



## Factsheet

### บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)

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

ชื่อ "หุ้นกู้เสียงสูงมีประกันลำดับรองของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2569 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570  
ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้" ("หุ้นกู้ชุดที่ 1") ระหว่างวันที่ 8 - 10 มิถุนายน พ.ศ. 2569

### ลักษณะตราสาร

อายุ 1 ปี 26 วัน  
อัตราดอกเบี้ย คงที่ร้อยละ 7.15 (เจ็ดจุดหนึ่งห้า) ต่อปี  
งวดการชำระดอกเบี้ย จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน  
การไถ่ถอนก่อนกำหนด ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนก่อนวันครบกำหนดไถ่  
ถอนหุ้นกู้ได้ หลังจากการเสนอขายครบรอบ 3 (สาม) เดือนของอายุหุ้นกู้  
มูลค่าการเสนอขายรวม ไม่เกิน 300 ล้านบาท โดยหุ้นกู้ที่เสนอ  
ขายในครั้งนี้ รวมทั้งหมด 6 ชุด เสนอขายไม่เกิน 510 ล้านบาท  
หลักประกัน/ผู้ค้ำประกัน 1) เงินสด โดยฝากเข้าบัญชีหลักประกัน ที่มีการจด  
ทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจ ประเภทสิทธิในเงินฝากธนาคาร โดย  
ดำรงอัตราส่วน 1:1 และ/ หรือ 2) ห้องชุดโครงการ The River ชั้นที่ 23 และ  
27 พื้นทั้งหมด 1,421.70 ตรม. มูลค่ารวม 311.97 ล้านบาท (จำนวนเป็น  
ลำดับที่ 1) ห้องชุด The Cube อาคารส่วนโพเดียม พื้นที่ 2,163.62 ตรม.  
มูลค่ารวม 475.99 ล้านบาท (จัดจำนวนเป็นลำดับที่ 2 ต่อจากหุ้นกู้ RML260A  
หนี้เงินต้น จำนวน 184.90 ล้านบาท) 3) ที่ดินเปล่าใน จ.กระบี่ 2,000 ตร.ว.  
มูลค่า 70.00 ล้านบาท (จัดจำนวนเป็นลำดับที่ 2 ต่อจากหุ้นกู้ RML277B หนี้  
เงินต้น จำนวน 14.5 ล้านบาท) 4) ที่ดินเปล่าใน จ.ภูเก็ต 5 แปลง 2,060.5  
ตร.ว. มูลค่า 136.50 ล้านบาท ที่ดินเปล่าใน จ.สมุทรปราการ 3 แปลง 207.00  
ตร.ว. มูลค่า 4.35 ล้านบาท และที่ดิน บริเวณ ถนนรัชดาภิเษก ใน จังหวัด  
กทม. 322.9 ตารางวา มูลค่า 9.45 ล้านบาท (ทั้งหมดจัดจำนวนเป็นลำดับที่  
1) ประเมินโดย บจ. ศศิกักดี เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ โดยต้องดำรง  
อัตราส่วนมูลค่าของหลักประกันต่อหนี้เงินต้นหุ้นกู้ไม่น้อยกว่า 1:1 เท่า  
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด  
วัตถุประสงค์การใช้เงิน เพื่อชำระคืน หุ้นกู้ RML266A RML266B RML267A  
RML267B RML267C และ RML267D ที่จะครบกำหนดในเดือน มิถุนายน 2569  
และ กรกฎาคม 2569 ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือ  
บางส่วน และ/หรือ ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ และ เพื่อใช้เป็นเงินทุน  
หมุนเวียนระยะสั้นของกลุมนบริษัท

### อันดับความน่าเชื่อถือ

ไม่มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ "unrated"

### รายละเอียดสำคัญอื่น

วันที่ออกตราสาร 11 มิถุนายน พ.ศ. 2569  
วันที่ครบกำหนดอายุ 7 กรกฎาคม พ.ศ. 2570  
ประเภทการเสนอขาย ผู้ลงทุนสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่  
ผู้จัดจำหน่าย/ผู้ค้ำ บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด  
นายทะเบียนหุ้นกู้ บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด

### ผลตอบแทนของตราสารรุ่นอื่นในตลาด (YTM)

ไม่มีข้อมูล

### ข้อกำหนดในการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน

บริษัทฯ จะดำรงไว้ซึ่ง Net D/E Ratio ตามนิยามที่ระบุไว้ในข้อกำหนด  
สิทธิในอัตราส่วนไม่เกิน 2.5:1 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายไตรมาสหรือสิ้น  
ปีบัญชีตลอดอายุหุ้นกู้  
ณ วันที่ 31 ธ.ค 68 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น  
เท่ากับ 1.50 เท่า  
หมายเหตุ "หนี้สินสุทธิ" หมายถึง จำนวนหนี้สินเฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ย  
จ่าย (ซึ่งรวมหนี้สินตามสัญญาเช่าด้วย) หักด้วยเงินสดและรายการ  
เทียบเท่าเงินสด และเงินลงทุนชั่วคราว  
"ส่วนของผู้ถือหุ้น" หมายถึง จำนวนรวมส่วนของผู้ถือหุ้นของผู้ถือหุ้น  
ทั้งนี้ สูตรการคำนวณโดยรายละเอียดปรากฏตามข้อ 7.2.13 ของข้อกำหนดสิทธิ

### ระดับความเสี่ยง

(พิจารณาจากอายุตราสารและอันดับความน่าเชื่อถือ)



เป็นตราสารหนี้ที่ผู้ออกตราสารสามารถไถ่ถอนก่อนกำหนด

### ความเสี่ยงของผู้ออก

- ความเสี่ยงจากผลขาดทุนสุทธิต่อเนื่อง** ในปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิ 835.1 ลบ. 1,227.04 ลบ. และ 930.13 ลบ. สาเหตุหลักเกิดจากห้องชุดพร้อมโอนที่บริษัทสามารถบันทึกเป็นรายได้จากการขายทยอยหมดลง โดยห้องชุดที่เป็นสินค้าพร้อมขายจะรับรู้เป็น ส่วนแบ่งกำไร/ขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า รวมถึงรายได้ค่าเช่าของตึก OCC ที่เพิ่มขึ้นนอกจากนี้ผู้สอบบัญชียังได้แสดงความเห็นว่าด้วย "กลุ่มบริษัทมีผลขาดทุนสุทธิต่อเนื่อง 3 ปี ส่งผลให้ส่วนของผู้ถือหุ้นในการเงินปีล่าสุดน้อยกว่าร้อยละ 100 ของทุนชำระแล้ว เป็นเหตุให้ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยดำเนินการตามมาตรการขึ้นเครื่องหมาย CB (Caution-Business) ไว้ที่หลักทรัพย์จดทะเบียนของบริษัทเพื่อเตือนผู้ลงทุน" และมีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญซึ่งอาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญเกี่ยวกับความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มกิจการและบริษัท
- ความเสี่ยงด้านความสามารถในการชำระหนี้** ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2568 บริษัทมีหนี้สินรวม 4,377.42 ล้านบาท ซึ่งเป็นหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 3,240.27 ล้านบาท ในปีที่ผ่านมา มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (Interest Bearing Debt to EBITDA ratio) ต่ำลงมาตลอด สะท้อนว่า กำไรจากการดำเนินงานไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยอย่างมีนัยสำคัญ
- ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการขึ้นอยู่กับความต่อเนื่องของโครงการที่พัฒนาอยู่และการเกิดช่องว่างของการรับรู้รายได้** ปัจจุบันบริษัทมีจำนวนโครงการที่แล้วเสร็จและอยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์ 2 โครงการ ซึ่งมูลค่าขายงานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ (Backlog) จะทยอยหมดลงภายในปี 2569 บริษัทจึงมีความเสี่ยงที่ผลการดำเนินงานหากมีเหตุส่งผลให้โครงการใหม่พัฒนาล่าช้าเกินกว่ากำหนด
- ความเสี่ยงจากการที่บริษัทพึ่งพิงตราสารหนี้** ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2568 บริษัทมีหนี้กู้ยืมค้างจำนวน 1,625.67 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50.17 ของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย มีหนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ยและที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี จำนวนสูงถึง 2,589.73 ล้านบาท ในปัจจุบันบริษัทยังจำเป็นต้องออกหุ้นกู้ชุดใหม่เพื่อทดแทนหุ้นกู้เดิมที่จะครบกำหนดชำระ ทำให้บริษัทมีความเสี่ยงที่จะเกิดเหตุผิดนัดชำระหนี้ หากไม่สามารถออกหุ้นกู้ใหม่ทดแทนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดในอนาคต หรือทดแทนได้ไม่ครบตามมูลค่าที่วางแผนไว้
- ความเสี่ยงจากการด้อยค่าสัญญาต่างๆ รวมถึงสัญญาร่วมทุน** บริษัทได้แปลงการแปลงสภาพตัวเงินเป็นหุ้นสามัญของบริษัท Nautilus Data Technologies, Inc จำนวน 129,507 หุ้น ราคาหุ้นละ 3.60 usd/หุ้น ทำให้บริษัทมีความเสี่ยงจากการด้อยค่าค่ายดัตริกรรมของเงินลงทุนที่เกิดจากการแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญดังกล่าว และบริษัทลงทุนในสัญญาความร่วมมือและสัญญาซื้อขายหุ้นของการร่วมค้ากับกลุ่มบุคคล ซึ่งได้ทยอยจ่ายเงินล่วงหน้ารวม 407 ล้านบาท (ได้ตั้งด้อยค่าจำนวน 305.49 ล้านบาท หรือร้อยละ 75) บริษัทจึงมีความเสี่ยงในภาวะผูกพันสำหรับการลงทุนในการร่วมค้าโครงการดังกล่าว
- ความเสี่ยงในภาวะผูกพันและเงินกู้ยืม สำหรับโครงการใหม่** บริษัทลงนามสัญญากับผู้ลงทุนรายเพื่อร่วมลงทุนโครงการที่จังหวัดภูเก็ต บริษัทมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าหุ้นเพิ่มทุน จำนวน 1,572.96 ล้านบาท และค่าหุ้นที่บริษัทต้องจ่ายทดแทนให้ผู้ลงทุน จำนวน 28.69 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีความเสี่ยงในภาวะผูกพันในการจัดหาแหล่งเงินทุน
- ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง** ปี 2568 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่อง (Current Ratio) 0.91 เท่า และอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick Ratio) 0.08 เท่า สะท้อนได้ว่าบริษัทมีสภาพคล่องต่ำ และมีความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้

หนังสือชี้ชวน  
(filing)  
SCAN HERE



(รายละเอียดตามแบบ Filing  
ส่วนที่ 3.2(2) บัญชีความเสี่ยง)

## ความเสี่ยงของผู้ออก (ต่อ)

**8. ความเสี่ยงหลักประกัน** หลักประกันชุดนี้คือ ที่ดิน และห้องชุด มีความเสี่ยงในการบังคับจำนองขายทอดตลาด กระบวนการบังคับจำนองจะต้องผ่านขั้นตอนในชั้นศาลซึ่งอาจใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ และมีโอกาสที่มูลค่าบังคับขายทอดตลาดต่ำกว่ามูลค่าหนี้กู้ หรืออาจไม่มีผู้ซื้อสินทรัพย์ดังกล่าว

**9. ความเสี่ยงในกรณีที่ไม่สามารถขายหุ้นกู้ได้เต็มจำนวนที่เสนอขาย** บริษัทมีวัตถุประสงค์ในการนำเงินจากการขายหุ้นกู้ในครั้งนี้ เพื่อไถ่ถอนหุ้นกู้หุ้น RML266A RML266B RML267A RML267B RML267C และ RML267D ซึ่งหากการเสนอขายหุ้นกู้ไม่เป็นไปตามที่บริษัทคาดไว้ บริษัทอาจมีความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้หุ้นดังกล่าวและอาจส่งผลให้เกิดการผิดสัญญาข้ามกัน หากไม่เป็นตามที่บริษัทคาดการณ์ รวมทั้งอาจเป็นเหตุให้ผู้แทนผู้ถือหุ้นสามารถไต่สวนคดีฟ้องแต่ฝ่ายเดียวเรียกให้ผู้ถือหุ้นกู้ใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ทั้งจำนวนก่อนครบกำหนดไถ่ถอนในคราวเดียว ตามที่กำหนดในข้อกำหนดสิทธิ

**10. ความเสี่ยงจากการจัดจำนองหลักประกันเป็นลำดับที่ 2** หลักประกันชุดนี้มีห้องชุด 1 ห้อง จัดจำนองเป็นลำดับที่ 2 จึงทำให้ มีความเสี่ยงจากบังคับขายหลักประกัน แล้วได้รับเงินล่าช้า เนื่องจากหากเกิดการบังคับขายหลักประกันเงินที่ได้จะต้องนำมาหักไว้ รอจนกว่าจะชำระหนี้แก่ผู้ถือหุ้นกู้ที่จำนองลำดับแรกแล้ว จึงจะสามารถชำระหนี้หุ้นกู้ที่จัดจำนองลำดับที่ 2 ได้ อีกทั้งยังมีโอกาสที่เงินที่หุ้นกู้ที่จัดจำนองลำดับที่ 2 ได้รับมาชำระหนี้ อาจไม่ได้สามารถชำระคืนได้เต็มจำนวน เนื่องจากเงินที่ได้จากการบังคับขายหลักประกันถูกใช้ชำระหนี้ของหุ้นกู้ที่จัดจำนองลำดับที่ 1 ไปหมดแล้ว

## อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของผู้ออก

อัตราส่วนทางการเงิน	ค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม (ล่าสุด) <sup>3</sup>	ปี 2568	ปี 2567	ปี 2566
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) (เท่า)	1.80	0.91	0.99	1.17
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick Ratio) (เท่า)	N/A	0.08	0.15	0.04
วงจรเงินสด (Cash cycle) (วัน)	990.18	7,990.75	11,194.70	20,423.94
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (Avg. inventory period) (วัน)	1,049.88	8,143.62	11,331.14	20,825.21
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (Avg. collection period) (วัน)	16.01	2.49	3.60	5.92
ระยะเวลาชำระหนี้เจ้าหนี้การค้าเฉลี่ย (Avg. payment period) (วัน)	63.19	155.44	140.04	407.19
ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย <sup>1</sup> (ICR) <sup>4</sup> (เท่า)	2.65	(1.24)	(2.25)	(1.44)
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (IBD/EBITDA ratio) (เท่า)	10.76	(6.69)	(4.24)	(7.82)
ความสามารถในการชำระภาระผูกพัน <sup>1</sup> (DSCR) (เท่า)	0.24	(0.187)	(0.286)	(0.200)
หนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม <sup>2</sup> (D/E ratio) (เท่า)	1.78	2.10	1.44	1.17
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม <sup>2</sup> (IBD/E ratio)(เท่า)	1.46	1.55	1.16	1.05
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย <sup>2</sup> (IBD 1Y/IBD) (ร้อยละ)	42.24	79.92	82.48	63.82
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (Loan/IBD) (ร้อยละ)	40.33	0.00	2.52	2.60
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (EBIT margin) (ร้อยละ)	18.57	(62.80)	(78.00)	(107.56)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA) (ร้อยละ)	3.27	(13.56)	(16.53)	(10.54)
อัตราส่วนผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE) (ร้อยละ)	9.44	(36.76)	(37.91)	(21.42)
สัดส่วนหลักประกันต่อหนี้สิน (เท่า) <sup>5</sup>	N/A	1.00	-	-

<sup>1</sup> ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงความสามารถในการชำระคืนสูง

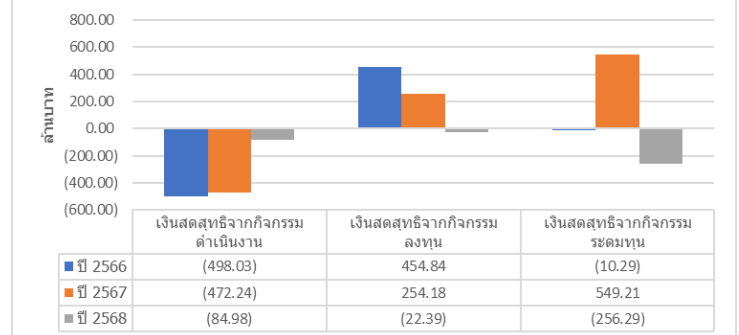
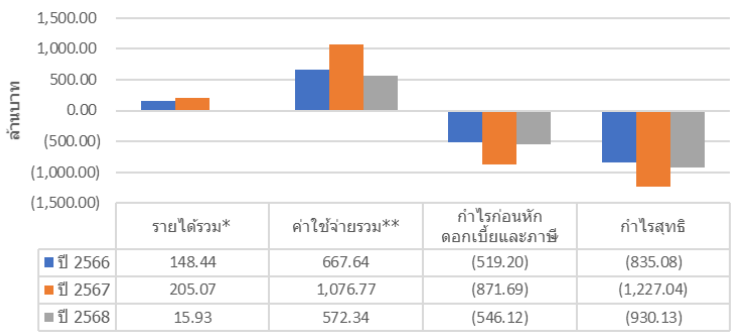
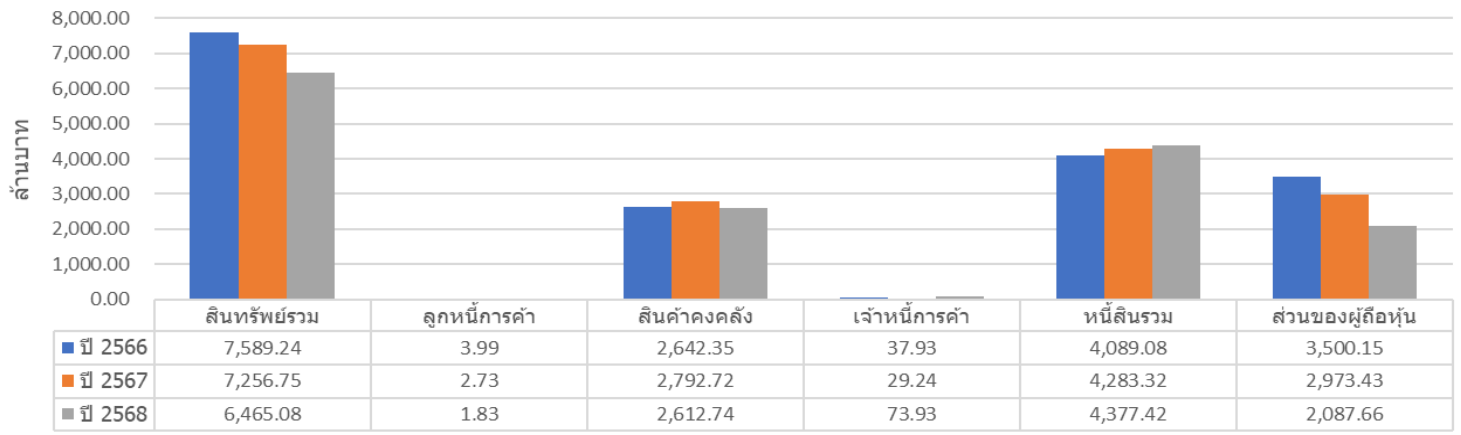
<sup>2</sup> ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงหนี้สินที่สูง

<sup>3</sup> อ้างอิงโดยใช้ข้อมูลของกลุ่มอุตสาหกรรม Property Development ในช่วงปี 2567 จากเว็บไซต์ของสมาคมตราสารหนี้ไทย (ThaiBMA)

<sup>4</sup> อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยคำนวณจาก กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย / ดอกเบี้ยจ่าย (ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย ส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในงบแสดงฐานะการเงิน

<sup>5</sup> ผู้ถือหุ้นกู้ตกลงที่จะจัดจำนองหลักประกันที่เป็นห้องชุด และ/หรือ ที่ดิน ที่ 1.0 เท่า ของมูลค่ารวมของหุ้นกู้ทั้งหมด จากหลักประกันทั้งหมดที่เปิดเผยในส่วนขอข้อกำหนดสิทธิหุ้นกู้ครั้งนี้ (เอกสารแนบท้ายหมายเลข 3.2) และสำหรับหลักประกันที่จัดจำนองเป็นลำดับที่ 2 คำนวณโดยหักมูลค่าทรัพย์สินที่จัดจำนองไว้กับหนี้เงินต้นหุ้น RML260A เป็นหลักประกันหักออกด้วย 1.20 เท่า ของมูลค่าหนี้ซึ่งทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันลำดับก่อนหน้า และหักมูลค่าทรัพย์สินส่วนที่จัดจำนองไว้กับหนี้เงินต้นหุ้น RML277B เป็นหลักประกันหักออกด้วย 1 เท่า ของมูลค่าหนี้ซึ่งทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันลำดับก่อนหน้า

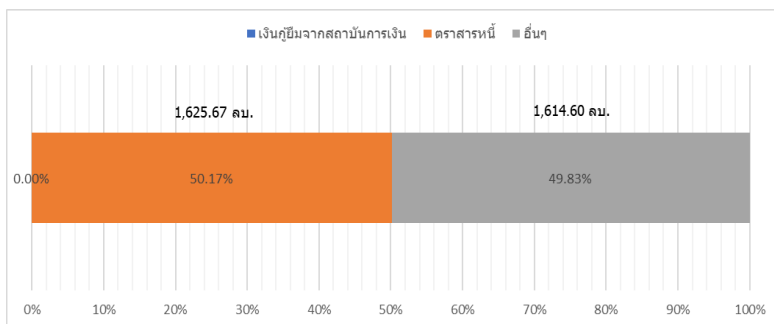
## สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมย้อนหลัง 3 ปีล่าสุด



หมายเหตุ: รายได้รวม\* หมายถึง รายได้รวมตามงบการเงิน รวมกับส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและเงินลงทุนในการร่วมค้า  
ค่าใช้จ่ายรวม\*\* หมายถึง ค่าใช้จ่ายรวมตามงบการเงินโดยไม่นับรวมต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้

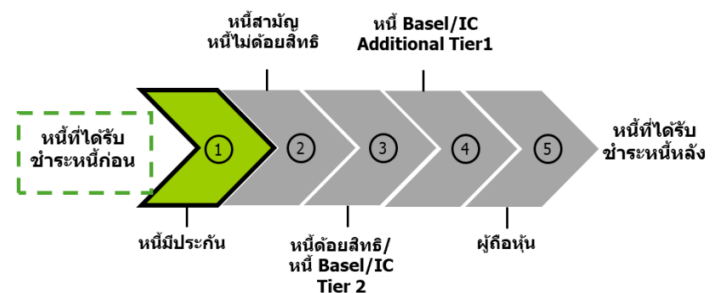
## สัดส่วนหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ยของผู้ออก

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ 2568



หมายเหตุ: รายการอื่นๆ ได้แก่ หนี้สินจากสัญญาเช่าซื้อ

## ลำดับการได้รับชำระหนี้



## ลักษณะพิเศษและความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

### ลักษณะพิเศษของตราสาร

1. ผู้ออกหุ้นกู้สามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนด นับตั้งแต่วันครบกำหนดอายุ 3 เดือนของหุ้นกู้ เป็นต้นไป ทั้งนี้ตามรายละเอียดและภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ ผู้ถือตราสารมีความเสี่ยงที่จะเสียโอกาสในการได้รับผลตอบแทนที่สูงจากการลงทุนในตราสารที่เสนอขาย หากผู้ออกตราสารใช้สิทธิไถ่ถอนในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยในตลาดลดลงต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยของตราสาร

### ความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

- ผู้ออกตราสารและตราสารไม่ได้มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ (unrated) อาจมีผลตอบแทนที่สูง แต่ก็มีความเสี่ยงที่สูงด้วยเช่นกัน ดังนั้นผู้ลงทุนควรศึกษาและทำความเข้าใจเกี่ยวกับลักษณะตราสาร รวมถึงวิเคราะห์ความเสี่ยงของผู้ออกตราสารก่อนตัดสินใจลงทุน
- การลงทุนในตราสารหนี้ชนิดนี้ไม่ใช่เงินฝาก ผู้ลงทุนต้องพิจารณาความสามารถในการชำระคืนของผู้ออกอย่างรอบคอบ
- เนื่องจากตลาดตราสารหนี้ในประเทศไทยมีสภาพคล่องต่ำ ส่งผลให้การขายตราสารก่อนครบกำหนดไถ่ถอนในตลาดรองนั้น อาจได้รับมูลค่าของตราสารลดลงหรือเพิ่มขึ้นได้โดยขึ้นอยู่กับสถานะและต้องการของตลาดในขณะนั้น
- ตราสารหนี้ชนิดนี้เป็นตราสารหนี้ที่จำกัดให้มีการเสนอขายและเปลี่ยนมือได้เฉพาะในกลุ่มผู้ลงทุนสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่เท่านั้น จะไม่สามารถขายหรือโอนให้แก่บุคคลใดๆ ที่ไม่ได้อยู่ในกลุ่มผู้ลงทุนดังกล่าวได้ เว้นแต่เป็นการโอนทางมรดก

