

รายละเอียดตราสารหนี้

บริษัทผู้ออกตราสารหนี้	บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)
ทุนจดทะเบียน	5,795,220,780 บาท
ประเภทตราสารหนี้	หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกันของ บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) (ครั้งที่ 1/2569) หุ้นกู้ระยะยาว ไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน
วันที่เสนอขาย	วันที่ 31 มีนาคม และ 1 – 2 เมษายน 2569
วันที่ออกหุ้นกู้	3 เมษายน 2569
ตราสารอายุ	1ปี 6เดือน 3วัน
อัตราดอกเบี้ย	ร้อยละ 7.35% ต่อปี
มูลค่าเสนอขาย	ไม่เกิน 300 ล้านบาท
หลักประกัน	1) เงินสด โดยฝากเข้าบัญชีหลักประกัน ที่มีการจดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจ ประเภทสิทธิในเงินฝากธนาคาร โดยค่างอัตราส่วน 1:1 และ/ หรือ 2) ห้องชุดโครงการ The River ชั้นที่ 23, 25 และ 27 พื้นที่รวม 1,956.39 ตรม. มูลค่ารวม 455.48 ล้านบาท 3) ที่ดิน จำนวน 6 แปลง บริเวณ ถนนสุขุมวิท กรุงเทพมหานคร 322.9 ตารางวา มูลค่า 80.72 ล้านบาท (ที่ดินทั้งหมดจดจำนองเป็นลำดับที่ 1) ประเมินโดย บจ.ศศิกศักดิ์ เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ โดยต้องค่างอัตราส่วนมูลค่าของหลักประกันต่อหนี้เงินต้นหุ้นกู้ไม่น้อยกว่า 1:1 เท่า
เสนอขาย	ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ (II&HNW)
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือ	ไม่มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ

ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) ในปี 2567 บริษัทและบริษัทย่อยประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเป็นธุรกิจหลัก นอกจากนั้นบริษัทยังดำเนินธุรกิจอื่นๆ โดยมีภาพรวมธุรกิจดังนี้

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

วัตถุประสงค์การใช้เงิน

- เพื่อชำระคืน หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกันของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2568 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569 ที่จะครบกำหนดในเดือน พฤษภาคม พ.ศ. 2569 และ เดือน กรกฎาคม พ.ศ. 2569 ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน และ/หรือ ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้

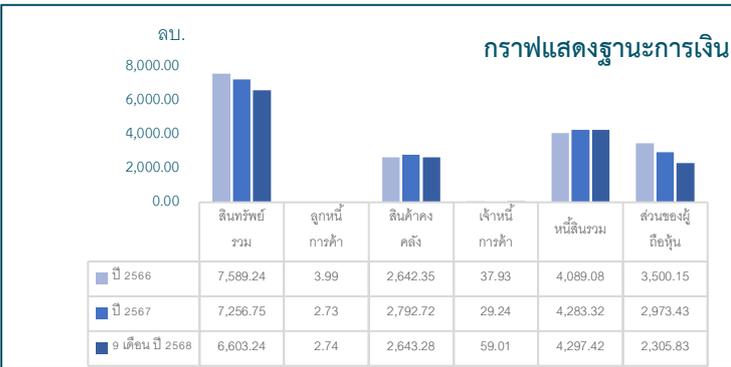
**คำเตือน :** การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนโปรดทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน และความเสี่ยงที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนก่อนการตัดสินใจลงทุน

รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่เราพิจารณาแล้วว่ามีที่น่าเชื่อถือ แต่ทั้งนี้บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด มีอาจรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวได้ บทวิเคราะห์ ข้อมูล คำแนะนำ และความคิดเห็นที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ จัดทำขึ้นโดยอิงหลักเกณฑ์ทางวิชาการ และอาจเปลี่ยนแปลงได้โดยมีต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า จึงมีอาจถือเป็นการชักชวน หรือเสนอแนะแต่อย่างใด ดังนั้น ผู้ใช้เอกสารฉบับนี้ควรใช้ดุลยพินิจอย่างรอบคอบในการพิจารณาข้างอึ้ง ทั้งนี้ รายงานฉบับนี้ไม่มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจของนักลงทุนโดยไม่ได้เป็นการชี้แนะให้นักลงทุนทำการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ หรือตราสารทางการเงินใดๆ ที่ปรากฏในรายงาน



