

รายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
ในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ของ

บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)

เสนอ

ผู้ถือหุ้น



บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)

จัดทำโดย



บริษัท แอสเซท โปร แมเนจเม้นท์ จำกัด

วันที่ 25 มีนาคม 2562

สารบัญ

สรุปรายงาน

หน้า

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน.....1

การได้มาซึ่งสินทรัพย์โดยการลงทุนพัฒนาโครงการ One City Centre (“โครงการ OCC”) ซึ่งเป็นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า ระดับ Grade A

ส่วนที่ 1: ลักษณะและรายละเอียดของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์..... 10

- 1.1 วัตถุประสงค์และที่มาของรายการ..... 10
- 1.2 วัน เดือน ปีที่ทำรายการ..... 13
- 1.3 สรุปข้อมูลบริษัทผู้พัฒนาโครงการ..... 13
- 1.4 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและลักษณะความสัมพันธ์กับบริษัทและบริษัทย่อย 16
- 1.5 ประเภทและขนาดรายการ..... 22
- 1.6 รายละเอียดสินทรัพย์ได้มา 26
- 1.7 มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน..... 48
- 1.8 มูลค่าสินทรัพย์ที่ได้มา..... 48
- 1.9 เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน 49
- 1.10 แหล่งเงินทุน..... 49
- 1.11 ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ 50
- 1.12 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท 50
- 1.13 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของ
คณะกรรมการบริษัท 50

ส่วนที่ 2: ความสมเหตุสมผลของการทำรายการ 51

- 2.1 วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ..... 51
- 2.2 เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการ 51
- 2.3 เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยของการไม่เข้าทำรายการ..... 54
- 2.4 ความเสี่ยงของการทำรายการ..... 55

ส่วนที่ 3: ความสมเหตุสมผลของราคาและความเหมาะสมของเงื่อนไขการเข้าทำรายการ 58

- 3.1 ความสมเหตุสมผลของราคาในการเข้าทำรายการ..... 58
- 3.2 ความสมเหตุสมผลของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ 81

ส่วนที่ 4: สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ 82

สารบัญ

หน้า

การได้มาซึ่งสินทรัพย์จากการเข้าลงทุนซื้อหุ้นสามัญของ RML19 เพิ่มเติม

รวมถึงสิทธิในการเป็นเจ้าหนี้ของ KPNL พร้อมดอกเบี้ยคงค้างจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท

ส่วนที่ 1: ลักษณะและรายละเอียดของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน	84
1.1 วัตถุประสงค์และที่มาของรายการ	84
1.2 วัน เดือน ปีที่ทำรายการ	86
1.3 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและลักษณะความสัมพันธ์บริษัท	87
1.4 สรุปข้อมูลบริษัท ไรมอน แลนด์ โนนทิน จำกัด	88
1.5 ประเภทและขนาดรายการ	94
1.6 ลักษณะสินทรัพย์ได้มา	97
1.7 มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	109
1.8 มูลค่าสินทรัพย์ที่ได้มา	110
1.9 เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน	110
1.10 แหล่งเงินทุน	110
1.11 ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	110
1.12 รายละเอียดของรายการที่เกี่ยวข้องกัน	111
1.13 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท	111
1.14 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของ คณะกรรมการบริษัท	111
ส่วนที่ 2: ความสมเหตุสมผลของการทำรายการ	112
2.1 วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ	112
2.2 เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการ	112
2.3 เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยของการไม่เข้าทำรายการ	113
2.4 เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและการทำรายการกับบุคคลภายนอก	114
2.5 ความเสี่ยงของการทำรายการ	115
ส่วนที่ 3: ความสมเหตุสมผลของราคาและความเหมาะสมของเงื่อนไขการเข้าทำรายการ	119
3.1 ความสมเหตุสมผลของราคาในการเข้าทำรายการ	119
3.2 ความเหมาะสมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ	138
ส่วนที่ 4: สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	139

เอกสารแนบ

เอกสารแนบหน้า

เอกสารแนบ 1 :สรุปข้อมูลบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)

1.1 ข้อมูลทั่วไป.....	2
1.2 ลักษณะการดำเนินธุรกิจ.....	2
1.3 โครงสร้างกลุ่มบริษัท	3
1.4 รายชื่อผู้ถือหุ้น.....	6
1.5 โครงสร้างองค์กร รายชื่อกรรมการและผู้บริหาร.....	7
1.6 ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน.....	9

เอกสารแนบ 2 :สรุปรายละเอียดการประเมินสินทรัพย์ บริษัท อาร์ เอ็ม แอล 548 จำกัด

ที่ดินว่างเปล่า - ติดถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	22
---	----

เอกสารแนบ 3 :สรุปรายละเอียดการประเมินสินทรัพย์ บริษัท ไรมอน แลนด์ ไนน์ทีน จำกัด

ที่ดินว่างเปล่า - ซอยสุขุมวิท 19 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร	23
--	----

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้ให้คำนิยามศัพท์ที่มีความหมายตามที่ระบุสำหรับใช้ในเอกสารฉบับนี้ ดังนี้