5. หน้าที่เสนอขายในครั้งนี้เป็นหน้าที่ที่มีหลักประกัน มูลค่าหลักประกันที่นำมาจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจหรือจดจำนอง อาจมีมูลค่าลดลงจากวันออกหน้าที่ ซึ่งเป็นผลจากการลดลงของราคาตลาด ทรัพย์สิน หรือ สาเหตุอื่นๆ อย่างไรก็ตาม ผู้ออกตราสารต้องดำรงมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นประกันตามสัญญาหลักประกันต่อมูลค่ารวมของหน้าที่ยังมีได้ ใถ่ถอนทั้งหมดตลอดอายุหน้าที่ไม่ว่า 1.00 เท่า ทั้งนี้ผู้ลงทุนควรพิจารณาความสามารถในการชำระคืนหนี้ของผู้ออกตราสารหนี้ และมูลค่าหลักประกันได้ครอบคลุมมูลค่าหน้าที่ออกและเสนอขายได้จริง เมื่อผู้ออกตราสารหนี้ผิดนัดชำระ

6. เงินที่ได้จากการระดมทุนครั้งนี้จะนำไปจดหลักประกันทางธุรกิจ และผู้แทนผู้ถือหน้าที่จะใช้ดุลพินิจเกี่ยวกับความสามารถของผู้ออกตราสารในการใถ่ถอนหน้าที่ RML266A RML266B RML267A RML267B RML267C และ RML267D ในวันครบกำหนดใถ่ถอนหน้าที่ ตามวัตถุประสงค์การใช้เงินของหน้าที่ครั้งนี้ ซึ่งจะมีรายละเอียดดังนี้ 1) ถ้าใถ่ถอนหน้าที่ดังกล่าวได้ ผู้แทนผู้ถือหน้าที่ใช้เงินในบัญชีเพื่อชำระหนี้หน้าที่ดังกล่าว 2) ถ้าใถ่ถอนหน้าที่ดังกล่าวไม่ได้ ผู้ออกหน้าที่จะใช้สิทธิใถ่ถอนหน้าที่ก่อนวันครบกำหนดใถ่ถอน (อ้างอิงร่างข้อกำหนดสิทธิ ข้อ 7.2.15) โดยผู้ถือหน้าที่ยังคงมีสิทธิได้รับเงินต้นหน้าที่และดอกเบี้ยหน้าที่คิดคำนวณจนถึง (แต่ไม่รวม) วันใถ่ถอนหน้าที่ก่อนวันครบกำหนดใถ่ถอนหน้าที่ และค่าธรรมเนียมการใช้สิทธิชำระคืนหนี้หน้าที่ก่อนครบกำหนดตามที่กำหนดในร่างข้อกำหนดสิทธิ ข้อ 10.5 (ง) และ (จ) ซึ่งจะทำให้เสียโอกาสในการได้รับผลตอบแทนที่สูงจากการลงทุนในหน้าที่ที่เสนอขาย หากผู้ออกหน้าที่ใช้สิทธิใถ่ถอนในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยในตลาดลดลงต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยของตราสาร

## คำเตือนและข้อมูลแจ้งเตือนอื่น

### คำเตือน

- การอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ด. ไม่ได้หมายความว่าแนะนำให้ลงทุน ประกันการชำระหนี้ ผลตอบแทน เงินต้น หรือรับรองความถูกต้องของข้อมูล
- ข้อมูลสรุปนี้เป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวน (filing) ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของหลักทรัพย์และบริษัท ที่ออกและเสนอขายหลักทรัพย์ ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องวิเคราะห์ความเสี่ยงและศึกษาข้อมูลจากหนังสือชี้ชวน (filing)

### ข้อมูลแจ้งเตือนอื่น

- บริษัท "ไม่มี" ประวัติการผิดนัดชำระหนี้ดอกเบี้ยหรือเงินต้นของตราสารหนี้ หรือผิดนัดชำระหนี้เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ หรือสถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นโดยคุณวิญญูชนหลังจาก 3 ปีจากบริษัท ข้อมูลเครดิตแห่งชาติ และงบการเงิน ที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
- ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน้าที่ไม่มี ความเกี่ยวข้องกับผู้ออกตราสารหนี้ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในกระบวนการออกและเสนอขายตราสารหนี้
- ผู้แทนผู้ถือหน้าที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ออกหน้าที่ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- บริษัท "มี" ประวัติการใช้เงินผิดวัตถุประสงค์จากที่แจ้งไว้ต่อสำนักงาน ก.ล.ด. หรือที่เปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล 3 ปีย้อนหลัง ดังนี้

- หน้าที่ RML ครั้งที่ 1/2566 มีการเสนอขายทั้งหมด 4 ชุด ชุดที่ 1 และ 2 เสนอขายวันที่ 6-8 มิ.ย. 2566 และ ชุดที่ 3 และ 4 เสนอขายวันที่ 26 - 28 มิ.ย. 66 วงเงินเสนอขายแต่ละชุดไม่เกิน 490 ล้านบาท และรวมทั้ง 4 ชุดไม่เกิน 490 ล้านบาท โดยในแบบ filing มีการเปิดเผยว่า หน้าที่ทั้ง 4 ชุดมีวัตถุประสงค์การใช้เงินร่วมกันคือ 1) เพื่อชำระคืนหน้าที่ RML236A จำนวน 486.7 ล้านบาท และ 2) เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท จำนวน 3.3 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม เนื่องจากหน้าที่ชุดที่ 1 และ 2 สามารถขายได้เพียง 188 ล้านบาท จึงไม่เพียงพอต่อการชำระคืนหน้าที่ RML236A จำนวน 486.7 ล้านบาท ซึ่งครบกำหนดใถ่ถอนวันที่ 15 มิ.ย. 2566 บริษัทจึงได้กู้ยืมเงินจากแหล่งอื่นเพื่อชำระคืนหน้าที่ และภายหลังจากการเสนอขายหน้าที่ชุดที่ 3 และ 4 จำนวน 214.2 ล้านบาท ก็ได้นำเงินจากหน้าที่ดังกล่าวไปชำระคืนเงินกู้ยืมจากแหล่งอื่นข้างต้น โดยที่ข้อกำหนดสิทธิของหน้าที่ RML ครั้งที่ 1/2566 ข้อ 6.2.9 กำหนดว่าการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้เงินในเรื่องที่มีนัยสำคัญ ผู้ออกหน้าที่จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน้าที่ ซึ่งขณะที่ใช้เงินนั้น ยังไม่ได้จัดประชุมขอมติแต่อย่างใด บริษัท จึงได้ขออนุมัติและให้สัตยาบันการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้เงินต่อที่ประชุมผู้ถือหน้าที่ครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 7 ส.ค. 2566 รวมทั้งแจ้งข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ เมื่อวันที่ 21 ก.ค. 2566 ซึ่งที่ประชุมผู้ถือหน้าที่มีมติอนุมัติการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้เงินดังกล่าวแล้วดังนี้

วัตถุประสงค์การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้โดยประมาณ (ล้านบาท)	ระยะเวลาที่ใช้เงิน โดยประมาณ
1. เพื่อชำระคืนหน้าที่ หน้าที่ของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2565 ชุดที่ 1 ครบกำหนดใถ่ถอนปี พ.ศ. 2566 ซึ่งผู้ออกหน้าที่มีสิทธิใถ่ถอนหน้าที่ก่อนครบกำหนด (RML236A)	188.0	ภายในเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2566
2. เพื่อชำระคืนหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงิน และ หน้าที่ระยะสั้นของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)	214.2	ภายในเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2566



## Factsheet

### บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)

สถานะการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (listed) :  เป็น ·  ไม่เป็น  
ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เสนอขาย หุ้นกู้ระยะยาว ไม่โดยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้น  
และผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน

ชื่อ "หุ้นกู้เสียงสูงมีประกันลำดับรองของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2569 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571  
ซึ่งผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้น" ("หุ้นกู้ชุดที่ 2") ระหว่างวันที่ 8 - 10 มิถุนายน พ.ศ. 2569

### ลักษณะตราสาร

อายุ 1 ปี 7 เดือน 17 วัน  
อัตราดอกเบี้ย คงที่ร้อยละ 7.35 (เจ็ดจุดสามห้า) ต่อปี  
งวดการชำระดอกเบี้ย จ่ายดอกเบี้ยทุกๆ 3 เดือน  
การไถ่ถอนก่อนกำหนด ผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการไถ่ถอนก่อนวันครบกำหนดไถ่  
ถอนหุ้นได้ หลังจากการเสนอขายครบรอบ 3 (สาม) เดือนของอายุหุ้นกู้  
มูลค่าการเสนอขายรวม ไม่เกิน 300 ล้านบาท โดยหุ้นกู้ที่เสนอ  
ขายในครั้งนี้ รวมทั้งหมด 6 ชุด เสนอขายไม่เกิน 510 ล้านบาท  
หลักประกัน/ผู้ค้ำประกัน 1) เงินสด โดยฝากเข้าบัญชีหลักประกัน ที่มีการจด  
ทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจ ประเภทสิทธิในเงินฝากธนาคาร โดย  
ดำรงอัตราส่วน 1:1 และ/ หรือ 2) ห้องชุดโครงการ The River ชั้นที่ 23 และ  
27 พื้นที่รวม 1,421.70 ตรม. มูลค่ารวม 311.97 ล้านบาท (จำนวนเป็น  
ลำดับที่ 1) ห้องชุด The Cube อาคารส่วนโพเดียม พื้นที่ 2,163.62 ตรม.  
มูลค่ารวม 475.99 ล้านบาท (จัดจำนวนเป็นลำดับที่ 2 ต่อจากหุ้น RML260A  
หนี้เงินต้น จำนวน 184.90 ล้านบาท) 3) ที่ดินเปล่าใน จ.กระบี่ 2,000 ตร.ว.  
มูลค่า 70.00 ล้านบาท (จัดจำนวนเป็นลำดับที่ 2 ต่อจากหุ้น RML277B หนี้  
เงินต้น จำนวน 14.5 ล้านบาท) 4) ที่ดินเปล่าใน จ.ภูเก็ต 5 แปลง 2,060.5  
ตร.ว. มูลค่า 136.50 ล้านบาท ที่ดินเปล่าใน จ.สมุทรปราการ 3 แปลง 207.00  
ตร.ว. มูลค่า 4.35 ล้านบาท และที่ดิน บริเวณ ถนนรัชดาภิเษก ใน จังหวัด  
กทม. 322.9 ตารางวา มูลค่า 9.45 ล้านบาท (ทั้งหมดจัดจำนวนเป็นลำดับที่  
1) ประเมินโดย บจ.ศศิกฤติ เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ โดยต้องดำรง  
อัตราส่วนมูลค่าของหลักประกันต่อหนี้เงินต้นหุ้นกู้ไม่น้อยกว่า 1:1 เท่า  
ผู้แทนผู้ถือหุ้น บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด  
วัตถุประสงค์การใช้เงิน เพื่อชำระคืน หุ้น RML266A RML266B RML267A  
RML267B RML267C และ RML267D ที่จะครบกำหนดในเดือน มิถุนายน  
2569 และ เดือน กรกฎาคม 2569 ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้น ไม่ว่า  
ทั้งหมดหรือบางส่วน และ/หรือ ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้น และ เพื่อใช้เป็น  
เงินทุนหมุนเวียนระยะสั้นของกลุ่มบริษัท

### อันดับความน่าเชื่อถือ

ไม่มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ "unrated"

### รายละเอียดสำคัญอื่น

วันที่ออกตราสาร 11 มิถุนายน พ.ศ. 2569  
วันที่ครบกำหนดอายุ 28 มกราคม พ.ศ. 2571  
ประเภทการเสนอขาย ผู้ลงทุนสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่  
ผู้จัดจำหน่าย/ผู้ค้ำ บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด  
นายทะเบียนหุ้นกู้ บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด

### ผลตอบแทนของตราสารรุ่นอื่นในตลาด (YTM)

ไม่มีข้อมูล

### ข้อกำหนดในการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน

บริษัทฯ จะดำรงไว้ซึ่ง Net D/E Ratio ตามนิยามที่ระบุไว้ในข้อกำหนด  
สิทธิในอัตราส่วนไม่เกิน 2.5:1 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายไตรมาสหรือสิ้น  
ปีบัญชีตลอดอายุหุ้นกู้  
ณ วันที่ 31 ธ.ค 68 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น  
เท่ากับ 1.50 เท่า  
หมายเหตุ "หนี้สินสุทธิ" หมายถึง จำนวนหนี้สินเฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ย  
จ่าย (ซึ่งรวมหนี้สินตามสัญญาเช่าด้วย) หักด้วยเงินสดและรายการ  
เทียบเท่าเงินสด และเงินลงทุนชั่วคราว  
"ส่วนของผู้ถือหุ้น" หมายถึง จำนวนรวมส่วนของผู้ถือหุ้นของผู้ถือหุ้น  
ทั้งนี้ สูตรการคำนวณโดยรายละเอียดปรากฏตามข้อ 7.2.13 ของข้อกำหนดสิทธิ

### ระดับความเสี่ยง

(พิจารณาจากอายุตราสารและอันดับความน่าเชื่อถือ)



เป็นตราสารหนี้ที่ผู้ออกตราสารสามารถไถ่ถอนก่อนกำหนด

### ความเสี่ยงของผู้ออก

- ความเสี่ยงจากผลขาดทุนสุทธิต่อเนื่อง** ในปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิ 835.1 ลบ. 1,227.04 ลบ. และ 930.13 ลบ. สาเหตุหลักเกิดจากห้องชุดพร้อมโอนที่บริษัทสามารถบันทึกเป็นรายได้จากการขายทยอยหมดลง โดยห้องชุดที่เป็นสินค้าพร้อมขายจะรับรู้เป็น ส่วนแบ่งกำไร/ขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า รวมถึงรายได้ค่าเช่าของตึก OCC ที่เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ผู้สอบบัญชียังได้แสดงความเห็นว่าด้วย "กลุ่มบริษัทมีผลขาดทุนสุทธิต่อเนื่อง 3 ปี ส่งผลให้ส่วนของผู้ถือหุ้นในการเงินปีล่าสุดน้อยกว่าร้อยละ 100 ของทุนชำระแล้ว เป็นเหตุให้ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ดำเนินการตามมาตรการขึ้นเครื่องหมาย CB (Caution-Business) ไว้ที่หลักทรัพย์จดทะเบียนของบริษัทเพื่อเตือนผู้ลงทุน" และมีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญซึ่งอาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญเกี่ยวกับความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มกิจการและบริษัท
- ความเสี่ยงด้านความสามารถในการชำระหนี้** ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2568 บริษัทมีหนี้สินรวม 4,377.42 ล้านบาท ซึ่งเป็นหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 3,240.27 ล้านบาท ในปีที่ผ่านมา มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (Interest Bearing Debt to EBITDA ratio) ตดลบนมาตลอด สะท้อนว่า กำไรจากการดำเนินงานไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยอย่างมีนัยสำคัญ
- ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการขึ้นอยู่กับความต่อเนื่องของโครงการที่พัฒนาอยู่และการเกิดช่องว่างของการรับรู้รายได้** ปัจจุบันบริษัทมีจำนวนโครงการที่แล้วเสร็จและอยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์ 2 โครงการ ซึ่งมูลค่าขายงานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ (Backlog) จะทยอยหมดลงภายในปี 2569 บริษัทจึงมีความเสี่ยงที่ผลการดำเนินงานหากมีเหตุส่งผลให้โครงการใหม่พัฒนาล่าช้าเกินกว่ากำหนด
- ความเสี่ยงจากการที่บริษัทพึ่งพิงตราสารหนี้** ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2568 บริษัทมีหุ้นกู้คงค้างจำนวน 1,625.67 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50.17 ของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย มีหนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ยและที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี จำนวนสูงถึง 2,589.73 ล้านบาท ในปัจจุบันบริษัทยังจำเป็นต้องออกหุ้นกู้ชุดใหม่เพื่อทดแทนหุ้นกู้เดิมที่จะครบกำหนดชำระ ทำให้บริษัทมีความเสี่ยงที่จะเกิดเหตุผิดนัดชำระหนี้ หากไม่สามารถออกหุ้นกู้ใหม่ทดแทนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดในอนาคต หรือทดแทนได้ไม่ครบตามมูลค่าที่วางแผนไว้
- ความเสี่ยงจากการด้อยค่าสัญญาต่างๆ รวมถึงสัญญาร่วมทุน** บริษัทได้แปลงการแปลงสภาพตัวเงินเป็นหุ้นสามัญของบริษัท Nautilus Data Technologies, Inc จำนวน 129,507 หุ้น ราคาหุ้นละ 3.60 usd/หุ้น ทำให้บริษัทมีความเสี่ยงจากการด้อยค่าด้วยธรรมชาติของเงินลงทุนที่เกิดจากการแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญดังกล่าว และบริษัทลงทุนในสัญญาความร่วมมือและสัญญาซื้อขายหุ้นของการร่วมค้ากับกลุ่มบุคคล ซึ่งได้ทยอยจ่ายเงินล่วงหน้ารวม 407 ล้านบาท (ได้ตั้งด้อยค่าจำนวน 305.49 ล้านบาท หรือร้อยละ 75) บริษัทจึงมีความเสี่ยงในภาวะผูกพันสำหรับการลงทุนในการร่วมค้าโครงการดังกล่าว
- ความเสี่ยงในการผูกพันและเงินกู้ยืม สำหรับโครงการใหม่** บริษัทลงนามสัญญากับผู้ลงทุนรายเพื่อร่วมลงทุนโครงการที่จังหวัดภูเก็ต บริษัทมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าหุ้นเพิ่มทุน จำนวน 1,572.96 ล้านบาท และค่าหุ้นที่บริษัทต้องจ่ายทดแทนให้ผู้ลงทุน จำนวน 28.69 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีความเสี่ยงในการผูกพันในการจัดหาแหล่งเงินทุน
- ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง** ปี 2568 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่อง (Current Ratio) 0.91 เท่า และอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick Ratio) 0.08 เท่า สะท้อนได้ว่าบริษัทมีสภาพคล่องต่ำ และมีความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้

หนังสือชี้ชวน  
(filing)  
SCAN HERE



(รายละเอียดตามแบบ Filing  
ส่วนที่ 3.2(2) บัญชีความเสี่ยง)

## ความเสี่ยงของผู้ออก (ต่อ)

**8. ความเสี่ยงหลักประกัน** หลักประกันชุดนี้คือ ที่ดิน และห้องชุด มีความเสี่ยงในการบังคับจำนองขายทอดตลาด กระบวนการบังคับจำนองจะต้องผ่านขั้นตอนในชั้นศาลซึ่งอาจใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ และมีโอกาสที่มูลค่าบังคับขายทอดตลาดต่ำกว่ามูลค่าหนี้กู้ หรืออาจไม่มีผู้ซื้อสินทรัพย์ดังกล่าว

**9. ความเสี่ยงในกรณีที่ไม่สามารถขายหุ้นกู้ได้เต็มจำนวนที่เสนอขาย** บริษัทมีวัตถุประสงค์ในการนำเงินจากการขายหุ้นกู้ในครั้งนี้ เพื่อไถ่ถอนหุ้นกู้หุ้น RML266A RML266B RML267A RML267B RML267C และ RML267D ซึ่งหากการเสนอขายหุ้นกู้ไม่เป็นไปตามที่บริษัทคาดไว้ บริษัทอาจมีความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้หุ้นดังกล่าวและอาจส่งผลให้เกิดการผิดสัญญาข้ามกัน หากไม่เป็นตามที่บริษัทคาดการณ์ รวมทั้งอาจเป็นเหตุให้ผู้แทนผู้ถือหุ้นสามารถไต่สวนคดีฟ้องแต่ฝ่ายเดียวเรียกให้ผู้ออกหุ้นกู้ใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ทั้งหมดก่อนครบกำหนดไถ่ถอนในคราวเดียว ตามที่กำหนดในข้อกำหนดสิทธิ

**10. ความเสี่ยงจากการจัดจำนองหลักประกันเป็นลำดับที่ 2** หลักประกันชุดนี้มีห้องชุด 1 ห้อง จัดจำนองเป็นลำดับที่ 2 จึงทำให้ มีความเสี่ยงจากบังคับขายหลักประกัน แล้วได้รับเงินล่าช้า เนื่องจากหากเกิดการบังคับขายหลักประกันเงินที่ได้จะต้องนำมาหักไว้ รอจนกว่าจะชำระหนี้แก่ผู้ถือหุ้นที่จำนองลำดับแรกแล้ว จึงจะสามารถชำระหนี้หุ้นที่จัดจำนองลำดับที่ 2 ได้ อีกทั้งยังมีโอกาสที่เงินที่หุ้นที่จัดจำนองลำดับที่ 2 ได้รับมาชำระหนี้ อาจไม่ได้สามารถชำระคืนได้เต็มจำนวน เนื่องจากเงินที่ได้จากการบังคับขายหลักประกันถูกใช้ชำระหนี้ของหุ้นที่จัดจำนองลำดับที่ 1 ไปหมดแล้ว

## อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของผู้ออก

อัตราส่วนทางการเงิน	ค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม (ล่าสุด) <sup>3</sup>	ปี 2568	ปี 2567	ปี 2566
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) (เท่า)	1.80	0.91	0.99	1.17
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick Ratio) (เท่า)	N/A	0.08	0.15	0.04
วงจรเงินสด (Cash cycle) (วัน)	990.18	7,990.75	11,194.70	20,423.94
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (Avg. inventory period) (วัน)	1,049.88	8,143.62	11,331.14	20,825.21
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (Avg. collection period) (วัน)	16.01	2.49	3.60	5.92
ระยะเวลาชำระหนี้เจ้าหนี้การค้าเฉลี่ย (Avg. payment period) (วัน)	63.19	155.44	140.04	407.19
ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย <sup>1</sup> (ICR) <sup>4</sup> (เท่า)	2.65	(1.24)	(2.25)	(1.44)
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (IBD/EBITDA ratio) (เท่า)	10.76	(6.69)	(4.24)	(7.82)
ความสามารถในการชำระภาระผูกพัน <sup>1</sup> (DSCR) (เท่า)	0.24	(0.187)	(0.286)	(0.200)
หนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม <sup>2</sup> (D/E ratio) (เท่า)	1.78	2.10	1.44	1.17
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม <sup>2</sup> (IBD/E ratio)(เท่า)	1.46	1.55	1.16	1.05
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย <sup>2</sup> (IBD 1Y/IBD) (ร้อยละ)	42.24	79.92	82.48	63.82
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (Loan/IBD) (ร้อยละ)	40.33	0.00	2.52	2.60
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (EBIT margin) (ร้อยละ)	18.57	(62.80)	(78.00)	(107.56)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA) (ร้อยละ)	3.27	(13.56)	(16.53)	(10.54)
อัตราส่วนผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE) (ร้อยละ)	9.44	(36.76)	(37.91)	(21.42)
สัดส่วนหลักประกันต่อหนี้สิน (เท่า) <sup>5</sup>	N/A	1.00	-	-

<sup>1</sup> ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงความสามารถในการชำระคืนสูง

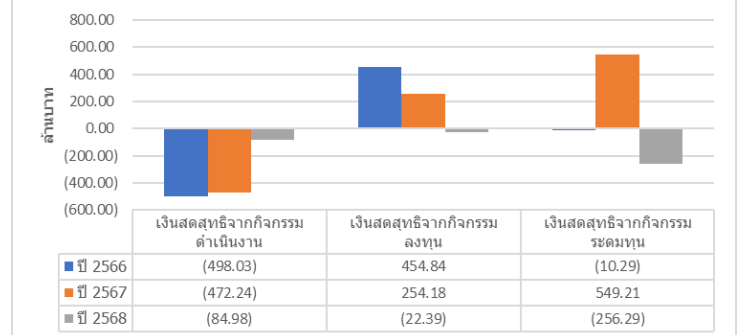
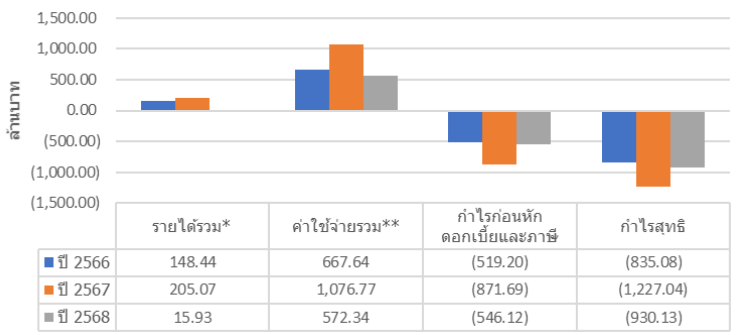
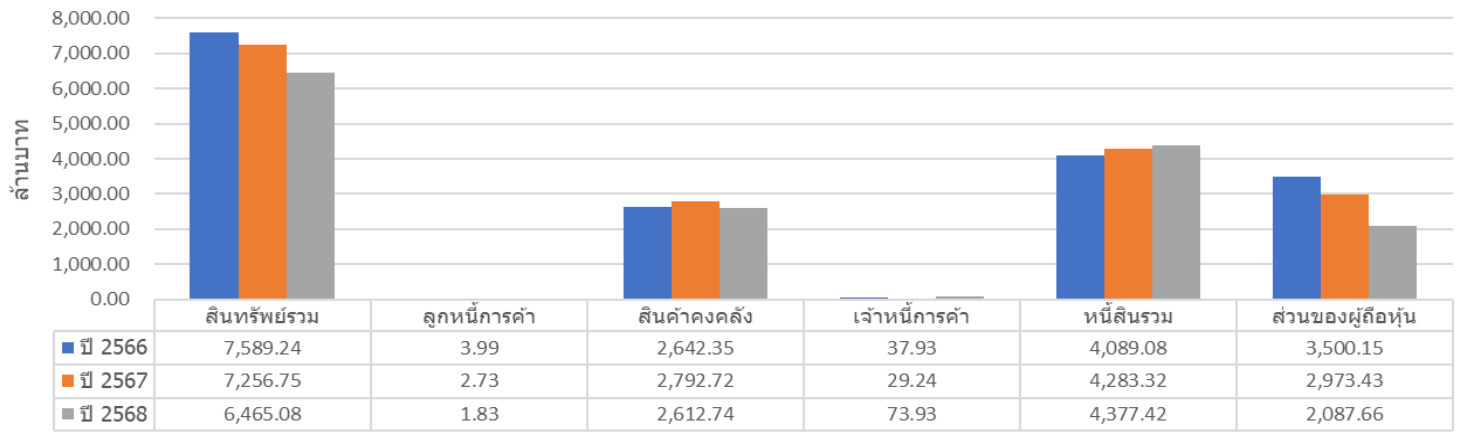
<sup>2</sup> ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงหนี้สินที่สูง

<sup>3</sup> อ้างอิงโดยใช้ข้อมูลของกลุ่มอุตสาหกรรม Property Development ในช่วงปี 2567 จากเว็บไซต์ของสมาคมตราสารหนี้ไทย (ThaiBMA)

<sup>4</sup> อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยคำนวณจาก กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย / ดอกเบี้ยจ่าย (ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย ส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในงบแสดงฐานะการเงิน

<sup>5</sup> ผู้ถือหุ้นผู้ตกลงที่จะจัดจำนองหลักประกันที่เป็นห้องชุด และ/หรือ ที่ดิน ที่ 1.0 เท่า ของมูลค่ารวมของหุ้นกู้ทั้งหมด จากหลักประกันทั้งหมดที่เปิดเผยในส่วนขอข้อกำหนดสิทธิหุ้นกู้ครั้งนี้ (เอกสารแนบท้ายหมายเลข 3.2) และสำหรับหลักประกันที่จัดจำนองเป็นลำดับที่ 2 คำนวณโดยหักมูลค่าทรัพย์สินที่จัดจำนองไว้กับหนี้เงินต้นหุ้น RML260A เป็นหลักประกันหักออกด้วย 1.20 เท่า ของมูลค่าหนี้ซึ่งทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันลำดับก่อนหน้า และหักมูลค่าทรัพย์สินส่วนที่จัดจำนองไว้กับหนี้เงินต้นหุ้น RML277B เป็นหลักประกันหักออกด้วย 1 เท่า ของมูลค่าหนี้ซึ่งทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันลำดับก่อนหน้า

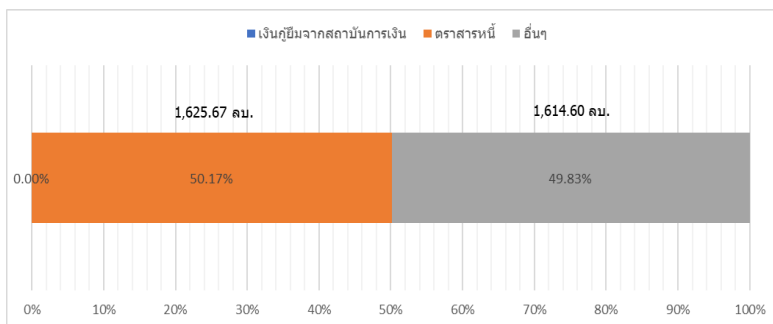
## สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมย้อนหลัง 3 ปีล่าสุด



หมายเหตุ: รายได้รวม\* หมายถึง รายได้รวมตามงบการเงิน รวมกับส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและเงินลงทุนในการร่วมค้า  
ค่าใช้จ่ายรวม\*\* หมายถึง ค่าใช้จ่ายรวมตามงบการเงินโดยไม่นับรวมต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้

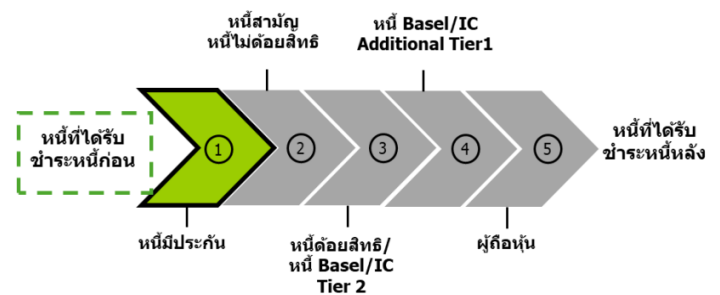
## สัดส่วนหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ยของผู้ออก

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ 2568



หมายเหตุ: รายการอื่นๆ ได้แก่ หนี้สินจากสัญญาเช่าซื้อ

## ลำดับการได้รับชำระหนี้



## ลักษณะพิเศษและความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

### ลักษณะพิเศษของตราสาร

1. ผู้ออกหุ้นกู้สามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนด นับตั้งแต่วันครบกำหนดอายุ 3 เดือนของหุ้นกู้ เป็นต้นไป ทั้งนี้ตามรายละเอียดและภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ ผู้ถือตราสารมีความเสี่ยงที่จะเสียโอกาสในการได้รับผลตอบแทนที่สูงจากการลงทุนในตราสารที่เสนอขาย หากผู้ออกตราสารใช้สิทธิไถ่ถอนในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยในตลาดลดลงต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยของตราสาร

### ความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

- ผู้ออกตราสารและตราสารไม่ได้มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ (unrated) อาจมีผลตอบแทนที่สูง แต่ก็มีความเสี่ยงที่สูงด้วยเช่นกัน ดังนั้นผู้ลงทุนควรศึกษาและทำความเข้าใจเกี่ยวกับลักษณะตราสาร รวมถึงวิเคราะห์ความเสี่ยงของผู้ออกตราสารก่อนตัดสินใจลงทุน
- การลงทุนในตราสารหนี้ชนิดนี้ไม่ใช่เงินฝาก ผู้ลงทุนต้องพิจารณาความสามารถในการชำระคืนของผู้ออกอย่างรอบคอบ
- เนื่องจากตลาดตราสารหนี้ในประเทศไทยมีสภาพคล่องต่ำ ส่งผลให้การขายตราสารก่อนครบกำหนดไถ่ถอนในตลาดรองนั้น อาจได้รับมูลค่าของตราสารลดลงหรือเพิ่มขึ้นได้โดยขึ้นอยู่กับสถานะและต้องการของตลาดในขณะนั้น
- ตราสารหนี้ชนิดนี้เป็นตราสารหนี้ที่จำกัดให้มีการเสนอขายและเปลี่ยนมือได้เฉพาะในกลุ่มผู้ลงทุนสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่เท่านั้น จะไม่สามารถขายหรือโอนให้แก่บุคคลใดๆ ที่ไม่ได้อยู่ในกลุ่มผู้ลงทุนดังกล่าวได้ เว้นแต่เป็นการโอนทางมรดก

5. หน้าที่เสนอขายในครั้งนี้เป็นหน้าที่ที่มีหลักประกัน มูลค่าหลักประกันที่นำมาจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจหรือจดจำนอง อาจมีมูลค่าลดลงจากวันออกหน้าที่ ซึ่งเป็นผลจากการลดลงของราคาตลาด ทรัพย์สิน หรือ สาเหตุอื่นๆ อย่างไรก็ตาม ผู้ออกตราสาร ต้องดำรงมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นประกันตามสัญญาหลักประกันต่อมูลค่ารวมของหน้าที่ยังมีได้ ใ้ถ่ถอนทั้งหมดตลอดอายุหน้าที่ไม่ว่า 1.00 เท่า ทั้งนี้ผู้ลงทุนควรพิจารณาความสามารถในการชำระคืนหนี้ของผู้ออกตราสารหนี้ และมูลค่าหลักประกันได้ครอบคลุม มูลค่าหน้าที่ออกและเสนอขายได้จริง เมื่อผู้ออกตราสารหนี้ผิดนัดชำระ

6. เงินที่ได้จากการระดมทุนครั้งนี้จะนำไปจดหลักประกันทางธุรกิจ และผู้แทนผู้ถือหน้าที่จะใช้ดุลพินิจเกี่ยวกับความสามารถของผู้ ออกตราสารในการใ้ถ่ถอนหน้าที่ RML266A RML266B RML267A RML267B RML267C และ RML267D ในวันครบกำหนดใ้ ถ่ถอนหน้าที่ ตามวัตถุประสงค์การใช้เงินของหน้าที่ครั้งนี้ ซึ่งจะมีรายละเอียดดังนี้ 1) ถ้าใ้ถ่ถอนหน้าที่ดังกล่าวได้ ผู้แทนผู้ถือหน้าที่ใช้เงิน ในบัญชีเพื่อชำระหนี้หน้าที่ดังกล่าว 2) ถ้าใ้ถ่ถอนหน้าที่ดังกล่าวไม่ได้ ผู้ออกหน้าที่จะใช้สิทธิใ้ถ่ถอนหน้าที่ก่อนวันครบกำหนดใ้ถ่ถอน (อ้างอิงร่างข้อกำหนดสิทธิ ข้อ 7.2.15) โดยผู้ถือหน้าที่ยังคงมีสิทธิได้รับเงินต้นหน้าที่และดอกเบี้ยหน้าที่คิดคำนวณจนถึง (แต่ไม่ รวม) วันใ้ถ่ถอนหน้าที่ก่อนวันครบกำหนดใ้ถ่ถอนหน้าที่ และค่าธรรมเนียมการใช้สิทธิชำระคืนหนี้หน้าที่ก่อนครบกำหนดตามที่กำหนด ในร่างข้อกำหนดสิทธิ ข้อ 10.5 (ง) และ (จ) ซึ่งจะทำให้เสียโอกาสในการได้รับผลตอบแทนที่สูงจากการลงทุนในหน้าที่เสนอ ขาย หากผู้ออกหน้าที่ใช้สิทธิใ้ถ่ถอนในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยในตลาดลดลงต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยของตราสาร

## คำเตือนและข้อมูลแจ้งเตือนอื่น

### คำเตือน

- การอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ด. ไม่ได้หมายความว่าแนะนำให้ลงทุน ประกันการชำระหนี้ ผลตอบแทน เงินต้น หรือรับรอง ความถูกต้องของข้อมูล
- ข้อมูลสรุปนี้เป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวน (filing) ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยง ของหลักทรัพย์และบริษัท ที่ออกและเสนอขายหลักทรัพย์ ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องวิเคราะห์ความเสี่ยงและศึกษาข้อมูลจาก หนังสือชี้ชวน (filing)

### ข้อมูลแจ้งเตือนอื่น

- บริษัท "ไม่มี" ประวัติการผิดนัดชำระหนี้ดอกเบี้ยหรือเงินต้นของตราสารหนี้ หรือผิดนัดชำระหนี้เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ หรือสถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นโดยคุณวิบัติย้อนหลัง 3 ปีจากบริษัท ข้อมูลเครดิตแห่งชาติ และงบการเงิน ที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
- ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน้าที่ไม่มี ความเกี่ยวข้องกับผู้ออกตราสารหนี้ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทาง ผลประโยชน์ในกระบวนการออกและเสนอขายตราสารหนี้
- ผู้แทนผู้ถือหน้าที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ออกหน้าที่ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- บริษัท "มี" ประวัติการใช้เงินผิดวัตถุประสงค์จากที่แจ้งไว้ต่อสำนักงาน ก.ล.ด. หรือที่เปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล 3 ปีย้อนหลัง ดังนี้

- หน้าที่ RML ครั้งที่ 1/2566 มีการเสนอขายทั้งหมด 4 ชุด ชุดที่ 1 และ 2 เสนอขายวันที่ 6-8 มิ.ย. 2566 และ ชุดที่ 3 และ 4 เสนอขายวันที่ 26 - 28 มิ.ย. 66 วงเงินเสนอขายแต่ละชุดไม่เกิน 490 ล้านบาท และรวมทั้ง 4 ชุดไม่เกิน 490 ล้านบาท โดยในแบบ filing มีการเปิดเผยว่า หน้าที่ทั้ง 4 ชุดมีวัตถุประสงค์การใช้เงินร่วมกันคือ 1) เพื่อชำระคืนหน้าที่ RML236A จำนวน 486.7 ล้านบาท และ 2) เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท จำนวน 3.3 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม เนื่องจากหน้าที่ชุดที่ 1 และ 2 สามารถขายได้เพียง 188 ล้านบาท จึงไม่เพียงพอต่อการชำระคืนหน้าที่ RML236A จำนวน 486.7 ล้านบาท ซึ่งครบกำหนดใ้ถ่ถอนวันที่ 15 มิ.ย. 2566 บริษัทจึงได้กู้ยืมเงินจากแหล่งอื่นเพื่อชำระคืนหน้าที่ และภายหลังจากการเสนอขายหน้าที่ชุดที่ 3 และ 4 จำนวน 214.2 ล้านบาท ก็ได้นำเงินจากหน้าที่ดังกล่าวไปชำระคืนเงิน กู้ยืมจากแหล่งอื่นข้างต้น โดยที่ข้อกำหนดสิทธิของหน้าที่ RML ครั้งที่ 1/2566 ข้อ 6.2.9 กำหนดว่าการเปลี่ยนแปลง วัตถุประสงค์การใช้เงินในเรื่องที่มีนัยสำคัญ ผู้ออกหน้าที่จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน้าที่ ซึ่งขณะที่ใช้เงินนั้น ยังไม่ได้จัดประชุมขอมติแต่อย่างใด บริษัท จึงได้ขออนุมัติและให้สัตยาบันการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้เงินต่อ ที่ประชุมผู้ถือหน้าที่ครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 7 ส.ค. 2566 รวมทั้งแจ้งข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ เมื่อวันที่ 21 ก.ค. 2566 ซึ่งที่ประชุมผู้ถือหน้าที่มีมติอนุมัติการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้เงินดังกล่าวแล้วดังนี้

วัตถุประสงค์การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้ โดยประมาณ (ล้านบาท)	ระยะเวลาที่ใช้เงิน โดยประมาณ
1. เพื่อชำระคืนหน้าที่ หน้าที่ของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2565 ชุดที่ 1 ครบกำหนดใ้ถ่ถอนปี พ.ศ. 2566 ซึ่งผู้ ออกหน้าที่มีสิทธิใ้ถ่ถอนหน้าที่ก่อนครบ กำหนด (RML236A)	188.0	ภายในเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2566
2. เพื่อชำระคืนหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงิน และ หน้าที่ระยะสั้นของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)	214.2	ภายในเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2566



## Factsheet

### บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)

สถานะการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (listed) :  เป็น -  ไม่เป็น  
ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เสนอขาย หุ้นกู้ระยะยาว ไม่โดยสิทธิ มีประกัน มีผู้ถือหุ้นกู้  
และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดได้ก่อน

ชื่อ "หุ้นกู้เสียงสูงมีประกันลำดับรองของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2569 ชุดที่ 3 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570  
ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดได้ก่อนหุ้นกู้" ("หุ้นกู้ชุดที่ 3") ระหว่างวันที่ 17-19 และ 22-23 มิถุนายน พ.ศ. 2569

## ลักษณะตราสาร

อายุ 1 ปี 13 วัน  
อัตราดอกเบี้ย คงที่ร้อยละ 7.15 (เจ็ดจุดหนึ่งห้า) ต่อปี  
งวดการชำระดอกเบี้ย จ่ายดอกเบี้ยทุกๆ 3 เดือน  
การไถ่ถอนก่อนกำหนด ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนก่อนวันครบกำหนดได้  
ก่อนหุ้นกู้ได้ หลังจากการเสนอขายครบรอบ 3 (สาม) เดือนของอายุหุ้นกู้  
มูลค่าการเสนอขายรวม ไม่เกิน 300 ล้านบาท โดยหุ้นกู้ที่เสนอ  
ขายในครั้งนี้ รวมทั้งหมด 6 ชุด เสนอขายไม่เกิน 510 ล้านบาท  
หลักประกัน/ผู้ค้ำประกัน 1) เงินสด โดยฝากเข้าบัญชีหลักประกัน ที่มีการจด  
ทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจ ประเภทสิทธิในเงินฝากธนาคาร โดย  
ดำรงอัตราส่วน 1:1 และ/ หรือ 2) ห้องชุดโครงการ The River ชั้นที่ 23 และ  
27 พื้นที่รวม 1,421.70 ตรม. มูลค่ารวม 311.97 ล้านบาท (จำนวนเป็น  
ลำดับที่ 1) ห้องชุด The Cube อาคารส่วนโพเดียม พื้นที่ 2,163.62 ตรม.  
มูลค่ารวม 475.99 ล้านบาท (จัดจำนวนเป็นลำดับที่ 2 ต่อจากหุ้น RML260A  
หนี้เงินต้น จำนวน 184.90 ล้านบาท) 3) ที่ดินเปล่าใน จ.กระบี่ 2,000 ตร.ว.  
มูลค่า 70.00 ล้านบาท (จัดจำนวนเป็นลำดับที่ 2 ต่อจากหุ้น RML277B หนี้  
เงินต้น จำนวน 14.5 ล้านบาท) 4) ที่ดินเปล่าใน จ.ภูเก็ต 5 แปลง 2,060.5  
ตร.ว. มูลค่า 136.50 ล้านบาท ที่ดินเปล่าใน จ.สมุทรปราการ 3 แปลง 207.00  
ตร.ว. มูลค่า 4.35 ล้านบาท และที่ดิน บริเวณ ถนนรัชดาภิเษก ใน จังหวัด  
กทม. 322.9 ตารางวา มูลค่า 9.45 ล้านบาท (ทั้งหมดจัดจำนวนเป็นลำดับที่  
1) ประเมินโดย บจ.ศศิกฤติ เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ โดยต้องดำรง  
อัตราส่วนมูลค่าของหลักประกันต่อหนี้เงินต้นหุ้นกู้ไม่น้อยกว่า 1:1 เท่า  
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด  
วัตถุประสงค์การใช้เงิน เพื่อชำระคืนหุ้น RML267A RML267B RML267C  
และ RML267D ที่จะครบกำหนดในเดือน กรกฎาคม 2569 ในวันครบกำหนด  
ไถ่ถอนหุ้นกู้ และเพื่อชำระคืน Bridging Finance ในการไถ่ถอนหุ้น  
RML266A และ RML266B ที่จะครบกำหนดในเดือน มิถุนายน 2569 และ  
เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนระยะสั้นของกลุ่มบริษัท

## อันดับความน่าเชื่อถือ

ไม่มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ "unrated"

## รายละเอียดสำคัญอื่น

วันที่ออกตราสาร 24 มิถุนายน พ.ศ. 2569  
วันที่ครบกำหนดอายุ 7 กรกฎาคม พ.ศ. 2570  
ประเภทการเสนอขาย ผู้ลงทุนสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่  
ผู้จัดจำหน่าย/ผู้ค้ำ บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด  
นายทะเบียนหุ้นกู้ บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด

## ผลตอบแทนของตราสารรุ่นอื่นในตลาด (YTM)

ไม่มีข้อมูล

## ข้อกำหนดในการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน

บริษัทฯ จะดำรงไว้ซึ่ง Net D/E Ratio ตามนิยามที่ระบุไว้ในข้อกำหนด  
สิทธิในอัตราส่วนไม่เกิน 2.5:1 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายไตรมาสหรือสิ้น  
ปีบัญชีตลอดอายุหุ้นกู้  
ณ วันที่ 31 ธ.ค 68 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น  
เท่ากับ 1.50 เท่า  
หมายเหตุ "หนี้สินสุทธิ" หมายถึง จำนวนหนี้สินเฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ย  
จ่าย (ซึ่งรวมหนี้สินตามสัญญาเช่าด้วย) หักด้วยเงินสดและรายการ  
เทียบเท่าเงินสด และเงินลงทุนชั่วคราว  
"ส่วนของผู้ถือหุ้น" หมายถึง จำนวนรวมส่วนของผู้ถือหุ้นของผู้ถือหุ้น  
ทั้งนี้ สูตรการคำนวณโดยรายละเอียดปรากฏตามข้อ 7.2.13 ของข้อกำหนดสิทธิ

## ระดับความเสี่ยง

(พิจารณาจากอายุตราสารและอันดับความน่าเชื่อถือ)



เป็นตราสารหนี้ที่ผู้ออกตราสารสามารถไถ่ถอนก่อนกำหนด

## ความเสี่ยงของผู้ออก

- ความเสี่ยงจากผลขาดทุนสุทธิต่อเนื่อง** ในปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิ 835.1 ลบ. 1,227.04 ลบ. และ 930.13 ลบ. สาเหตุหลักเกิดจากห้องชุดพร้อมโอนที่บริษัทสามารถบันทึกเป็นรายได้จากการขายทยอยหมดลง โดยห้องชุดที่เป็นสินค้าพร้อมขายจะรับรู้เป็น ส่วนแบ่งกำไร/ขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า รวมถึงรายได้ค่าเช่าของตึก OCC ที่เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ผู้สอบบัญชียังได้แสดงความเห็นว่าด้วย "กลุ่มบริษัทมีผลขาดทุนสุทธิต่อเนื่อง 3 ปี ส่งผลให้ส่วนของผู้ถือหุ้นในการเงินปีล่าสุดน้อยกว่าร้อยละ 100 ของทุนชำระแล้ว เป็นเหตุให้ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ดำเนินการตามมาตรการขึ้นเครื่องหมาย CB (Caution-Business) ไว้ที่หลักทรัพย์จดทะเบียนของบริษัทเพื่อเตือนผู้ลงทุน" และมีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญซึ่งอาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญเกี่ยวกับความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มกิจการและบริษัท
- ความเสี่ยงด้านความสามารถในการชำระหนี้** ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2568 บริษัทมีหนี้สินรวม 4,377.42 ล้านบาท ซึ่งเป็นหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 3,240.27 ล้านบาท ในปีที่ผ่านมา มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (Interest Bearing Debt to EBITDA ratio) ต่ำลงมาตลอด สะท้อนว่า กำไรจากการดำเนินงานไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยอย่างมีนัยสำคัญ
- ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการขึ้นอยู่กับความต่อเนื่องของโครงการที่พัฒนาอยู่และการเกิดช่องว่างของการรับรู้รายได้** ปัจจุบันบริษัทมีจำนวนโครงการที่แล้วเสร็จและอยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์ 2 โครงการ ซึ่งมูลค่าขายงานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ (Backlog) จะทยอยหมดลงภายในปี 2569 บริษัทจึงมีความเสี่ยงที่ผลการดำเนินงานหากมีเหตุส่งผลให้โครงการใหม่พัฒนาล่าช้าเกินกว่ากำหนด
- ความเสี่ยงจากการที่บริษัทพึ่งพิงตราสารหนี้** ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2568 บริษัทมีหุ้นกู้คงค้างจำนวน 1,625.67 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50.17 ของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย มีหนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ยและที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี จำนวนสูงถึง 2,589.73 ล้านบาท ในปัจจุบันบริษัทยังจำเป็นต้องออกหุ้นกู้ชุดใหม่เพื่อทดแทนหุ้นกู้เดิมที่จะครบกำหนดชำระ ทำให้บริษัทมีความเสี่ยงที่จะเกิดเหตุผิดนัดชำระหนี้ หากไม่สามารถออกหุ้นกู้ใหม่ทดแทนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดในอนาคต หรือทดแทนได้ไม่ครบตามมูลค่าที่วางแผนไว้
- ความเสี่ยงจากการด้อยค่าสัญญาต่างๆ รวมถึงสัญญาร่วมทุน** บริษัทได้แปลงการแปลงสภาพตัวเงินเป็นหุ้นสามัญของบริษัท Nautilus Data Technologies, Inc จำนวน 129,507 หุ้น ราคาหุ้นละ 3.60 usd/หุ้น ทำให้บริษัทมีความเสี่ยงจากการด้อยค่าด้วยธรรมชาติของเงินลงทุนที่เกิดจากการแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญดังกล่าว และบริษัทลงทุนในสัญญาซื้อขายร่วมทุนและสัญญาซื้อขายหุ้นของการร่วมค้ากับบุคคล ซึ่งได้ทยอยจ่ายเงินล่วงหน้ารวม 407 ล้านบาท (ได้ตั้งด้อยค่าจำนวน 305.49 ล้านบาท หรือร้อยละ 75) บริษัทจึงมีความเสี่ยงในภาวะผูกพันสำหรับการลงทุนในการร่วมค้าโครงการดังกล่าว
- ความเสี่ยงในการระงับและเงินกู้ยืม สำหรับโครงการใหม่** บริษัทลงนามสัญญากับผู้ลงทุนรายเพื่อร่วมลงทุนโครงการที่จังหวัดภูเก็ต บริษัทมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าหุ้นเพิ่มทุน จำนวน 1,572.96 ล้านบาท และค่าหุ้นที่บริษัทต้องจ่ายทดแทนให้ผู้ลงทุน จำนวน 28.69 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีความเสี่ยงในการระงับเงินในการจัดหาแหล่งเงินทุน
- ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง** ปี 2568 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่อง (Current Ratio) 0.91 เท่า และอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick Ratio) 0.08 เท่า สะท้อนได้ว่าบริษัทมีสภาพคล่องต่ำ และมีความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้

