

รายละเอียดตราสารหนี้

บริษัทผู้ออกตราสารหนี้ :	บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)
ทุนจดทะเบียน :	4,172,484,127.00 บาท
ประเภทตราสารหนี้ :	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
วันที่เสนอขาย :	ชุดที่ 1 และ ชุดที่ 2 วันที่ 9 – 11 มกราคม 2567 และชุดที่ 3 วันที่ 15 - 17 มกราคม 2567
วันที่ออกหุ้นกู้ :	ชุดที่ 1 และ ชุดที่ 2 วันที่ 12 มกราคม 2567 และชุดที่ 3 วันที่ 18 มกราคม 2567
ตราสารอายุ :	ชุดที่ 1 อายุ 1ปี 10วัน ชุดที่ 2 อายุ 1ปี 10เดือน 6วัน และชุดที่ 3 อายุ 1ปี 4วัน
อัตราดอกเบี้ย :	ชุดที่ 1 ร้อยละ 7.00 ต่อปี ชุดที่ 2 ร้อยละ 7.15 ต่อปี และชุดที่ 3 ร้อยละ 7.00 ต่อปี
มูลค่าเสนอขาย :	ชุดที่ 1 ไม่เกิน 247 ล้านบาท ,ชุดที่ 2 ไม่เกิน 63 ล้านบาท และชุดที่ 3 ไม่เกิน 100 ล้านบาท ทั้งนี้มูลค่ารวมของหุ้นกู้ที่เสนอขายในครั้งนี้อยู่ที่ 3 ชุด ไม่เกิน 410 ล้านบาท
หลักประกัน :	<b>หลักประกันไม่ต่ำกว่า 1.30 เท่า</b> ชุดที่ 1 - ห้องชุดโครงการ เดอะริเวอร์ เจริญนคร 1 ยูนิต พื้นที่ 2,163.62 ตรม. ราคาประเมินมูลค่า ชุดที่ 1 รวม 454,00,000 บาท ชุดที่ 2 - โฉนดที่ดิน ตั้งอยู่ที่ อ.ปากช่อง จ.นครราชสีมา จำนวน 1 แปลง ที่ดินรวม 5,002.0 ตร.ว. ราคาประเมิน 37,515,000 บาท - โฉนดที่ดิน ตั้งอยู่ที่ เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร จำนวน 1 แปลง ที่ดินรวม 45.0 ตร.ว. ราคาประเมิน 9,450,000 บาท - โฉนดที่ดิน ตั้งอยู่ที่ อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ จำนวน 8 แปลง ที่ดินรวม 565.0 ตร.ว. ราคาประเมิน 11,865,000 บาท - ห้องชุด ดิ เอสเทลล์ พร้อมพงษ์ จำนวน 1 ยูนิต พื้นที่ 57.82 ตรม. ราคาประเมิน 19,080,600 บาท - ห้องชุด ชายร์ วงศ์มาตย์ อ.บางละมุง จำนวน 1 ยูนิต พื้นที่ 49.43 ตรม. ราคาประเมิน 4,053,260 บาท ราคาประเมินมูลค่า ชุดที่ 2 รวม 81,963,860 บาท ชุดที่ 3 - ห้องชุด เดอะริเวอร์ เจริญนคร จำนวน 1 ยูนิต พื้นที่ 2,163.62 ตรม. ราคาประเมินมูลค่า ชุดที่ 3 รวม 454,00,000 บาท
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือ :	ไม่มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ

ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) จัดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัดครั้งแรกในนาม “บริษัท ปิอาซ่าการ์เม้น จำกัด” เมื่อปี 2530 และได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็น “บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด” ในปี 2533 บริษัทได้แปลงสภาพเป็นบริษัท “มหาชน” และเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนโดยทั่วไป และได้รับอนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ให้เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในปี 2536

ในปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเป็นธุรกิจหลัก นอกจากนั้นบริษัทยังดำเนินธุรกิจอื่นๆ โดยมีภาพรวมธุรกิจดังนี้

1. การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย (ซึ่งรวมถึงการเข้าซื้อหรือร่วมลงทุนในบริษัทอื่น)
2. การพัฒนาและ/หรือครอบครองอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า
3. การให้บริการบริหารโครงการให้กับผู้อาศัย และ/หรือ นักลงทุน
4. การให้บริการเป็นนายหน้าซื้อขายห้องพักอาศัย