คำย่อ	คำจำกัดความ
บริษัท / RML / ผู้ซื้อ	บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)
KPNL / ผู้ขาย	บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด
RMLH	บริษัท ไรมอน แลนด์ โฮลดิ้ง จำกัด
RML19	บริษัท ไรมอน แลนด์ โนนทึน จำกัด
RML548	บริษัท อาร์ เอ็ม แอล 548 จำกัด
โครงการ OCC	โครงการอาคารสำนักงาน One City Centre สูง 50 ชั้น ประเภท Grade A ที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 15235 และ 8809 ติดถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร เนื้อที่รวม 6 ไร่ 28 ตารางวา
โครงการ SHAA	โครงการอาคารชุดเพื่อพักอาศัย (Condominium) สูง 24 ชั้น ประเภท Luxury 1 โครงการ ที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 24160 และ 24161 ซอย สุขุมวิท 19 แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร เนื้อที่รวมทั้งสิ้น ประมาณ 1 ไร่ 8 ตารางวา
ตลาดหลักทรัพย์ หรือ SET	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
สำนักงาน ก.ล.ต.	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ทจ.20/2551	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน
ทจ.21/2551	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ หรือ IFA	บริษัท แอสเซท โปร แมเนจเม้นท์ จำกัด (APM)
NAV	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (Net Asset Value)
Prime Grade	อาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่บนทำเลที่ดีมาก มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน หรือหมายถึงอาคารสำนักงานประเภท Grade A
Non-Prime Grade	อาคารสำนักงานที่ไม่สามารถผ่านคุณสมบัติของ Prime Grade ได้ คือ ทำเลที่ไม่ดี มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน หรือหมายถึงอาคารสำนักงานประเภท Grade B และ Grade C
REIT / ทรัสต์	กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust)

ที่ APM 024/2562

วันที่ 25 มีนาคม 2562

เรื่อง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของ
บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)

เรียน ผู้ถือหุ้นของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)

ตามที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “RML”) ครั้งที่ 3/2562 เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2562 1) ได้มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2562 เพื่อพิจารณาอนุมัติการลงทุนในโครงการ ONE CITY CENTRE โดยให้บริษัท อาร์ เอ็ม แอล 548 จำกัด (“RML548”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยซึ่งบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100.00 เข้าลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงาน (“โครงการ OCC”) 2) อนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2562 เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าลงทุนซื้อหุ้นในบริษัท ไรมอน แลนด์ โนนทึน จำกัด (“RML19”) เพิ่มเติมร้อยละ 49.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้วของ RML19 ผ่านบริษัท ไรมอน แลนด์ โฮลดิ้ง จำกัด (“RMLH”) ซึ่ง RML19 เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโครงการอาคารชุดเพื่อพักอาศัย (Condominium) ที่อยู่ระหว่างการพัฒนา (“โครงการ SHAA”) รวมถึงสิทธิในการเป็นเจ้าหนี้ จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

สำหรับโครงการ OCC เป็นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกให้เข้าระดับ Grade A ซึ่งมีพื้นที่รวมประมาณ 116,199 ตารางเมตร แบ่งออกเป็นพื้นที่ให้เช่า 59,949 ตารางเมตร ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่สำนักงานประมาณ 54,649 ตารางเมตร และ พื้นที่ค้าปลีกประมาณ 5,300 ตารางเมตร โดยโครงการตั้งอยู่บนถนนเพลินจิต โดยการลงทุนพัฒนาโครงการ OCC มีมูลค่าลงทุนรวมประมาณ 5,449.46 ล้านบาท (ไม่รวมค่าเช่าที่ดิน) ซึ่งมีขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทนเท่ากับร้อยละ 38.03 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท ตามงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยมีที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่า 2 แปลง เนื้อที่รวม 6 ไร่ 28 ตารางวา คือ

- 1) โฉนดที่ดินเลขที่ 15235 เลขที่ดิน 3602 หน้าสำรวจ 3435 ตำบลลุมพินี (ปทุมวัน) อำเภอปทุมวัน (สามเพ็ง) จังหวัดกรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 2 ไร่ 3 งาน
- 2) โฉนดที่ดินเลขที่ 8809 เลขที่ดิน 1903 หน้าสำรวจ 2788 ตำบลลุมพินี (ปทุมวัน) อำเภอปทุมวัน (สามเพ็ง) จังหวัดกรุงเทพมหานคร (บางส่วน) เนื้อที่ 3 ไร่ 1 งาน 28 ตารางวา

สืบเนื่องจากโครงการ OCC เป็นโครงการตั้งอยู่บนที่ดินที่ทางบริษัทได้เข้าทำสัญญาเช่าระยะยาวเป็นเวลา 30 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2595 กับบริษัท ภัทรา จำกัด (“ผู้ให้เช่า”) ตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2559 เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2559 ได้มีมติอนุมัติให้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดิน 2 แปลงตามที่กล่าว เป็นการเช่าระยะยาว 30 ปี มีค่าตอบแทนตลอดสัญญาเช่ารวมเป็นเงินทั้งสิ้น 3,321.98 ล้านบาท ซึ่งมีขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทนในขณะนั้นเท่ากับร้อยละ 34.04 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท ตามงบการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 โดยปัจจุบันผู้ให้เช่าได้ส่งมอบที่ดินดังกล่าวให้กับบริษัท เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