หนังสือชี้ชวน  
(filing)  
SCAN HERE



(รายละเอียดตามแบบ Filing  
ส่วนที่ 3.2(2) บัญชีความเสี่ยง)

## ความเสี่ยงของผู้ออก (ต่อ)

**8. ความเสี่ยงหลักประกัน** หลักประกันชุดนี้คือ ที่ดิน และห้องชุด มีความเสี่ยงในการบังคับจำนองขายทอดตลาด กระบวนการบังคับจำนองจะต้องผ่านขั้นตอนในชั้นศาลซึ่งอาจใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ และมีโอกาสที่มูลค่าบังคับขายทอดตลาดต่ำกว่ามูลค่าหนี้กู้ หรืออาจไม่มีผู้ซื้อสินทรัพย์ดังกล่าว

**9. ความเสี่ยงในกรณีที่ไม่สามารถขายหุ้นกู้ได้เต็มจำนวนที่เสนอขาย** บริษัทมีวัตถุประสงค์ในการนำเงินจากการขายหุ้นกู้ในครั้งนี้ เพื่อไถ่ถอนหุ้นกู้หุ้น RML266A RML266B RML267A RML267B RML267C และ RML267D ซึ่งหากการเสนอขายหุ้นกู้ไม่เป็นไปตามที่บริษัทคาดไว้ บริษัทอาจมีความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้หุ้นดังกล่าวและอาจส่งผลให้เกิดการผิดสัญญาข้ามกัน หากไม่เป็นตามที่บริษัทคาดการณ์ รวมทั้งอาจเป็นเหตุให้ผู้แทนผู้ถือหุ้นสามารถไต่สวนคดีฟ้องแต่ฝ่ายเดียวเรียกให้ผู้ถือหุ้นกู้ใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ทั้งจำนวนก่อนครบกำหนดไถ่ถอนในคราวเดียว ตามที่กำหนดในข้อกำหนดสิทธิ

**10. ความเสี่ยงจากการจัดจำนองหลักประกันเป็นลำดับที่ 2** หลักประกันชุดนี้มีห้องชุด 1 ห้อง จัดจำนองเป็นลำดับที่ 2 จึงทำให้ มีความเสี่ยงจากบังคับขายหลักประกัน แล้วได้รับเงินล่าช้า เนื่องจากหากเกิดการบังคับขายหลักประกันเงินที่ได้จะต้องนำมาหักไว้ รอจนกว่าจะชำระหนี้แก่ผู้ถือหุ้นกู้ที่จำนองลำดับแรกแล้ว จึงจะสามารถชำระหนี้หุ้นกู้ที่จัดจำนองลำดับที่ 2 ได้ อีกทั้งยังมีโอกาสที่เงินที่หุ้นกู้ที่จัดจำนองลำดับที่ 2 ได้รับมาชำระหนี้ อาจไม่ได้สามารถชำระคืนได้เต็มจำนวน เนื่องจากเงินที่ได้จากการบังคับขายหลักประกันถูกใช้ชำระหนี้ของหุ้นกู้ที่จัดจำนองลำดับที่ 1 ไปหมดแล้ว

## อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของผู้ออก

อัตราส่วนทางการเงิน	ค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม (ล่าสุด) <sup>3</sup>	ปี 2568	ปี 2567	ปี 2566
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) (เท่า)	1.80	0.91	0.99	1.17
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick Ratio) (เท่า)	N/A	0.08	0.15	0.04
วงจรเงินสด (Cash cycle) (วัน)	990.18	7,990.75	11,194.70	20,423.94
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (Avg. inventory period) (วัน)	1,049.88	8,143.62	11,331.14	20,825.21
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (Avg. collection period) (วัน)	16.01	2.49	3.60	5.92
ระยะเวลาชำระหนี้เจ้าหนี้การค้าเฉลี่ย (Avg. payment period) (วัน)	63.19	155.44	140.04	407.19
ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย <sup>1</sup> (ICR) <sup>4</sup> (เท่า)	2.65	(1.24)	(2.25)	(1.44)
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (IBD/EBITDA ratio) (เท่า)	10.76	(6.69)	(4.24)	(7.82)
ความสามารถในการชำระภาระผูกพัน <sup>1</sup> (DSCR) (เท่า)	0.24	(0.187)	(0.286)	(0.200)
หนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม <sup>2</sup> (D/E ratio) (เท่า)	1.78	2.10	1.44	1.17
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม <sup>2</sup> (IBD/E ratio)(เท่า)	1.46	1.55	1.16	1.05
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย <sup>2</sup> (IBD 1Y/IBD) (ร้อยละ)	42.24	79.92	82.48	63.82
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (Loan/IBD) (ร้อยละ)	40.33	0.00	2.52	2.60
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (EBIT margin) (ร้อยละ)	18.57	(62.80)	(78.00)	(107.56)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA) (ร้อยละ)	3.27	(13.56)	(16.53)	(10.54)
อัตราส่วนผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE) (ร้อยละ)	9.44	(36.76)	(37.91)	(21.42)
สัดส่วนหลักประกันต่อหนี้สิน (เท่า) <sup>5</sup>	N/A	1.00	-	-

<sup>1</sup> ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงความสามารถในการชำระคืนสูง

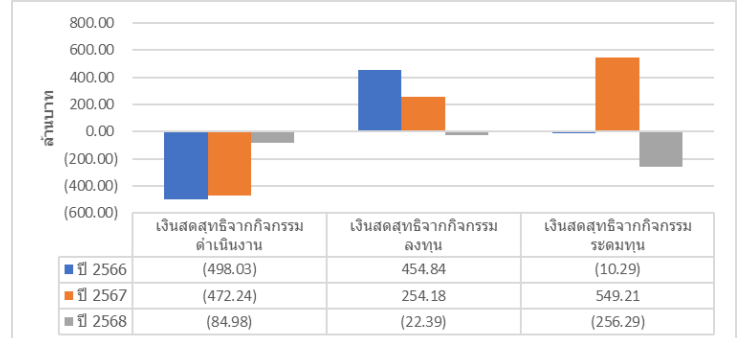
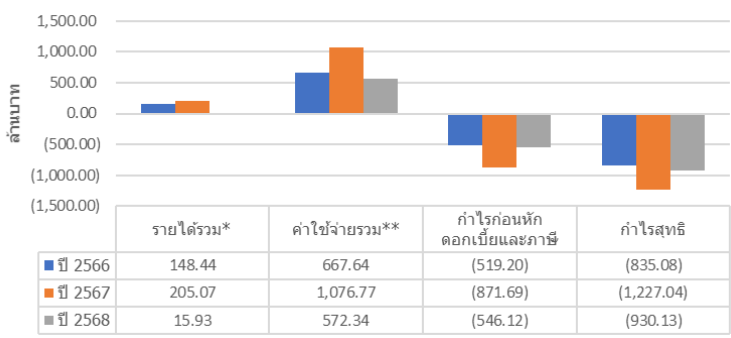
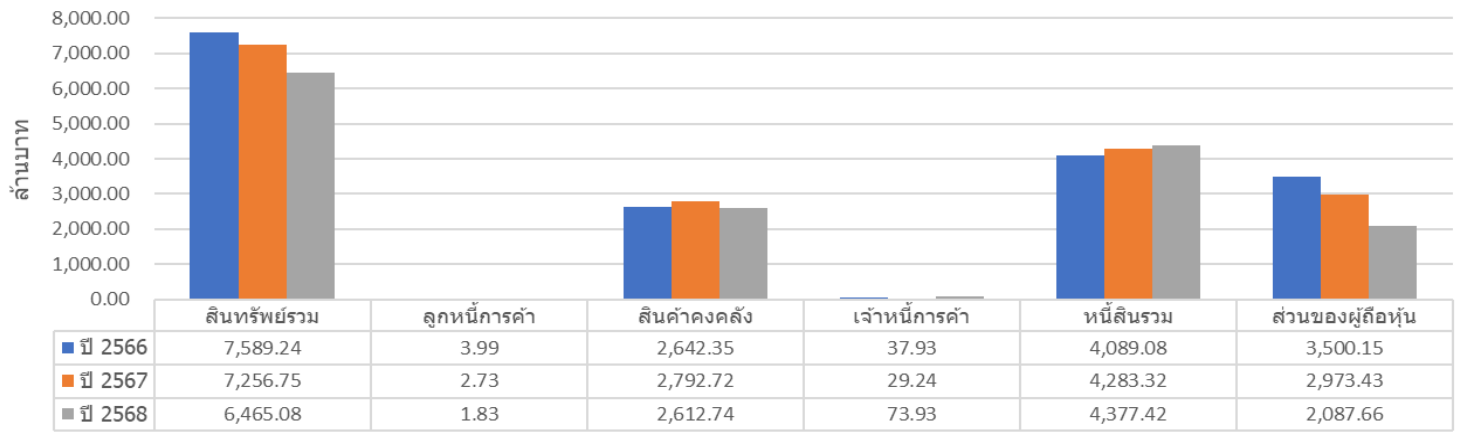
<sup>2</sup> ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงหนี้สินที่สูง

<sup>3</sup> อ้างอิงโดยใช้ข้อมูลของกลุ่มอุตสาหกรรม Property Development ในช่วงปี 2567 จากเว็บไซต์ของสมาคมตราสารหนี้ไทย (ThaiBMA)

<sup>4</sup> อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยคำนวณจาก กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย / ดอกเบี้ยจ่าย (ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย ส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในงบแสดงฐานะการเงิน

<sup>5</sup> ผู้ถือหุ้นกู้ตกลงที่จะจัดจำนองหลักประกันที่เป็นห้องชุด และ/หรือ ที่ดิน ที่ 1.0 เท่า ของมูลค่ารวมของหุ้นกู้ทั้งหมด จากหลักประกันทั้งหมดที่เปิดเผยในส่วนขอข้อกำหนดสิทธิหุ้นกู้ครั้งนี้ (เอกสารแนบท้ายหมายเลข 3.2) และสำหรับหลักประกันที่จัดจำนองเป็นลำดับที่ 2 คำนวณโดยหักมูลค่าทรัพย์สินที่จัดจำนองไว้กับหนี้เงินต้นหุ้นกู้ RML260A เป็นหลักประกันหักออกด้วย 1.20 เท่า ของมูลค่าหนี้ซึ่งทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันลำดับก่อนหน้า และหักมูลค่าทรัพย์สินส่วนที่จัดจำนองไว้กับหนี้เงินต้นหุ้นกู้ RML277B เป็นหลักประกันหักออกด้วย 1 เท่า ของมูลค่าหนี้ซึ่งทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันลำดับก่อนหน้า

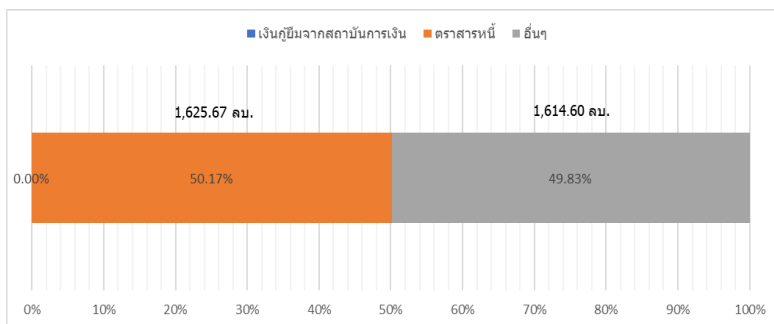
## สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมย้อนหลัง 3 ปีล่าสุด



หมายเหตุ: รายได้รวม\* หมายถึง รายได้รวมตามงบการเงิน รวมกับส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและเงินลงทุนในการร่วมค้า  
ค่าใช้จ่ายรวม\*\* หมายถึง ค่าใช้จ่ายรวมตามงบการเงินโดยไม่นับรวมต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้

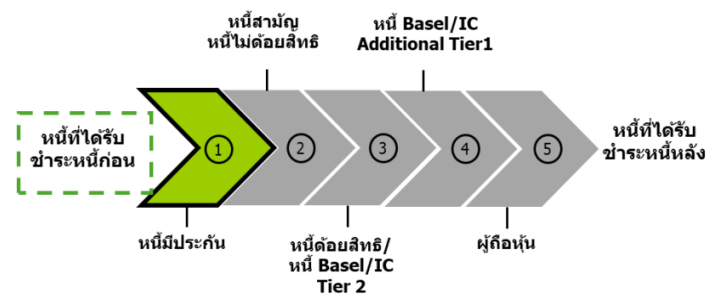
## สัดส่วนหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ยของผู้ออก

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ 2568



หมายเหตุ: รายการอื่นๆ ได้แก่ หนี้สินจากสัญญาเช่าซื้อ

## ลำดับการได้รับชำระหนี้



## ลักษณะพิเศษและความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

### ลักษณะพิเศษของตราสาร

1. ผู้ออกหุ้นกู้สามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนด นับตั้งแต่วันครบกำหนดอายุ 3 เดือนของหุ้นกู้ เป็นต้นไป ทั้งนี้ตามรายละเอียดและภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ ผู้ถือตราสารมีความเสี่ยงที่จะเสียโอกาสในการได้รับผลตอบแทนที่สูงจากการลงทุนในตราสารที่เสนอขาย หากผู้ออกตราสารใช้สิทธิไถ่ถอนในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยในตลาดลดลงต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยของตราสาร

### ความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

- ผู้ออกตราสารและตราสารไม่ได้มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ (unrated) อาจมีผลตอบแทนที่สูง แต่ก็มีความเสี่ยงที่สูงด้วยเช่นกัน ดังนั้นผู้ลงทุนควรศึกษาและทำความเข้าใจเกี่ยวกับลักษณะตราสาร รวมถึงวิเคราะห์ความเสี่ยงของผู้ออกตราสารก่อนตัดสินใจลงทุน
- การลงทุนในตราสารหนี้ชนิดนี้ไม่ใช่เงินฝาก ผู้ลงทุนต้องพิจารณาความสามารถในการชำระคืนของผู้ออกอย่างรอบคอบ
- เนื่องจากตลาดตราสารหนี้ในประเทศไทยมีสภาพคล่องต่ำ ส่งผลให้การขายตราสารก่อนครบกำหนดไถ่ถอนในตลาดรองนั้น อาจได้รับมูลค่าของตราสารลดลงหรือเพิ่มขึ้นได้โดยขึ้นอยู่กับสถานะและต้องการของตลาดในขณะนั้น
- ตราสารหนี้ชนิดนี้เป็นตราสารหนี้ที่จำกัดให้มีการเสนอขายและเปลี่ยนมือได้เฉพาะในกลุ่มผู้ลงทุนสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่เท่านั้น จะไม่สามารถขายหรือโอนให้แก่บุคคลใดๆ ที่ไม่ได้อยู่ในกลุ่มผู้ลงทุนดังกล่าวได้ เว้นแต่เป็นการโอนทางมรดก

5. หน้าที่เสนอขายในครั้งนี้เป็นหน้าที่ที่มีหลักประกัน มูลค่าหลักประกันที่นำมาจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจหรือจดจำนอง อาจมีมูลค่าลดลงจากวันออกหน้าที่ ซึ่งเป็นผลจากการลดลงของราคาตลาด ทรัพย์สิน หรือ สาเหตุอื่นๆ อย่างไรก็ตาม ผู้ออกตราสารต้องดำรงมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นประกันตามสัญญาหลักประกันต่อมูลค่ารวมของหน้าที่ยังมีได้ 1.00 เท่า ทั้งนี้ผู้ลงทุนควรพิจารณาความสามารถในการชำระคืนหนี้ของผู้ออกตราสารหนี้ และมูลค่าหลักประกันได้ครอบคลุมมูลค่าหน้าที่ออกและเสนอขายได้จริง เมื่อผู้ออกตราสารหนี้ผิดนัดชำระ

6. เงินที่ได้จากการระดมทุนครั้งนี้จะนำไปจดหลักประกันทางธุรกิจ และผู้แทนผู้ถือหน้าที่จะใช้ดุลพินิจเกี่ยวกับความสามารถของผู้ออกตราสารในการไถ่ถอนหน้าที่ RML266A RML266B RML267A RML267B RML267C และ RML267D ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหน้าที่ ตามวัตถุประสงค์การใช้เงินของหน้าที่ครั้งนี้ ซึ่งจะมีรายละเอียดดังนี้ 1) ถ้าไถ่ถอนหน้าที่ดังกล่าวได้ ผู้แทนผู้ถือหน้าที่ใช้เงินในบัญชีเพื่อชำระเงินหน้าที่ดังกล่าว 2) ถ้าไถ่ถอนหน้าที่ดังกล่าวไม่ได้ ผู้ออกหน้าที่จะใช้สิทธิไถ่ถอนหน้าที่ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน (อ้างอิงร่างข้อกำหนดสิทธิ ข้อ 7.2.15) โดยผู้ถือหน้าที่ยังคงมีสิทธิได้รับเงินต้นหน้าที่และดอกเบี้ยหน้าที่คิดคำนวณจนถึง (แต่ไม่รวม) วันไถ่ถอนหน้าที่ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหน้าที่ และค่าธรรมเนียมการใช้สิทธิชำระคืนหนี้หน้าที่ก่อนครบกำหนดตามที่กำหนดในร่างข้อกำหนดสิทธิ ข้อ 10.5 (ง) และ (จ) ซึ่งจะทำให้เสียโอกาสในการได้รับผลตอบแทนที่สูงจากการลงทุนในหน้าที่เสนอขาย หากผู้ออกหน้าที่ใช้สิทธิไถ่ถอนในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยในตลาดลดลงต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยของตราสาร

## คำเตือนและข้อมูลแจ้งเตือนอื่น

### คำเตือน

- การอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ด. ไม่ได้หมายความว่าแนะนำให้ลงทุน ประกันการชำระหนี้ ผลตอบแทน เงินต้น หรือรับรองความถูกต้องของข้อมูล
- ข้อมูลสรุปนี้เป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวน (filing) ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของหลักทรัพย์และบริษัท ที่ออกและเสนอขายหลักทรัพย์ ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องวิเคราะห์ความเสี่ยงและศึกษาข้อมูลจากหนังสือชี้ชวน (filing)

### ข้อมูลแจ้งเตือนอื่น

- บริษัท "ไม่มี" ประวัติการผิดนัดชำระหนี้ดอกเบี้ยหรือเงินต้นของตราสารหนี้ หรือผิดนัดชำระหนี้เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ หรือสถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นโดยคุณวิเศษยอนหลัง 3 ปีจากบริษัท ข้อมูลเครดิตแห่งชาติ และงบการเงิน ที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
- ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน้าที่ไม่มี ความเกี่ยวข้องกับผู้ออกตราสารหนี้ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในกระบวนการออกและเสนอขายตราสารหนี้
- ผู้แทนผู้ถือหน้าที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ออกหน้าที่ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- บริษัท "มี" ประวัติการใช้เงินผิดวัตถุประสงค์จากที่แจ้งไว้ต่อสำนักงาน ก.ล.ด. หรือที่เปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล 3 ปีย้อนหลัง ดังนี้

- หน้าที่ RML ครั้งที่ 1/2566 มีการเสนอขายทั้งหมด 4 ชุด ชุดที่ 1 และ 2 เสนอขายวันที่ 6-8 มิ.ย. 2566 และ ชุดที่ 3 และ 4 เสนอขายวันที่ 26 - 28 มิ.ย. 66 วงเงินเสนอขายแต่ละชุดไม่เกิน 490 ล้านบาท และรวมทั้ง 4 ชุดไม่เกิน 490 ล้านบาท โดยในแบบ filing มีการเปิดเผยว่า หน้าที่ทั้ง 4 ชุดมีวัตถุประสงค์การใช้เงินร่วมกันคือ 1) เพื่อชำระคืนหน้าที่ RML236A จำนวน 486.7 ล้านบาท และ 2) เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท จำนวน 3.3 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม เนื่องจากหน้าที่ชุดที่ 1 และ 2 สามารถขายได้เพียง 188 ล้านบาท จึงไม่เพียงพอต่อการชำระคืนหน้าที่ RML236A จำนวน 486.7 ล้านบาท ซึ่งครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 15 มิ.ย. 2566 บริษัทจึงได้กู้ยืมเงินจากแหล่งอื่นเพื่อชำระคืนหน้าที่ และภายหลังจากการเสนอขายหน้าที่ชุดที่ 3 และ 4 จำนวน 214.2 ล้านบาท ก็ได้นำเงินจากหน้าที่ดังกล่าวไปชำระคืนเงินกู้ยืมจากแหล่งอื่นข้างต้น โดยที่ข้อกำหนดสิทธิของหน้าที่ RML ครั้งที่ 1/2566 ข้อ 6.2.9 กำหนดว่าการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้เงินในเรื่องที่มีนัยสำคัญ ผู้ออกหน้าที่จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน้าที่ ซึ่งขณะที่ใช้เงินนั้น ยังไม่ได้จัดประชุมขอมติแต่อย่างใด บริษัท จึงได้ขออนุมัติและให้สัตยาบันการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้เงินต่อที่ประชุมผู้ถือหน้าที่ครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 7 ส.ค. 2566 รวมทั้งแจ้งข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ เมื่อวันที่ 21 ก.ค. 2566 ซึ่งที่ประชุมผู้ถือหน้าที่มีมติอนุมัติการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้เงินดังกล่าวแล้วดังนี้

วัตถุประสงค์การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้โดยประมาณ (ล้านบาท)	ระยะเวลาที่ใช้เงิน โดยประมาณ
1. เพื่อชำระคืนหน้าที่ หน้าที่ของบริษัท โรบอ แลนด์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2565 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2566 ซึ่งผู้ออกหน้าที่มีสิทธิไถ่ถอนหน้าที่ก่อนครบกำหนด (RML236A)	188.0	ภายในเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2566
2. เพื่อชำระคืนหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงิน และ หน้าที่ระยะสั้นของบริษัท โรบอ แลนด์ จำกัด (มหาชน)	214.2	ภายในเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2566



## Factsheet

### บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)

สถานะการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (listed) :  เป็น -  ไม่เป็น  
ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เสนอขาย หุ้นกู้ระยะยาว ไม่โดยสิทธิ มีประกัน มีผู้ถือหุ้นกู้  
และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน

ชื่อ "หุ้นกู้เสียงสูงมีประกันลำดับรองของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2569 ชุดที่ 4 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571  
ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้" ("หุ้นกู้ชุดที่ 4") ระหว่างวันที่ 17-19 และ 22-23 มิถุนายน พ.ศ. 2569

