

## Factsheet

## บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)



สถานะการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (listed) : ☒ เป็น - ☐ ไม่เป็น  
ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เสนอขาย หุ้นระยะยาว ไม่ด้วยสิทธิ มีประกัน มีผู้ถือหุ้นหลัก  
และผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน

ชื่อ "หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกันลำดับรองของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2569 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571  
ซึ่งผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้" ("หุ้นกู้ชุดที่ 1") ระหว่างวันที่ 29 - 30 กันยายน และ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2569

## ลักษณะตราสาร

อายุ 1 ปี 4 เดือน 27 วัน  
อัตราดอกเบี้ย คงที่ร้อยละ 7.35 (เจ็ดจุดสามห้า) ต่อปี  
งวดการชำระดอกเบี้ย จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน  
การไถ่ถอนก่อนกำหนด ผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการไถ่ถอนก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ได้ หลังจากการเสนอขายครบรอบ 3 (สาม) เดือนของอายุหุ้นกู้  
มูลค่าการเสนอขายรวม ไม่เกิน 400 ล้านบาท โดยหุ้นกู้ที่เสนอขายในครั้งนี้ รวมทั้งหมด 2 ชุด เสนอขายไม่เกิน 400 ล้านบาท  
หลักประกัน/ผู้ค้ำประกัน 1) เงินสด โดยฝากเข้าบัญชีหลักประกัน ที่มีการจดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจ ประเภทสิทธิในเงินฝากธนาคาร โดยดำรงอัตราส่วน 1:1 และ/ หรือ 2) ห้องชุดโครงการ The River รวม 3 ยูนิต พื้นที่รวม 1,922.67 ตรม. มูลค่ารวม 442.21 ล้านบาท (จำนวนเป็นลำดับที่ 1) ห้องชุด และ The Cube อาคารส่วนโพเดียม พื้นที่ 2,163.62 ตรม. มูลค่ารวม 475.99 ล้านบาท (จัดจำนวนเป็นลำดับที่ 2 ต่อจากหุ้นกู้ RML281A ที่มีเงินต้นจำนวน 265.20 ล้านบาท) 3) ที่ดินเปล่าอยู่ที่ สุขุมวิท 28 กทม. 1 แปลง 116.9 ตร.ว. มูลค่า 233.8 ล้านบาท และ ที่ดินเปล่าใน จ.สมุทรปราการ 5 แปลง 358 ตร.ว. มูลค่า 7.51 ล้านบาท (ทั้งหมดจัดจำนวนเป็นลำดับที่ 1) ประเมินโดย บจ. ศศิกฤต เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ โดยต้องดำรงอัตราส่วนมูลค่าของหลักประกันต่อหนี้เงินต้นหุ้นกู้ไม่น้อยกว่า 1:1 เท่า  
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด  
วัตถุประสงค์การใช้เงิน 1) เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ RML26OA RML26DA และ RML26DB ที่จะครบกำหนดในเดือน ตุลาคม 2569 และ ธันวาคม 2569  
2) เพื่อชำระคืนหนี้อื่นของกลุ่มบริษัทฯ และ 3) เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนระยะสั้นของกลุ่มบริษัท

## อันดับความน่าเชื่อถือ

ไม่มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ "unrated"

## รายละเอียดสำคัญอื่น

วันที่ออกตราสาร 2 ตุลาคม พ.ศ. 2569  
วันที่ครบกำหนดอายุ 29 กุมภาพันธ์ 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 ตามนิยามที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิในอัตราส่วนไม่เกิน 2.5:1 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายไตรมาสหรือสิ้นปีบัญชีตลอดอายุหุ้นกู้  
ณ วันที่ 30 มิ.ย. 2569 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.83 เท่า  
หมายเหตุ "หนี้สินสุทธิ" หมายถึง จำนวนหนี้สินเฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ยจ่าย (ซึ่งรวมหนี้สินตามสัญญาเช่าด้วย) หักด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินลงทุนชั่วคราว  
"ส่วนของผู้ถือหุ้น" หมายถึง จำนวนรวมส่วนของผู้ถือหุ้นของผู้ถือหุ้นหุ้นกู้ ทั้งนี้ สูตรการคำนวณโดยรายละเอียดปรากฏตามข้อ 7.2.13 ของข้อกำหนดสิทธิ

## ระดับความเสี่ยง

(พิจารณาจากอายุตราสารและอันดับความน่าเชื่อถือ)