**โครงสร้างรายได้ของบริษัท**

ที่มาของรายได้	งบปี						งบการเงินรวม งวด 9 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	21.06	11.85	82.81	32.07
รายได้ค่าเช่า และค่าบริการ	36.99	10.06	37.47	13.68	23.08	6.86	18.82	10.60	27.06	10.48
รายได้อื่น	263.2	71.56	221.47	80.88	189.69	56.39	137.74	77.55	148.36	57.45
<b>รวม</b>	<b>367.78</b>	<b>100.00</b>	<b>273.83</b>	<b>100.00</b>	<b>336.42</b>	<b>100.00</b>	<b>177.61</b>	<b>100.00</b>	<b>258.24</b>	<b>100.00</b>



อัตราส่วนทางการเงิน	ค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม (ล่าสุด)	9 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	0.08	0.15	0.04
วงจรเงินสด (Cash cycle) (วัน)	990.18	5,505.40	11,194.70	20,423.94
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (Avg. inventory period) (วัน)	1,049.88	5,593.92	11,331.14	20,825.21
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (Avg. collection period) (วัน)	16.01	2.29	3.60	5.92
ระยะเวลาชำระหนี้เจ้าหนี้การค้าเฉลี่ย (Avg. payment period) (วัน)	63.19	90.81	140.04	407.19
ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย <sup>1</sup> (ICR) <sup>4</sup> (เท่า)	2.65	(2.26)	(2.25)	(1.44)
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (IBD/EBITDA ratio)* (เท่า)	10.76	(4.51)	(4.24)	(7.82)
ความสามารถในการชำระภาระผูกพัน <sup>1</sup> (DSCR)* (เท่า)	0.24	(0.277)	(0.286)	(0.200)
หนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม <sup>2</sup> (D/E ratio) (เท่า)	1.78	1.86	1.44	1.17
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม <sup>2</sup> (IBD/E ratio)(เท่า)	1.46	1.39	1.16	1.05
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย <sup>2</sup> (IBD 1Y/IBD) (ร้อยละ)	42.24	79.94	82.48	63.82
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (Loan/IBD) (ร้อยละ)	40.33	0.00	2.52	2.60
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (EBIT margin) (ร้อยละ)	18.57	(54.40)	(78.00)	(107.56)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA)* (ร้อยละ)	3.27	(9.61)	(16.53)	(10.54)
อัตราส่วนผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE)* (ร้อยละ)	9.44	(27.78)	(37.91)	(21.42)
สัดส่วนหลักประกันต่อหนี้สิน (เท่า)	N/A	1.78	-	-

**หมายเหตุ:** \* ปรับข้อมูลให้นำมาจากกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมหรืองบกระแสเงินสดให้เป็นข้อมูลรายปี (Annualized)  
<sup>1</sup> ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงความสามารถในการชำระคืนสูง, ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงหนี้สินที่สูง, <sup>2</sup> อ้างอิงโดยใช้ข้อมูลของกฤษฎีกาอุตสาหกรรม Property Development ในช่วงปี 2567 จากเว็บไซต์ของสมาคมตราสารหนี้ไทย (ThaiBMA)  
<sup>3</sup> อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยคำนวณจาก กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย / ดอกเบี้ยจ่าย (ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย ส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในงบแสดงฐานะการเงิน)

**คำเตือน : การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนโปรดทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน และความเสี่ยงที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนก่อนการตัดสินใจลงทุน**