## ลักษณะตราสาร

อายุ 1 ปี 7 เดือน 4 วัน  
อัตราดอกเบี้ย คงที่ร้อยละ 7.35 (เจ็ดจุดสามห้า) ต่อปี  
งวดการชำระดอกเบี้ย จ่ายดอกเบี้ยทุกๆ 3 เดือน  
การไถ่ถอนก่อนกำหนด ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนก่อนวันครบกำหนดไถ่  
ถอนหุ้นกู้ได้ หลังจากการเสนอขายครบรอบ 3 (สาม) เดือนของอายุหุ้นกู้  
มูลค่าการเสนอขายรวม ไม่เกิน 300 ล้านบาท โดยหุ้นกู้ที่เสนอ  
ขายในครั้งนี้ รวมทั้งหมด 6 ชุด เสนอขายไม่เกิน 510 ล้านบาท  
หลักประกัน/ผู้ค้ำประกัน 1) เงินสด โดยฝากเข้าบัญชีหลักประกัน ที่มีการจด  
ทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจ ประเภทสิทธิในเงินฝากธนาคาร โดย  
ดำรงอัตราส่วน 1:1 และ/ หรือ 2) ห้องชุดโครงการ The River ชั้นที่ 23 และ  
27 พื้นที่ยรวม 1,421.70 ตรม. มูลค่ารวม 311.97 ล้านบาท (จำนวนเป็น  
ลำดับที่ 1) ห้องชุด The Cube อาคารส่วนโพเดียม พื้นที่ 2,163.62 ตรม.  
มูลค่ารวม 475.99 ล้านบาท (จัดจำนวนเป็นลำดับที่ 2 ต่อจากหุ้น RML260A  
หนี้เงินต้น จำนวน 184.90 ล้านบาท) 3) ที่ดินเปล่าใน จ.กระบี่ 2,000 ตร.ว.  
มูลค่า 70.00 ล้านบาท (จัดจำนวนเป็นลำดับที่ 2 ต่อจากหุ้น RML277B หนี้  
เงินต้น จำนวน 14.5 ล้านบาท) 4) ที่ดินเปล่าใน จ.ภูเก็ต 5 แปลง 2,060.5  
ตร.ว. มูลค่า 136.50 ล้านบาท ที่ดินเปล่าใน จ.สมุทรปราการ 3 แปลง 207.00  
ตร.ว. มูลค่า 4.35 ล้านบาท และที่ดิน บริเวณ ถนนรัชดาภิเษก ใน จังหวัด  
กทม. 322.9 ตารางวา มูลค่า 9.45 ล้านบาท (ทั้งหมดจัดจำนวนเป็นลำดับที่  
1) ประเมินโดย บจ.ศศิกฤติ เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ โดยต้องดำรง  
อัตราส่วนมูลค่าของหลักประกันต่อหนี้เงินต้นหุ้นกู้ไม่น้อยกว่า 1:1 เท่า  
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด  
วัตถุประสงค์การใช้เงิน เพื่อชำระคืนหุ้น RML267A RML267B RML267C  
และ RML267D ที่จะครบกำหนดในเดือน กรกฎาคม 2569 ในวันครบกำหนดไถ่  
ถอนหุ้นกู้ และเพื่อชำระคืน Bridging Finance ในการไถ่ถอนหุ้น RML266A  
และ RML266B ที่จะครบกำหนดในเดือน มิถุนายน 2569 และ เพื่อใช้เป็น  
เงินทุนหมุนเวียนระยะสั้นของกลุ่มบริษัท

## อันดับความน่าเชื่อถือ

ไม่มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ "unrated"

## รายละเอียดสำคัญอื่น

วันที่ออกตราสาร 24 มิถุนายน พ.ศ. 2569  
วันที่ครบกำหนดอายุ 28 มกราคม พ.ศ. 2571  
ประเภทการเสนอขาย ผู้ลงทุนสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่  
ผู้จัดจำหน่าย/ผู้ค้ำ บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด  
นายทะเบียนหุ้นกู้ บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด

## ผลตอบแทนของตราสารรุ่นอื่นในตลาด (YTM)

ไม่มีข้อมูล

## ข้อกำหนดในการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน

บริษัทฯ จะดำรงไว้ซึ่ง Net D/E Ratio ตามนิยามที่ระบุไว้ในข้อกำหนด  
สิทธิในอัตราส่วนไม่เกิน 2.5:1 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายไตรมาสหรือสิ้น  
ปีบัญชีตลอดอายุหุ้นกู้  
ณ วันที่ 31 ธ.ค 68 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น  
เท่ากับ 1.50 เท่า  
หมายเหตุ "หนี้สินสุทธิ" หมายถึง จำนวนหนี้สินเฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ย  
จ่าย (ซึ่งรวมหนี้สินตามสัญญาเช่าด้วย) หักด้วยเงินสดและรายการ  
เทียบเท่าเงินสด และเงินลงทุนชั่วคราว  
"ส่วนของผู้ถือหุ้น" หมายถึง จำนวนรวมส่วนของผู้ถือหุ้นของผู้ถือหุ้น  
ทั้งนี้ สูตรการคำนวณโดยรายละเอียดปรากฏตามข้อ 7.2.13 ของข้อกำหนดสิทธิ

## ระดับความเสี่ยง

(พิจารณาจากอายุตราสารและอันดับความน่าเชื่อถือ)



เป็นตราสารหนี้ที่ผู้ออกตราสารสามารถไถ่ถอนก่อนกำหนด

## ความเสี่ยงของผู้ออก

- ความเสี่ยงจากผลขาดทุนสุทธิต่อเนื่อง** ในปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิ 835.1 ลบ. 1,227.04 ลบ. และ 930.13 ลบ. สาเหตุหลักเกิดจากห้องชุดพร้อมโอนที่บริษัทสามารถบันทึกเป็นรายได้จากการขายทยอยหมดลง โดยห้องชุดที่เป็นสินค้าพร้อมขายจะรับรู้เป็น ส่วนแบ่งกำไร/ขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า รวมถึงรายได้ค่าเช่าของตึก OCC ที่เพิ่มขึ้นนอกจากนี้ผู้สอบบัญชียังได้แสดงความเห็นว่าด้วย "กลุ่มบริษัทมีผลขาดทุนสุทธิต่อเนื่อง 3 ปี ส่งผลให้ส่วนของผู้ถือหุ้นในการเงินปีล่าสุดน้อยกว่าร้อยละ 100 ของทุนชำระแล้ว เป็นเหตุให้ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยดำเนินการตามมาตรการขึ้นเครื่องหมาย CB (Caution-Business) ไว้ที่หลักทรัพย์จดทะเบียนของบริษัทเพื่อเตือนผู้ลงทุน" และมีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญซึ่งอาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญเกี่ยวกับความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มกิจการและบริษัท
- ความเสี่ยงด้านความสามารถในการชำระหนี้** ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2568 บริษัทมีหนี้สินรวม 4,377.42 ล้านบาท ซึ่งเป็นหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 3,240.27 ล้านบาท ในปีที่ผ่านมา มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (Interest Bearing Debt to EBITDA ratio) ตดลมนาดลอด สะท้อนว่า กำไรจากการดำเนินงานไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยอย่างมีนัยสำคัญ
- ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการขึ้นอยู่กับความต่อเนื่องของโครงการที่พัฒนาอยู่และการเกิดช่องว่างของการรับรู้รายได้** ปัจจุบันบริษัทมีจำนวนโครงการที่แล้วเสร็จและอยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์ 2 โครงการ ซึ่งมูลค่าขายงานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ (Backlog) จะทยอยหมดลงภายในปี 2569 บริษัทจึงมีความเสี่ยงที่ผลการดำเนินงานหากมีเหตุส่งผลให้โครงการใหม่พัฒนาล่าช้าเกินกว่ากำหนด
- ความเสี่ยงจากการที่บริษัทพึ่งพิงตราสารหนี้** ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2568 บริษัทมีหนี้กู้ยืมค้างจำนวน 1,625.67 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50.17 ของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย มีหนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ยและที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี จำนวนสูงถึง 2,589.73 ล้านบาท ในปัจจุบันบริษัทยังจำเป็นต้องออกหุ้นกู้ชุดใหม่เพื่อทดแทนหุ้นกู้เดิมที่จะครบกำหนดชำระ ทำให้บริษัทมีความเสี่ยงที่จะเกิดเหตุผิดนัดชำระหนี้ หากไม่สามารถออกหุ้นกู้ใหม่ทดแทนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดในอนาคต หรือทดแทนได้ไม่ครบตามมูลค่าที่วางแผนไว้
- ความเสี่ยงจากการด้อยค่าสัญญาต่างๆ รวมถึงสัญญาร่วมทุน** บริษัทได้แปลงการแปลงสภาพตัวเงินเป็นหุ้นสามัญของบริษัท Nautilus Data Technologies, Inc จำนวน 129,507 หุ้น ราคาหุ้นละ 3.60 usd/หุ้น ทำให้บริษัทมีความเสี่ยงจากการด้อยค่าด้วยธรรมชาติของเงินลงทุนที่เกิดจากการแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญดังกล่าว และบริษัทลงทุนในสัญญาร่วมทุนและสัญญาซื้อขายหุ้นของการร่วมค้ากับบุคคล ซึ่งได้ทยอยจ่ายเงินล่วงหน้ารวม 407 ล้านบาท (ได้ตั้งด้อยค่าจำนวน 305.49 ล้านบาท หรือร้อยละ 75) บริษัทจึงมีความเสี่ยงในภาวะผูกพันสำหรับการลงทุนในการร่วมค้าโครงการดังกล่าว
- ความเสี่ยงในการระงับและเงินกู้ยืม สำหรับโครงการใหม่** บริษัทลงนามสัญญากับผู้ลงทุนรายเพื่อร่วมลงทุนโครงการที่จังหวัดภูเก็ต บริษัทมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าหุ้นเพิ่มทุน จำนวน 1,572.96 ล้านบาท และค่าหุ้นที่บริษัทต้องจ่ายทดแทนให้ผู้ลงทุน จำนวน 28.69 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีความเสี่ยงในการระงับเงินกู้ยืมในการจัดหาแหล่งเงินทุน
- ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง** ปี 2568 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่อง (Current Ratio) 0.91 เท่า และอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick Ratio) 0.08 เท่า สะท้อนได้ว่าบริษัทมีสภาพคล่องต่ำ และมีความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้

หนังสือชี้ชวน  
(filing)  
SCAN HERE



(รายละเอียดตามแบบ Filing  
ส่วนที่ 3.2(2) บัญชีความเสี่ยง)

## ความเสี่ยงของผู้ออก (ต่อ)

**8. ความเสี่ยงหลักประกัน** หลักประกันชุดนี้คือ ที่ดิน และห้องชุด มีความเสี่ยงในการบังคับจำนองขายทอดตลาด กระบวนการบังคับจำนองจะต้องผ่านขั้นตอนในชั้นศาลซึ่งอาจใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ และมีโอกาสที่มูลค่าบังคับขายทอดตลาดต่ำกว่ามูลค่าหนี้หุ้นกู้ หรืออาจไม่มีผู้ซื้อสินทรัพย์ดังกล่าว

**9. ความเสี่ยงในกรณีที่ไม่สามารถขายหุ้นกู้ได้เต็มจำนวนที่เสนอขาย** บริษัทมีวัตถุประสงค์ในการนำเงินจากการขายหุ้นกู้ในครั้งนี้ เพื่อไถ่ถอนหุ้นกู้หุ้น RML266A RML266B RML267A RML267B RML267C และ RML267D ซึ่งหากการเสนอขายหุ้นกู้ไม่เป็นไปตามที่บริษัทคาดไว้ บริษัทอาจมีความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้หุ้นดังกล่าวและอาจส่งผลให้เกิดการผิดสัญญาข้ามกัน หากไม่เป็นตามที่บริษัทคาดการณ์ รวมทั้งอาจเป็นเหตุให้ผู้แทนผู้ถือหุ้นสามารถไต่สวนคดีฟ้องแต่ฝ่ายเดียวเรียกให้ผู้ถือหุ้นกู้ใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ทั้งจำนวนก่อนครบกำหนดไถ่ถอนในคราวเดียว ตามที่กำหนดในข้อกำหนดสิทธิ

**10. ความเสี่ยงจากการจัดจำนองหลักประกันเป็นลำดับที่ 2** หลักประกันชุดนี้มีห้องชุด 1 ห้อง จัดจำนองเป็นลำดับที่ 2 จึงทำให้ มีความเสี่ยงจากบังคับขายหลักประกัน แล้วได้รับเงินล่าช้า เนื่องจากหากเกิดการบังคับขายหลักประกันเงินที่ได้จะต้องนำมาหักไว้ รอจนกว่าจะชำระหนี้แก่ผู้ถือหุ้นกู้ที่จำนองลำดับแรกแล้ว จึงจะสามารถชำระหนี้หุ้นกู้ที่จัดจำนองลำดับที่ 2 ได้ อีกทั้งยังมีโอกาสที่เงินที่หุ้นกู้ที่จัดจำนองลำดับที่ 2 ได้รับมาชำระหนี้ อาจไม่ได้สามารถชำระคืนได้เต็มจำนวน เนื่องจากเงินที่ได้จากการบังคับขายหลักประกันถูกใช้ชำระหนี้ของหุ้นกู้ที่จัดจำนองลำดับที่ 1 ไปหมดแล้ว

## อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของผู้ออก

อัตราส่วนทางการเงิน	ค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม (ล่าสุด) <sup>3</sup>	ปี 2568	ปี 2567	ปี 2566
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) (เท่า)	1.80	0.91	0.99	1.17
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick Ratio) (เท่า)	N/A	0.08	0.15	0.04
วงจรเงินสด (Cash cycle) (วัน)	990.18	7,990.75	11,194.70	20,423.94
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (Avg. inventory period) (วัน)	1,049.88	8,143.62	11,331.14	20,825.21
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (Avg. collection period) (วัน)	16.01	2.49	3.60	5.92
ระยะเวลาชำระหนี้เจ้าหนี้การค้าเฉลี่ย (Avg. payment period) (วัน)	63.19	155.44	140.04	407.19
ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย <sup>1</sup> (ICR) <sup>4</sup> (เท่า)	2.65	(1.24)	(2.25)	(1.44)
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (IBD/EBITDA ratio) (เท่า)	10.76	(6.69)	(4.24)	(7.82)
ความสามารถในการชำระภาระผูกพัน <sup>1</sup> (DSCR) (เท่า)	0.24	(0.187)	(0.286)	(0.200)
หนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม <sup>2</sup> (D/E ratio) (เท่า)	1.78	2.10	1.44	1.17
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม <sup>2</sup> (IBD/E ratio)(เท่า)	1.46	1.55	1.16	1.05
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย <sup>2</sup> (IBD 1Y/IBD) (ร้อยละ)	42.24	79.92	82.48	63.82
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (Loan/IBD) (ร้อยละ)	40.33	0.00	2.52	2.60
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (EBIT margin) (ร้อยละ)	18.57	(62.80)	(78.00)	(107.56)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA) (ร้อยละ)	3.27	(13.56)	(16.53)	(10.54)
อัตราส่วนผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE) (ร้อยละ)	9.44	(36.76)	(37.91)	(21.42)
สัดส่วนหลักประกันต่อหนี้สิน (เท่า) <sup>5</sup>	N/A	1.00	-	-

<sup>1</sup> ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงความสามารถในการชำระคืนสูง

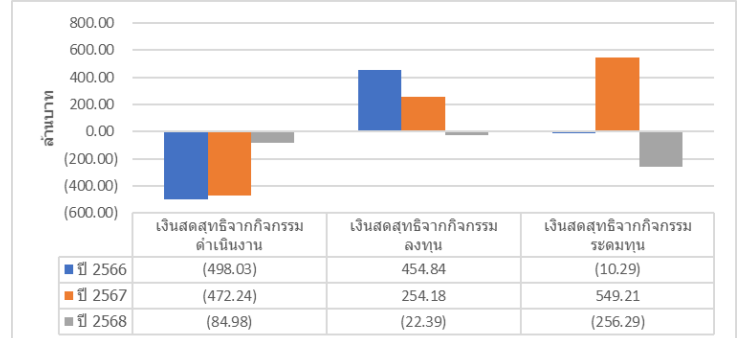
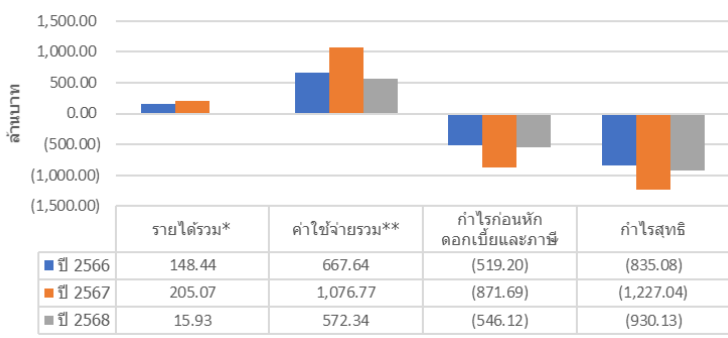
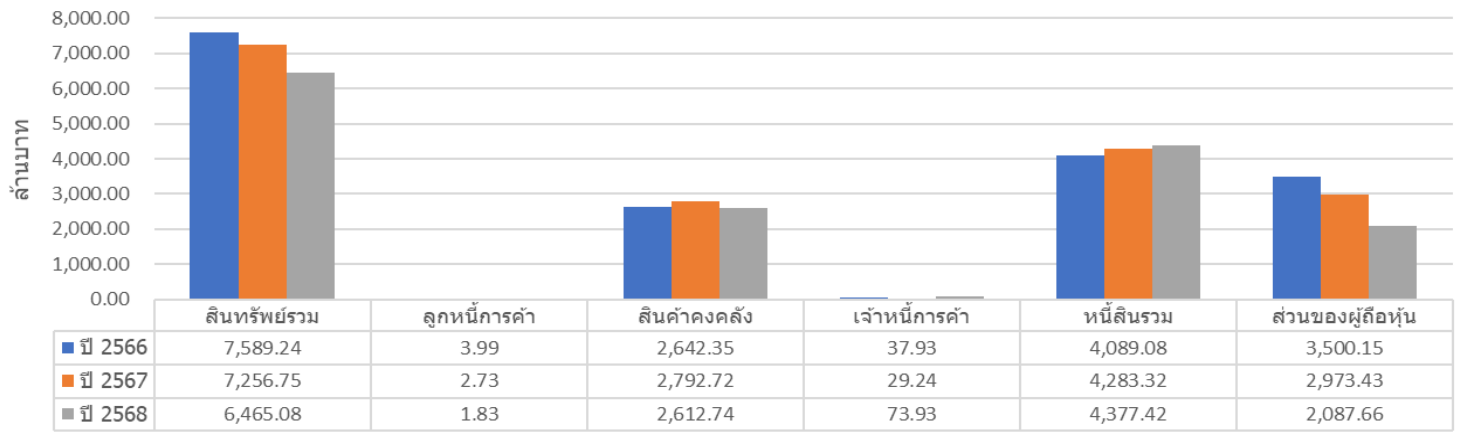
<sup>2</sup> ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงหนี้สินที่สูง

<sup>3</sup> อ้างอิงโดยใช้ข้อมูลของกลุ่มอุตสาหกรรม Property Development ในช่วงปี 2567 จากเว็บไซต์ของสมาคมตราสารหนี้ไทย (ThaiBMA)

<sup>4</sup> อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยคำนวณจาก กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย / ดอกเบี้ยจ่าย (ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย ส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในงบแสดงฐานะการเงิน

<sup>5</sup> ผู้ถือหุ้นกู้ตกลงที่จะจัดจำนองหลักประกันที่เป็นห้องชุด และ/หรือ ที่ดิน ที่ 1.0 เท่า ของมูลค่ารวมของหุ้นกู้ทั้งหมด จากหลักประกันทั้งหมดที่เปิดเผยในส่วนขอข้อกำหนดสิทธิหุ้นกู้ครั้งนี้ (เอกสารแนบท้ายหมายเลข 3.2) และสำหรับหลักประกันที่จัดจำนองเป็นลำดับที่ 2 คำนวณโดยหักมูลค่าทรัพย์สินที่จัดจำนองไว้กับหนี้เงินต้นหุ้นกู้ RML260A เป็นหลักประกันหักออกด้วย 1.20 เท่า ของมูลค่าหนี้ซึ่งทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันลำดับก่อนหน้า และหักมูลค่าทรัพย์สินส่วนที่จัดจำนองไว้กับหนี้เงินต้นหุ้นกู้ RML277B เป็นหลักประกันหักออกด้วย 1 เท่า ของมูลค่าหนี้ซึ่งทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันลำดับก่อนหน้า

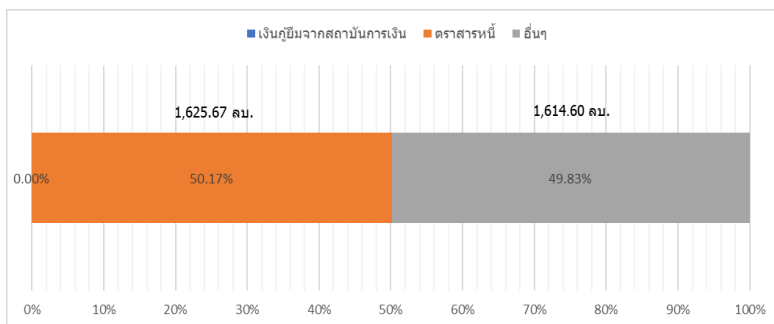
## สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมย้อนหลัง 3 ปีล่าสุด



หมายเหตุ: รายได้รวม\* หมายถึง รายได้รวมตามงบการเงิน รวมกับส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและเงินลงทุนในการร่วมค้า  
ค่าใช้จ่ายรวม\*\* หมายถึง ค่าใช้จ่ายรวมตามงบการเงินโดยไม่นับรวมต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้

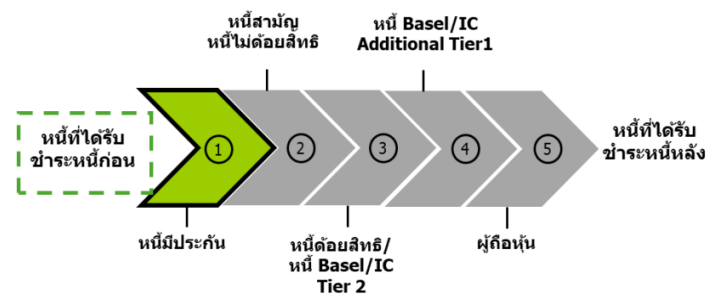
## สัดส่วนหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ยของผู้ออก

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ 2568



หมายเหตุ: รายการอื่นๆ ได้แก่ หนี้สินจากสัญญาเช่าซื้อ

## ลำดับการได้รับชำระหนี้



## ลักษณะพิเศษและความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

### ลักษณะพิเศษของตราสาร

1. ผู้ออกหุ้นกู้สามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนด นับตั้งแต่วันครบกำหนดอายุ 3 เดือนของหุ้นกู้ เป็นต้นไป ทั้งนี้ตามรายละเอียดและภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ ผู้ถือตราสารมีความเสี่ยงที่จะเสียโอกาสในการได้รับผลตอบแทนที่สูงจากการลงทุนในตราสารที่เสนอขาย หากผู้ออกตราสารใช้สิทธิไถ่ถอนในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยในตลาดลดลงต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยของตราสาร

### ความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

- ผู้ออกตราสารและตราสารไม่ได้มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ (unrated) อาจมีผลตอบแทนที่สูง แต่ก็มีความเสี่ยงที่สูงด้วยเช่นกัน ดังนั้นผู้ลงทุนควรศึกษาและทำความเข้าใจเกี่ยวกับลักษณะตราสาร รวมถึงวิเคราะห์ความเสี่ยงของผู้ออกตราสารก่อนตัดสินใจลงทุน
- การลงทุนในตราสารหนี้ชนิดนี้ไม่ใช่เงินฝาก ผู้ลงทุนต้องพิจารณาความสามารถในการชำระคืนของผู้ออกอย่างรอบคอบ
- เนื่องจากตลาดตราสารหนี้ในประเทศไทยมีสภาพคล่องต่ำ ส่งผลให้การขายตราสารก่อนครบกำหนดไถ่ถอนในตลาดรองนั้น อาจได้รับมูลค่าของตราสารลดลงหรือเพิ่มขึ้นได้โดยขึ้นอยู่กับสถานะและต้องการของตลาดในขณะนั้น
- ตราสารหนี้ชนิดนี้เป็นตราสารหนี้ที่จำกัดให้มีการเสนอขายและเปลี่ยนมือได้เฉพาะในกลุ่มผู้ลงทุนสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่เท่านั้น จะไม่สามารถขายหรือโอนให้แก่บุคคลใดๆ ที่ไม่ได้อยู่ในกลุ่มผู้ลงทุนดังกล่าวได้ เว้นแต่เป็นการโอนทางมรดก