วัตถุประสงค์การใช้เงิน

1. เพื่อชำระหนี้หุ้นกู้ RML241A ครบกำหนดในเดือนมกราคม ปี 2567
2. เพื่อชำระคืนหนี้ตามตัวแลกเงิน และ/ หรือ สัญญากู้ยืมเงิน และ/ หรือ หุ้นกู้ระยะสั้นของกลุ่มบริษัท

**คำเตือน :** การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนโปรดทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน และความเสี่ยงที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนก่อนการตัดสินใจลงทุน

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

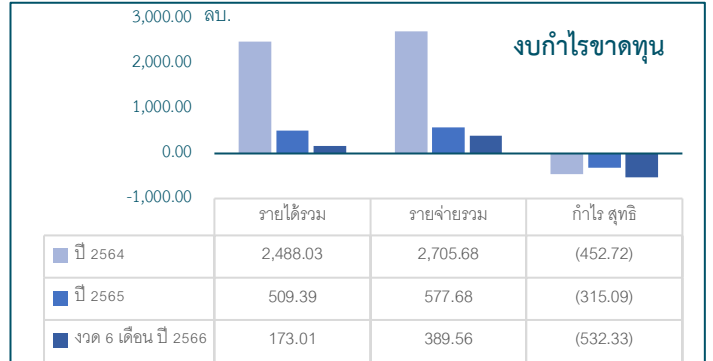
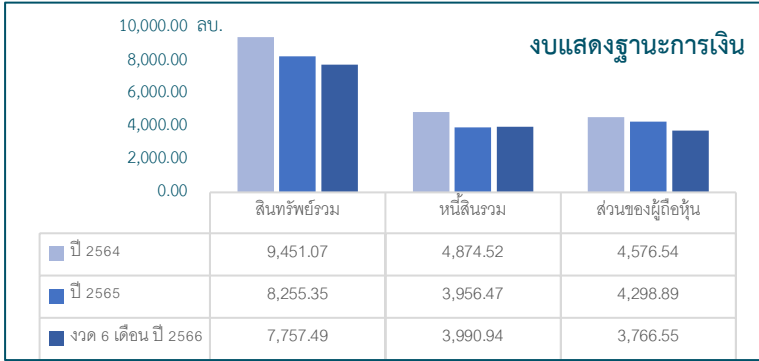
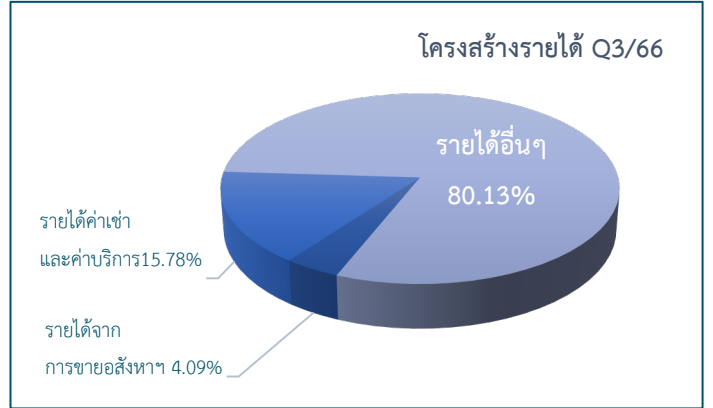


โครงสร้างรายได้ของบริษัท

ประเภทรายได้	ปี 2564		ปี 2565		Q3/66	
	ลบ.	ร้อยละ	ลบ.	ร้อยละ	ลบ.	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,215.41	87.04	104.59	28.63	7.07	4.09
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	299.19	11.89	240.28	65.78	27.31	15.78
รายได้อื่นๆ	1.97	0.08	20.42	5.59	138.63	80.13
<b>รวม</b>	<b>2,516.57</b>	<b>100.00</b>	<b>365.28</b>	<b>100.00</b>	<b>173.01</b>	<b>100.00</b>

หมายเหตุ :

รายได้อื่นๆ รวมถึง รายได้จากเงินมัดจำและผ่อนทานของลูกค้าที่ไม่มารับโอนห้องชุด, รายได้ดอกเบี้ย เป็นต้น