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



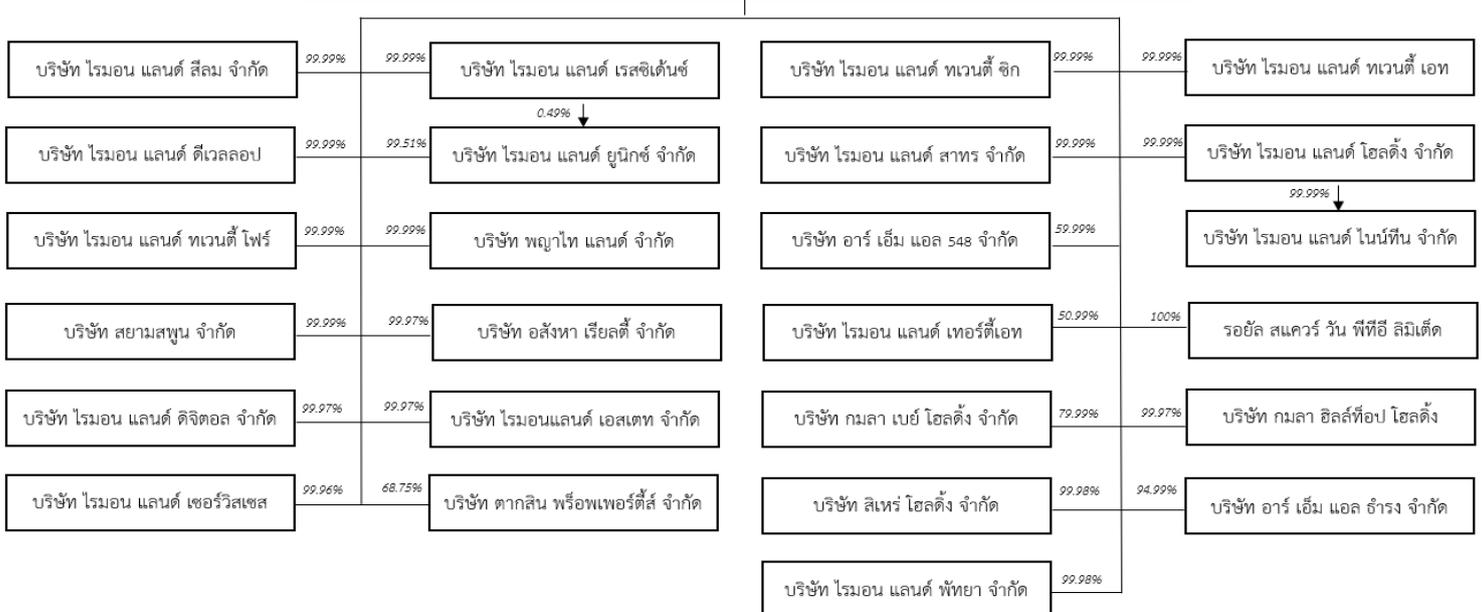
โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท และคณะกรรมการบริษัท

ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่ง
1 นายพาที สารสิน	ประธานกรรมการบริษัท/กรรมการ
2 นางอรนุช อภิศักดิ์ศิริกุล	รองประธานกรรมการบริษัท/ กรรมการอิสระ/ ประธานกรรมการตรวจสอบ/ กรรมการสรรหาและพิจารณา คำตอบแทน
3 นางสาวเจนีตา ขอบดวงทอง	กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ
4 นายสัมพันธ์ อริญนารถ	กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ
5 นายกรณ์ ณรงค์เดช	กรรมการ/ ประธานกรรมการบริหาร/ ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยงองค์กร/ กรรมการสรรหาและพิจารณา คำตอบแทน
6 นายกฤษณ์ ณรงค์เดช	กรรมการ
7 นายเคียน แซ่ จอห์น เดย์	กรรมการ
8 นายกฤษฏ์ ลิขิตบรรณกร	กรรมการ / กรรมการบริหาร / กรรมการบริหารความเสี่ยงองค์กร / ประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายปฏิบัติการ (COO) / ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหาร (รักษาการ) (Acting CEO)