เป็นตราสารหนี้ที่ผู้ออกตราสารสามารถไถ่ถอนก่อนกำหนด

## ความเสี่ยงของผู้ออก

- 1. ความเสี่ยงจากผลขาดทุนสุทธิต่อเนื่อง** ในปี 2567 ปี 2568 และงวด 6 เดือน ปี 2569 บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิ 1,227.04 ลบ. 930.13 ลบ. และ 366.42 ลบ. ตามลำดับ สาเหตุหลักเกิดจากห้องชุดพร้อมโอนที่บริษัทสามารถบันทึกเป็นรายได้จากการขายทยอยหมดลง โดยห้องชุดที่เป็นสินค้าพร้อมขายจะรับรู้เป็น ส่วนแบ่งกำไร/ขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า รวมถึงรายได้ค่าเช่าของตึก OCC นอกจากนี้ผู้สอบบัญชียังได้แสดงความเห็นด้วยว่า "กลุ่มบริษัทมีผลขาดทุนสุทธิต่อเนื่อง 3 ปี ส่งผลให้ส่วนของผู้ถือหุ้นในการเงินปีล่าสุดน้อยกว่าร้อยละ 100 ของทุนชำระแล้ว เป็นเหตุให้ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยดำเนินการตามมาตรการขึ้นเครื่องหมาย CB (Caution-Business) ไว้ที่หลักทรัพย์จดทะเบียนของบริษัทเพื่อเตือนผู้ลงทุน" และมีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญซึ่งอาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญเกี่ยวกับความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มกิจการและบริษัท
- 2. ความเสี่ยงด้านความสามารถในการชำระหนี้** ณ วันที่ 30 มิ.ย. 2569 บริษัทมีหนี้สินรวม 4,470.42 ล้านบาท ซึ่งเป็นหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 3,240.64 ล้านบาท ในปีที่ผ่านมา มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (Interest Bearing Debt to EBITDA ratio) ตีลบมาตลอด สะท้อนว่า กำไรจากการดำเนินงานไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยอย่างมีนัยสำคัญ
- 3. ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการขึ้นอยู่กับความต่อเนื่องของโครงการที่พัฒนาอยู่และการเกิดช่องว่างของการรับรู้รายได้** ปัจจุบันบริษัทมีจำนวนโครงการที่แล้วเสร็จและอยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์ 2 โครงการ ซึ่งมูลค่าขายงานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ (Backlog) จะทยอยหมดลงภายในปี 2569 บริษัทจึงมีความเสี่ยงที่ผลการดำเนินงานหากมีเหตุส่งผลให้โครงการใหม่พัฒนาล่าช้าเกินกว่ากำหนด
- 4. ความเสี่ยงจากการที่บริษัทพึ่งพิงตราสารหนี้** ณ วันที่ 30 มิ.ย. 2569 บริษัทมีหนี้ผูกค้างจำนวน 1,692.87 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 52.24 ของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย มีหนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ยและที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี จำนวนสูงถึง 2,677.58 ล้านบาท ในปัจจุบันบริษัทยังจำเป็นต้องออกหุ้นกู้ชุดใหม่เพื่อทดแทนหุ้นกู้เดิมที่จะครบกำหนดชำระ ทำให้บริษัทมีความเสี่ยงที่จะเกิดเหตุผิดนัดชำระหนี้ หากไม่สามารถออกหุ้นกู้ใหม่ทดแทนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดในอนาคต หรือทดแทนได้ไม่ครบตามมูลค่าที่วางแผนไว้
- 5. ความเสี่ยงจากการด้อยค่าสัญญาต่างๆ รวมถึงสัญญาร่วมทุน** บริษัทได้แปลงการแปลงสภาพตัวเงินเป็นหุ้นสามัญของบริษัท Nautilus Data Technologies, Inc จำนวน 129,507 หุ้น ราคาหุ้นละ 3.60 usd/หุ้น ปัจจุบันโดนแปลงสภาพเป็นเงินลงทุนในตราสารทุน ณ วันที่ 30 มิ.ย. 2569 มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนเท่ากับ ศูนย์บาท เนื่องจากบริษัท Nautilus มีผลขาดทุนต่อเนื่อง รวมถึงความไม่แน่นอนในการดำเนินงานต่อเนื่อง
- 6. ความเสี่ยงในการผูกพันและเงินกู้ยืม สำหรับโครงการใหม่** บริษัทลงนามสัญญากับผู้ลงทุนรายเพื่อร่วมลงทุนโครงการที่จังหวัดภูเก็ต บริษัทมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าหุ้นเพิ่มทุน จำนวน 1,601.65 ล้านบาท และค่าหุ้นที่บริษัทต้องจ่ายทดแทนให้ผู้ลงทุน จำนวน 28.69 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีความเสี่ยงในการผูกพันในการจัดหาแหล่งเงินทุน
- 7. ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง** ณ วันที่ 30 มิ.ย. 2569 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่อง (Current Ratio) 0.42 เท่า และอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick Ratio) 0.11 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 เพื่อไถ่ถอนหุ้นกู้หุ้นกู้ RML260A RML26DA และRML26DB ซึ่งหากการเสนอขายหุ้นกู้ไม่เป็นไปตามที่บริษัทคาดไว้ บริษัทอาจมีความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้หุ้นกู้ดังกล่าวและอาจส่งผลให้เกิดการผิดสัญญาข้ามกัน (cross default) หากไม่เป็นตามที่บริษัทคาดการณ์ รวมทั้งอาจเป็นเหตุให้ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้สามารถใช้ดุลพินิจแต่ฝ่ายเดียวเรียกให้ผู้ออกหุ้นกู้ใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ชุดที่เสนอขายครั้งนี้ทั้งจำนวนก่อนครบกำหนดไถ่ถอนในคราวเดียว ตามที่กำหนดในข้อกำหนดสิทธิ
- 10. ความเสี่ยงจากการจดจำนองหลักประกันเป็นลำดับที่ 2** หลักประกันชุดนี้มีห้องชุด 1 ห้อง จดจำนองเป็นลำดับที่ 2 จึงทำให้ มีความเสี่ยงจากบังคับขายหลักประกัน แล้วได้รับเงินล่าช้า เนื่องจากหากเกิดการบังคับขายหลักประกันเงินที่ได้จะต้องนำมาหักไว้ รอจนกว่าจะชำระหนี้แก่ผู้ถือหุ้นกู้ที่จำนองลำดับแรกแล้ว จึงจะสามารถชำระหนี้หุ้นกู้ที่จดจำนองลำดับที่ 2 ได้ อีกทั้งก็มีโอกาสที่เงินที่หุ้นกู้ที่จดจำนองลำดับที่ 2 ได้รับมาชำระหนี้ อาจไม่ได้สามารถชำระคืนได้เต็มจำนวน เนื่องจากเงินที่ได้จากการบังคับขายหลักประกันถูกใช้ชำระหนี้ของหุ้นกู้ที่จดจำนองลำดับที่ 1 ไปหมดแล้ว

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของผู้ออก

| อัตราส่วนทางการเงิน                                                                                                  | ค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม(ล่าสุด) <sup>3</sup> | 6 เดือน ปี 2569 | ปี 2568  | ปี 2567   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------|----------|-----------|
| อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) (เท่า)                                                                            | 1.59                                     | 0.42            | 0.91     | 0.99      |
| อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick Ratio) (เท่า)                                                                      | N/A                                      | 0.11            | 0.08     | 0.15      |
| วงจรเงินสด (Cash cycle)* (วัน)                                                                                       | 1,067.55                                 | 4,577.26        | 7,990.75 | 11,194.70 |
| ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (Avg. inventory period)*(วัน)                                                                | 1,172.19                                 | 4,821.92        | 8,143.62 | 11,331.14 |
| ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (Avg. collection period)*(วัน)                                                                | 11.51                                    | 2.40            | 2.49     | 3.60      |
| ระยะเวลาชำระหนี้เจ้าหนี้การค้าเฉลี่ย (Avg. payment period)* (วัน)                                                    | 53.98                                    | 247.06          | 155.44   | 140.04    |
| ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย <sup>1</sup> (ICR) <sup>4*</sup> (เท่า)                                                  | 1.97                                     | (1.07)          | (1.24)   | (2.25)    |
| หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (IBD/EBITDA ratio)* (เท่า) | 11.84                                    | (7.46)          | (6.69)   | (4.24)    |
| ความสามารถในการชำระภาระผูกพัน <sup>1</sup> (DSCR)* (เท่า)                                                            | 0.20                                     | (0.162)         | (0.187)  | (0.286)   |
| หนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม <sup>2</sup> (D/E ratio) (เท่า)                                                    | 1.62                                     | 2.60            | 2.10     | 1.44      |
| หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม <sup>2</sup> (IBD/E ratio) (เท่า)                                    | 1.11                                     | 1.88            | 1.55     | 1.16      |
| หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย <sup>2</sup> (IBD 1Y/IBD) (ร้อยละ)          | 45.34                                    | 82.63           | 79.92    | 82.48     |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (Loan/IBD) (ร้อยละ)                                            | 38.64                                    | 0.00            | 0.00     | 2.52      |
| อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (EBIT margin) (ร้อยละ)                                                                      | 21.50                                    | (35.78)         | (62.80)  | (78.00)   |
| อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA)* (ร้อยละ)                                                                            | 3.38                                     | (13.96)         | (13.56)  | (16.53)   |
| อัตราส่วนผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE)* (ร้อยละ)                                                                          | 8.70                                     | (46.40)         | (36.76)  | (37.91)   |
| สัดส่วนหลักประกันต่อหนี้สิน (เท่า) <sup>5</sup>                                                                      | N/A                                      | 1.00            | -        | -         |

\* ปรับปรุงข้อมูลที่นำมาจากงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมหรืองบกระแสเงินสดให้เป็นข้อมูลรายปี (Annualized) โดยใช้ข้อมูลจากงบการเงินย้อนหลัง 4 ไตรมาสล่าสุดในการคำนวณ