อัตราส่วนทางการเงิน	2564	2565	Q2/66
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio)	1.12	0.55	0.55
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick ratio) (เท่า)	0.43	0.07	0.06
ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย <sup>1</sup> (Interest Coverage ratio : ICR)	(1.03)	(0.02)	(0.58)
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไร ก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (Interest Bearing Debt to EBITDA ratio)	(22.07)	(603.36)	(21.28)
ความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (Debt Service Coverage ratio : DSCR)	(0.09)	(0.00)	(0.06)
หนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม <sup>2</sup> (Debt to Equity : D/E ratio)	1.07	0.92	1.06
หนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น <sup>2</sup> (Net Debt to Equity ratio) ตามข้อกำหนดสถิติ	0.53	0.80	0.94
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน <sup>1</sup> ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย <sup>2</sup> (ร้อยละ)	50.80	65.28	72.44
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย <sup>2</sup> (ร้อยละ)	19.46	2.81	2.76

<sup>1</sup> ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงความสามารถในการชำระคืนสูง / <sup>2</sup> ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงหนี้สินที่สูง

**โครงการกำลังพัฒนา**

**One City Centre** ตั้งอยู่บนทำเลศักยภาพบนถนนเพลินจิต ตรงข้ามกับศูนย์การค้าระดับลักซ์ชัวร์ เซ็นทรัล เอ็มบาสซี โดยภายในอาคารพื้นที่สำนักงานสำหรับเช่าจะมีเพดานสูง 3 เมตร และมุมมองทิวทัศน์ในเมืองแบบพาโนรามา สำหรับสิ่งอำนวยความสะดวกจะมีร้านอาหารทั้งภายในตัวอาคารและบนดาดฟ้า (rooftop) ที่สูงจากระดับพื้นดินมากกว่า 250 เมตร เพื่อสัมผัสกับบรรยากาศใจกลางกรุงเทพมหานคร และทางเดินลอยฟ้าเพื่อเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าเพื่อการเดินทางที่รวดเร็วและสะดวกสบาย

ข้อมูล ณ วันที่ 7 พฤศจิกายน 2566	
ผู้พัฒนาโครงการ	บจ. อาร์เอ็มแอล 548
มูลค่าก่อสร้างโครงการโดยประมาณ:	8,800 ล้านบาท
ประเภท:	อาคารสำนักงาน
จำนวนชั้นโดยรวม:	61 ชั้น
พื้นที่ใช้งานรวม:	116,000 ตารางเมตร
สัดส่วนเงินลงทุนของบริษัทในการร่วมทุน:	60%
เริ่มดำเนินการก่อสร้าง:	2562
ความคืบหน้าการก่อสร้าง:	100%

**คำเตือน : การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนโปรดทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน และความเสี่ยงที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนก่อนการตัดสินใจลงทุน**

