที่สูง

<sup>3</sup>อ้างอิงโดยใช้ข้อมูลของกลุ่มอุตสาหกรรม Property Development ในช่วงปี 2566 จากเว็บไซต์ของสมาคมตราสารหนี้ไทย (ThaiBMA)

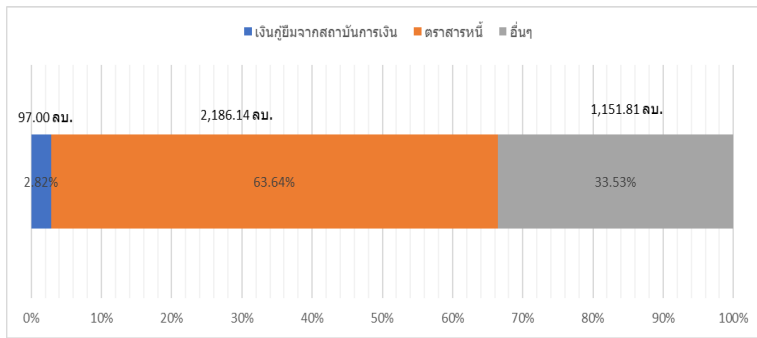
## สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมย้อนหลัง 2 ปี และงวด 6 เดือน ของปีล่าสุด



หมายเหตุ: รายได้รวม\* หมายถึง รายได้รวมตามงบการเงิน โดยบวก/ลบกับส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและเงินลงทุนในการร่วมค้า  
ค่าใช้จ่ายรวม\*\* หมายถึง ค่าใช้จ่ายรวมตามงบการเงินโดยไม่นับรวมต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้

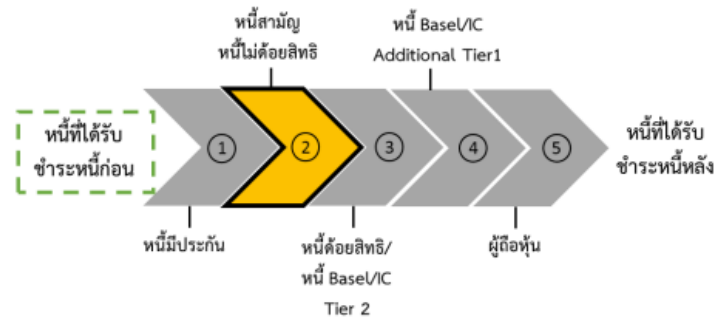
## สัดส่วนหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ยของผู้ออก

ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ 2567



หมายเหตุ: รายการอื่นๆ ได้แก่ หนี้สินจากสัญญาเช่าซื้อ

## ลำดับการได้รับชำระหนี้



## ลักษณะพิเศษและความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

- ผู้ออกตราสารและตราสารไม่ได้มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ อาจมีผลตอบแทนที่สูง แต่ก็มีความเสี่ยงที่สูงด้วยเช่นกัน ดังนั้นผู้ลงทุนควรศึกษาและทำความเข้าใจเกี่ยวกับลักษณะตราสาร รวมถึงวิเคราะห์ความเสี่ยงของผู้ออกตราสารก่อนตัดสินใจลงทุน
- ตราสารชุดนี้มีการให้สิทธิไถ่ถอนหุ้นก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้โดยผู้ออกหุ้นกู้ (Call Option) ส่งผลให้ผู้ถือตราสารมีความเสี่ยงที่จะเสียโอกาสในการได้รับผลตอบแทนที่สูงจากการลงทุนในตราสารที่เสนอขาย หากผู้ออกตราสารใช้สิทธิไถ่ถอนในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยในตลาดลดลงต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยของตราสาร
- การลงทุนในตราสารหนี้ชุดนี้ไม่ใช่เงินฝาก ผู้ลงทุนต้องพิจารณาความสามารถในการชำระคืนของผู้ออกอย่างรอบคอบ
- เนื่องจากตลาดตราสารหนี้ในประเทศไทยมีสภาพคล่องต่ำ ส่งผลให้การขายตราสารก่อนครบกำหนดไถ่ถอนในตลาดรองนั้น อาจได้รับมูลค่าของตราสารลดลงหรือเพิ่มขึ้นได้โดยขึ้นอยู่กับสภาวะและต้องการของตลาดในขณะนั้น
- ตราสารหนี้ชุดนี้เป็นตราสารหนี้ที่จำกัดให้มีการเสนอขายและเปลี่ยนมือได้เฉพาะในกลุ่มผู้ลงทุนสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่เท่านั้น จะไม่สามารถขายหรือโอนให้แก่บุคคลใดๆ ที่ไม่ได้อยู่ในกลุ่มผู้ลงทุนดังกล่าวได้ เว้นแต่เป็นการโอนทางมรดก