<sup>1</sup>ยังสูงยิ่งแสดงถึงความสามารถในการชำระคืนสูง

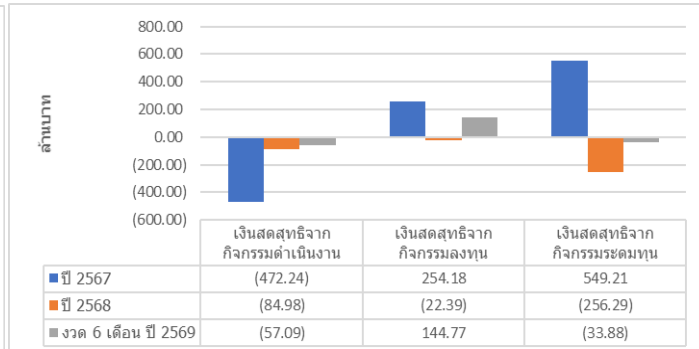
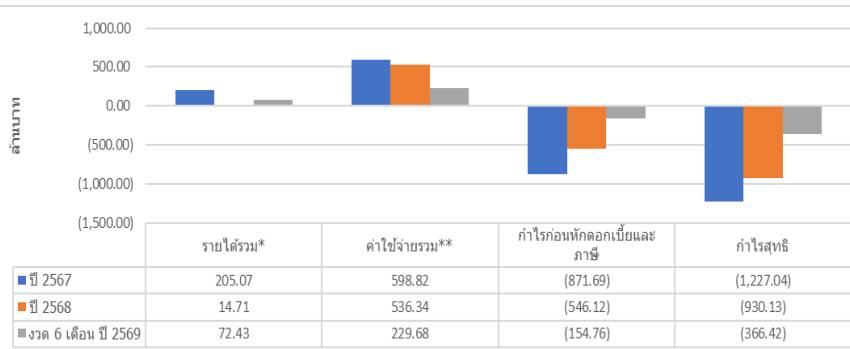
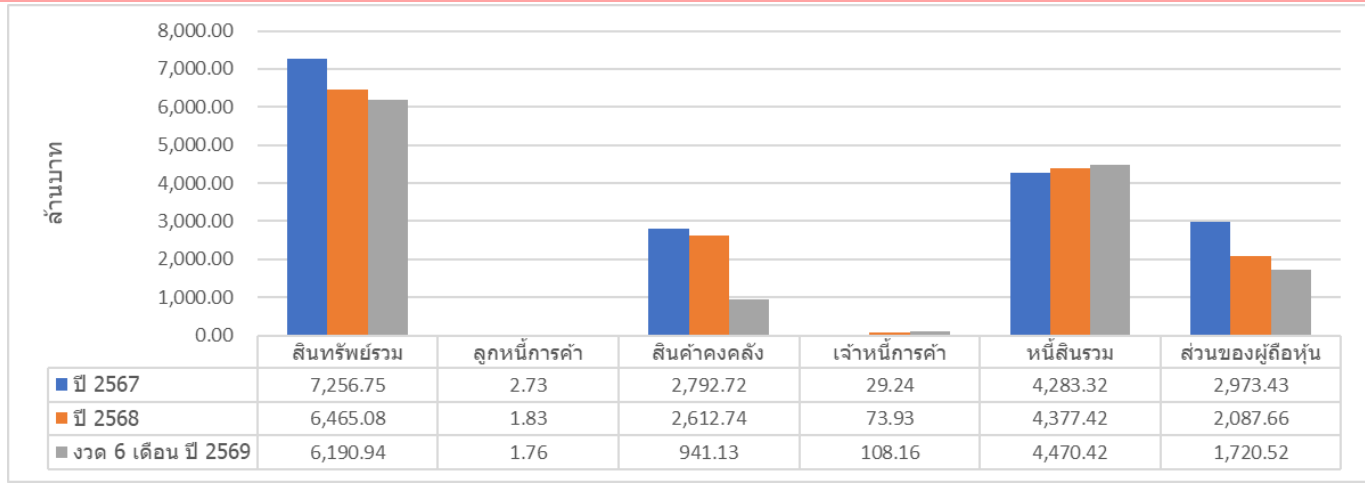
<sup>2</sup>ยังสูงยิ่งแสดงถึงหนี้สินที่สูง

<sup>3</sup>อ้างอิงโดยใช้ข้อมูลของกลุ่มอุตสาหกรรม Property Development ในช่วงปี 2568 จากเว็บไซต์ของสมาคมตราสารหนี้ไทย (ThaiBMA)

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

<sup>5</sup>ผู้ออกหุ้นกู้ตกลงที่จะจดจำนองหลักประกันที่เป็นห้องชุด และ/หรือ ที่ดิน ที่ 1.0 เท่า ของมูลค่ารวมของหุ้นกู้ทั้งหมด จากหลักประกันทั้งหมดที่เปิดเผยในส่วนของการชื้อกำหนดสิทธิหุ้นกู้ครั้งนี้ (เอกสารแนบท้ายหมายเลข 3.2) และสำหรับหลักประกันที่จดจำนองเป็นลำดับที่ 2 คำนวณโดยหักมูลค่าทรัพย์สินที่จดจำนองไว้กับหนี้เงินต้นหุ้นกู้ RML281A เป็นหลักประกันหักออกด้วย 1.20 เท่า ของมูลค่าหนี้ซึ่งทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันลำดับก่อนหน้า

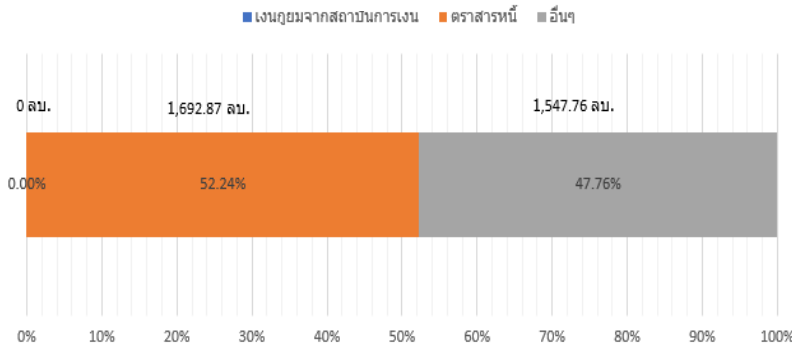
## สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมย้อนหลัง 2 ปี และงวด 6 เดือน ของปีล่าสุด



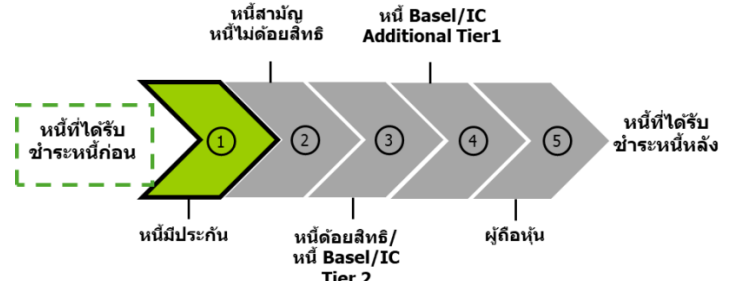
หมายเหตุ: รายได้รวม\* หมายถึง รายได้รวมตามงบการเงิน รวมกับส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและเงินลงทุนในการร่วมค้า  
ค่าใช้จ่ายรวม\*\* หมายถึง ค่าใช้จ่ายรวมตามงบการเงินโดยไม่นับรวมต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้

### สัดส่วนหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ยของผู้ออก

ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ 2569



### ลำดับการได้รับชำระหนี้



หมายเหตุ: รายการอื่นๆ ได้แก่ หนี้สินจากสัญญาเช่าซื้อ

### ลักษณะพิเศษและความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

#### ลักษณะพิเศษของตราสาร

1. ผู้ออกหุ้นกู้สามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนด นับตั้งแต่วันครบกำหนดอายุ 3 เดือนของหุ้นกู้ เป็นต้นไป ทั้งนี้ตามรายละเอียดและภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ ผู้ถือตราสารมีความเสี่ยงที่จะเสียโอกาสในการได้รับผลตอบแทนที่สูงจากการลงทุนในตราสารที่เสนอขาย หากผู้ออกตราสารใช้สิทธิไถ่ถอนในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยในตลาดลดลงต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยของตราสาร

#### ความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

- ผู้ออกตราสารและตราสารไม่ได้มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ (unrated) ตราสารอาจมีผลตอบแทนที่สูง แต่ก็มีความเสี่ยงที่สูงด้วยเช่นกัน ดังนั้นผู้ลงทุนควรศึกษาและทำความเข้าใจเกี่ยวกับลักษณะตราสาร รวมถึงวิเคราะห์ความเสี่ยงของผู้ออกตราสารก่อนตัดสินใจลงทุน
- การลงทุนในตราสารหนี้ชุดนี้ไม่ใช่เงินฝาก ผู้ลงทุนต้องพิจารณาความสามารถในการชำระคืนของผู้ออกอย่างรอบคอบ
- เนื่องจากตลาดตราสารหนี้ในประเทศไทยมีสภาพคล่องต่ำ ส่งผลให้การขายตราสารก่อนครบกำหนดไถ่ถอนในตลาดรองนั้น อาจได้รับมูลค่าของตราสารลดลงหรือเพิ่มขึ้นได้โดยขึ้นอยู่กับสถานะและต้องการของตลาดในขณะนั้น
- ตราสารหนี้ชุดนี้เป็นตราสารหนี้ที่จำกัดให้มีการเสนอขายและเปลี่ยนมือได้เฉพาะในกลุ่มผู้ลงทุนสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่เท่านั้น จะไม่สามารถขายหรือโอนให้แก่บุคคลใดๆ ที่ไม่ได้อยู่ในกลุ่มผู้ลงทุนดังกล่าวได้ เว้นแต่เป็นการโอนทางมรดก

5. หุ้นกู้ที่เสนอขายในครั้งนี้เป็นหุ้นกู้ที่มีหลักประกัน มูลค่าหลักประกันที่นำมาจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจหรือจดทะเบียน อาจมีมูลค่าลดลงจากวันออกหุ้นกู้ ซึ่งเป็นผลจากการลดลงของราคาตลาด ทรัพย์สิน หรือ สาเหตุอื่นๆ อย่างไรก็ตาม ผู้ออกตราสารต้องดำรงมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นประกันตามสัญญาหลักประกันต่อมูลค่ารวมของหุ้นกู้ที่ยังมีได้ไถ่ถอนทั้งหมดตลอดอายุหุ้นกู้ไมต่ำกว่า 1.00 เท่า ทั้งนี้ผู้ลงทุนควรพิจารณาความสามารถในการชำระคืนหนี้ของผู้ออกตราสารหนี้ และมูลค่าหลักประกันได้ครอบคลุมมูลค่าหุ้นกู้ที่ออกและเสนอขายได้จริง เมื่อผู้ออกตราสารหนี้ผิดนัดชำระ
6. เงินที่ได้จากการระดมทุนครั้งนี้จะนำไปจดหลักประกันทางธุรกิจ และผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้จะใช้ดุลพินิจเกี่ยวกับความสามารถของผู้ออกตราสารในการไถ่ถอนหุ้นกู้ RML26OA RML26DA และ RML26DB ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ ตามวัตถุประสงค์การใช้เงินของหุ้นกู้ครั้งนี้ ซึ่งจะมีรายละเอียดดังนี้ 1) ถ้าไถ่ถอนหุ้นกู้ดังกล่าวได้ ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ใช้เงินในบัญชีเพื่อชำระเงินหุ้นกู้ดังกล่าว 2) ถ้าไถ่ถอนหุ้นกู้ดังกล่าวไม่ได้ ผู้ออกหุ้นกู้จะใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน (อ้างอิงร่างข้อกำหนดสิทธิ ข้อ 7.2.15) โดยผู้ถือหุ้นกู้อาจมีสิทธิได้รับเงินต้นหุ้นกู้และดอกเบี้ยหุ้นกู้คิดคำนวณจนถึง (แต่ไม่รวม) วันไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ และค่าธรรมเนียมการใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดตามที่กำหนดในร่างข้อกำหนดสิทธิ ข้อ 10.5 (ง) และ (จ) ซึ่งจะทำให้เสียโอกาสในการได้รับผลตอบแทนที่สูงจากการลงทุนในหุ้นกู้ที่เสนอขาย หากผู้ออกหุ้นกู้ใช้สิทธิไถ่ถอนในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยในตลาดลดลงต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยของตราสาร

## 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 หรือสถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นโดยดูประวัติย้อนหลัง 3 ปีจากบริษัท ข้อมูลเครดิตแห่งชาติ และงบการเงิน ที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
- ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้ไม่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ออกตราสารหนี้ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในกระบวนการออกและเสนอขายตราสารหนี้
- ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ไม่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ออกหุ้นกู้ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- บริษัท “มี” ประวัติการใช้เงินผิดวัตถุประสงค์จากที่แจ้งไว้ต่อสำนักงาน ก.ล.ด. หรือที่เปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล 3 ปีย้อนหลัง ดังนี้
  - หุ้นกู้ 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 หุ้นกู้ทั้ง 4 ชุดมีวัตถุประสงค์การใช้เงินร่วมกันคือ 1) เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ RML236A จำนวน 486.7 ล้านบาท และ 2) เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท จำนวน 3.3 ล้านบาท อย่างไรก็ตามเนื่องจากหุ้นกู้ชุดที่ 1 และ 2 สามารถขายได้เพียง 188 ล้านบาท จึงไม่เพียงพอต่อการชำระคืนหุ้นกู้ RML236A จำนวน 486.7 ล้านบาท ซึ่งครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 15 มิ.ย. 2566 บริษัทจึงได้กู้ยืมเงินจากแหล่งอื่นเพื่อชำระคืนหุ้นกู้ และภายหลังจากการเสนอขายหุ้นกู้ชุดที่ 3 และ 4 จำนวน 214.2 ล้านบาท ก็ได้นำเงินจากหุ้นกู้ดังกล่าวไปชำระคืนเงินกู้ยืมจากแหล่งอื่นข้างต้น โดยที่ข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ RML ครั้งที่ 1/2566 ข้อ 6.2.9 กำหนดว่าการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้เงินในเรื่องที่มีนัยสำคัญ ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งขณะที่ใช้เงินนั้นยังไม่ได้จัดประชุมขอมติแต่อย่างใด บริษัท จึงได้ขออนุมัติและให้สัถยาบันการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้เงินต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 7 ส.ค. 2566 รวมทั้งแจ้งข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ เมื่อวันที่ 21 ก.ค. 2566 ซึ่งที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้เงินดังกล่าวแล้วดังนี้

| วัตถุประสงค์การใช้เงิน                                                                                                                                                            | จำนวนเงินที่ใช้<br>โดยประมาณ<br>(ล้านบาท) | ระยะเวลาที่ใช้เงิน โดยประมาณ |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------|
| 1. เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ หุ้นกู้ของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2565 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2566 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด (RML236A) | 188.0                                     | ภายในเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2566 |
| 2. เพื่อชำระคืนหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงิน และหุ้นกู้ระยะสั้นของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)                                                                                       | 214.2                                     | ภายในเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2566 |