5. หน้าที่เสนอขายในครั้งนี้เป็นหน้าที่ที่มีหลักประกัน มูลค่าหลักประกันที่นำมาจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจหรือจดจำนอง อาจมีมูลค่าลดลงจากวันออกหน้าที่ ซึ่งเป็นผลจากการลดลงของราคาตลาด ทรัพย์สิน หรือ สาเหตุอื่นๆ อย่างไรก็ตาม ผู้ออกตราสารต้องดำรงมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นประกันตามสัญญาหลักประกันต่อมูลค่ารวมของหน้าที่ยังมีได้ ใถ่ถอนทั้งหมดตลอดอายุหน้าที่ไม่ว่า 1.00 เท่า ทั้งนี้ผู้ลงทุนควรพิจารณาความสามารถในการชำระคืนหนี้ของผู้ออกตราสารหนี้ และมูลค่าหลักประกันได้ครอบคลุมมูลค่าหน้าที่ออกและเสนอขายได้จริง เมื่อผู้ออกตราสารหนี้ผิดนัดชำระ

6. เงินที่ได้จากการระดมทุนครั้งนี้จะนำไปจดหลักประกันทางธุรกิจ และผู้แทนผู้ถือหน้าที่จะใช้ดุลพินิจเกี่ยวกับความสามารถของผู้ออกตราสารในการใถ่ถอนหน้าที่ RML266A RML266B RML267A RML267B RML267C และ RML267D ในวันครบกำหนดใถ่ถอนหน้าที่ ตามวัตถุประสงค์การใช้เงินของหน้าที่ครั้งนี้ ซึ่งจะมีรายละเอียดดังนี้ 1) ถ้าใถ่ถอนหน้าที่ดังกล่าวได้ ผู้แทนผู้ถือหน้าที่ใช้เงินในบัญชีเพื่อชำระหนี้หน้าที่ดังกล่าว 2) ถ้าใถ่ถอนหน้าที่ดังกล่าวไม่ได้ ผู้ออกหน้าที่จะใช้สิทธิใถ่ถอนหน้าที่ก่อนวันครบกำหนดใถ่ถอน (อ้างอิงร่างข้อกำหนดสิทธิ ข้อ 7.2.15) โดยผู้ถือหน้าที่ยังคงมีสิทธิได้รับเงินต้นหน้าที่และดอกเบี้ยหน้าที่คิดคำนวณจนถึง (แต่ไม่รวม) วันใถ่ถอนหน้าที่ก่อนวันครบกำหนดใถ่ถอนหน้าที่ และค่าธรรมเนียมการใช้สิทธิชำระคืนหนี้หน้าที่ก่อนครบกำหนดตามที่กำหนดในร่างข้อกำหนดสิทธิ ข้อ 10.5 (ง) และ (จ) ซึ่งจะทำให้เสียโอกาสในการได้รับผลตอบแทนที่สูงจากการลงทุนในหน้าที่เสนอขาย หากผู้ออกหน้าที่ใช้สิทธิใถ่ถอนในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยในตลาดลดลงต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยของตราสาร

## คำเตือนและข้อมูลแจ้งเตือนอื่น

### คำเตือน

- การอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ด. ไม่ได้หมายความว่าแนะนำให้ลงทุน ประกันการชำระหนี้ ผลตอบแทน เงินต้น หรือรับรองความถูกต้องของข้อมูล
- ข้อมูลสรุปนี้เป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวน (filing) ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของหลักทรัพย์และบริษัท ที่ออกและเสนอขายหลักทรัพย์ ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องวิเคราะห์ความเสี่ยงและศึกษาข้อมูลจากหนังสือชี้ชวน (filing)

### ข้อมูลแจ้งเตือนอื่น

- บริษัท "ไม่มี" ประวัติการผิดนัดชำระหนี้ดอกเบี้ยหรือเงินต้นของตราสารหนี้ หรือผิดนัดชำระหนี้เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ หรือสถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นโดยคุณวิญญูชนอนหลัง 3 ปีจากบริษัท ข้อมูลเครดิตแห่งชาติ และงบการเงิน ที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
- ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน้าที่ไม่มี ความเกี่ยวข้องกับผู้ออกตราสารหนี้ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในกระบวนการออกและเสนอขายตราสารหนี้
- ผู้แทนผู้ถือหน้าที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ออกหน้าที่ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- บริษัท "มี" ประวัติการใช้เงินผิดวัตถุประสงค์จากที่แจ้งไว้ต่อสำนักงาน ก.ล.ด. หรือที่เปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล 3 ปีย้อนหลัง ดังนี้

- หน้าที่ RML ครั้งที่ 1/2566 มีการเสนอขายทั้งหมด 4 ชุด ชุดที่ 1 และ 2 เสนอขายวันที่ 6-8 มิ.ย. 2566 และ ชุดที่ 3 และ 4 เสนอขายวันที่ 26 - 28 มิ.ย. 66 วงเงินเสนอขายแต่ละชุดไม่เกิน 490 ล้านบาท และรวมทั้ง 4 ชุดไม่เกิน 490 ล้านบาท โดยในแบบ filing มีการเปิดเผยว่า หน้าที่ทั้ง 4 ชุดมีวัตถุประสงค์การใช้เงินร่วมกันคือ 1) เพื่อชำระคืนหน้าที่ RML236A จำนวน 486.7 ล้านบาท และ 2) เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท จำนวน 3.3 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม เนื่องจากหน้าที่ชุดที่ 1 และ 2 สามารถขายได้เพียง 188 ล้านบาท จึงไม่เพียงพอต่อการชำระคืนหน้าที่ RML236A จำนวน 486.7 ล้านบาท ซึ่งครบกำหนดใถ่ถอนวันที่ 15 มิ.ย. 2566 บริษัทจึงได้กู้ยืมเงินจากแหล่งอื่นเพื่อชำระคืนหน้าที่ และภายหลังจากการเสนอขายหน้าที่ชุดที่ 3 และ 4 จำนวน 214.2 ล้านบาท ก็ได้นำเงินจากหน้าที่ดังกล่าวไปชำระคืนเงินกู้ยืมจากแหล่งอื่นข้างต้น โดยที่ข้อกำหนดสิทธิของหน้าที่ RML ครั้งที่ 1/2566 ข้อ 6.2.9 กำหนดว่าการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้เงินในเรื่องที่มีนัยสำคัญ ผู้ออกหน้าที่จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน้าที่ ซึ่งขณะที่ใช้เงินนั้น ยังไม่ได้จัดประชุมขอมติแต่อย่างใด บริษัท จึงได้ขออนุมัติและให้สัตยาบันการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้เงินต่อที่ประชุมผู้ถือหน้าที่ครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 7 ส.ค. 2566 รวมทั้งแจ้งข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ เมื่อวันที่ 21 ก.ค. 2566 ซึ่งที่ประชุมผู้ถือหน้าที่มีมติอนุมัติการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้เงินดังกล่าวแล้วดังนี้

วัตถุประสงค์การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้โดยประมาณ (ล้านบาท)	ระยะเวลาที่ใช้เงิน โดยประมาณ
1. เพื่อชำระคืนหน้าที่ หน้าที่ของบริษัท โรบอ แลนด์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2565 ชุดที่ 1 ครบกำหนดใถ่ถอนปี พ.ศ. 2566 ซึ่งผู้ออกหน้าที่มีสิทธิใถ่ถอนหน้าที่ก่อนครบกำหนด (RML236A)	188.0	ภายในเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2566
2. เพื่อชำระคืนหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงิน และ หน้าที่ระยะสั้นของบริษัท โรบอ แลนด์ จำกัด (มหาชน)	214.2	ภายในเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2566



## Factsheet

### บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)

สถานะการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (listed) :  เป็น -  ไม่เป็น  
ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เสนอขาย หุ้นกู้ระยะยาว ไม่โดยสิทธิ มีประกัน มีผู้ถือหุ้นกู้  
และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน

ชื่อ "หุ้นกู้เสียงสูงมีประกันลำดับรองของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2569 ชุดที่ 5 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571  
ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้" ("หุ้นกู้ชุดที่ 5") ระหว่างวันที่ 8-10 และ 13-14 กรกฎาคม พ.ศ. 2569

### ลักษณะตราสาร

อายุ 1 ปี 6 เดือน 13 วัน  
อัตราดอกเบี้ย คงที่ร้อยละ 7.35 (เจ็ดจุดสามห้า) ต่อปี  
งวดการชำระดอกเบี้ย จ่ายดอกเบี้ยทุกๆ 3 เดือน  
การไถ่ถอนก่อนกำหนด ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนก่อนวันครบกำหนดไถ่  
ถอนหุ้นกู้ได้ หลังจากการเสนอขายครบรอบ 3 (สาม) เดือนของอายุหุ้นกู้  
มูลค่าการเสนอขายรวม ไม่เกิน 300 ล้านบาท โดยหุ้นกู้ที่เสนอ  
ขายในครั้งนี้ รวมทั้งหมด 6 ชุด เสนอขายไม่เกิน 510 ล้านบาท  
หลักประกัน/ผู้ค้ำประกัน 1) เงินสด โดยฝากเข้าบัญชีหลักประกัน ที่มีการจด  
ทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจ ประเภทสิทธิในเงินฝากธนาคาร โดย  
ดำรงอัตราส่วน 1:1 และ/หรือ 2) ห้องชุดโครงการ The River ชั้นที่ 23 และ  
27 พื้นที่รวม 1,421.70 ตรม. มูลค่ารวม 311.97 ล้านบาท (จำนวนลำดับที่  
1) ห้องชุด The Cube อาคารส่วนโพเดียม พื้นที่ 2,163.62 ตรม. มูลค่ารวม  
475.99 ล้านบาท (จัดจำนองลำดับที่ 2 ต่อจากหุ้นกู้ RML260A หนี้เงินต้น  
จำนวน 184.90 ล้านบาท) 3) ที่ดินเปล่าใน จ.กระบี่ 2,000 ตร.ว. มูลค่า 70.00  
ล้านบาท (จัดจำนองลำดับที่ 2 ต่อจากหุ้นกู้ RML277B หนี้เงินต้น จำนวน 14.5  
ล้านบาท) 4) ที่ดินเปล่าใน จ.ภูเก็ต 5 แปลง 2,060.5 ตร.ว. มูลค่า 136.50  
ล้านบาท ที่ดินเปล่าใน จ.สมุทรปราการ 3 แปลง 207.00 ตร.ว. มูลค่า 4.35  
ล้านบาท และที่ดิน บริเวณ ถนนรัชดาภิเษก ใน จังหวัด กทม. 322.9 ตารางวา  
มูลค่า 9.45 ล้านบาท (ทั้งหมดจัดจำนองลำดับที่ 1) ประเมินโดย บจ.ศศิกฤติ  
เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ โดยต้องดำรงอัตราส่วนมูลค่าของหลักประกันต่อ  
หนี้เงินต้นหุ้นกู้ไม่น้อยกว่า 1:1 เท่า  
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด  
วัตถุประสงค์การใช้เงิน เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ RML267B RML267C และ  
RML267D ที่จะครบกำหนดในเดือน กรกฎาคม 2569 ในวันครบกำหนดไถ่  
ถอนหุ้นกู้ และเพื่อชำระคืน Bridging Finance ในการไถ่ถอนหุ้นกู้ RML266A  
และ RML266B ที่จะครบกำหนดในเดือน มิถุนายน 2569 และ RML267A ที่  
จะครบกำหนดในเดือน กรกฎาคม 2569 และ เพื่อใช้เป็นเงินทอนหนี้ระยะ  
สั้นของกล่มบริษัท

### อันดับความน่าเชื่อถือ

ไม่มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ "unrated"

### รายละเอียดสำคัญอื่น

วันที่ออกตราสาร 15 กรกฎาคม พ.ศ. 2569  
วันที่ครบกำหนดอายุ 28 มกราคม พ.ศ. 2571  
ประเภทการเสนอขาย ผู้ลงทุนสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่  
ผู้จัดจำหน่าย/ผู้ค้ำ บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด  
นายทะเบียนหุ้นกู้ บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด

### ผลตอบแทนของตราสารรุ่นอื่นในตลาด (YTM)

ไม่มีข้อมูล

### ข้อกำหนดในการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน

บริษัทฯ จะดำรงไว้ซึ่ง Net D/E Ratio ตามนิยามที่ระบุไว้ในข้อกำหนด  
สิทธิในอัตราส่วนไม่เกิน 2.5:1 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายไตรมาสหรือสิ้น  
ปีบัญชีตลอดอายุหุ้นกู้  
ณ วันที่ 31 ธ.ค 68 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น  
เท่ากับ 1.50 เท่า  
หมายเหตุ "หนี้สินสุทธิ" หมายถึง จำนวนหนี้สินเฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ย  
จ่าย (ซึ่งรวมหนี้สินตามสัญญาเช่าด้วย) หักด้วยเงินสดและรายการ  
เทียบเท่าเงินสด และเงินลงทุนชั่วคราว  
"ส่วนของผู้ถือหุ้น" หมายถึง จำนวนรวมส่วนของผู้ถือหุ้นของผู้ถือหุ้นกู้  
ทั้งนี้ สูตรการคำนวณโดยรายละเอียดปรากฏตามข้อ 7.2.13 ของข้อกำหนดสิทธิ

### ระดับความเสี่ยง

(พิจารณาจากอายุตราสารและอันดับความน่าเชื่อถือ)



เป็นตราสารหนี้ที่ผู้ออกตราสารสามารถไถ่ถอนก่อนกำหนด

### ความเสี่ยงของผู้ออก

- ความเสี่ยงจากผลขาดทุนสุทธิต่อเนื่อง** ในปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิ 835.1 ลบ. 1,227.04 ลบ. และ 930.13 ลบ. สาเหตุหลักเกิดจากห้องชุดพร้อมโอนที่บริษัทสามารถบันทึกเป็นรายได้จากการขายทยอยหมดลง โดยห้องชุดที่เป็นสินค้าพร้อมขายจะรับรู้เป็น ส่วนแบ่งกำไร/ขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า รวมถึงรายได้ค่าเช่าของตึก OCC ที่เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ผู้สอบบัญชียังได้แสดงความเห็นว่าด้วย "กลุ่มบริษัทมีผลขาดทุนสุทธิต่อเนื่อง 3 ปี ส่งผลให้ส่วนของผู้ถือหุ้นในการเงินปีล่าสุดน้อยกว่าร้อยละ 100 ของทุนชำระแล้ว เป็นเหตุให้ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ดำเนินการตามมาตรการขึ้นเครื่องหมาย CB (Caution-Business) ไว้ที่หลักทรัพย์จดทะเบียนของบริษัทเพื่อเตือนผู้ลงทุน" และมีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญซึ่งอาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญเกี่ยวกับความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มกิจการและบริษัท
- ความเสี่ยงด้านความสามารถในการชำระหนี้** ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2568 บริษัทมีหนี้สินรวม 4,377.42 ล้านบาท ซึ่งเป็นหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 3,240.27 ล้านบาท ในปีที่ผ่านมา มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (Interest Bearing Debt to EBITDA ratio) ตัดลบมาตลอด สะท้อนว่า กำไรจากการดำเนินงานไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยอย่างมีนัยสำคัญ
- ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการขึ้นอยู่กับความต่อเนื่องของโครงการที่พัฒนาอยู่และการเกิดช่องว่างของการรับรู้รายได้** ปัจจุบันบริษัทมีจำนวนโครงการที่แล้วเสร็จและอยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์ 2 โครงการ ซึ่งมูลค่าขายงานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ (Backlog) จะทยอยหมดลงภายในปี 2569 บริษัทจึงมีความเสี่ยงที่ผลการดำเนินงานหากมีเหตุส่งผลให้โครงการใหม่พัฒนาล่าช้าเกินกว่ากำหนด
- ความเสี่ยงจากการที่บริษัทพึ่งพิงตราสารหนี้** ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2568 บริษัทมีหุ้นกู้คงค้างจำนวน 1,625.67 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50.17 ของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย มีหนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ยและที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี จำนวนสูงถึง 2,589.73 ล้านบาท ในปัจจุบันบริษัทยังจำเป็นต้องออกหุ้นกู้ชุดใหม่เพื่อทดแทนหุ้นกู้เดิมที่จะครบกำหนดชำระ ทำให้บริษัทมีความเสี่ยงที่จะเกิดเหตุผิดนัดชำระหนี้ หากไม่สามารถออกหุ้นกู้ใหม่ทดแทนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดในอนาคต หรือทดแทนได้ไม่ครบตามมูลค่าที่วางแผนไว้
- ความเสี่ยงจากการด้อยค่าสัญญาต่างๆ รวมถึงสัญญาร่วมทุน** บริษัทได้แปลงการแปลงสภาพตัวเงินเป็นหุ้นสามัญของบริษัท Nautilus Data Technologies, Inc จำนวน 129,507 หุ้น ราคาหุ้นละ 3.60 usd/หุ้น ทำให้บริษัทมีความเสี่ยงจากการด้อยค่ารายได้ธรรมชาติของเงินลงทุนที่เกิดจากการแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญดังกล่าว และบริษัทลงทุนในสัญญาาร่วมทุนและสัญญาซื้อขายหุ้นของการร่วมค้ากับบุคคล ซึ่งได้ทยอยจ่ายเงินล่วงหน้ารวม 407 ล้านบาท (ได้ตั้งด้อยค่าจำนวน 305.49 ล้านบาท หรือร้อยละ 75) บริษัทจึงมีความเสี่ยงในภาวะผูกพันสำหรับการลงทุนในการร่วมค้าโครงการดังกล่าว
- ความเสี่ยงในการผูกพันและเงินกู้ยืม สำหรับโครงการใหม่** บริษัทลงทุนตามสัญญากับผู้ลงทุนรายเพื่อร่วมลงทุนโครงการที่จังหวัดภูเก็ต บริษัทมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าหุ้นเพิ่มทุน จำนวน 1,572.96 ล้านบาท และค่าหุ้นที่บริษัทต้องจ่ายทดแทนให้ผู้ลงทุน จำนวน 28.69 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีความเสี่ยงในการผูกพันในการจัดหาแหล่งเงินทุน
- ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง** ปี 2568 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่อง (Current Ratio) 0.91 เท่า และอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick Ratio) 0.08 เท่า สะท้อนได้ว่าบริษัทมีสภาพคล่องต่ำ และมีความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้

หนังสือชี้ชวน  
(filing)  
SCAN HERE

(รายละเอียดตามแบบ Filing  
ส่วนที่ 3.2(2) บัญชีความเสี่ยง)



## ความเสี่ยงของผู้ออก (ต่อ)

**8. ความเสี่ยงหลักประกัน** หลักประกันชุดนี้คือ ที่ดิน และห้องชุด มีความเสี่ยงในการบังคับจำนองขายทอดตลาด กระบวนการบังคับจำนองจะต้องผ่านขั้นตอนในชั้นศาลซึ่งอาจใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ และมีโอกาสที่มูลค่าบังคับขายทอดตลาดต่ำกว่ามูลค่าหนี้กู้ หรืออาจไม่มีผู้ซื้อสินทรัพย์ดังกล่าว

**9. ความเสี่ยงในกรณีที่ไม่สามารถขายหุ้นกู้ได้เต็มจำนวนที่เสนอขาย** บริษัทมีวัตถุประสงค์ในการนำเงินจากการขายหุ้นกู้ในครั้งนี้ เพื่อไถ่ถอนหุ้นกู้หุ้น RML266A RML266B RML267A RML267B RML267C และ RML267D ซึ่งหากการเสนอขายหุ้นกู้ไม่เป็นไปตามที่บริษัทคาดไว้ บริษัทอาจมีความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้หุ้นดังกล่าวและอาจส่งผลให้เกิดการผิดสัญญาข้ามกัน หากไม่เป็นตามที่บริษัทคาดการณ์ รวมทั้งอาจเป็นเหตุให้ผู้แทนผู้ถือหุ้นสามารถไต่สวนคดีฟ้องแต่ฝ่ายเดียวเรียกให้ผู้ออกหุ้นกู้ใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ทั้งหมดก่อนครบกำหนดไถ่ถอนในคราวเดียว ตามที่กำหนดในข้อกำหนดสิทธิ

**10. ความเสี่ยงจากการจัดจำนองหลักประกันเป็นลำดับที่ 2** หลักประกันชุดนี้มีห้องชุด 1 ห้อง จัดจำนองเป็นลำดับที่ 2 จึงทำให้ มีความเสี่ยงจากบังคับขายหลักประกัน แล้วได้รับเงินล่าช้า เนื่องจากหากเกิดการบังคับขายหลักประกันเงินที่ได้จะต้องนำมาหักไว้ รอจนกว่าจะชำระหนี้แก่ผู้ถือหุ้นกู้ที่จำนองลำดับแรกแล้ว จึงจะสามารถชำระหนี้หุ้นกู้ที่จัดจำนองลำดับที่ 2 ได้ อีกทั้งยังมีโอกาสที่เงินที่หุ้นกู้ที่จัดจำนองลำดับที่ 2 ได้รับมาชำระหนี้ อาจไม่ได้สามารถชำระคืนได้เต็มจำนวน เนื่องจากเงินที่ได้จากการบังคับขายหลักประกันถูกใช้ชำระหนี้ของหุ้นกู้ที่จัดจำนองลำดับที่ 1 ไปหมดแล้ว

## อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของผู้ออก

อัตราส่วนทางการเงิน	ค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม (ล่าสุด) <sup>3</sup>	ปี 2568	ปี 2567	ปี 2566
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) (เท่า)	1.80	0.91	0.99	1.17
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick Ratio) (เท่า)	N/A	0.08	0.15	0.04
วงจรเงินสด (Cash cycle) (วัน)	990.18	7,990.75	11,194.70	20,423.94
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (Avg. inventory period) (วัน)	1,049.88	8,143.62	11,331.14	20,825.21
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (Avg. collection period) (วัน)	16.01	2.49	3.60	5.92
ระยะเวลาชำระหนี้เจ้าหนี้การค้าเฉลี่ย (Avg. payment period) (วัน)	63.19	155.44	140.04	407.19
ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย <sup>1</sup> (ICR) <sup>4</sup> (เท่า)	2.65	(1.24)	(2.25)	(1.44)
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (IBD/EBITDA ratio) (เท่า)	10.76	(6.69)	(4.24)	(7.82)
ความสามารถในการชำระภาระผูกพัน <sup>1</sup> (DSCR) (เท่า)	0.24	(0.187)	(0.286)	(0.200)
หนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม <sup>2</sup> (D/E ratio) (เท่า)	1.78	2.10	1.44	1.17
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม <sup>2</sup> (IBD/E ratio)(เท่า)	1.46	1.55	1.16	1.05
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย <sup>2</sup> (IBD 1Y/IBD) (ร้อยละ)	42.24	79.92	82.48	63.82
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (Loan/IBD) (ร้อยละ)	40.33	0.00	2.52	2.60
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (EBIT margin) (ร้อยละ)	18.57	(62.80)	(78.00)	(107.56)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA) (ร้อยละ)	3.27	(13.56)	(16.53)	(10.54)
อัตราส่วนผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE) (ร้อยละ)	9.44	(36.76)	(37.91)	(21.42)
สัดส่วนหลักประกันต่อหนี้สิน (เท่า) <sup>5</sup>	N/A	1.00	-	-

<sup>1</sup> ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงความสามารถในการชำระคืนสูง

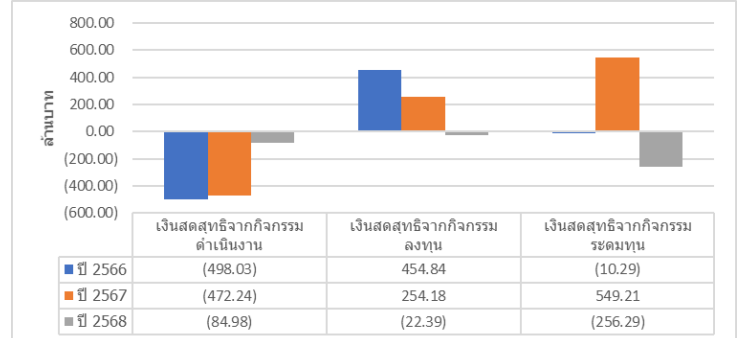
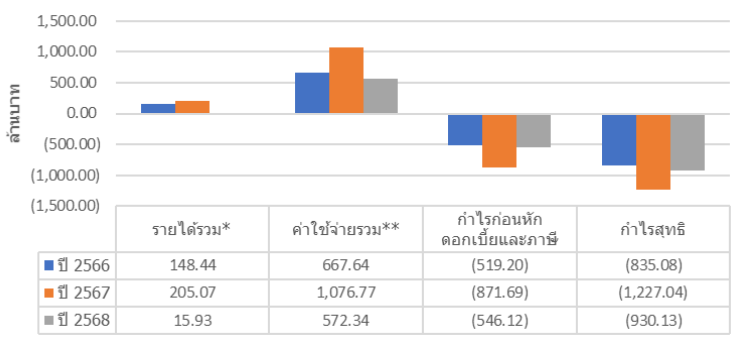
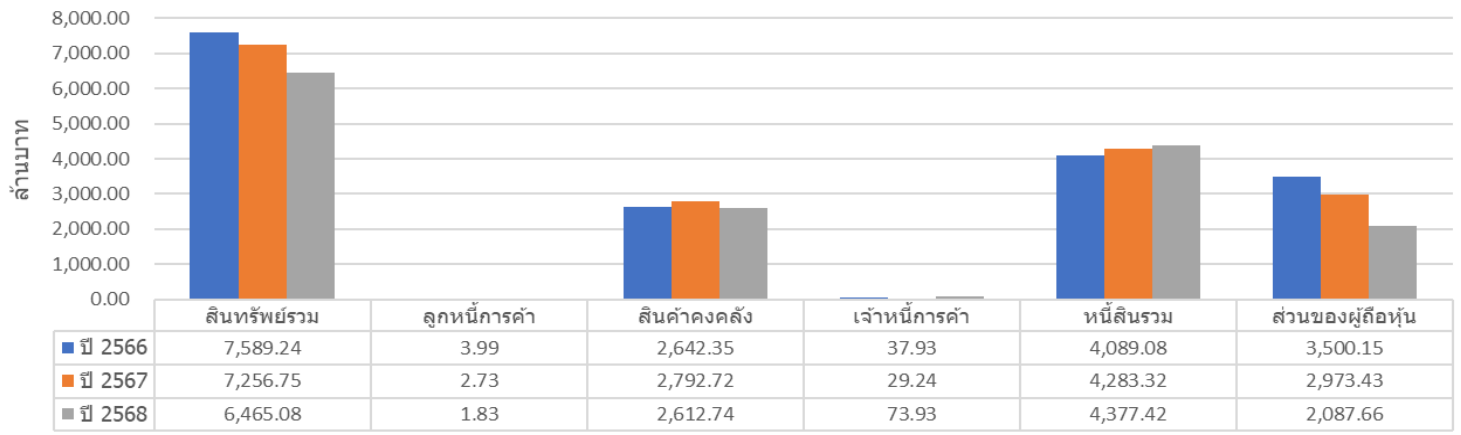
<sup>2</sup> ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงหนี้สินที่สูง

<sup>3</sup> อ้างอิงโดยใช้ข้อมูลของกลุ่มอุตสาหกรรม Property Development ในช่วงปี 2567 จากเว็บไซต์ของสมาคมตราสารหนี้ไทย (ThaiBMA)

<sup>4</sup> อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยคำนวณจาก กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย / ดอกเบี้ยจ่าย (ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย ส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในงบแสดงฐานะการเงิน

<sup>5</sup> ผู้ถือหุ้นผู้ตกลงที่จะจัดจำนองหลักประกันที่เป็นห้องชุด และ/หรือ ที่ดิน ที่ 1.0 เท่า ของมูลค่ารวมของหุ้นกู้ทั้งหมด จากหลักประกันทั้งหมดที่เปิดเผยในส่วนขอข้อกำหนดสิทธิหุ้นกู้ครั้งนี้ (เอกสารแนบท้ายหมายเลข 3.2) และสำหรับหลักประกันที่จัดจำนองเป็นลำดับที่ 2 คำนวณโดยหักมูลค่าทรัพย์สินที่จัดจำนองไว้กับหนี้เงินต้นหุ้นกู้ RML260A เป็นหลักประกันหักออกด้วย 1.20 เท่า ของมูลค่าหนี้ซึ่งทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันลำดับก่อนหน้า และหักมูลค่าทรัพย์สินส่วนที่จัดจำนองไว้กับหนี้เงินต้นหุ้นกู้ RML277B เป็นหลักประกันหักออกด้วย 1 เท่า ของมูลค่าหนี้ซึ่งทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันลำดับก่อนหน้า

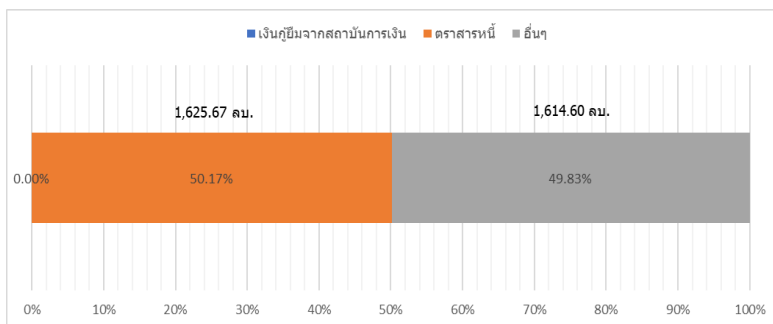
## สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมย้อนหลัง 3 ปีล่าสุด



หมายเหตุ: รายได้รวม\* หมายถึง รายได้รวมตามงบการเงิน รวมกับส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและเงินลงทุนในการร่วมค้า  
ค่าใช้จ่ายรวม\*\* หมายถึง ค่าใช้จ่ายรวมตามงบการเงินโดยไม่นับรวมต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้

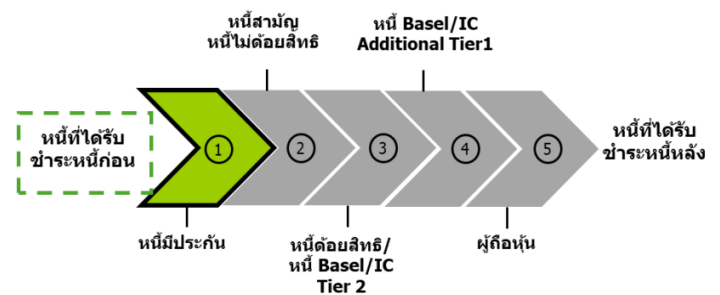
## สัดส่วนหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ยของผู้ออก

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ 2568



หมายเหตุ: รายการอื่นๆ ได้แก่ หนี้สินจากสัญญาเช่าซื้อ

## ลำดับการได้รับชำระหนี้



## ลักษณะพิเศษและความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

### ลักษณะพิเศษของตราสาร

1. ผู้ออกหุ้นกู้สามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนด นับตั้งแต่วันครบกำหนดอายุ 3 เดือนของหุ้นกู้ เป็นต้นไป ทั้งนี้ตามรายละเอียดและภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ ผู้ถือตราสารมีความเสี่ยงที่จะเสียโอกาสในการได้รับผลตอบแทนที่สูงจากการลงทุนในตราสารที่เสนอขาย หากผู้ออกตราสารใช้สิทธิไถ่ถอนในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยในตลาดลดลงต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยของตราสาร

### ความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

- ผู้ออกตราสารและตราสารไม่ได้มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ (unrated) อาจมีผลตอบแทนที่สูง แต่ก็มีความเสี่ยงที่สูงด้วยเช่นกัน ดังนั้นผู้ลงทุนควรศึกษาและทำความเข้าใจเกี่ยวกับลักษณะตราสาร รวมถึงวิเคราะห์ความเสี่ยงของผู้ออกตราสารก่อนตัดสินใจลงทุน
- การลงทุนในตราสารหนี้ชนิดนี้ไม่ใช่เงินฝาก ผู้ลงทุนต้องพิจารณาความสามารถในการชำระคืนของผู้ออกอย่างรอบคอบ
- เนื่องจากตลาดตราสารหนี้ในประเทศไทยมีสภาพคล่องต่ำ ส่งผลให้การขายตราสารก่อนครบกำหนดไถ่ถอนในตลาดรองนั้น อาจได้รับมูลค่าของตราสารลดลงหรือเพิ่มขึ้นได้โดยขึ้นอยู่กับสถานะและต้องการของตลาดในขณะนั้น
- ตราสารหนี้ชนิดนี้เป็นตราสารหนี้ที่จำกัดให้มีการเสนอขายและเปลี่ยนมือได้เฉพาะในกลุ่มผู้ลงทุนสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่เท่านั้น จะไม่สามารถขายหรือโอนให้แก่บุคคลใดๆ ที่ไม่ได้อยู่ในกลุ่มผู้ลงทุนดังกล่าวได้ เว้นแต่เป็นการโอนทางมรดก

5. หน้าที่เสนอขายในครั้งนี้เป็นหน้าที่ที่มีหลักประกัน มูลค่าหลักประกันที่นำมาจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจหรือจดจำนอง อาจมีมูลค่าลดลงจากวันออกหน้าที่ ซึ่งเป็นผลจากการลดลงของราคาตลาด ทรัพย์สิน หรือ สาเหตุอื่นๆ อย่างไรก็ตาม ผู้ออกตราสารต้องดำรงมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นประกันตามสัญญาหลักประกันต่อมูลค่ารวมของหน้าที่ยังมีได้ ใถ่ถอนทั้งหมดตลอดอายุหน้าที่ไม่ว่า 1.00 เท่า ทั้งนี้ผู้ลงทุนควรพิจารณาความสามารถในการชำระคืนหนี้ของผู้ออกตราสารหนี้ และมูลค่าหลักประกันได้ครอบคลุมมูลค่าหน้าที่ออกและเสนอขายได้จริง เมื่อผู้ออกตราสารหนี้ผิดนัดชำระ

6. เงินที่ได้จากการระดมทุนครั้งนี้จะนำไปจดหลักประกันทางธุรกิจ และผู้แทนผู้ถือหน้าที่จะใช้ดุลพินิจเกี่ยวกับความสามารถของผู้ออกตราสารในการใถ่ถอนหน้าที่ RML266A RML266B RML267A RML267B RML267C และ RML267D ในวันครบกำหนดใถ่ถอนหน้าที่ ตามวัตถุประสงค์การใช้เงินของหน้าที่ครั้งนี้ ซึ่งจะมีรายละเอียดดังนี้ 1) ถ้าใถ่ถอนหน้าที่ดังกล่าวได้ ผู้แทนผู้ถือหน้าที่ใช้เงินในบัญชีเพื่อชำระหนี้หน้าที่ดังกล่าว 2) ถ้าใถ่ถอนหน้าที่ดังกล่าวไม่ได้ ผู้ออกหน้าที่จะใช้สิทธิใถ่ถอนหน้าที่ก่อนวันครบกำหนดใถ่ถอน (อ้างอิงร่างข้อกำหนดสิทธิ ข้อ 7.2.15) โดยผู้ถือหน้าที่ยังคงมีสิทธิได้รับเงินต้นหน้าที่และดอกเบี้ยหน้าที่คิดคำนวณจนถึง (แต่ไม่รวม) วันใถ่ถอนหน้าที่ก่อนวันครบกำหนดใถ่ถอนหน้าที่ และค่าธรรมเนียมการใช้สิทธิชำระคืนหนี้หน้าที่ก่อนครบกำหนดตามที่กำหนดในร่างข้อกำหนดสิทธิ ข้อ 10.5 (ง) และ (จ) ซึ่งจะทำให้เสียโอกาสในการได้รับผลตอบแทนที่สูงจากการลงทุนในหน้าที่ที่เสนอขาย หากผู้ออกหน้าที่ใช้สิทธิใถ่ถอนในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยในตลาดลดลงต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยของตราสาร

## คำเตือนและข้อมูลแจ้งเตือนอื่น

### คำเตือน

- การอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ด. ไม่ได้หมายความว่าแนะนำให้ลงทุน ประกันการชำระหนี้ ผลตอบแทน เงินต้น หรือรับรองความถูกต้องของข้อมูล
- ข้อมูลสรุปนี้เป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวน (filing) ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของหลักทรัพย์และบริษัท ที่ออกและเสนอขายหลักทรัพย์ ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องวิเคราะห์ความเสี่ยงและศึกษาข้อมูลจากหนังสือชี้ชวน (filing)

### ข้อมูลแจ้งเตือนอื่น

- บริษัท "ไม่มี" ประวัติการผิดนัดชำระหนี้ดอกเบี้ยหรือเงินต้นของตราสารหนี้ หรือผิดนัดชำระหนี้เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ หรือสถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นโดยคุณวิญญูชน 3 ปีจากบริษัท ข้อมูลเครดิตแห่งชาติ และงบการเงิน ที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
- ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน้าที่ไม่มี ความเกี่ยวข้องกับผู้ออกตราสารหนี้ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในกระบวนการออกและเสนอขายตราสารหนี้
- ผู้แทนผู้ถือหน้าที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ออกหน้าที่ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- บริษัท "มี" ประวัติการใช้เงินผิดวัตถุประสงค์จากที่แจ้งไว้ต่อสำนักงาน ก.ล.ด. หรือที่เปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล 3 ปีย้อนหลัง ดังนี้

- หน้าที่ RML ครั้งที่ 1/2566 มีการเสนอขายทั้งหมด 4 ชุด ชุดที่ 1 และ 2 เสนอขายวันที่ 6-8 มิ.ย. 2566 และ ชุดที่ 3 และ 4 เสนอขายวันที่ 26 - 28 มิ.ย. 66 วงเงินเสนอขายแต่ละชุดไม่เกิน 490 ล้านบาท และรวมทั้ง 4 ชุดไม่เกิน 490 ล้านบาท โดยในแบบ filing มีการเปิดเผยว่า หน้าที่ทั้ง 4 ชุดมีวัตถุประสงค์การใช้เงินร่วมกันคือ 1) เพื่อชำระคืนหน้าที่ RML236A จำนวน 486.7 ล้านบาท และ 2) เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท จำนวน 3.3 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม เนื่องจากหน้าที่ชุดที่ 1 และ 2 สามารถขายได้เพียง 188 ล้านบาท จึงไม่เพียงพอต่อการชำระคืนหน้าที่ RML236A จำนวน 486.7 ล้านบาท ซึ่งครบกำหนดใถ่ถอนวันที่ 15 มิ.ย. 2566 บริษัทจึงได้กู้ยืมเงินจากแหล่งอื่นเพื่อชำระคืนหน้าที่ และภายหลังจากการเสนอขายหน้าที่ชุดที่ 3 และ 4 จำนวน 214.2 ล้านบาท ก็ได้นำเงินจากหน้าที่ดังกล่าวไปชำระคืนเงินกู้ยืมจากแหล่งอื่นข้างต้น โดยที่ข้อกำหนดสิทธิของหน้าที่ RML ครั้งที่ 1/2566 ข้อ 6.2.9 กำหนดว่าการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้เงินในเรื่องที่มีนัยสำคัญ ผู้ออกหน้าที่จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน้าที่ ซึ่งขณะที่ใช้เงินนั้น ยังไม่ได้จัดประชุมขอมติแต่อย่างใด บริษัท จึงได้ขออนุมัติและให้สัตยาบันการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้เงินต่อที่ประชุมผู้ถือหน้าที่ครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 7 ส.ค. 2566 รวมทั้งแจ้งข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ เมื่อวันที่ 21 ก.ค. 2566 ซึ่งที่ประชุมผู้ถือหน้าที่มีมติอนุมัติการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้เงินดังกล่าวแล้วดังนี้

วัตถุประสงค์การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้โดยประมาณ (ล้านบาท)	ระยะเวลาที่ใช้เงิน โดยประมาณ
1. เพื่อชำระคืนหน้าที่ หน้าที่ของบริษัท โรบอ แลนด์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2565 ชุดที่ 1 ครบกำหนดใถ่ถอนปี พ.ศ. 2566 ซึ่งผู้ออกหน้าที่มีสิทธิใถ่ถอนหน้าที่ก่อนครบกำหนด (RML236A)	188.0	ภายในเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2566
2. เพื่อชำระคืนหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงิน และ หน้าที่ระยะสั้นของบริษัท โรบอ แลนด์ จำกัด (มหาชน)	214.2	ภายในเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2566



## Factsheet

### บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)

สถานะการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (listed) :  เป็น -  ไม่เป็น  
ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เสนอขาย หุ้นกู้ระยะยาว ไม่โดยสิทธิ มีประกัน มีผู้ถือหุ้นกู้  
และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน

ชื่อ "หุ้นกู้เสียงสูงมีประกันลำดับรองของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2569 ชุดที่ 6 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571  
ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้" ("หุ้นกู้ชุดที่ 6") ระหว่างวันที่ 30-31 กรกฎาคมและ 3-4 สิงหาคม พ.ศ. 2569

### ลักษณะตราสาร

อายุ 1 ปี 5 เดือน 23 วัน  
อัตราดอกเบี้ย คงที่ร้อยละ 7.35 (เจ็ดจุดสามห้า) ต่อปี  
งวดการชำระดอกเบี้ย จ่ายดอกเบี้ยทุกๆ 3 เดือน  
การไถ่ถอนก่อนกำหนด ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิในการไถ่ถอนก่อนวันครบกำหนดไถ่  
ถอนหุ้นกู้ได้ ภายหลังจากการเสนอขายครบรอบ 3 (สาม) เดือนของอายุหุ้นกู้  
มูลค่าการเสนอขายรวม ไม่เกิน 300 ล้านบาท โดยหุ้นกู้ที่เสนอ  
ขายในครั้งนี้ รวมทั้งหมด 6 ชุด เสนอขายไม่เกิน 510 ล้านบาท  
หลักประกัน/ผู้ค้ำประกัน 1) เงินสด โดยฝากเข้าบัญชีหลักประกัน ที่มีการจด  
ทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจ ประเภทสิทธิในเงินฝากธนาคาร โดย  
ดำรงอัตราส่วน 1:1 และ/ หรือ 2) ห้องชุดโครงการ The River ชั้นที่ 23 และ  
27 พื้นที่รวม 1,421.70 ตรม. มูลค่ารวม 311.97 ล้านบาท (จำนวนเป็น  
ลำดับที่ 1) ห้องชุด The Cube อาคารส่วนโพเดียม พื้นที่ 2,163.62 ตรม.  
มูลค่ารวม 475.99 ล้านบาท (จัดจำนวนเป็นลำดับที่ 2 ต่อจากหุ้น RML260A  
หนี้เงินต้น จำนวน 184.90 ล้านบาท) 3) ที่ดินเปล่าใน จ.กระบี่ 2,000 ตร.ว.  
มูลค่า 70.00 ล้านบาท (จัดจำนวนเป็นลำดับที่ 2 ต่อจากหุ้น RML277B หนี้  
เงินต้น จำนวน 14.5 ล้านบาท) 4) ที่ดินเปล่าใน จ.ภูเก็ต 5 แปลง 2,060.5  
ตร.ว. มูลค่า 136.50 ล้านบาท ที่ดินเปล่าใน จ.สมุทรปราการ 3 แปลง 207.00  
ตร.ว. มูลค่า 4.35 ล้านบาท และที่ดิน บริเวณ ถนนรัชดาภิเษก ใน จังหวัด  
กทม. 322.9 ตารางวา มูลค่า 9.45 ล้านบาท (ทั้งหมดจัดจำนวนเป็นลำดับที่  
1) ประเมินโดย บจ.ศศิกฤติ เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ โดยต้องดำรง  
อัตราส่วนมูลค่าของหลักประกันต่อหนี้เงินต้นหุ้นกู้ไม่น้อยกว่า 1:1 เท่า  
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด  
วัตถุประสงค์การใช้เงิน เพื่อชำระคืน Bridging Finance ในการไถ่ถอนหุ้น  
RML266A RML266B RML267A RML267B RML267C และ RML267D ที่จะ  
ครบกำหนดในเดือน มิถุนายน 2569 และ เดือน กรกฎาคม 2569 และ เพื่อใช้  
เป็นเงินต้นหมุนเวียนระยะสั้นของกลุ่มบริษัท

### อันดับความน่าเชื่อถือ

ไม่มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ "unrated"

### รายละเอียดสำคัญอื่น

วันที่ออกตราสาร 5 สิงหาคม พ.ศ. 2569  
วันที่ครบกำหนดอายุ 28 มกราคม พ.ศ. 2571  
ประเภทการเสนอขาย ผู้ลงทุนสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่  
ผู้จัดจำหน่าย/ผู้ค้ำ บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด  
นายทะเบียนหุ้นกู้ บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด

### ผลตอบแทนของตราสารรุ่นอื่นในตลาด (YTM)

ไม่มีข้อมูล

### ข้อกำหนดในการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน

บริษัทฯ จะดำรงไว้ซึ่ง Net D/E Ratio ตามนิยามที่ระบุไว้ในข้อกำหนด  
สิทธิในอัตราส่วนไม่เกิน 2.5:1 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายไตรมาสหรือสิ้น  
ปีบัญชีตลอดอายุหุ้นกู้  
ณ วันที่ 31 ธ.ค 68 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น  
เท่ากับ 1.50 เท่า  
หมายเหตุ "หนี้สินสุทธิ" หมายถึง จำนวนหนี้สินเฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ย  
จ่าย(ซึ่งรวมหนี้สินตามสัญญาเช่าด้วย) หักด้วยเงินสดและรายการ  
เทียบเท่าเงินสด และเงินลงทุนชั่วคราว  
"ส่วนของผู้ถือหุ้น" หมายถึง จำนวนรวมส่วนของผู้ถือหุ้นของผู้ถือหุ้น  
ทั้งนี้ สูตรการคำนวณโดยรายละเอียดปรากฏตามข้อ 7.2.13 ของข้อกำหนดสิทธิ

### ระดับความเสี่ยง

(พิจารณาจากอายุตราสารและอันดับความน่าเชื่อถือ)



เป็นตราสารหนี้ที่ผู้ออกตราสารสามารถไถ่ถอนก่อนกำหนด

### ความเสี่ยงของผู้ออก

- ความเสี่ยงจากผลขาดทุนสุทธิต่อเนื่อง** ในปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิ 835.1 ลบ. 1,227.04 ลบ. และ 930.13 ลบ. สาเหตุหลักเกิดจากห้องชุดพร้อมโอนที่บริษัทสามารถบันทึกเป็นรายได้จากการขายทยอยหมดลง โดยห้องชุดที่เป็นสินค้าพร้อมขายจะรับรู้เป็น ส่วนแบ่งกำไร/ขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า รวมถึงรายได้ค่าเช่าของตึก OCC ที่เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ผู้สอบบัญชียังได้แสดงความเห็นว่าด้วย "กลุ่มบริษัทมีผลขาดทุนสุทธิต่อเนื่อง 3 ปี ส่งผลให้ส่วนของผู้ถือหุ้นในการเงินปีล่าสุดน้อยกว่าร้อยละ 100 ของทุนชำระแล้ว เป็นเหตุให้ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ดำเนินการตามมาตรการขึ้นเครื่องหมาย CB (Caution-Business) ไว้ที่หลักทรัพย์จดทะเบียนของบริษัทเพื่อเตือนผู้ลงทุน" และมีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญซึ่งอาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญเกี่ยวกับความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มกิจการและบริษัท
- ความเสี่ยงด้านความสามารถในการชำระหนี้** ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2568 บริษัทมีหนี้สินรวม 4,377.42 ล้านบาท ซึ่งเป็นหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 3,240.27 ล้านบาท ในปีที่ผ่านมา มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (Interest Bearing Debt to EBITDA ratio) ตดลบนมาตลอด สะท้อนว่า กำไรจากการดำเนินงานไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยอย่างมีนัยสำคัญ
- ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการขึ้นอยู่กับความต่อเนื่องของโครงการที่พัฒนาอยู่และการเกิดช่องว่างของการรับรู้รายได้** ปัจจุบันบริษัทมีจำนวนโครงการที่แล้วเสร็จและอยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์ 2 โครงการ ซึ่งมูลค่าขายงานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ (Backlog) จะทยอยหมดลงภายในปี 2569 บริษัทจึงมีความเสี่ยงที่ผลการดำเนินงานหากมีเหตุส่งผลให้โครงการใหม่พัฒนาล่าช้าเกินกว่ากำหนด
- ความเสี่ยงจากการที่บริษัทพึ่งพิงตราสารหนี้** ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2568 บริษัทมีหุ้นกู้คงค้างจำนวน 1,625.67 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50.17 ของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย มีหนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ยและที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี จำนวนสูงถึง 2,589.73 ล้านบาท ในปัจจุบันบริษัทยังจำเป็นต้องออกหุ้นกู้ชุดใหม่เพื่อทดแทนหุ้นกู้เดิมที่จะครบกำหนดชำระ ทำให้บริษัทมีความเสี่ยงที่จะเกิดเหตุผิดนัดชำระหนี้ หากไม่สามารถออกหุ้นกู้ใหม่ทดแทนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดในอนาคต หรือทดแทนได้ไม่ครบตามมูลค่าที่วางแผนไว้
- ความเสี่ยงจากการด้อยค่าสัญญาต่างๆ รวมถึงสัญญาร่วมทุน** บริษัทได้แปลงการแปลงสภาพตัวเงินเป็นหุ้นสามัญของบริษัท Nautilus Data Technologies, Inc จำนวน 129,507 หุ้น ราคาหุ้นละ 3.60 usd/หุ้น ทำให้บริษัทมีความเสี่ยงจากการด้อยค่ารายได้ธรรมชาติของเงินลงทุนที่เกิดจากการแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญดังกล่าว และบริษัทลงทุนในสัญญาซื้อขายหุ้นและสัญญาซื้อขายหุ้นของการร่วมค้ากับกลุ่มบุคคล ซึ่งได้ทยอยจ่ายเงินล่วงหน้ารวม 407 ล้านบาท (ได้ตั้งด้อยค่าจำนวน 305.49 ล้านบาท หรือร้อยละ 75) บริษัทจึงมีความเสี่ยงในภาวะผูกพันสำหรับการลงทุนในการร่วมค้าโครงการดังกล่าว
- ความเสี่ยงในการผูกพันและเงินกู้ยืม สำหรับโครงการใหม่** บริษัทลงนามสัญญากับผู้ลงทุนรายเพื่อร่วมลงทุนโครงการที่จังหวัดภูเก็ต บริษัทมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าหุ้นเพิ่มทุน จำนวน 1,572.96 ล้านบาท และค่าหุ้นที่บริษัทต้องจ่ายทดแทนให้ผู้ลงทุน จำนวน 28.69 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีความเสี่ยงในการผูกพันในการจัดหาแหล่งเงินทุน
- ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง** ปี 2568 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่อง (Current Ratio) 0.91 เท่า และอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick Ratio) 0.08 เท่า สะท้อนได้ว่าบริษัทมีสภาพคล่องต่ำ และมีความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้