## คำเตือนและข้อมูลแจ้งเตือนอื่น

- การอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ด. ไม่ได้หมายความว่าแนะนำให้ลงทุน ประกันการชำระหนี้ ผลตอบแทน เงินต้น หรือรับรองความถูกต้องของข้อมูล
- ข้อมูลสรุปนี้เป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวน (filing) ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของหลักทรัพย์และบริษัท ที่ออกและเสนอขายหลักทรัพย์ ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องวิเคราะห์ความเสี่ยงและศึกษาข้อมูลจากหนังสือชี้ชวน (filing)
- บริษัท "ไม่มี" ประวัติการผิดนัดชำระหนี้ดอกเบี้ยหรือเงินต้นของตราสารหนี้ หรือผิดนัดชำระหนี้เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ หรือสถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นโดยดูประวัติย้อนหลัง 3 ปีจากบริษัท ข้อมูลเครดิตแห่งชาติ และงบการเงิน ที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
- ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้ไม่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ออกตราสารหนี้ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในกระบวนการออกและเสนอขายตราสารหนี้
- หุ้นกู้ที่เสนอขายในครั้งนี้มี 2 ชุดดังนี้ (1) หุ้นกู้ชุดที่ 1 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.00 ต่อปี อายุ 1 ปี 2 เดือน 20 วัน (2) หุ้นกู้ชุดที่ 2 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.25 ต่อปี อายุ 1 ปี 11 เดือน และผู้ออกหุ้นกู้ไม่ได้จัดอันดับความน่าเชื่อถือ หุ้นกู้ชุดที่ 1 มีความเสี่ยงต่ำกว่าชุดที่ 2 ในด้านที่มีอายุของตราสารสั้นกว่า
- ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ไม่มีสถานะเป็นเจ้าของหนี้ของผู้ออกหุ้นกู้



## Factsheet

### บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)

สถานะการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (listed) :  เป็น -  ไม่เป็น  
ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เสนอขาย หุ้นกู้ระยะยาว ไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้  
และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน

ชื่อ "หุ้นกู้ความเสี่ยงสูงมีประกันของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2567 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มี  
สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้" ("หุ้นกู้ชุดที่ 2") ระหว่างวันที่ 5 - 7 พฤศจิกายน พ.ศ. 2567

### ลักษณะตราสาร

อายุ 1 ปี 11 เดือน  
อัตราดอกเบี้ย คงที่ร้อยละ 7.25 (เจ็ดจุดสองห้า) ต่อปี  
งวดการชำระดอกเบี้ย จ่ายดอกเบี้ยทุก ๆ 3 เดือน  
การไถ่ถอนก่อนกำหนด ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนก่อนวันครบ  
กำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ได้ ภายหลังจากการเสนอขายครบรอบ 3 (สาม)  
เดือนของอายุหุ้นกู้  
มูลค่าการเสนอขายรวม ไม่เกิน 395 ล้านบาท  
หลักประกัน/ผู้ค้ำประกัน ห้องชุด The Cube @The River, อาคาร  
ส่วนโพเดียม ชั้นที่ 1,2,3,4 พื้นที่ 2,163.62 ตรม. มูลค่ารวม 475.99  
ล้านบาท ประเมินโดย บจ.ศศิกฤตเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ โดย  
ต้องดำรงอัตราส่วนดำรงมูลค่าของหลักประกันต่อหนี้เงินต้นหุ้นกู้ไม่  
น้อยกว่า 1.20:1 เท่า และจัดจำนองเป็นลำดับที่ 1  
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด  
วัตถุประสงค์การใช้เงิน เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ RML251A RML251B และ  
RML251C ที่จะครบกำหนดในเดือน มกราคม พ.ศ. 2568 ก่อนครบ  
กำหนดไถ่ถอน ทั้งหมดหรือบางส่วน และ/หรือ ในวันครบกำหนดไถ่  
ถอนหุ้นกู้ ที่เหลือเป็นเงินทอนหมุนเวียน