## Factsheet

## บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)



สถานะการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (listed) : ☒ เป็น - ☐ ไม่เป็น  
ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เสนอขาย หุ้นระยะยาว ไม่ด้วยสิทธิ มีประกัน มีผู้ถือหุ้นหลัก  
และผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน

ชื่อ "หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกันลำดับรองของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2569 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571  
ซึ่งผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้น" ("หุ้นกู้ชุดที่ 2") ระหว่างวันที่ 8 – 14 ตุลาคม พ.ศ. 2569

## ลักษณะตราสาร

อายุ 1 ปี 4 เดือน 14 วัน  
อัตราดอกเบี้ย คงที่ร้อยละ 7.35 (เจ็ดจุดสามห้า) ต่อปี  
งวดการชำระดอกเบี้ย จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน  
การไถ่ถอนก่อนกำหนด ผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการไถ่ถอนก่อนวันครบกำหนดไถ่  
ถอนหุ้นได้ หลังจากการเสนอขายครบรอบ 3 (สาม) เดือนของอายุหุ้นกู้  
มูลค่าการเสนอขายรวม ไม่เกิน 400 ล้านบาท โดยหุ้นที่เสนอขายในครั้งน  
ี้รวมทั้งหมด 2 ชุด เสนอขายไม่เกิน 400 ล้านบาท  
หลักประกัน/ผู้ค้ำประกัน 1) เงินสด โดยฝากเข้าบัญชีหลักประกัน ที่มีการจด  
ทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจ ประเภทสิทธิในเงินฝากธนาคาร โดย  
ดำรงอัตราส่วน 1:1 และ/ หรือ 2) ห้องชุดโครงการ The River รวม 3 ยูนิต  
พื้นที่รวม 1,922.67 ตรม. มูลค่ารวม 442.21 ล้านบาท (จำนวนเป็นลำดับที่ 1)  
ห้องชุด และ The Cube อาคารส่วนโพเดียม พื้นที่ 2,163.62 ตรม. มูลค่ารวม  
475.99 ล้านบาท (จัดจำนวนเป็นลำดับที่ 2 ต่อจากหุ้น RML281A ที่มีเงินต้น  
จำนวน 265.20 ล้านบาท) 3) ที่ดินเปล่าอยู่ที่ สุขุมวิท 28 กทม. 1 แปลง 116.9  
ตร.ว. มูลค่า 233.8 ล้านบาท และ ที่ดินเปล่าใน จ.สมุทรปราการ 5 แปลง 358  
ตร.ว. มูลค่า 7.51 ล้านบาท (ทั้งหมดจัดจำนวนเป็นลำดับที่ 1) ประเมินโดย  
บจ.ศศิกฤติ เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ โดยต้องดำรงอัตราส่วนมูลค่าของ  
หลักประกันต่อหนี้เงินต้นหุ้นไม่น้อยกว่า 1:1 เท่า  
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด  
วัตถุประสงค์การใช้เงิน 1) เพื่อชำระคืนหุ้น RML26OA RML26DA และ  
RML26DB ที่จะครบกำหนดในเดือน ตุลาคม 2569 และ ธันวาคม 2569  
2) เพื่อชำระคืนหนี้อื่นของกลุ่มบริษัทฯ และ 3) เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน  
ระยะสั้นของกลุ่มบริษัท

## อันดับความน่าเชื่อถือ

ไม่มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ "unrated" ⚠️

## รายละเอียดสำคัญอื่น

วันที่ออกตราสาร 15 ตุลาคม พ.ศ. 2569  
วันที่ครบกำหนดอายุ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2571  
ประเภทการเสนอขาย ผู้ลงทุนสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่  
ผู้จัดจำหน่าย/ผู้ค้า 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 30 มิ.ย. 2569 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือ  
หุ้นเท่ากับ 1.83 เท่า  
หมายเหตุ "หนี้สินสุทธิ" หมายถึง จำนวนหนี้สินเฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ย  
จ่าย (ซึ่งรวมหนี้สินตามสัญญาเช่าด้วย) หักด้วยเงินสดและรายการ  
เทียบเท่าเงินสด และเงินลงทุนชั่วคราว  
"ส่วนของผู้ถือหุ้น" หมายถึง จำนวนรวมส่วนของผู้ถือหุ้นของผู้ถือหุ้น  
ทั้งนี้ สูตรการคำนวณโดยรายละเอียดปรากฏตามข้อ 7.2.13 ของข้อกำหนดสิทธิ

## ระดับความเสี่ยง

(พิจารณาจากอายุตราสารและอันดับความน่าเชื่อถือ)



เป็นตราสารหนี้ที่ผู้ออกตราสารสามารถไถ่ถอนก่อนกำหนด

## ความเสี่ยงของผู้ถือ

- 1. ความเสี่ยงจากผลขาดทุนสุทธิต่อเนื่อง** ในปี 2567 ปี 2568 และงวด 6  
เดือน ปี 2569 บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิ 1,227.04 ลบ. 930.13 ลบ. และ  
366.42 ลบ. ตามลำดับ สาเหตุหลักเกิดจากห้องชุดพร้อมโอนที่บริษัทสามารถ  
บันทึกเป็นรายได้จากการขายทยอยหมดลง โดยห้องชุดที่เป็นสินค้าพร้อมขาย  
จะรับรู้เป็น ส่วนแบ่งกำไร/ขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า รวมถึงรายได้  
เช่าของดีก OCC นอกจากนี้ผู้สอบบัญชียังได้แสดงความเห็นด้วยว่า "กลุ่ม  
บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิต่อเนื่อง 3 ปี ส่งผลให้ส่วนของผู้ถือหุ้นในการเงินปี  
ล่าสุดน้อยกว่าร้อยละ 100 ของทุนชำระแล้ว เป็นเหตุให้ ตลาดหลักทรัพย์แห่ง  
ประเทศไทยดำเนินการตามมาตรการขึ้นเครื่องหมาย CB (Caution-Business)  
ไว้ที่หลักทรัพย์จดทะเบียนของบริษัทเพื่อเตือนผู้ลงทุน" และมีความไม่  
แน่นอนที่มีสาระสำคัญซึ่งอาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญเกี่ยวกับ  
ความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มกิจการและบริษัท
- 2. ความเสี่ยงด้านความสามารถในการชำระหนี้** ณ วันที่ 30 มิ.ย. 2569  
บริษัทมีหนี้สินรวม 4,470.42 ล้านบาท ซึ่งเป็นหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน  
3,240.64 ล้านบาท ในปีที่ผ่านมา มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไร  
ก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (Interest  
Bearing Debt to EBITDA ratio) ตีกลับมาตลอด สะท้อนว่า กำไรจากการ  
ดำเนินงานไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยอย่างมีนัยสำคัญ
- 3. ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการขึ้นอยู่กับความต่อเนื่องของ  
โครงการที่พัฒนาอยู่และการเกิดช่องว่างของการรับรู้รายได้** ปัจจุบัน  
บริษัทมีจำนวนโครงการที่แล้วเสร็จและอยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์ 2  
โครงการ ซึ่งมูลค่าขายงานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ (Backlog) จะทยอยหมดลง  
ภายในปี 2569 บริษัทจึงมีความเสี่ยงที่ผลการดำเนินงานหากมีเหตุส่งผลให้  
โครงการใหม่พัฒนาล่าช้าเกินกว่ากำหนด
- 4. ความเสี่ยงจากการที่บริษัทพึ่งพิงตราสารหนี้** ณ วันที่ 30 มิ.ย. 2569  
บริษัทมีหนี้คงค้างจำนวน 1,692.87 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 52.24  
ของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย มีหนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ยและที่ครบ  
กำหนดชำระภายใน 1 ปี จำนวนสูงถึง 2,677.58 ล้านบาท ในปัจจุบันบริษัทยัง  
จำเป็นต้องออกหุ้นกู้ชุดใหม่เพื่อทดแทนหุ้นกู้เดิมที่จะครบกำหนดชำระ ทำให้  
บริษัทมีความเสี่ยงที่จะเกิดเหตุผิดนัดชำระหนี้ หากไม่สามารถออกหุ้นกู้ใหม่  
ทดแทนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดในอนาคต หรือทดแทนได้ไม่ครบตามมูลค่าที่  
วางแผนไว้
- 5. ความเสี่ยงจากการด้อยค่าสัญญาต่างๆ รวมถึงสัญญาร่วมทุน**  
บริษัทได้แปลงการแปลงสภาพตัวเงินเป็นหุ้นสามัญของบริษัท Nautilus Data  
Technologies, Inc จำนวน 129,507 หุ้น ราคาหุ้นละ 3.60 usd/หุ้น ปัจจุบัน  
โดนแปลงสภาพเป็นเงินลงทุนในตราสารทุน ณ วันที่ 30 มิ.ย. 2569 มูลค่า  
ยุติธรรมของเงินลงทุนเท่ากับ ศูนย์บาท เนื่องจากบริษัท Nautilus มีผล  
ขาดทุนต่อเนื่อง รวมถึงความไม่แน่นอนในการดำเนินงานต่อเนื่อง
- 6. ความเสี่ยงในการผูกพันและเงินกู้ยืม สำหรับโครงการใหม่**  
บริษัทลงนามสัญญากับผู้ลงทุนรายเพื่อร่วมลงทุนโครงการที่จังหวัดภูเก็ต  
บริษัทมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าหุ้นเพิ่มทุน จำนวน 1,601.65 ล้านบาท  
และค่าหุ้นที่บริษัทต้องจ่ายทดแทนให้ผู้ลงทุน จำนวน 28.69 ล้านบาท ทำให้  
บริษัทมีความเสี่ยงในการผูกพันในการจัดหาแหล่งเงินทุน
- 7. ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง** ณ วันที่ 30 มิ.ย. 2569 บริษัทมีอัตราส่วน  
สภาพคล่อง (Current Ratio) 0.42 เท่า และอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว  
(Quick Ratio) 0.11 เท่า สะท้อนได้ว่าบริษัทมีสภาพคล่องต่ำ และมีความ  
เสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้