หนังสือชี้ชวน  
(filing)  
SCAN HERE

(รายละเอียดตามแบบ Filing  
ส่วนที่ 3.2(2) บัญชีความเสี่ยง)



## ความเสี่ยงของผู้ออก (ต่อ)

**8. ความเสี่ยงหลักประกัน** หลักประกันชุดนี้คือ ที่ดิน และห้องชุด มีความเสี่ยงในการบังคับจำนองขายทอดตลาด กระบวนการบังคับจำนองจะต้องผ่านขั้นตอนในชั้นศาลซึ่งอาจใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ และมีโอกาสที่มูลค่าบังคับขายทอดตลาดต่ำกว่ามูลค่าหนี้กู้ หรืออาจไม่มีผู้ซื้อสินทรัพย์ดังกล่าว

**9. ความเสี่ยงในกรณีที่ไม่สามารถขายหุ้นกู้ได้เต็มจำนวนที่เสนอขาย** บริษัทมีวัตถุประสงค์ในการนำเงินจากการขายหุ้นกู้ในครั้งนี้ เพื่อไถ่ถอนหุ้นกู้หุ้น RML266A RML266B RML267A RML267B RML267C และ RML267D ซึ่งหากการเสนอขายหุ้นกู้ไม่เป็นไปตามที่บริษัทคาดไว้ บริษัทอาจมีความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้หุ้นดังกล่าวและอาจส่งผลให้เกิดการผิดสัญญาข้ามกัน หากไม่เป็นตามที่บริษัทคาดการณ์ รวมทั้งอาจเป็นเหตุให้ผู้แทนผู้ถือหุ้นสามารถไต่สวนคดีฟ้องแต่ฝ่ายเดียวเรียกให้ผู้ถือหุ้นกู้ใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ทั้งจำนวนก่อนครบกำหนดไถ่ถอนในคราวเดียว ตามที่กำหนดในข้อกำหนดสิทธิ

**10. ความเสี่ยงจากการจัดจำนองหลักประกันเป็นลำดับที่ 2** หลักประกันชุดนี้มีห้องชุด 1 ห้อง จัดจำนองเป็นลำดับที่ 2 จึงทำให้ มีความเสี่ยงจากบังคับขายหลักประกัน แล้วได้รับเงินล่าช้า เนื่องจากหากเกิดการบังคับขายหลักประกันเงินที่ได้จะต้องนำมาหักไว้ รอจนกว่าจะชำระหนี้แก่ผู้ถือหุ้นกู้ที่จำนองลำดับแรกแล้ว จึงจะสามารถชำระหนี้หุ้นกู้ที่จัดจำนองลำดับที่ 2 ได้ อีกทั้งยังมีโอกาสที่เงินที่หุ้นกู้ที่จัดจำนองลำดับที่ 2 ได้รับมาชำระหนี้ อาจไม่ได้สามารถชำระคืนได้เต็มจำนวน เนื่องจากเงินที่ได้จากการบังคับขายหลักประกันถูกใช้ชำระหนี้ของหุ้นกู้ที่จัดจำนองลำดับที่ 1 ไปหมดแล้ว

## อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของผู้ออก

อัตราส่วนทางการเงิน	ค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม (ล่าสุด) <sup>3</sup>	ปี 2568	ปี 2567	ปี 2566
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) (เท่า)	1.80	0.91	0.99	1.17
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick Ratio) (เท่า)	N/A	0.08	0.15	0.04
วงจรเงินสด (Cash cycle) (วัน)	990.18	7,990.75	11,194.70	20,423.94
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (Avg. inventory period) (วัน)	1,049.88	8,143.62	11,331.14	20,825.21
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (Avg. collection period) (วัน)	16.01	2.49	3.60	5.92
ระยะเวลาชำระหนี้เจ้าหนี้การค้าเฉลี่ย (Avg. payment period) (วัน)	63.19	155.44	140.04	407.19
ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย <sup>1</sup> (ICR) <sup>4</sup> (เท่า)	2.65	(1.24)	(2.25)	(1.44)
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (IBD/EBITDA ratio) (เท่า)	10.76	(6.69)	(4.24)	(7.82)
ความสามารถในการชำระภาระผูกพัน <sup>1</sup> (DSCR) (เท่า)	0.24	(0.187)	(0.286)	(0.200)
หนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม <sup>2</sup> (D/E ratio) (เท่า)	1.78	2.10	1.44	1.17
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม <sup>2</sup> (IBD/E ratio)(เท่า)	1.46	1.55	1.16	1.05
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย <sup>2</sup> (IBD 1Y/IBD) (ร้อยละ)	42.24	79.92	82.48	63.82
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (Loan/IBD) (ร้อยละ)	40.33	0.00	2.52	2.60
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (EBIT margin) (ร้อยละ)	18.57	(62.80)	(78.00)	(107.56)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA) (ร้อยละ)	3.27	(13.56)	(16.53)	(10.54)
อัตราส่วนผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE) (ร้อยละ)	9.44	(36.76)	(37.91)	(21.42)
สัดส่วนหลักประกันต่อหนี้สิน (เท่า) <sup>5</sup>	N/A	1.00	-	-

<sup>1</sup> ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงความสามารถในการชำระคืนสูง

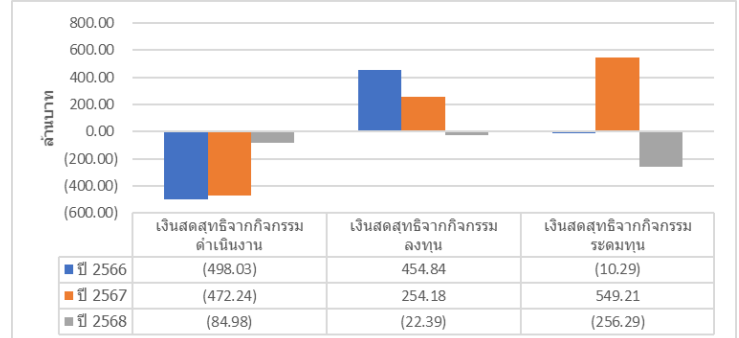
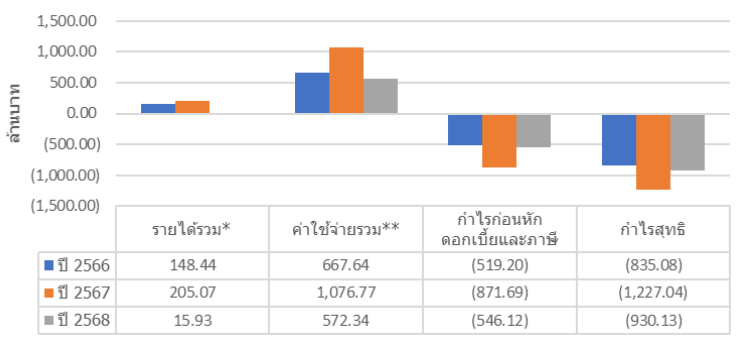
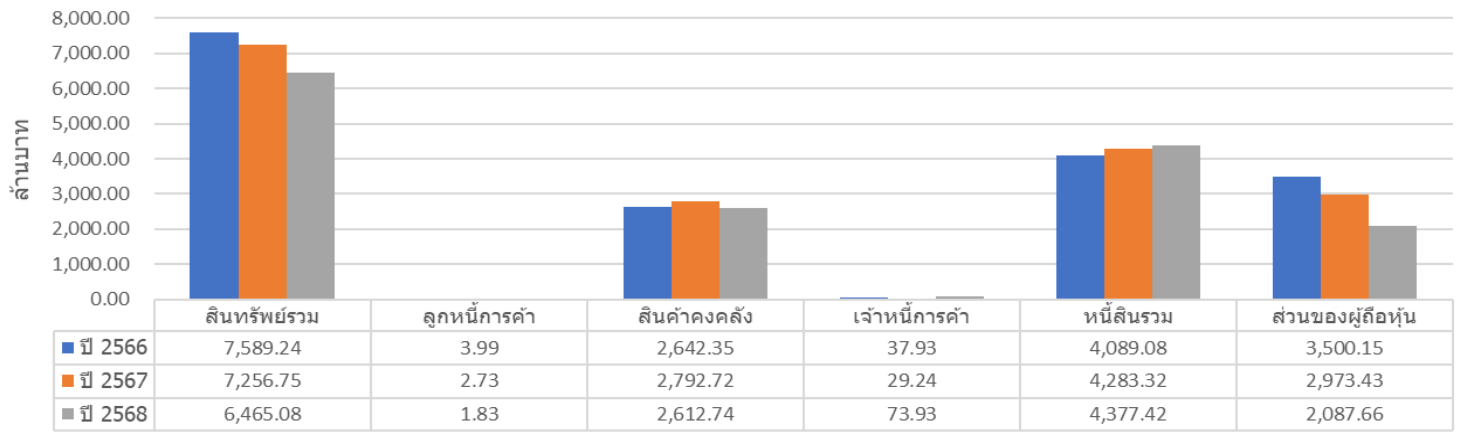
<sup>2</sup> ยิ่งสูงยิ่งแสดงถึงหนี้สินที่สูง

<sup>3</sup> อ้างอิงโดยใช้ข้อมูลของกลุ่มอุตสาหกรรม Property Development ในช่วงปี 2567 จากเว็บไซต์ของสมาคมตราสารหนี้ไทย (ThaiBMA)

<sup>4</sup> อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยคำนวณจาก กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย / ดอกเบี้ยจ่าย (ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย ส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในงบแสดงฐานะการเงิน

<sup>5</sup> ผู้ถือหุ้นกู้ตกลงที่จะจัดจำนองหลักประกันที่เป็นห้องชุด และ/หรือ ที่ดิน ที่ 1.0 เท่า ของมูลค่ารวมของหุ้นกู้ทั้งหมด จากหลักประกันทั้งหมดที่เปิดเผยในส่วนขอข้อกำหนดสิทธิหุ้นกู้ครั้งนี้ (เอกสารแนบท้ายหมายเลข 3.2) และสำหรับหลักประกันที่จัดจำนองเป็นลำดับที่ 2 คำนวณโดยหักมูลค่าทรัพย์สินที่จัดจำนองไว้กับหนี้เงินต้นหุ้นกู้ RML260A เป็นหลักประกันหักออกด้วย 1.20 เท่า ของมูลค่าหนี้ซึ่งทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันลำดับก่อนหน้า และหักมูลค่าทรัพย์สินส่วนที่จัดจำนองไว้กับหนี้เงินต้นหุ้นกู้ RML277B เป็นหลักประกันหักออกด้วย 1 เท่า ของมูลค่าหนี้ซึ่งทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันลำดับก่อนหน้า

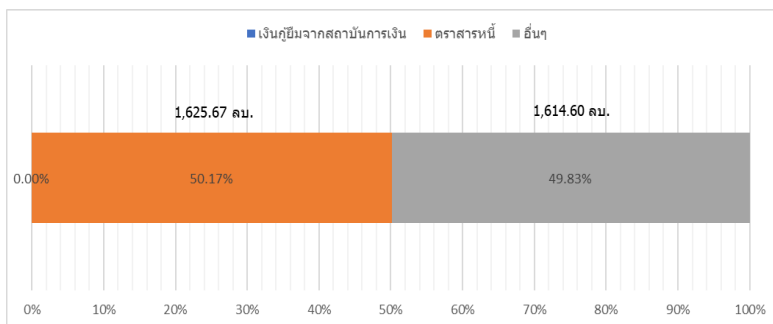
## สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมย้อนหลัง 3 ปีล่าสุด



หมายเหตุ: รายได้รวม\* หมายถึง รายได้รวมตามงบการเงิน รวมกับส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและเงินลงทุนในการร่วมค้า  
ค่าใช้จ่ายรวม\*\* หมายถึง ค่าใช้จ่ายรวมตามงบการเงินโดยไม่นับรวมต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้

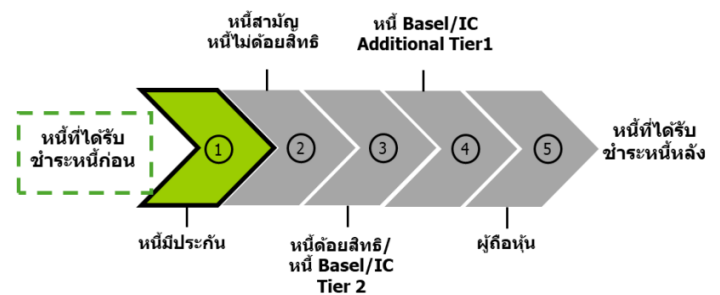
## สัดส่วนหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ยของผู้ออก

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ 2568



หมายเหตุ: รายการอื่นๆ ได้แก่ หนี้สินจากสัญญาเช่าซื้อ

## ลำดับการได้รับชำระหนี้



## ลักษณะพิเศษและความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

### ลักษณะพิเศษของตราสาร

1. ผู้ออกหุ้นกู้สามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนด นับตั้งแต่วันครบกำหนดอายุ 3 เดือนของหุ้นกู้ เป็นต้นไป ทั้งนี้ตามรายละเอียดและภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ ผู้ถือตราสารมีความเสี่ยงที่จะเสียโอกาสในการได้รับผลตอบแทนที่สูงจากการลงทุนในตราสารที่เสนอขาย หากผู้ออกตราสารใช้สิทธิไถ่ถอนในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยในตลาดลดลงต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยของตราสาร

### ความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

- ผู้ออกตราสารและตราสารไม่ได้มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ (unrated) อาจมีผลตอบแทนที่สูง แต่ก็มีความเสี่ยงที่สูงด้วยเช่นกัน ดังนั้นผู้ลงทุนควรศึกษาและทำความเข้าใจเกี่ยวกับลักษณะตราสาร รวมถึงวิเคราะห์ความเสี่ยงของผู้ออกตราสารก่อนตัดสินใจลงทุน
- การลงทุนในตราสารหนี้ชนิดนี้ไม่ใช่เงินฝาก ผู้ลงทุนต้องพิจารณาความสามารถในการชำระคืนของผู้ออกอย่างรอบคอบ
- เนื่องจากตลาดตราสารหนี้ในประเทศไทยมีสภาพคล่องต่ำ ส่งผลให้การขายตราสารก่อนครบกำหนดไถ่ถอนในตลาดรองนั้น อาจได้รับมูลค่าของตราสารลดลงหรือเพิ่มขึ้นได้โดยขึ้นอยู่กับสถานะและต้องการของตลาดในขณะนั้น
- ตราสารหนี้ชนิดนี้เป็นตราสารหนี้ที่จำกัดให้มีการเสนอขายและเปลี่ยนมือได้เฉพาะในกลุ่มผู้ลงทุนสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่เท่านั้น จะไม่สามารถขายหรือโอนให้แก่บุคคลใดๆ ที่ไม่ได้อยู่ในกลุ่มผู้ลงทุนดังกล่าวได้ เว้นแต่เป็นการโอนทางมรดก

5. หน้าที่เสนอขายในครั้งนี้เป็นหน้าที่ที่มีหลักประกัน มูลค่าหลักประกันที่นำมาจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจหรือจดจำนอง อาจมีมูลค่าลดลงจากวันออกหน้าที่ ซึ่งเป็นผลจากการลดลงของราคาตลาด ทรัพย์สิน หรือ สาเหตุอื่นๆ อย่างไรก็ตาม ผู้ออกตราสารต้องดำรงมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นประกันตามสัญญาหลักประกันต่อมูลค่ารวมของหน้าที่ยังมีได้ ใ้ถ่ถอนทั้งหมดตลอดอายุหน้าที่ไม่ว่า 1.00 เท่า ทั้งนี้ผู้ลงทุนควรพิจารณาความสามารถในการชำระคืนหนี้ของผู้ออกตราสารหนี้ และมูลค่าหลักประกันได้ครอบคลุมมูลค่าหน้าที่ออกและเสนอขายได้จริง เมื่อผู้ออกตราสารหนี้ผิดนัดชำระ

6. เงินที่ได้จากการระดมทุนครั้งนี้จะนำไปจดหลักประกันทางธุรกิจ และผู้แทนผู้ถือหน้าที่จะใช้ดุลพินิจเกี่ยวกับความสามารถของผู้ออกตราสารในการใ้ถ่ถอนหน้าที่ RML266A RML266B RML267A RML267B RML267C และ RML267D ในวันครบกำหนดใ้ถ่ถอนหน้าที่ ตามวัตถุประสงค์การใช้เงินของหน้าที่ครั้งนี้ ซึ่งจะมีรายละเอียดดังนี้ 1) ถ้าใ้ถ่ถอนหน้าที่ดังกล่าวได้ ผู้แทนผู้ถือหน้าที่ใช้เงินในบัญชีเพื่อชำระหนี้หน้าที่ดังกล่าว 2) ถ้าใ้ถ่ถอนหน้าที่ดังกล่าวไม่ได้ ผู้ออกหน้าที่จะใช้สิทธิใ้ถ่ถอนหน้าที่ก่อนวันครบกำหนดใ้ถ่ถอน (อ้างอิงร่างข้อกำหนดสิทธิ ข้อ 7.2.15) โดยผู้ถือหน้าที่ยังคงมีสิทธิได้รับเงินต้นหน้าที่และดอกเบี้ยหน้าที่คิดคำนวณจนถึง (แต่ไม่รวม) วันใ้ถ่ถอนหน้าที่ก่อนวันครบกำหนดใ้ถ่ถอนหน้าที่ และค่าธรรมเนียมการใช้สิทธิชำระคืนหนี้หน้าที่ก่อนครบกำหนดตามที่กำหนดในร่างข้อกำหนดสิทธิ ข้อ 10.5 (ง) และ (จ) ซึ่งจะทำให้เสียโอกาสในการได้รับผลตอบแทนที่สูงจากการลงทุนในหน้าที่เสนอขาย หากผู้ออกหน้าที่ใช้สิทธิใ้ถ่ถอนในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยในตลาดลดลงต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยของตราสาร

## คำเตือนและข้อมูลแจ้งเตือนอื่น

### คำเตือน

- การอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ด. ไม่ได้หมายความว่าแนะนำให้ลงทุน ประกันการชำระหนี้ ผลตอบแทน เงินต้น หรือรับรองความถูกต้องของข้อมูล
- ข้อมูลสรุปนี้เป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวน (filing) ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของหลักทรัพย์และบริษัท ที่ออกและเสนอขายหลักทรัพย์ ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องวิเคราะห์ความเสี่ยงและศึกษาข้อมูลจากหนังสือชี้ชวน (filing)

### ข้อมูลแจ้งเตือนอื่น

- บริษัท “ไม่มี” ประวัติการผิดนัดชำระหนี้ดอกเบี้ยหรือเงินต้นของตราสารหนี้ หรือผิดนัดชำระหนี้เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ หรือสถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นโดยคุณวิบัติย้อนหลัง 3 ปีจากบริษัท ข้อมูลเครดิตแห่งชาติ และงบการเงิน ที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
- ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน้าที่ไม่มี ความเกี่ยวข้องกับผู้ออกตราสารหนี้ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในกระบวนการออกและเสนอขายตราสารหนี้
- ผู้แทนผู้ถือหน้าที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ออกหน้าที่ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- บริษัท “มี” ประวัติการใช้เงินผิดวัตถุประสงค์จากที่แจ้งไว้ต่อสำนักงาน ก.ล.ด. หรือที่เปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล 3 ปีย้อนหลัง ดังนี้

- หน้าที่ RML ครั้งที่ 1/2566 มีการเสนอขายทั้งหมด 4 ชุด ชุดที่ 1 และ 2 เสนอขายวันที่ 6–8 มิ.ย. 2566 และ ชุดที่ 3 และ 4 เสนอขายวันที่ 26 – 28 มิ.ย. 66 วงเงินเสนอขายแต่ละชุดไม่เกิน 490 ล้านบาท และรวมทั้ง 4 ชุดไม่เกิน 490 ล้านบาท โดยในแบบ filing มีการเปิดเผยว่า หน้าที่ทั้ง 4 ชุดมีวัตถุประสงค์การใช้เงินร่วมกันคือ 1) เพื่อชำระคืนหน้าที่ RML236A จำนวน 486.7 ล้านบาท และ 2) เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท จำนวน 3.3 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม เนื่องจากหน้าที่ชุดที่ 1 และ 2 สามารถขายได้เพียง 188 ล้านบาท จึงไม่เพียงพอต่อการชำระคืนหน้าที่ RML236A จำนวน 486.7 ล้านบาท ซึ่งครบกำหนดใ้ถ่ถอนวันที่ 15 มิ.ย. 2566 บริษัทจึงได้กู้ยืมเงินจากแหล่งอื่นเพื่อชำระคืนหน้าที่ และภายหลังจากการเสนอขายหน้าที่ชุดที่ 3 และ 4 จำนวน 214.2 ล้านบาท ก็ได้นำเงินจากหน้าที่ดังกล่าวไปชำระคืนเงินกู้ยืมจากแหล่งอื่นข้างต้น โดยที่ข้อกำหนดสิทธิของหน้าที่ RML ครั้งที่ 1/2566 ข้อ 6.2.9 กำหนดว่าการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้เงินในเรื่องที่มีนัยสำคัญ ผู้ออกหน้าที่จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน้าที่ ซึ่งขณะที่ใช้เงินนั้น ยังไม่ได้จัดประชุมขอมติแต่อย่างใด บริษัท จึงได้ขออนุมัติและให้สัตยาบันการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้เงินต่อที่ประชุมผู้ถือหน้าที่ครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 7 ส.ค. 2566 รวมทั้งแจ้งข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ เมื่อวันที่ 21 ก.ค. 2566 ซึ่งที่ประชุมผู้ถือหน้าที่มีมติอนุมัติการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้เงินดังกล่าวแล้วดังนี้

วัตถุประสงค์การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้โดยประมาณ (ล้านบาท)	ระยะเวลาที่ใช้เงิน โดยประมาณ
1. เพื่อชำระคืนหน้าที่ หน้าที่ของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2565 ชุดที่ 1 ครบกำหนดใ้ถ่ถอนปี พ.ศ. 2566 ซึ่งผู้ออกหน้าที่มีสิทธิใ้ถ่ถอนหน้าที่ก่อนครบกำหนด (RML236A)	188.0	ภายในเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2566
2. เพื่อชำระคืนหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงิน และ หน้าที่ระยะสั้นของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)	214.2	ภายในเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2566