### อันดับความน่าเชื่อถือ

อันดับความน่าเชื่อถือ "unrated" แนวจีเอ็ม -

### รายละเอียดสำคัญอื่น

วันที่ออกตราสาร 8 พฤศจิกายน พ.ศ. 2567  
วันที่ครบกำหนดอายุ 8 ตุลาคม พ.ศ. 2569  
ประเภทการเสนอขาย ผู้ลงทุนสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่  
ผู้จัดจำหน่าย/ผู้ค้ำ บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด  
บริษัทหลักทรัพย์ คิงส์ฟอร์ด จำกัด (มหาชน) และ  
บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)  
นายทะเบียนหุ้นกู้ ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)

### ผลตอบแทนของตราสารรุ่นอื่นในตลาด (YTM)

ไม่มีข้อมูล

### ข้อกำหนดในการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน

บริษัทฯ จะดำรงไว้ซึ่ง Net D/E Ratio ตามนิยามที่ระบุไว้ใน  
ข้อกำหนดสิทธิในอัตราส่วนไม่เกิน 2.5:1 เท่า ณ วันสิ้นงวด  
บัญชีรายไตรมาสหรือสิ้นปีบัญชีตลอดอายุหุ้นกู้

ณ วันที่ 30 มิ.ย. 67 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วน  
ของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.90 เท่า

### ระดับความเสี่ยง

(พิจารณาจากอายุตราสารและอันดับความน่าเชื่อถือ)



เป็นตราสารหนี้ที่ผู้ออกตราสารสามารถไถ่ถอนก่อนกำหนด

### ความเสี่ยงของผู้ออก

**1. ความเสี่ยงจากผลขาดทุนสุทธิต่อเนื่อง** ในปี 2565 ปี 2566  
และ ณ กวด 6 เดือน ปี 2567 บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิ 315.09 ลบ.  
836.9 ลบ. และ 584.94 ลบ. สาเหตุหลักเกิดจากห้องชุดพร้อมโอน  
ที่บริษัทสามารถบันทึกเป็นรายได้จากการขายทยอยหมดลง โดย  
ห้องชุดที่เป็นสินค้าพร้อมขายจะรับรู้เป็น "ส่วนแบ่งกำไร/ขาดทุนจาก  
เงินลงทุนในการร่วมค้า นอกจากนี้ ความไม่ต่อเนื่องในการเปิด  
โครงการใหม่ อาจส่งผลให้ผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงิน  
ของบริษัทผันผวนต่อไป

### 2. ความเสี่ยงด้านความสามารถในการชำระหนี้

ณ วันที่ 30 มิ.ย. 2567 บริษัทมีหนี้สินรวม 4,046.28 ล้านบาท ซึ่ง  
เป็นหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 3,434.95 ล้านบาท ในปีที่ผ่านมา  
และงวด 6 เดือนล่าสุด มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ  
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย  
(Interest Bearing Debt to EBITDA ratio) ดุลลบมาตลอด สะท้อน  
ว่า กำไรจากการดำเนินงานไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้สินที่มีภาระ  
ดอกเบี้ยอย่างมีนัยสำคัญ

**3. ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการ  
ขึ้นอยู่กับความต่อเนื่องของโครงการที่พัฒนาอยู่และการเกิด  
ช่องว่างของการรับรู้รายได้**  
ปัจจุบันบริษัทมีจำนวนโครงการที่แล้วเสร็จและอยู่ระหว่างการโอน  
กรรมสิทธิ์ 2 โครงการ ซึ่งมูลค่าขายงานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ  
(Backlog) จะทยอยหมดลง ภายในปี 2567 บริษัทจึงมีความเสี่ยงที่  
ผลการดำเนินงาน หากมีเหตุส่งผลให้โครงการใหม่พัฒนาล่าช้าเกิน  
กว่ากำหนด

### 4. ความเสี่ยงจากการที่บริษัทพึ่งพิงตราสารหนี้

ณ วันที่ 30 มิ.ค. 2567 บริษัทมีหุ้นกู้คงค้างจำนวน 2,186.1 ล้าน  
บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 63.64 ของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย มี  
หนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ยและที่ครบกำหนดชำระใน 1 ปี  
จำนวนสูง 2,469.88 ล้านบาท ในปัจจุบันบริษัทยังจำเป็นต้องออก  
หุ้นกู้ชุดใหม่เพื่อทดแทนหุ้นกู้เดิมที่จะครบกำหนดชำระ ทำให้บริษัท  
มีความเสี่ยงที่จะเกิดเหตุผิดนัดชำระหนี้ หากไม่สามารถออกหุ้นกู้  
ใหม่ ทดแทนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดในอนาคต หรือทดแทนได้ไม่ครบ  
ตามมูลค่าที่วางแผนไว้