หนังสือชี้ชวน

(รายละเอียดตามแบบ Filing  
ส่วนที่ 3.2(2) บัญชีความเสี่ยง)

(filing)  
SCAN HERE



ความเสี่ยงของผู้ออก (ต่อ)

- 8. ความเสี่ยงหลักประกัน** หลักประกันชุดนี้คือ ที่ดิน และห้องชุด มีความเสี่ยงในการบังคับจำนองขายทอดตลาด กระบวนการบังคับจำนองจะต้องผ่านขั้นตอนในชั้นศาลซึ่งอาจใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ และมีโอกาสที่มูลค่าบังคับขายทอดตลาดต่ำกว่ามูลค่าหนี้หุ้นกู้ หรืออาจไม่มีผู้ซื้อสินทรัพย์ดังกล่าว
- 9. ความเสี่ยงในกรณีที่ไม่สามารถขายหุ้นกู้ได้เต็มจำนวนที่เสนอขาย** บริษัทมีวัตถุประสงค์ในการนำเงินจากการขายหุ้นกู้ในครั้งนี้ เพื่อไถ่ถอนหุ้นกู้หุ้นกู้ RML260A RML26DA และRML26DB ซึ่งหากการเสนอขายหุ้นกู้ไม่เป็นไปตามที่บริษัทคาดไว้ บริษัทอาจมีความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้หุ้นกู้ดังกล่าวและอาจส่งผลให้เกิดการผิดสัญญาข้ามกัน (cross default) หากไม่เป็นตามที่บริษัทคาดการณ์ รวมทั้งอาจเป็นเหตุให้ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้สามารถใช้ดุลพินิจแต่ฝ่ายเดียวเรียกให้ผู้ออกหุ้นกู้ใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ชุดที่เสนอขายครั้งนี้ทั้งจำนวนก่อนครบกำหนดไถ่ถอนในคราวเดียว ตามที่กำหนดในข้อกำหนดสิทธิ
- 10. ความเสี่ยงจากการจัดจำนองหลักประกันเป็นลำดับที่ 2** หลักประกันชุดนี้มีห้องชุด 1 ห้อง จัดจำนองเป็นลำดับที่ 2 จึงทำให้ มีความเสี่ยงจากบังคับขายหลักประกัน แล้วได้รับเงินล่าช้า เนื่องจากหากเกิดการบังคับขายหลักประกันเงินที่ได้จะต้องนำมาหักไว้ รองจนกว่าจะชำระหนี้แก่ผู้ถือหุ้นกู้ที่จำนองลำดับแรกแล้ว จึงจะสามารถชำระหนี้หุ้นกู้ที่จัดจำนองลำดับที่ 2 ได้ อีกทั้งก็มีโอกาสที่เงินที่หุ้นกู้ที่จัดจำนองลำดับที่ 2 ได้รับมาชำระหนี้ อาจไม่ได้สามารถชำระคืนได้เต็มจำนวน เนื่องจากเงินที่ได้จากการบังคับขายหลักประกันถูกใช้ชำระหนี้ของหุ้นกู้ที่จัดจำนองลำดับที่ 1 ไปหมดแล้ว

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญของผู้ออก

| อัตราส่วนทางการเงิน                                                                                                  | ค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรม(ล่าสุด) <sup>3</sup> | 6 เดือน ปี 2569 | ปี 2568  | ปี 2567   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------|----------|-----------|
| อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) (เท่า)                                                                            | 1.59                                     | 0.42            | 0.91     | 0.99      |
| อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick Ratio) (เท่า)                                                                      | N/A                                      | 0.11            | 0.08     | 0.15      |
| วงจรเงินสด (Cash cycle)* (วัน)                                                                                       | 1,067.55                                 | 4,577.26        | 7,990.75 | 11,194.70 |
| ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (Avg. inventory period)*(วัน)                                                                | 1,172.19                                 | 4,821.92        | 8,143.62 | 11,331.14 |
| ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (Avg. collection period)*(วัน)                                                                | 11.51                                    | 2.40            | 2.49     | 3.60      |
| ระยะเวลาชำระหนี้เจ้าหนี้การค้าเฉลี่ย (Avg. payment period)* (วัน)                                                    | 53.98                                    | 247.06          | 155.44   | 140.04    |
| ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย <sup>1</sup> (ICR) <sup>4*</sup> (เท่า)                                                  | 1.97                                     | (1.07)          | (1.24)   | (2.25)    |
| หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (IBD/EBITDA ratio)* (เท่า) | 11.84                                    | (7.46)          | (6.69)   | (4.24)    |
| ความสามารถในการชำระภาระผูกพัน <sup>1</sup> (DSCR)* (เท่า)                                                            | 0.20                                     | (0.162)         | (0.187)  | (0.286)   |
| หนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม <sup>2</sup> (D/E ratio) (เท่า)                                                    | 1.62                                     | 2.60            | 2.10     | 1.44      |
| หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม <sup>2</sup> (IBD/E ratio) (เท่า)                                    | 1.11                                     | 1.88            | 1.55     | 1.16      |
| หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย <sup>2</sup> (IBD 1Y/IBD) (ร้อยละ)          | 45.34                                    | 82.63           | 79.92    | 82.48     |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (Loan/IBD) (ร้อยละ)                                            | 38.64                                    | 0.00            | 0.00     | 2.52      |
| อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (EBIT margin) (ร้อยละ)                                                                      | 21.50                                    | (35.78)         | (62.80)  | (78.00)   |
| อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA)* (ร้อยละ)                                                                            | 3.38                                     | (13.96)         | (13.56)  | (16.53)   |
| อัตราส่วนผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE)* (ร้อยละ)                                                                          | 8.70                                     | (46.40)         | (36.76)  | (37.91)   |
| สัดส่วนหลักประกันต่อหนี้สิน (เท่า) <sup>5</sup>                                                                      | N/A                                      | 1.00            | -        | -         |