ทั้งนี้ การลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการ OCC ถือเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ ทจ.20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (“เกณฑ์ได้มาหรือจำหน่ายไป”) ประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่ บจ.ป 21-01 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน พ.ศ.2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 และประกาศที่เกี่ยวข้อง การลงทุนพัฒนาโครงการ OCC

ดังกล่าวเมื่อรวมการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าที่ดินระยะยาว 30 ปีเพื่อพัฒนาโครงการ ทำให้มีมูลค่าการลงทุนทั้งโครงการรวม 8,771.44 ล้านบาท ส่งผลให้ต้องนับขนาดรายการร่วมกัน ซึ่งการทำรายการดังกล่าวมีขนาดรายการได้มาสูงสุดด้วยเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทนเท่ากับร้อยละ 72.07

สำหรับโครงการ SHAA สืบเนื่องจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2561 ของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “RML”) ได้มีมติอนุมัติการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด (“KPNL”) ภายใต้กระบวนการโอนกิจการทั้งหมด (Entire Business Transfer) ซึ่งเป็นผลให้บริษัทได้มาซึ่งหุ้นสามัญของ บริษัท ไรมอน แลนด์ โนนทิน จำกัด (“กิจการ” หรือ “RML19”) ผ่านบริษัท ไรมอน แลนด์ โฮลดิ้ง จำกัด (“RMLH”) ในสัดส่วนร้อยละ 51.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้วของ RML19 โดย RML19 เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโครงการอาคารชุดเพื่อพักอาศัย (Condominium) สูง 24 ชั้น ประเภท Luxury 1 โครงการ ที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 24160 และ 24161 ซอยสุขุมวิท 19 แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา เนื้อที่รวมทั้งสิ้น ประมาณ 1 ไร่ 8 ตารางวา (“โครงการ SHAA”) ปัจจุบันอยู่ระหว่างการพิจารณาผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ของคณะกรรมการสิ่งแวดล้อม โดยบริษัทชำระค่าตอบแทนสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของ KPNL ด้วยเงินสด และหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ซึ่งเป็นผลให้ KPNL กลายเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ทั้งนี้ ณ วันที่ 29 มีนาคม 2562 KPNL ถือหุ้นในบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 19.84 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว และผู้มีอำนาจควบคุมใน KPNL คือ นายกฤษณ์ ณรงค์เดช ถือหุ้นในบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 0.34 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว (“กลุ่ม KPNL”) โดยกลุ่ม KPNL ถือหุ้นรวมกันในบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 20.18 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินของ KPNL พันธมิตรทางธุรกิจของ KPNL ภายใต้อาณัติร่วมลงทุน (Joint Venture Agreement) ยังคงถือหุ้นใน RML19 ในสัดส่วนร้อยละ 49.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ได้ใช้สิทธิตามสัญญาให้ KPNL ซื้อหุ้นใน RML19 (Put Option) ที่พันธมิตรทางธุรกิจถืออยู่ทั้งหมดในสัดส่วนร้อยละ 49.00 ตามสัญญาร่วมลงทุนเป็นผลให้ KPNL ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท เข้าไปซื้อหุ้นใน RML19 ในสัดส่วนร้อยละ 49.00 ที่เหลืออยู่

เพื่อเป็นการขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทในการเป็นเจ้าของโครงการที่มีศักยภาพสามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีให้กับบริษัทในอนาคต ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2562 เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2562 เวลา 14.00 น. ณ ห้องประชุมของบริษัท จึงได้มีมติอนุมัติให้บริษัท ไรมอน แลนด์ โฮลดิ้ง จำกัด (RMLH) ในฐานะบริษัทย่อยของบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 100.00 เข้าลงทุนซื้อหุ้นสามัญของ RML19 เพิ่มเติม จำนวน 245,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว จาก KPNL รวมถึงสิทธิในการเป็นเจ้านายของ KPNL พร้อมดอกเบี้ยคงค้าง (ซึ่ง KPNL ได้ให้เงินกู้ยืมแก่ RML19 ตามสัดส่วนการถือหุ้นของ KPNL ใน RML19 รวม 130.54 ล้านบาท) ในราคารวม 191.10 ล้านบาท ซึ่งเข้าข่ายเป็นการทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่ บจ.ป 21-01 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ.2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 และประกาศที่เกี่ยวข้อง (“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป”) ซึ่งเมื่อคำนวณมูลค่าของรายการตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่ได้ผลลัพธ์สูงสุด จะเท่ากับร้อยละ 1.33 โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัท ซึ่งตรวจสอบแล้วโดยผู้สอบบัญชี สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

สำหรับในช่วงเวลา 6 เดือนที่ผ่านมา บริษัทมีรายการได้มาซึ่งสิทธิในการใช้เครื่องหมายการค้า “klapsons” เพื่อดำเนินธุรกิจด้านที่พักอาศัยพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก (Hospitality) เป็นระยะเวลา 10 ปีนับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม

2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2571 ในการนี้บริษัทได้ชำระค่าสิทธิการใช้เครื่องหมายการค้าเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 19.81 ล้านบาท ซึ่งเมื่อคำนวณมูลค่าของรายการเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทนในขณะนั้นเท่ากับร้อยละ 0.15 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท ตามงบการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2561