### 5. ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

งวด 6 เดือน ปี 2567 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่อง (Current  
Ratio) 1.07 เท่า และอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick Ratio)  
0.07 เท่า โดยอัตราส่วนดังกล่าวของบริษัทที่ลดลงจากอดีตจนต่ำ  
กว่า 1 เท่าสะท้อนได้ว่าบริษัทมีสภาพคล่องต่ำ และมีความเสี่ยงใน  
การผิดนัดชำระหนี้ (รายละเอียดตามแบบ Filing ส่วนที่ 3.2(2)  
ปัจจัยความเสี่ยง)

หนังสือชี้ชวน  
(filing)  
SCAN HERE



## อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของผู้ออก

อัตราส่วนทางการเงิน (เท่า)	ค่าเฉลี่ย อุตสาหกรรม (ล่าสุด)	6 เดือนปี 2567	ปี 2566	ปี 2565
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) (เท่า)	1.77	1.07	1.17	0.55
วงจรเงินสด (Cash cycle) (วัน)	N/A	30,011.76	20,423.94	8,506.14
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (Avg. inventory period) (วัน)	N/A	30,384.58	20,825.21	8,700.34
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (Avg. collection period) (วัน)	N/A	5.52	5.92	6.18
ระยะเวลาชำระหนี้เจ้าหนี้การค้าเฉลี่ย (Avg. payment period) (วัน)	N/A	378.34	407.19	200.38
ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (ICR) (เท่า)	3.33	(1.97)	(1.45)	(0.02)
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (IBD/EBITDA ratio) (เท่า)	9.26	(4.52)	(7.79)	(603.36)
ความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (DSCR) (เท่า)	0.25	(0.31)	(0.201)	(0.003)
หนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (D/E ratio) (เท่า)	1.80	1.17	1.18	0.92
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (IBD/E ratio) (เท่า)	1.44	0.99	1.06	0.82
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (IBD 1Y/IBD) (ร้อยละ)	46.84	71.90	63.82	65.28
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (Loan/IBD) (ร้อยละ)	38.46	2.82	2.60	2.81
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (EBIT margin) (ร้อยละ)	N/A	(114.97)	(145.07)	(50.24)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA) (ร้อยละ)	N/A	(14.62)	(10.59)	(3.56)
อัตราส่วนผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE) (ร้อยละ)	N/A	(33.51)	(21.55)	(7.10)
สัดส่วนหลักประกันต่อหนี้สิน	N/A	-	-	1.20