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

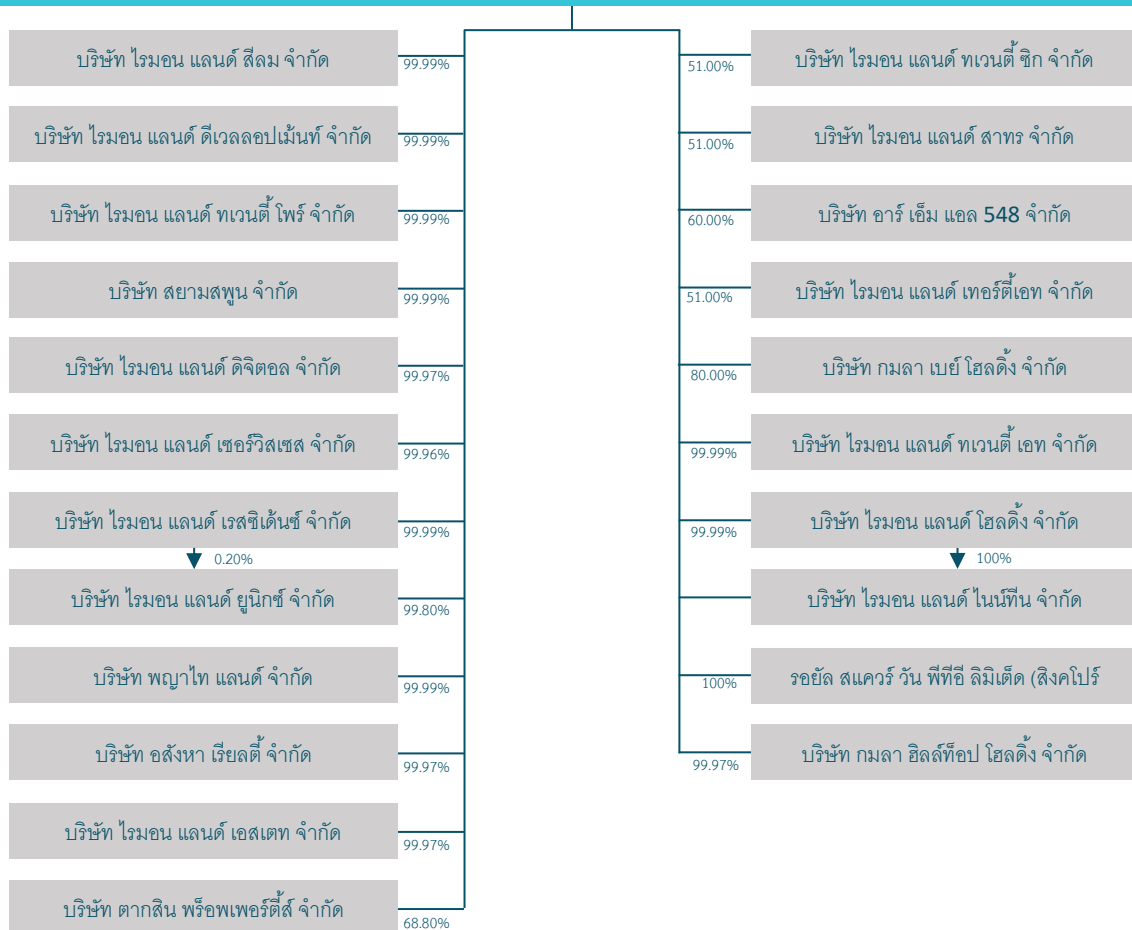


โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท และคณะกรรมการบริษัท

ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่ง
1 นาย กฤษณ์ ณรงค์เดช	ประธานกรรมการบริษัท/ กรรมการ
2 นาง อรุณช อภิศักดิ์ศิริกุล	รองประธานกรรมการบริษัท/ กรรมการอิสระ/ ประธานกรรมการตรวจสอบ/ กรรมการสรรหาและ พิจารณาค่าตอบแทน
3 นาย แฟรงค์ชาร์ลส์-องตวน แคน เชลโลนี	กรรมการอิสระ/ ประธานกรรมการสรรหาและ พิจารณาค่าตอบแทน/ กรรมการตรวจสอบ
4 นาย วิเชษฐ เกษมทองศรี	กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ
5 นาย กรณ์ ณรงค์เดช	กรรมการ/ ประธานกรรมการบริหาร/ ประธาน กรรมการบริหารความเสี่ยงองค์กร/ ประธาน เจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหาร
6 นาย เคียน แซ่ จอห์น เดย์	กรรมการ/ กรรมการบริหาร
7 นาย ชวี เบ็ง เคลวิน ดัน	กรรมการ
8 นาย เบรินตัน จัสติน มอเรลโล	กรรมการ

ผู้ถือหุ้น	%หุ้น
1 บริษัท เคพีเอ็ม แลนด์ จำกัด	23.97
2 MESA THAI PTE.LTD	21.40
3 SIX SIS AG	4.08
4 บริษัท ไคว้ยูอะมอเตอร์ จำกัด	3.22
5 DB AG SG SES CLT ACC FOR Albula Investment Fund Limited	2.87
6 นาย จิรุตติ คุณานันท์	2.64
7 บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	2.38
8 นาง ณัฐธิดา ชุมทรัพย์กิจ	1.68
9 น.ส. สิริณ คงอุดมสิน	1.44
10 นาย ชูชาติ ชัยชูเกียรติ	1.30

โครงสร้างการจัดการ บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)

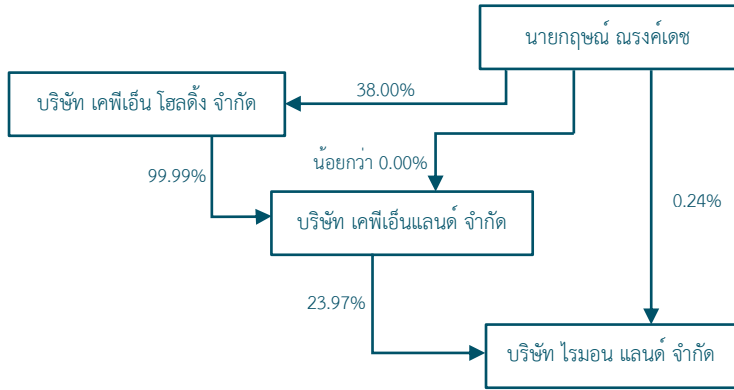


คำเตือน : การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนโปรดทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน และความเสี่ยงที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนก่อนการตัดสินใจลงทุน