\* ปรับข้อมูลที่นำมาจากงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมหรืองบกระแสเงินสดให้เป็นข้อมูลรายปี (Annualized) โดยใช้ข้อมูลจากงบการเงินย้อนหลัง 4 ไตรมาสล่าสุดในการคำนวณ

<sup>1</sup>ยังสูงยิ่งแสดงถึงความสามารถในการชำระคืนสูง

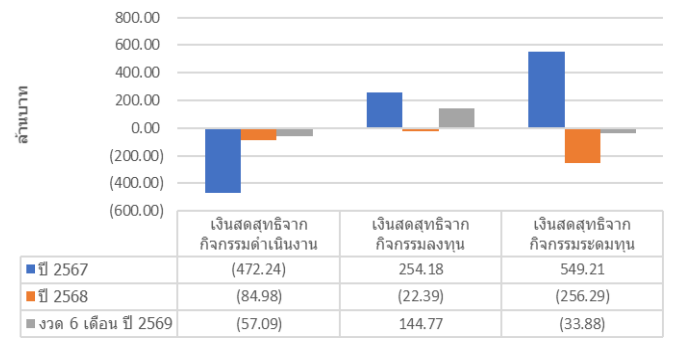
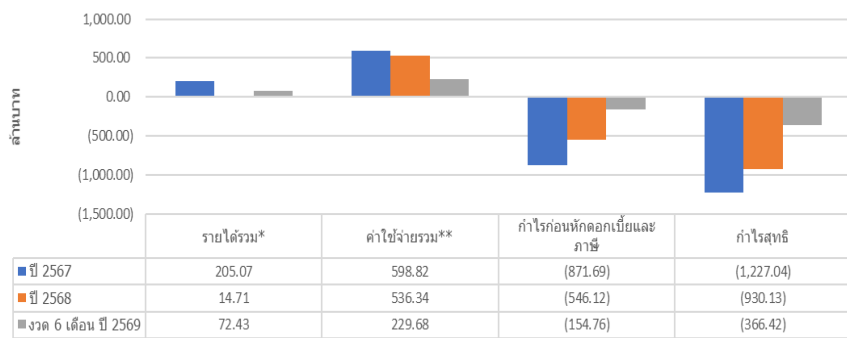
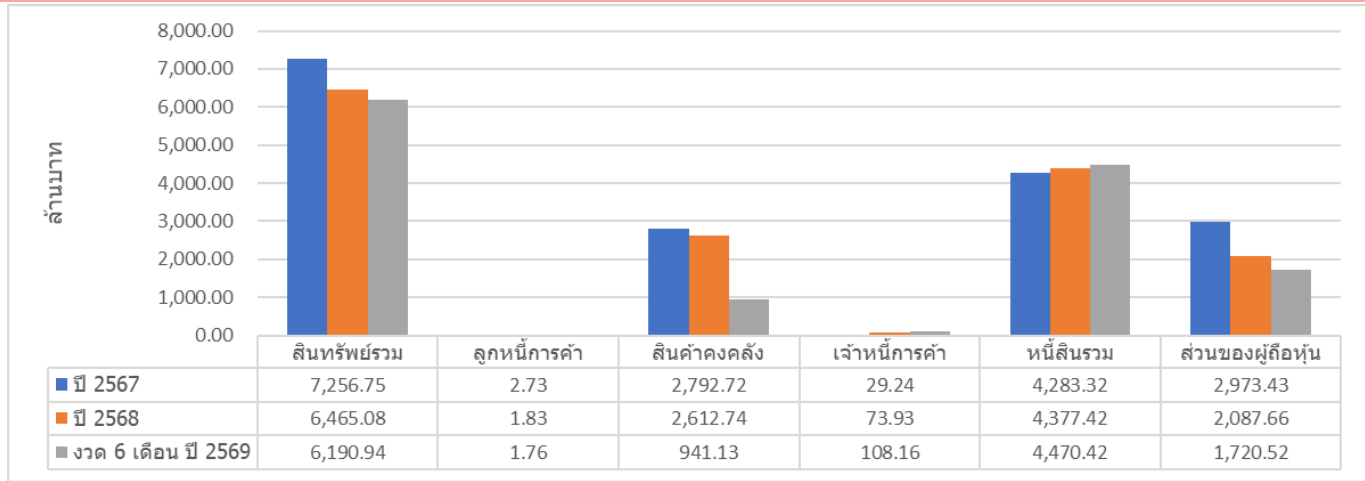
<sup>2</sup>ยังสูงยิ่งแสดงถึงหนี้สินที่สูง

<sup>3</sup>อ้างอิงโดยใช้ข้อมูลของกลุ่มอุตสาหกรรม Property Development ในช่วงปี 2568 จากเว็บไซต์ของสมาคมตราสารหนี้ไทย (ThaiBMA)

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

<sup>5</sup>ผู้ออกหุ้นกู้ตกลงที่จะจัดจำนองหลักประกันที่เป็นห้องชุด และ/หรือ ที่ดิน ที่ 1.0 เท่า ของมูลค่ารวมของหุ้นกู้ทั้งหมด จากหลักประกันทั้งหมดที่เปิดเผยในส่วนของการขอกำหนดสิทธิหุ้นกู้ครั้งนี้ (เอกสารแนบท้ายหมายเลข 3.2) และสำหรับหลักประกันที่จัดจำนองเป็นลำดับที่ 2 คำนวณโดยหักมูลค่าทรัพย์สินที่จัดจำนองไว้กับหนี้เงินต้นหุ้นกู้ RML281A เป็นหลักประกันหักออกด้วย 1.20 เท่า ของมูลค่าหนี้ซึ่งทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันลำดับก่อนหน้า

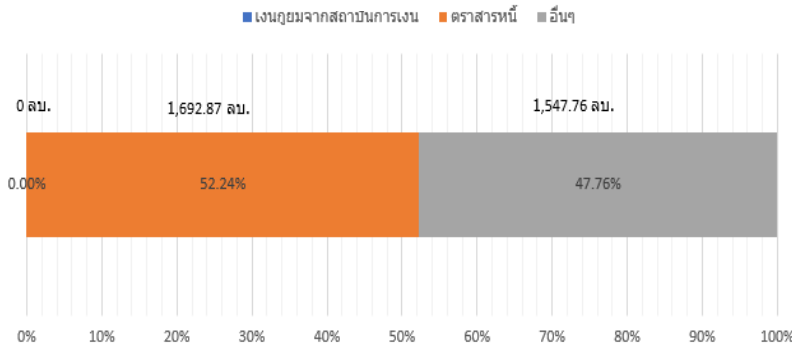
## สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานตามงบการเงินรวมย้อนหลัง 2 ปี และงวด 6 เดือน ของปีล่าสุด