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 แลนด์ จำกัด	17.26
3 MESA THAI PTE.LTD	15.41
4 นายกฤษณ์ ณรงค์เดช	5.00
5 นายกรณ์ ณรงค์เดช	4.21
6 บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	2.62
7 บริษัท ไคว้ยูอะมอเตอร์ จำกัด	2.17
8 นายจิรภูมิ คุวานันท์	1.93
9 บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	1.65
10 นางณัฐธิดา ชุณหอรรถกิจ	1.41

โครงสร้างการจัดการ บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)

(ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568)

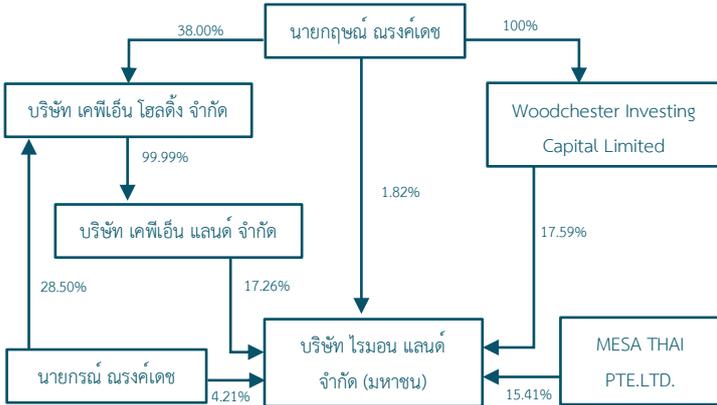


คำเตือน : การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนโปรดทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน และความเสี่ยงที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนก่อนการตัดสินใจลงทุน

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



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



ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทที่มีอำนาจบริหาร มี 2 กลุ่ม คือกลุ่ม KPN ของตระกูลณรงค์เดช 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 และถือหุ้นโดยตรงโดยคุณภรณ์ณรงค์เดช ร้อยละ 4.21 และคุณภรณ์ณรงค์เดช 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

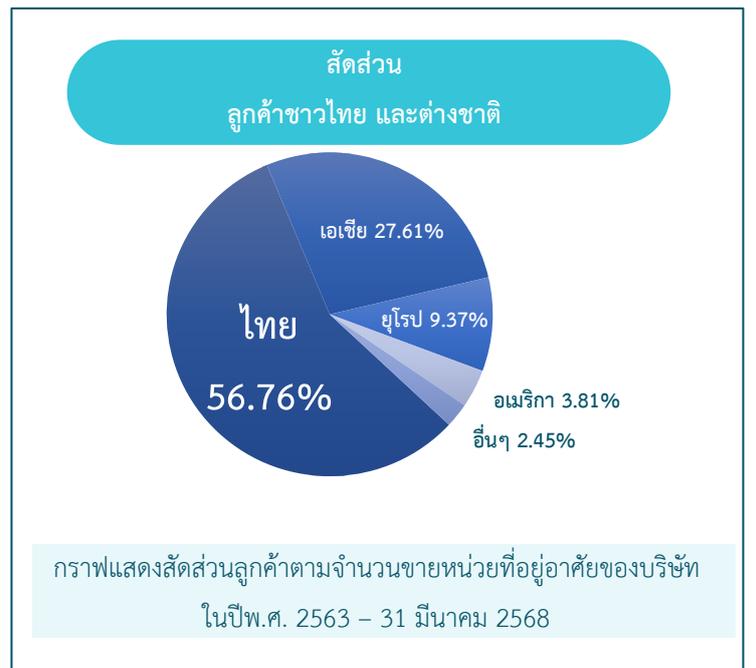
STATE STREET EUROPE LIMITED เป็นผู้ดูแลการถือหุ้น (custodian) ที่ทำหน้าที่ถือหุ้นแทนนักลงทุนต่าง ๆ โดย ณ วันที่ 6 กันยายน 2567 STATE STREET EUROPE LIMITED ถือหุ้นในบริษัท RML ในสัดส่วน 17.63% โดยหุ้นส่วนใหญ่เป็นของ Woodchester Investing Capital Limited ซึ่งถือหุ้นใน RML อยู่ที่ 17.59% โดยนายภรณ์ณรงค์เดช ประธานคณะกรรมการบริษัท RML เป็นผู้ถือหุ้นและกรรมการแต่เพียงผู้เดียวใน Woodchester Investing Capital Limited