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



### ความสัมพันธ์ของผู้ถือหุ้นใหญ่



ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทที่มีอำนาจบริหาร มี 2 กลุ่ม คือกลุ่ม KPN ของตระกูลณรงค์เดช และนายควี ลีออง เต็ก (Mr. Kwee Liong Tek)

กลุ่ม KPN ถือหุ้นผ่านบริษัท เคพีเอ็ม แลนด์ จำกัด 1,000,000,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 23.97 และถือหุ้นโดยตรงโดยคุณคุณุญ ณรงค์เดช และคุณคุณุญ ณรงค์เดช 1,700,000 หุ้น รวมเป็นสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 24.01 กลุ่ม KPN มีอำนาจการบริหารในบริษัท โดยเป็นผู้บริหารของบริษัท และเป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม 2 ท่าน

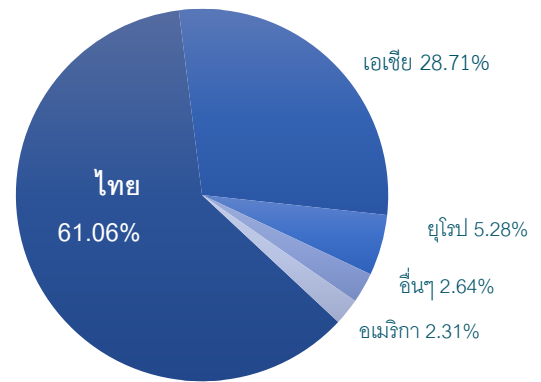
นายควี ลีออง เต็ก (Mr. Kwee Liong Tek) ถือหุ้นผ่าน MESA Thai PTE. LTD 893,000,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 21.40 และมีตัวแทน 1 ท่านดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ และกรรมการบริหาร โดยไม่มีการดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหารของบริษัท

### การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย

สำหรับสัดส่วนลูกค้าที่ซื้อสิทธิบัตรแพทย์ประเภทที่อยู่อาศัยของบริษัทฯ ในช่วง 5 ปีย้อนหลัง (พ.ศ. 2561 – 2565) บริษัทมีสัดส่วนลูกค้าไทยเฉลี่ยเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 61.06% เนื่องจากในปี 2563 ถึงครึ่งปีแรกของปี 2565 เกิดการแพร่ระบาดของโควิด-19 ทำให้ทั่วโลกมีการจำกัดการบินระหว่างประเทศ อีกทั้งต้องมีการกักตัวอย่างน้อย 14 วันหรือขึ้นกับนโยบายในแต่ละประเทศเมื่อเดินทางเข้าไปยังประเทศต่างๆ เพื่อป้องกันการแพร่ระบาดของเชื้อโรค ซึ่งทำให้การเดินทางเข้าออกระหว่างประเทศมีความไม่สะดวก ด้วยเหตุนี้ทำให้ลูกค้าต่างชาติที่เคยมีสัดส่วนมากกว่าร้อยละ 45 ของบริษัทไม่สะดวกที่จะเดินทางเข้ามาประเทศไทยเพื่อรับโอนห้องชุด แต่ในช่วงครึ่งปีหลังหลายประเทศได้มีการผ่อนคลายนโยบายการป้องกัน โดยเฉพาะประเทศในแถบเอเชีย จึงทำให้เริ่มมีการตอบรับที่ดีจากลูกค้ากลุ่มดังกล่าวเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงไตรมาสที่ 3 และ 4 ของปี บริษัททำการตลาดกับกลุ่มลูกค้าในประเทศไทย ควบคู่กันไปกับการร่วมงานกับตัวแทนขายในกลุ่มประเทศดังกล่าวอย่างต่อเนื่อง

ทั้งนี้บริษัทใช้ช่องทางการจำหน่ายผ่านตัวแทนขายและพนักงานขายของบริษัท โดยมีจำนวนยูนิตที่ขายผ่านช่องทางดังกล่าวในสัดส่วนประมาณร้อยละ 37 และประมาณร้อยละ 63 ของจำนวนยูนิตที่ขายทั้งหมด ตามลำดับ

### การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย



กราฟแสดงสัดส่วนลูกค้าตามจำนวนขายหน่วยที่อยู่อาศัยของบริษัทฯ ในปีพ.ศ. 2561 – 2565

**คำเตือน :** การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนโปรดทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน และความเสี่ยงที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนก่อนการตัดสินใจลงทุน

รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่เราพิจารณาแล้วว่าคุณมีความน่าเชื่อถือ แต่ทั้งนี้บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด มิอาจรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวได้ บทวิเคราะห์ ข้อมูล คำแนะนำ และความคิดเห็นที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ จัดทำขึ้นโดยอิงหลักเกณฑ์ทางวิชาการ และอาจเปลี่ยนแปลงได้โดยมีต้นตอแจ้งให้ทราบล่วงหน้า จึงมิอาจถือเป็นการชักชวน หรือเสนอแนะแต่อย่างใด ดังนั้น ผู้ใช้เอกสารฉบับนี้ควรใช้ดุลยพินิจอย่างรอบคอบในการพิจารณาอ้างอิง ทั้งนี้ รายงานฉบับนี้มิมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจของนักลงทุนโดยไม่ได้เป็นการชี้นำให้นักลงทุนทำการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ หรือตราสารทางการเงินใดๆ ที่ปรากฏในรายงาน



**กลยุทธ์ทางด้านราคา**

ด้วยความมุ่งมั่นในการสร้างความคุ้มค่าในการลงทุนให้กับลูกค้าซึ่งรวมถึงถึงคุณภาพของผลิตภัณฑ์หรือโครงการ ตำแหน่งที่ตั้งของโครงการและการบริหารโครงการ บริษัทให้ความสำคัญในการวิเคราะห์ตลาดด้วยการทำวิจัยอย่างต่อเนื่อง เพื่อระบุความต้องการและกำลังการซื้อของลูกค้า รวมไปถึงจำนวนโครงการที่มีอยู่ในปัจจุบันและที่จะเกิดขึ้นในอนาคต เพื่อหาแนวทางในการกำหนดราคาขายที่เหมาะสมต่อผู้บริโภค แม้ว่าราคาขายของยูนิตจะขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ อาทิ ราคา

ที่ดิน, ค่าก่อสร้าง และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน แต่บริษัทก็มีความพยายามที่จะขายโครงการในราคาที่เหมาะสม เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าและผู้ลงทุนที่เป็นกลุ่มเป้าหมาย

ด้วยชื่อเสียงที่สั่งสมมา และคุณภาพของโครงการทำให้บริษัทมีความแตกต่างจากคู่แข่งรายอื่นและเป็นเหตุผลสำคัญในการเพิ่มขึ้นของจำนวนลูกค้าทั้งในและต่างประเทศอย่างต่อเนื่อง

**กลยุทธ์การตลาดและการขาย**

ในปี 2565 บริษัทเดินหน้าขับเคลื่อนองค์กรภายใต้แนวคิด Luxury Reimagined เพื่อส่งมอบประสบการณ์ที่แตกต่างและโดดเด่น เน้นการพัฒนาโครงการในระดับอัลตราลักซ์ชัวร์และลักซ์ชัวร์อย่างต่อเนื่อง ทั้งโครงการที่พักอาศัยที่ใกล้พัฒนาแล้วเสร็จและโครงการในแผนพัฒนา รวมไปถึงโครงการอาคารสำนักงานเกรดเอที่ใกล้พัฒนาแล้วเสร็จ เพื่อมอบประสบการณ์เหนือระดับให้กับผู้เช่า และประชาชนโดยทั่วไปได้ใช้, ชื่นชม, ร่วม, ภาคภูมิใจในภูมิทัศน์ และความสวยงามของอาคาร ในปี 2566

หลังจากสถานการณ์แพร่ระบาดโควิด-19 ดีขึ้น บริษัทเดินหน้าขับเคลื่อนกิจกรรมการตลาดอย่างเต็มที่ ไม่ว่าจะเป็นการโฆษณา, ประชาสัมพันธ์, การจัดงาน, การออกบูธ และจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายหลายรูปแบบ ไปพร้อมกับกลยุทธ์ออนไลน์เพื่อกระตุ้นยอดขายของโครงการปัจจุบันและสามารถปิดการขายได้อย่างต่อเนื่องใกล้เคียงเป้าหมายที่ตั้งไว้