เมื่อรวมกับขนาดรายการทั้ง 3 ธุรกรรมดังกล่าวข้างต้น และรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ก่อนหน้านี้ 6 เดือนก่อนหน้านี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ตามประกาศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์แล้วนั้น ทำให้บริษัทมีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 73.55 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน จึงเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 1 ตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปโดยมีมูลค่ารายการเกินกว่าร้อยละ 50.00 แต่ไม่เกินร้อยละ 100.00 (ตามการคำนวณขนาดรายการสูงสุด) ดังนั้น บริษัทจึงมีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยรายการสารสนเทศการทำรายการของบริษัท ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทและขออนุมัติการเข้าทำรายการต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะ (ถ้ามี) ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย พร้อมกันนี้บริษัทอยู่ระหว่างการเจรจากับผู้ร่วมทุนจากต่างประเทศ ที่มีความเชี่ยวชาญในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้เข้า ประสานอาคารสำนักงาน ทวีปเอเชีย หากบริษัทสามารถบรรลุข้อตกลงดังกล่าวกับผู้ร่วมทุน ทางบริษัทจะเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ รวมถึงปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ตามที่ได้กำหนดไว้ตามประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (“เกณฑ์ได้มาหรือจำหน่ายไป”) ประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่ บจ/ป 21-01 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ.2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 และประกาศที่เกี่ยวข้อง ต่อไป

นอกจากนี้ การเข้าทำรายการเข้าลงทุนซื้อหุ้นสามัญของ RML19 เพิ่มเติม จำนวน 245,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว จาก KPNL รวมถึงสิทธิในการเป็นเจ้าหน้าที่ของ KPNL พร้อมดอกเบี้ยคงค้าง (ซึ่ง KPNL ได้ให้เงินกู้ยืมแก่ RML19 ตามสัดส่วนการถือหุ้นของ KPNL ใน RML19 รวม 130.54 ล้านบาท) ในราคารวม 191.10 ล้านบาท ยังเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภทที่ 4 รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) เมื่อคำนวณมูลค่าของรายการพบว่ามูลค่าของรายการคิดเป็นร้อยละ 3.43 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งสูงกว่า 20.00 ล้านบาท และมากกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย ตามงบการเงินรวมของบริษัทซึ่งตรวจสอบแล้วโดยผู้สอบบัญชี สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ซึ่งถือเป็นรายการขนาดใหญ่ ดังนั้น บริษัทจึงมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ.2546 ซึ่งกำหนดให้บริษัทมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ขอมติอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัท และขออนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะ (ถ้ามี) ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

สำหรับผู้ถือหุ้นที่ไม่มีสิทธิออกเสียง ประกอบด้วย KPNL ถือหุ้นในบริษัท 828,000,000 หุ้น และนายฤกษ์ ฌรงค์เดช ในฐานะกรรมการของ KPNL ถือหุ้นในบริษัท 14,042,800 หุ้น ทำให้ถือหุ้นรวมกันทั้งสิ้น 842,042,800 หุ้น ส่งผลให้จำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงคงเหลือ 3,330,441,327 หุ้น ซึ่งรายการดังกล่าวจะต้องได้รับเสียงในการอนุมัติรายการไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

จากเหตุข้างต้นบริษัทได้แต่งตั้ง บริษัท แอสเซท โปร แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ” หรือ “APM”) ให้ทำหน้าที่ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อแสดงความเห็นต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ เพื่อประกอบการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 29 เมษายน 2562 เวลา 14.00 น. ณ ห้องสุรศักดิ์บอลรูม โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร ตั้งอยู่ที่เลขที่ 33/1 ถนนสาทรใต้ แขวง ยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร ในการจัดทำรายงานความเห็นฉบับนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงความสมเหตุสมผลของรายการเกี่ยวผู้ประกอบวิชาชีพที่มีความเป็นอิสระและกระทำการเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเป็นธรรม

การเข้าทำรายการทั้ง 2 รายการในครั้งนี้มีข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการ ข้อดีและข้อด้อยของการไม่เข้าทำรายการ และความเสี่ยง โดยสรุปดังต่อไปนี้

- รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์จากการลงทุนในโครงการ OCC