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

ในปี 2568 กลุ่มเป้าหมายลูกค้าของบริษัทฯ จะเจาะกลุ่มลูกค้าระดับหลักซั้วและอัลตราหลักซั้วที่มีกำลังซื้อสูง โดยไม่ได้จำกัดแต่เพียงกลุ่มอายุ 50 ปีขึ้นไปเท่านั้น เนื่องจากปัจจุบันลูกค้าหลายคนประสบความสำเร็จตั้งแต่อายุน้อย การมองกลุ่มลูกค้ารอบคลุมช่วงอายุน้อยลงจึงเป็นเรื่องสำคัญ บริษัทฯ จึงมุ่งส่งเสริมประสบการณ์ที่เข้าถึง ตอบโจทย์ลูกค้าในทุกเจนเอเรชั่น ทั้งนี้สำหรับสัดส่วนลูกค้าชาวไทยและลูกค้าชาวต่างชาติ บริษัทฯ ตามข้อมูลการขายจะมีสัดส่วนที่เท่าๆ กัน โดยลูกค้าชาวต่างชาติจากหลากหลายประเทศเข้ามาซื้อโครงการของบริษัทฯ มากขึ้น อาทิ จีน อเมริกา สิงคโปร์ ไต้หวัน และออสเตรเลีย ซึ่งสัดส่วนลูกค้าของบริษัทฯ ถ้าเป็นลูกค้าชาวต่างชาติก็จะขายได้เต็มโควตาที่มีเสมอ ล่าสุดโครงการ ‘ดี เอสเทลล์ พร่อมพงษ์’ มียอดขายชาวต่างชาติเต็มโควตา และ ‘เทคต์ สาทร ทเวลฟ์’ มียอดขายชาวต่างชาติใกล้เต็มโควตาแล้ว

โดยในปี 2568 กลุ่มลูกค้าที่ซื้อส่วนใหญ่ของบริษัทแบ่งเป็นสัดส่วน 45:55 ระหว่างลูกค้าคนไทยกับลูกค้าชาวต่างชาติลูกค้าต่างชาติ โดย 5 อันดับชาวต่างชาติที่ซื้อโครงการของเรามากที่สุด คือ จีน, อินโดนีเซีย, แคนาดา, อังกฤษ และอเมริกา (ข้อมูล ณ เดือนตุลาคม 2566) ในอนาคต บริษัทฯ จะทำการขยายฐานลูกค้าไปยังลูกค้าที่มีกำลังซื้อระดับบนสุด ผ่านการเปิดขายโครงการ โรสวูด เรสซิเดนซ์เซกส กมลา ซึ่งจะทำให้บริษัทจะเป็นรายแรกๆ ในไทยที่มีการเข้าถึงฐานลูกค้านี้ และจะช่วยให้การรับรู้ของตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทย ต่อตลาดอัลตราหลักซั้วระดับโลกได้มากขึ้น

ทั้งนี้บริษัทใช้ช่องทางทางการจำหน่ายผ่านตัวแทนขายและพนักงานขายของบริษัท โดยมีจำนวนยูนิิตที่ขายผ่านช่องทางดังกล่าวในสัดส่วนประมาณร้อยละ 27 และประมาณร้อยละ 73 ของจำนวนยูนิิตที่ขายทั้งหมด ตามลำดับ



**คำเตือน :** การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนโปรดทำความเข้าใจลักษณะสินค้า เงื่อนไขผลตอบแทน และความเสี่ยงที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนก่อนการตัดสินใจลงทุน

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