บริษัทยังคงเดินหน้าต่อเพื่อเปิดตัวโครงการใหม่ในระดับอัลตราลักซ์ชัวร์ที่จะสะท้อนนิยามใหม่ขององค์กรได้อย่างชัดเจนมากขึ้นในปี 2566

**ความเสี่ยงของผู้ออกตราสาร**

**1. ความเสี่ยงจากผลขาดทุนสุทธิต่อเนื่อง** บริษัทได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 ในปี 2564 บริษัทขาดทุนจากการตัดจำหน่ายต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 208.11 ล้านบาท ทำให้ปี 2564 บริษัทขาดทุนสุทธิอยู่ที่ 452.72 ล้านบาท และ บริษัทมีโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จเพียง 1 โครงการในปี 2565 ทำให้บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิ ในปี 2565 อยู่ที่ 315.09 ล้านบาท และ ขาดทุนสุทธิ ในไตรมาส 2 ปี 2566 อยู่ที่ 258.74 ล้านบาท นอกจากนี้ความไม่ต่อเนื่องในการเปิดโครงการใหม่ อาจส่งผลให้ผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของบริษัทผันผวนต่อไป

**2. ความเสี่ยงด้านความสามารถในการชำระหนี้** ณ วันที่ 30 ก.ย. 2566 บริษัทมีหนี้สินรวม 3,990.94 ล้านบาท ซึ่งเป็นหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 3,614.87 ล้านบาท โดยเมื่อคำนวณอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (Interest Bearing Debt to EBITDA ratio) บริษัทจะมีอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ -25.05 แม้บริษัทจะมี backlog จากโครงการระหว่างพัฒนาที่อาจแปลงเป็นกระแสเงินสดรับในอนาคต แต่เมื่อคำนึงถึงความจำเป็นที่จะต้องพัฒนาโครงการใหม่ บริษัทน่าจะจำเป็นต้องหาสภาพคล่องเพิ่มเติมจากการกู้ยืม การขายสินทรัพย์ หรือ การเพิ่มทุน และหากบริษัทไม่สามารถจัดหาสภาพคล่องเพิ่มเติมให้เพียงพอ อาจจะทำให้เกิดความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้ได้

**3. ความเสี่ยงจากการที่บริษัทพึ่งพิงตราสารหนี้** ณ วันที่ 30 ก.ย. 2566 บริษัทมีหุ้นกู้คงค้างจำนวน 2,232.08 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 61.75 ของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ในปัจจุบันบริษัทยังจำเป็นต้องออกหุ้นกู้ชุดใหม่เพื่อทดแทนหุ้นกู้เดิมที่จะครบกำหนดชำระ ทำให้บริษัทมีความเสี่ยงที่จะเกิดเหตุผิดนัดชำระหนี้หากไม่สามารถออกหุ้นกู้ใหม่ ทดแทนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดในอนาคต หรือทดแทนได้ไม่ครบตามมูลค่าที่วางแผนไว้

**4. ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง** ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2566 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่อง (Current Ratio) 0.55 เท่า และอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick Ratio) (0.06) เท่า โดยอัตราส่วนดังกล่าวของบริษัทที่ลดลงจากอดีตจนต่ำกว่า 1 เท่าสะท้อนได้ว่าบริษัทมีสภาพคล่องต่ำ และมีความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้

**คำเตือน : การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนโปรดทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน และความเสี่ยงที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนก่อนการตัดสินใจลงทุน**

รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่เราพิจารณาแล้วว่ามีที่น่าเชื่อถือ แต่ทั้งนี้บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด มิอาจรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวได้ บทวิเคราะห์ ข้อมูล คำแนะนำ และความคิดเห็นที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ จัดทำขึ้นโดยอ้างอิงหลักเกณฑ์ทางวิชาการ และอาจเปลี่ยนแปลงได้โดยมีต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า จึงมีอาจถือเป็นการชักชวน หรือเสนอแนะแต่อย่างใด ดังนั้น ผู้ใช้เอกสารฉบับนี้ควรใช้ดุลยพินิจอย่างรอบคอบในการพิจารณาข้างแจ้ง ทั้งนี้ รายงานฉบับนี้ไม่มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจของนักลงทุนโดยไม่ได้เป็นการชี้นำให้นักลงทุนทำการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ หรือตราสารทางการเงินใดๆ ที่ปรากฏในรายงาน