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

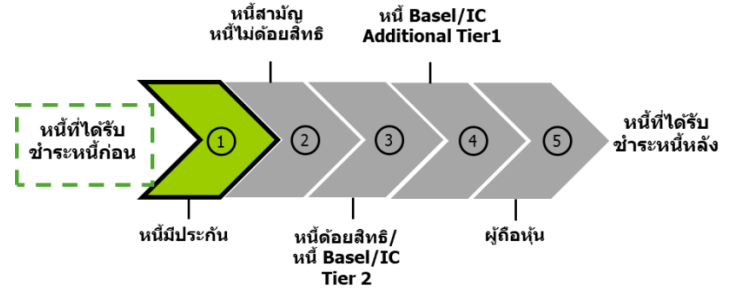
### สัดส่วนหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ยของผู้ออก

ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2569



หมายเหตุ: รายการอื่นๆ ได้แก่ หนี้สินจากสัญญาเช่าซื้อ

### ลำดับการได้รับชำระหนี้



### ลักษณะพิเศษและความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

#### ลักษณะพิเศษของตราสาร

1. ผู้ออกหุ้นกู้สามารถใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนด นับตั้งแต่วันครบกำหนดอายุ 3 เดือนของหุ้นกู้ เป็นต้นไป ทั้งนี้ตามรายละเอียดและภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ ผู้ถือตราสารมีความเสี่ยงที่จะเสียโอกาสในการได้รับผลตอบแทนที่สูงจากการลงทุนในตราสารที่เสนอขาย หากผู้ออกตราสารใช้สิทธิไถ่ถอนในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยในตลาดลดลงต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยของตราสาร

#### ความเสี่ยงสำคัญของตราสาร

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

5. หุ้นกู้ที่เสนอขายในครั้งนี้เป็นหุ้นกู้ที่มีหลักประกัน มูลค่าหลักประกันที่นำมาจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจหรือจดจำนอง อาจมีมูลค่าลดลงจากวันออกหุ้นกู้ ซึ่งเป็นผลจากการลดลงของราคาตลาด ทรัพย์สิน หรือ สาเหตุอื่นๆ อย่างไรก็ตาม ผู้ออกตราสารต้องดำรงมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นประกันตามสัญญาหลักประกันต่อมูลค่ารวมของหุ้นกู้ที่ยังมีได้ไถ่ถอนทั้งหมดตลอดอายุหุ้นกู้ไมต่ำกว่า 1.00 เท่า ทั้งนี้ผู้ลงทุนควรพิจารณาความสามารถในการชำระคืนหนี้ของผู้ออกตราสารหนี้ และมูลค่าหลักประกันได้ครอบคลุมมูลค่าหุ้นกู้ที่ออกและเสนอขายได้จริง เมื่อผู้ออกตราสารหนี้ผิดนัดชำระ
6. เงินที่ได้จากการระดมทุนครั้งนี้จะนำไปจดหลักประกันทางธุรกิจ และผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้จะใช้ดุลพินิจเกี่ยวกับความสามารถของผู้ออกตราสารในการไถ่ถอนหุ้นกู้ RML26OA RML26DA และ RML26DB ในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ ตามวัตถุประสงค์การใช้เงินของหุ้นกู้ครั้งนี้ ซึ่งจะมีรายละเอียดดังนี้ 1) ถ้าไถ่ถอนหุ้นกู้ดังกล่าวได้ ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ใช้เงินในบัญชีเพื่อชำระเงินหุ้นกู้ดังกล่าว 2) ถ้าไถ่ถอนหุ้นกู้ดังกล่าวไม่ได้ ผู้ออกหุ้นกู้จะใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน (อ้างอิงร่างข้อกำหนดสิทธิ ข้อ 7.2.15) โดยผู้ถือหุ้นกู้อาจมีสิทธิได้รับเงินต้นหุ้นกู้และดอกเบี้ยหุ้นกู้คิดคำนวณจนถึง (แต่ไม่รวม) วันไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ และค่าธรรมเนียมการใช้สิทธิชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดตามที่กำหนดในร่างข้อกำหนดสิทธิ ข้อ 10.5 (ง) และ (จ) ซึ่งจะทำให้เสียโอกาสในการได้รับผลตอบแทนที่สูงจากการลงทุนในหุ้นกู้ที่เสนอขาย หากผู้ออกหุ้นกู้ใช้สิทธิไถ่ถอนในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยในตลาดลดลงต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยของตราสาร

## 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 หรือสถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นโดยดูประวัติย้อนหลัง 3 ปีจากบริษัท ข้อมูลเครดิตแห่งชาติ และงบการเงิน ที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
- ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นกู้ไม่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ออกตราสารหนี้ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในกระบวนการออกและเสนอขายตราสารหนี้
- ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ไม่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ออกหุ้นกู้ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- บริษัท “มี” ประวัติการใช้เงินผิดวัตถุประสงค์จากที่แจ้งไว้ต่อสำนักงาน ก.ล.ด. หรือที่เปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล 3 ปีย้อนหลัง ดังนี้
  - หุ้นกู้ 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 หุ้นกู้ทั้ง 4 ชุดมีวัตถุประสงค์การใช้เงินร่วมกันคือ 1) เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ RML236A จำนวน 486.7 ล้านบาท และ 2) เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท จำนวน 3.3 ล้านบาท อย่างไรก็ตามเนื่องจากหุ้นกู้ชุดที่ 1 และ 2 สามารถขายได้เพียง 188 ล้านบาท จึงไม่เพียงพอต่อการชำระคืนหุ้นกู้ RML236A จำนวน 486.7 ล้านบาท ซึ่งครบกำหนดไถ่ถอนวันที่ 15 มิ.ย. 2566 บริษัทจึงได้กู้ยืมเงินจากแหล่งอื่นเพื่อชำระคืนหุ้นกู้ และภายหลังจากการเสนอขายหุ้นกู้ชุดที่ 3 และ 4 จำนวน 214.2 ล้านบาท ก็ได้นำเงินจากหุ้นกู้ดังกล่าวไปชำระคืนเงินกู้ยืมจากแหล่งอื่นข้างต้น โดยที่ข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ RML ครั้งที่ 1/2566 ข้อ 6.2.9 กำหนดว่าการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้เงินในเรื่องที่มีนัยสำคัญ ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งขณะที่ใช้เงินนั้นยังไม่ได้จัดประชุมขอมติแต่อย่างใด บริษัท จึงได้ขออนุมัติและให้สัถยาบันการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้เงินต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 7 ส.ค. 2566 รวมทั้งแจ้งข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ เมื่อวันที่ 21 ก.ค. 2566 ซึ่งที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้เงินดังกล่าวแล้วดังนี้

| วัตถุประสงค์การใช้เงิน                                                                                                                                                            | จำนวนเงินที่ใช้<br>โดยประมาณ<br>(ล้านบาท) | ระยะเวลาที่ใช้เงิน โดยประมาณ |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------|
| 1. เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ หุ้นกู้ของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2565 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2566 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด (RML236A) | 188.0                                     | ภายในเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2566 |
| 2. เพื่อชำระคืนหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงิน และหุ้นกู้ระยะสั้นของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)                                                                                       | 214.2                                     | ภายในเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2566 |