ข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการ	
ข้อดีของการเข้าทำรายการ	ข้อด้อยของการเข้าทำรายการ
1) บริษัทสามารถสร้างโอกาสในการรับรู้รายได้และผลกำไรในอนาคต 2) เพิ่มการรับรู้รายได้สม่ำเสมอ (Recurring Income) 3) เป็นการใช้สิทธิการเช่าที่ดินที่มีศักยภาพเพื่อประโยชน์ด้านอาคารสำนักงาน 4) เป็นช่องทางเพิ่มเติมประสบการณ์และเข้าสู่ธุรกิจการ พัฒนาและบริหารอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า	1) โครงการมีระยะเวลาจำกัดที่ 30 ปี 2) การลงทุนจำเป็นต้องใช้เงินสดเป็นจำนวนมากทำให้บริษัท สูญเสียโอกาสในการลงทุนในโครงการอื่น
ข้อดีและข้อด้อยของการไม่เข้าทำรายการ	
ข้อดีของการไม่ทำรายการ	ข้อด้อยของการไม่ทำรายการ
1) บริษัทไม่ต้องรับภาระทางการเงินสำหรับเงินลงทุนในโครงการ 2) สามารถนำเงินสดในมือไปลงทุนในโครงการอื่น	1) สูญเสียโอกาสในการรับรู้รายได้และผลกำไรในอนาคต 2) บริษัทไม่สามารถรับรู้รายได้สม่ำเสมอ (Recurring Income) 3) สูญเสียโอกาสในการใช้สิทธิการเช่าที่ดินที่มีศักยภาพเพื่อประโยชน์ด้านอาคารสำนักงาน 4) สูญเสียโอกาสในการเพิ่มเติมประสบการณ์และเข้าสู่ธุรกิจอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า
ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ	
1) การแข่งขันที่สูงขึ้นอาจทำให้ความต้องการและราคาเช่าพื้นที่ไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ 2) การล่าช้าของการก่อสร้าง 3) ราคาต้นทุนวัสดุก่อสร้างและต้นทุนการพัฒนาโครงการอาจสูงกว่าประมาณการที่ตั้งไว้ 4) ความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยและความเพียงพอของเงินทุนในการพัฒนาโครงการ 5) บริษัทไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น	

- รายการที่เกี่ยวข้องกันจากการเข้าซื้อหุ้นใน RML19 เพิ่มเติมร้อยละ 49.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว รวมถึงสิทธิในการเป็นเจ้าน้ำของ KPNL พร้อมดอกเบี้ยคงค้าง

ข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการ	
ข้อดีของการเข้าทำรายการ	ข้อด้อยของการเข้าทำรายการ
1) บริษัทสามารถรับรู้ผลประโยชน์ประกอบกิจการในอนาคตเมื่อโครงการสร้างเสร็จได้เต็มจำนวน 2) ได้รับอำนาจควบคุมในโครงการได้อย่างเบ็ดเสร็จเด็ดขาด 3) ได้รับทรัพย์สินที่มีความสอดคล้องกับแนวทางการดำเนินธุรกิจของบริษัท 4) ขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์	1) การลงทุนจำเป็นต้องใช้เงินสด ส่งผลให้บริษัทสูญเสียโอกาสการลงทุนในโครงการอื่น
ข้อดีและข้อด้อยของการไม่เข้าทำรายการ	
ข้อดีของการไม่ทำรายการ	ข้อด้อยของการไม่ทำรายการ
1) บริษัทไม่ต้องรับความเสี่ยงเต็มจำนวนจากความไม่แน่นอนของโครงการ 2) บริษัทสามารถนำเงินสดในมือไปลงทุนในโครงการอื่น	1) บริษัทสูญเสียโอกาสในการรับรู้ผลประโยชน์ประกอบกิจการจากโครงการเต็มจำนวน 2) บริษัทไม่มีอำนาจควบคุมโครงการโดยเบ็ดเสร็จ
ข้อดีของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ข้อด้อยของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
1) ขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์	-ไม่มี-
ข้อดีของการทำรายการกับบุคคลภายนอก	ข้อด้อยของการทำรายการกับบุคคลภายนอก
-ไม่มี-	1) ไม่ได้รับหุ้นของโครงการซึ่งบุคคลเกี่ยวข้องเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในหุ้นดังกล่าว
ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ	
1) ผลประกอบการของ RML19 ไม่เป็นไปตามที่บริษัทคาดการณ์ไว้ 2) ความเสี่ยงในการพัฒนาโครงการล่าช้าจากแผนงาน จะทำให้ไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าได้ตามกำหนด 3) ความเสี่ยงจากการปรับขึ้นของอัตราดอกเบี้ย 4) ความเสี่ยงในการถูกเรียกชำระเงินกู้ยืมสำหรับวงเงินเพื่อซื้อที่ดิน 5) บริษัทต้องรับความเสี่ยงจากเงินให้กู้ยืมแก่ RML19 พร้อมดอกเบี้ยคงค้างเต็มจำนวน	

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประเมินความเป็นไปได้ของโครงการ OCC ด้วยวิธีต่างๆ ประกอบด้วย วิธีมูลค่ากระแสเงินสดสุทธิสำหรับโครงการ (Free Cash Flow to Project) และวิธีการประเมินผลตอบแทนของกระแสเงินสดสุทธิสำหรับส่วนของผู้ถือหุ้น (Free Cash Flow to Equity) โดยสรุปได้ ดังนี้

1. วิธีมูลค่ากระแสเงินสดสุทธิสำหรับโครงการ (Free Cash Flow to Project)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสามารถสรุปข้อมูลเพื่อเปรียบเทียบมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิสำหรับโครงการ (NPV) อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนสำหรับโครงการ (Project IRR) และระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) ดังนี้

รายการ	หน่วย
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิสำหรับโครงการ (NPV)	1,761.20 ล้านบาท
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Project IRR)	9.03% ต่อปี
ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period)	13 ปี 9 เดือน

จากการประเมินมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิสำหรับโครงการมีผลสรุปว่า มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (NPV) จะเท่ากับ 1,761.20 ล้านบาท อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนต่อปี (Project IRR) เท่ากับร้อยละ 9.03 ต่อปี ซึ่งเป็นอัตราที่สูงกว่าต้นทุนทางการเงินถ่วงน้ำหนัก (WACC) ที่อัตราร้อยละ 7.23 ต่อปีและมีระยะเวลาคืนทุน 13 ปี 9 เดือน