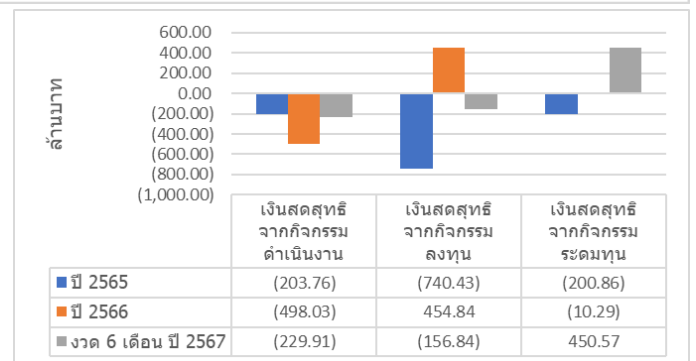
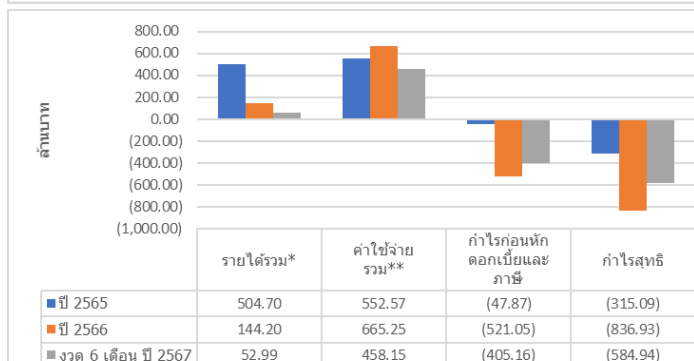
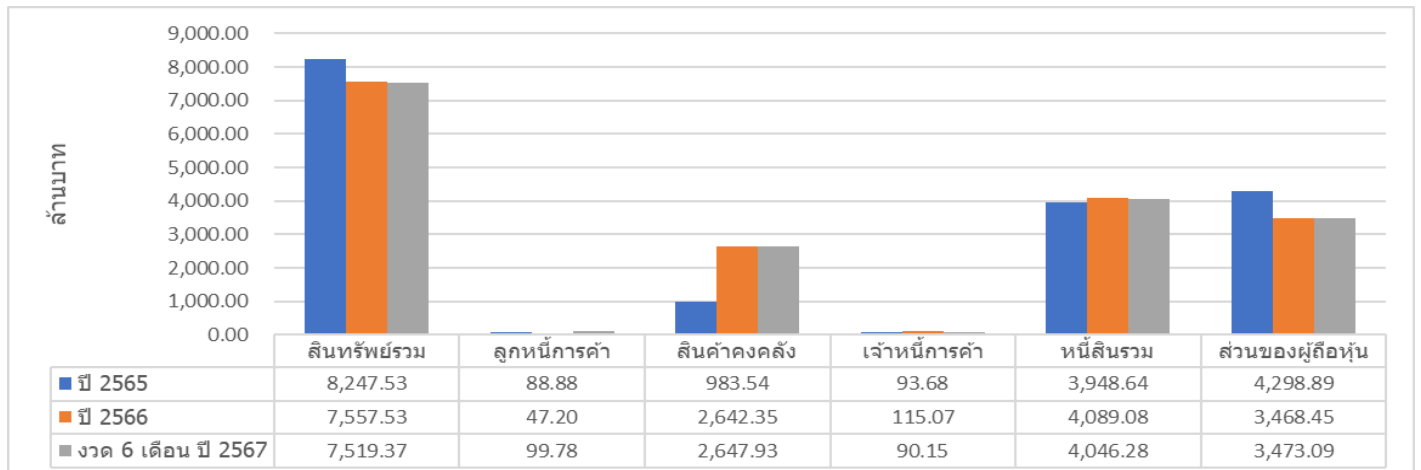
หมายเหตุ: \* ปรับข้อมูลให้นำมาจากงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมหรืองบกระแสเงินสดให้เป็นข้อมูลรายปี (Annualized)

<sup>1</sup> ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงความสามารถในการชำระคืนสูง

<sup>2</sup> ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงหนี้สินที่สูง

<sup>3</sup> อ้างอิงโดยใช้ข้อมูลของกลุ่มอุตสาหกรรม Property Development ในช่วงปี 2566 จากเว็บไซต์ของสมาคมตราสารหนี้ไทย (ThaiBMA)

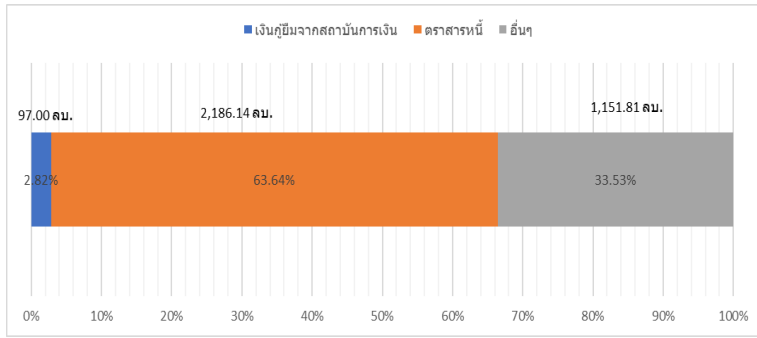
## สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมย้อนหลัง 2 ปี และงวด 6 เดือน ของปีล่าสุด



หมายเหตุ: รายได้รวม\* หมายถึง รายได้รวมตามงบการเงิน โดยบวก/ลบกับส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและเงินลงทุนในการร่วมค้า  
ค่าใช้จ่ายรวม\*\* หมายถึง ค่าใช้จ่ายรวมตามงบการเงินโดยไม่นับรวมต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้

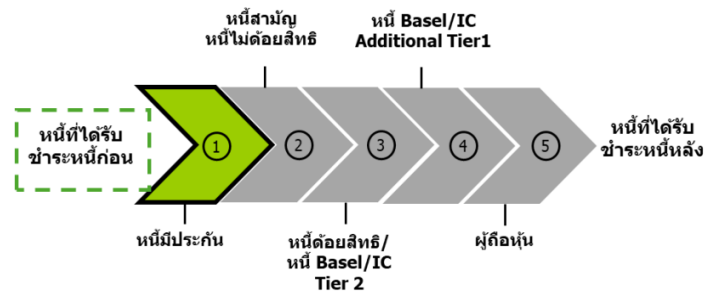
## สัดส่วนหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ยของผู้ออก

ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ 2567



หมายเหตุ: รายการอื่นๆ ได้แก่ หนี้สินจากสัญญาเช่าซื้อ

## ลำดับการได้รับชำระหนี้



## ลักษณะพิเศษและความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

- ผู้ออกตราสารและตราสารไม่ได้มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ อาจมีผลตอบแทนที่สูง แต่ก็มีความเสี่ยงที่สูงด้วยเช่นกัน ดังนั้นผู้ลงทุนควรศึกษาและทำความเข้าใจเกี่ยวกับลักษณะตราสาร รวมถึงวิเคราะห์ความเสี่ยงของผู้ออกตราสารก่อนตัดสินใจลงทุน
- ตราสารชนิดนี้มีการให้สิทธิไถ่ถอนหุ้นก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นโดยผู้ออกหุ้น (Call Option) ส่งผลให้ผู้ถือตราสารมีความเสี่ยงที่จะเสียโอกาสในการได้รับผลตอบแทนที่สูงจากการลงทุนในตราสารที่เสนอขาย หากผู้ออกตราสารใช้สิทธิไถ่ถอนในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยในตลาดลดลงต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยของตราสาร
- การลงทุนในตราสารชนิดนี้ไม่ใช่เงินฝาก ผู้ลงทุนต้องพิจารณาความสามารถในการชำระคืนของผู้ออกอย่างรอบคอบ
- เนื่องจากตลาดตราสารหนี้ในประเทศไทยมีสภาพคล่องต่ำ ส่งผลให้การขายตราสารก่อนครบกำหนดไถ่ถอนในตลาดรองนั้น อาจได้รับมูลค่าของตราสารลดลงหรือเพิ่มขึ้นได้โดยขึ้นอยู่กับสภาวะและต้องการของตลาดในขณะนั้น
- ตราสารชนิดนี้เป็นตราสารหนี้ที่จำกัดให้มีการเสนอขายและเปลี่ยนมือได้เฉพาะในกลุ่มผู้ลงทุนสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่เท่านั้น จะไม่สามารถขายหรือโอนให้แก่บุคคลใดๆ ที่ไม่ได้อยู่ในกลุ่มผู้ลงทุนดังกล่าวได้ เว้นแต่เป็นการโอนทางมรดก
- ผู้ออกตราสารจะต้องดำรงมูลค่าของทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน ต่อมูลค่ารวมของหุ้นที่ยังมิได้ไถ่ถอนทั้งหมดในทุกขณะ ตลอดอายุตราสารไม่น้อยกว่า 1.20 : 1

## คำเตือนและข้อมูลแจ้งเตือนอื่น

- การอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ด. ไม่ได้หมายความว่าแนะนำให้ลงทุน ประกันการชำระหนี้ ผลตอบแทน เงินต้น หรือรับรองความถูกต้องของข้อมูล
- ข้อมูลสรุปนี้เป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวน (filing) ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของหลักทรัพย์และบริษัท ที่ออกและเสนอขายหลักทรัพย์ ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องวิเคราะห์ความเสี่ยงและศึกษาข้อมูลจากหนังสือชี้ชวน (filing)
- บริษัท "ไม่มี" ประวัติการผิดนัดชำระหนี้ดอกเบี้ยหรือเงินต้นของตราสารหนี้ หรือผิดนัดชำระหนี้เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ หรือสถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นโดยดูประวัติย้อนหลัง 3 ปีจากบริษัท ข้อมูลเครดิตแห่งชาติ และงบการเงิน ที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
- ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นไม่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ออกตราสารหนี้ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในกระบวนการออกและเสนอขายตราสารหนี้
- หุ้นที่เสนอขายในครั้งนี้มี 2 ชุดดังนี้ (1) หุ้นชุดที่ 1 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.00 ต่อปี อายุ 1 ปี 2 เดือน 20 วัน (2) หุ้นชุดที่ 2 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.25 ต่อปี อายุ 1 ปี 11 เดือน และผู้ออกหุ้นไม่ได้จัดอันดับความน่าเชื่อถือ หุ้นชุดที่ 1 มีความเสี่ยงต่ำกว่าชุดที่ 2 ในด้านที่มีอายุของตราสารสั้นกว่า
- ผู้แทนผู้ถือหุ้นไม่มีสถานะเป็นเจ้าของหนี้ของผู้ออกหุ้น