2. วิธีการประเมินผลตอบแทนของกระแสเงินสดสุทธิสำหรับส่วนของผู้ถือหุ้น (Free Cash Flow to Equity)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสามารถสรุปข้อมูลเพื่อเปรียบเทียบมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิสำหรับส่วนผู้ถือหุ้น (NPV) อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนสำหรับผู้ถือหุ้น (Equity IRR) และระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) ดังนี้

รายการ	หน่วย
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิสำหรับส่วนผู้ถือหุ้น (NPV)	881.80 ล้านบาท
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนสำหรับส่วนของผู้ถือหุ้น (Equity IRR)	11.45% ต่อปี
ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period)	12 ปี 11 เดือน

จากการประเมินมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของผู้ถือหุ้นข้างต้นมีผลสรุปว่า มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (NPV) เท่ากับ 881.80 ล้านบาท อัตราผลตอบแทนที่จากการลงทุนในส่วนของผู้ถือหุ้น (Equity IRR) ประมาณร้อยละ 11.45 ต่อปี ซึ่งเป็นอัตราที่สูงกว่าอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (Ke) ที่อัตราร้อยละ 9.65 ต่อปีและมีระยะเวลาคืนทุนประมาณ 12 ปี 11 เดือน

ดังนั้น จากการคำนวณเพื่อหาผลตอบแทนจากการลงทุนด้วยวิธีข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าโครงการ OCC มีความเป็นไปได้และมีความเหมาะสมผลในการเข้าลงทุน (รายละเอียดการประเมินมูลค่าตามรายงานส่วนที่ 3 เรื่องความเหมาะสมผลของราคาของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์จากการลงทุนในโครงการ OCC)

ในการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ เป็นการอนุมัติการเข้าลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการ OCC ซึ่งเป็นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกให้เข้า ระดับ Grade A โดยการทำรายการในครั้งนี้มีเงื่อนไขที่สำคัญ กล่าวคือ เนื่องจากฝ่ายบริหารได้เล็งเห็นศักยภาพของที่ดินโครงการซึ่งตั้งอยู่บนถนนเพลินจิต กรุงเทพมหานคร ซึ่งถือเป็นหนึ่งในที่ดินรอการพัฒนาแปลงสุดท้ายที่ตั้งอยู่ในใจกลางทางธุรกิจของกรุงเทพมหานครนั้น บริษัทจึงได้เข้าทำสัญญาเช่าระยะยาวกับบริษัท ภัทรา จำกัด โดยตามสัญญาเช่าที่ดินระยะยาว ผู้ให้เช่าได้กำหนดให้ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องพัฒนาที่ดินเพื่อก่อสร้างอาคารเชิงพาณิชย์ชั้นนำประเภท Grade A และจะต้องได้รับการรับรองการอนุรักษ์พลังงานและสิ่งแวดล้อม Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) ในระดับ Gold หรือ Platinum ซึ่งเป็นเหตุให้บริษัทพิจารณาเข้าลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการในครั้งนี้

จากเงื่อนไขดังกล่าวข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขในการทำรายการในครั้งนี้เหมาะสม

ดังนั้น เมื่อที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงความสมเหตุสมผลของราคาและความเหมาะสมของเงื่อนไขของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของโครงการ OCC รวมถึงข้อดี ข้อด้อยระหว่างการทำรายการกับการไม่ทำรายการแล้ว และผลตอบแทนจากการลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการ OCC แล้ว ถึงแม้ว่าจะมีความเสี่ยงจากการดำเนินโครงการแต่ถือว่าเป็นความเสี่ยงทั่วไปของการดำเนินธุรกิจดังกล่าว จึงเห็นว่าการเข้าทำรายการในครั้งนี้จะทำให้บริษัทได้รับประโยชน์มากกว่า ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า **ผู้ถือหุ้นควรพิจารณาอนุมัติให้บริษัทเข้าทำรายการดังกล่าว**

สำหรับโครงการ SHAA ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประเมินมูลค่าของ RML19 ด้วยวิธีต่างๆ ซึ่งมีข้อดีและข้อด้อยที่แตกต่างกันไป ทำให้ได้มูลค่าหุ้นของ RML19 ในสัดส่วนร้อยละ 49.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว โดยสรุปได้ดังนี้

วิธีการประเมินมูลค่าหุ้น	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่าเมื่อรวมสิทธิในการเป็นเจ้าหนี้พร้อมดอกเบี้ยคงค้างของ KPNL ^{1/} (ล้านบาท)	เปรียบเทียบกับมูลค่าการเข้าทำรายการ จำนวน 191.10 ล้านบาท
1. วิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach)	2.76	133.29	ต่ำกว่า 57.81 ล้านบาท หรือต่ำกว่า 30.25 %
2. วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach)	61.44	191.98	สูงกว่า 0.88 ล้านบาท หรือสูงกว่า 0.46 %
3. วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี (Price to Book Value Ratio: P/BV)	2.68 – 3.14	133.22 – 133.67	ต่ำกว่า 57.43 – 57.88 ล้านบาท หรือต่ำกว่า 30.05 % – 30.29%
4. วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach)	134.50	214.82 - 265.04	สูงกว่า 23.72 – 73.94 ล้านบาท หรือสูงกว่า 12.41% – 38.69%

หมายเหตุ: ^{1/} สิทธิในการเป็นเจ้าหนี้ของ KPNL พร้อมดอกเบี้ยคงค้าง ซึ่งได้ให้เงินกู้ยืมแก่ RML19 ตามสัดส่วนการถือหุ้นของ KPNL ใน RML19 ณ วันที่ 13 มีนาคม 2562 มีมูลค่าเท่ากับ 130.54 ล้านบาท

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้เลือกวิธีการประเมินมูลค่าหุ้นที่เห็นว่ามีเหมาะสม 1 วิธี ได้แก่ วิธีปรับปรุงมูลค่ากิจการตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach) คำนวณได้มูลค่าหุ้นสามัญของ RML19 ในสัดส่วน ร้อยละ 49.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้วที่เหมาะสมจำนวน 191.98 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าราคาที่ใช้ทำรายการที่จำนวน 191.10 ล้านบาท หรือสูงกว่าในอัตราร้อยละ 0.46 ของมูลค่าการเข้าทำรายการ (รายละเอียดการประเมินมูลค่าตามรายงานส่วนที่ 3 เรื่องความสมเหตุสมผลของราคา ในส่วนรายการที่เกี่ยวข้องกันจากการเข้าซื้อหุ้นใน RML19 เพิ่มเติมร้อยละ 49.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว รวมถึงสิทธิในการเป็นเจ้าหนี้ของ KPNL พร้อมดอกเบี้ยคงค้าง)

ในการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ เป็นผลให้บริษัทได้รับมาซึ่งสินทรัพย์หนี้สินและสิทธิทั้งหมดใน RML19 ซึ่งสินทรัพย์ที่สำคัญ คือ หุ้นสามัญของ RML19 เพิ่มเติมจำนวน 245,000 หุ้น ในสัดส่วนร้อยละ 49.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้วของ RML19 และสิทธิในการเป็นเจ้าน้ำของ KPNL พร้อมดอกเบี้ยคงค้าง (ซึ่งได้ให้เงินกู้ยืมแก่ RML19 ตามสัดส่วนการถือหุ้นของ KPNL ใน RML19 รวม 130.54 ล้านบาท) ซึ่งการทำรายการในครั้งนี้มีเงื่อนไขที่สำคัญ ดังนี้

- ภายใต้เงื่อนไขข้างต้นก่อน ในสัญญาซื้อขายหุ้น (Share Purchase Agreement) ซึ่งกำหนดให้ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการและที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ RMLH (ผู้ซื้อ) และ KPNL (ผู้ขาย)
- ผู้ขายตกลงจะโอนสิทธิการเป็นเจ้าน้ำพร้อมดอกเบี้ยคงค้าง รวม 130.54 ล้านบาท ที่ผู้ขายมีอยู่กับ RML19 ให้แก่ผู้ซื้อ โดยการโอนสิทธิจะสมบูรณ์เมื่อได้ทำเป็นลายลักษณ์อักษรในวันที่ผู้ซื้อมีการชำระราคา
- ผู้ขายตกลงจะโอนสิทธิและหน้าที่ที่มีกับบุคคลภายนอก อาทิ สิทธิในทรัพย์สินทางปัญญาที่เกี่ยวข้องกับโครงการ SHAA และอื่นๆ (ถ้ามี) ให้ผู้ซื้อตามดุลยพินิจของผู้ซื้อภายในเวลาอันสมควร
- ช่วงระยะเวลาตามสัญญาฉบับนี้จนถึงก่อนวันซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ (Closing Date) เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ขาย ผู้ขายจะต้องไม่กระทำการ หรือไม่เป็นเหตุให้ RML19 กระทำการ ดังนี้ (1) ดำเนินการหรือละเว้นไม่ดำเนินการใดๆ ที่เห็นว่าไม่ถูกต้องตามสัญญาฉบับนี้ (2) แก้ไขข้อบังคับบริษัทหรือเอกสารสำคัญใดๆ (3) ขาย เช่า ก่อหนี้ จำนอง จำหน่าย จ่าย โอน หรือยินยอมให้ขาย เช่า ก่อหนี้ จำนอง จำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อให้เกิดสิทธิใดหนึ่งในหุ้น (4) ดำเนินการควบรวมหรือเลิกกิจการหรือล้มละลายกิจการ (5) เข้าทำสัญญา ข้อตกลงใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับหุ้น หรือขาย โอนสิทธิดังกล่าว รวมถึงแต่ไม่จำกัดสิทธิในการออกเสียงลงคะแนน
- ผู้ขายจะไม่เพิ่มจำนวนเงินกู้ยืม และ/หรือ เรียกให้ชำระหนี้ รวมถึง ค่าธรรมเนียม หรือ ดอกเบี้ย หลังจากการลงนามในสัญญาฉบับนี้จนถึงวันซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ (Closing Date) แต่ทั้งนี้ไม่รวมถึงการเพิ่มทุนจดทะเบียนและชำระทุนจดทะเบียน

จากเงื่อนไขดังกล่าวข้างต้น **ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขในการทำรายการในครั้งนี้เหมาะสม**

เมื่อที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงความสมเหตุสมผลของราคาและความเหมาะสมของเงื่อนไขของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของ RML19 รวมถึงข้อดี ข้อด้อยระหว่างการเข้าทำรายการกับการไม่เข้าทำรายการแล้ว จึงเห็นว่า การเข้าทำรายการดังกล่าวจะทำให้บริษัทได้รับประโยชน์มากกว่า ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า **ผู้ถือหุ้นควรพิจารณาอนุมัติให้บริษัทเข้าทำรายการดังกล่าว**

บริษัท แอสเซท โปร แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้แสดงความเห็นอย่างเป็นอิสระด้วยความระมัดระวังและรอบคอบตามมาตรฐานวิชาชีพ ภายใต้ข้อสมมติฐานว่าข้อมูลและเอกสารที่ได้รับจากผู้เกี่ยวข้อง รวมถึงข้อมูลที่ได้รับจากฝ่ายบริหารของบริษัท และบริษัทที่เกี่ยวข้องตามที่กล่าวข้างต้น มีความสมบูรณ์ ครบถ้วน และเป็นจริงในสถานการณ์และข้อมูลที่ได้รับรู้ได้ในปัจจุบันเท่านั้น ดังนั้น หากสถานการณ์มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ และ/หรือข้อมูลไม่เป็นจริง อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้ โดยที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่มีภาระผูกพัน

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นควรศึกษาข้อมูลทั้งหมดที่ปรากฏในรายงานของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระและเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้อง ก่อนการตัดสินใจว่า จะพิจารณาอนุมัติ หรือ ไม่อนุมัติ ให้บริษัทเข้าทำรายการดังกล่าวหรือไม่ โดยขึ้นอยู่กับดุลยพินิจและการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

**การได้มาซึ่งสินทรัพย์โดยเข้าลงทุนพัฒนาโครงการ One City Centre (“โครงการ OCC”) ซึ่งเป็นโครงการพัฒนา
อสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า ระดับ Grade A**

ส่วนที่ 1: ลักษณะและรายละเอียดของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

1.1 วัตถุประสงค์และที่มาของรายการ

ตามที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “RML”) ครั้งที่ 3/2562 เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2562 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัท อาร์ เอ็ม แอล 548 จำกัด (“RML548”) ในฐานะบริษัทย่อยในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว เข้าลงทุนพัฒนาโครงการ One City Centre (“โครงการ OCC”) ซึ่งเป็นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า ระดับ Grade A ซึ่งมีพื้นที่รวมประมาณ 116,199 ตารางเมตร แบ่งออกเป็นพื้นที่ให้เช่า 59,949 ตารางเมตร ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่สำนักงานประมาณ 54,649 ตารางเมตร และ พื้นที่ค้าปลีกประมาณ 5,300 ตารางเมตร โดยโครงการตั้งอยู่บนถนนเพลินจิต โดยการลงทุนพัฒนาโครงการ OCC มีมูลค่าลงทุนรวมประมาณ 5,449.46 ล้านบาท (ไม่รวมค่าเช่าที่ดิน) ซึ่งมีขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทนเท่ากับร้อยละ 38.03 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท ตามงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยมีที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่า 2 แปลง เนื้อที่รวม 6 ไร่ 28 ตารางวา คือ

- 1) โฉนดที่ดินเลขที่ 15235 เลขที่ดิน 3602 หน้าสำรวจ 3435 ตำบลลุมพินี (ปทุมวัน) อำเภอปทุมวัน (สามเพ็ง) จังหวัดกรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 2 ไร่ 3 งาน
- 2) โฉนดที่ดินเลขที่ 8809 เลขที่ดิน 1903 หน้าสำรวจ 2788 ตำบลลุมพินี (ปทุมวัน) อำเภอปทุมวัน (สามเพ็ง) จังหวัดกรุงเทพมหานคร (บางส่วน) เนื้อที่ 3 ไร่ 1 งาน 28 ตารางวา

สืบเนื่องจากโครงการ OCC เป็นโครงการตั้งอยู่บนที่ดินที่ทางบริษัทได้เข้าทำสัญญาเช่าระยะยาวเป็นเวลา 30 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2595 กับบริษัท ภัทรา จำกัด (“ผู้ให้เช่า”) ตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2559 เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2559 ได้มีมติอนุมัติให้เข้าทำสัญญาเช่าระยะยาว โดยมีค่าเช่าตลอดระยะเวลาสัญญาเช่า 30 ปี ตามสัญญารวมเป็นเงินทั้งสิ้น 3,321.98 ล้านบาท ซึ่งมีขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทนในขณะนั้นเท่ากับร้อยละ 34.04 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท ตามงบการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 โดยปัจจุบันผู้ให้เช่าได้ส่งมอบที่ดินดังกล่าวให้กับบริษัท เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

ทั้งนี้ การลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการ OCC ถือเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ ทจ.20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (“เกณฑ์ได้มาหรือจำหน่ายไป”) ประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่ บจ.ป 21-01 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ.2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 และประกาศที่เกี่ยวข้อง โดยการลงทุนพัฒนาโครงการ OCC ดังกล่าวเมื่อรวมการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าที่ดินระยะยาว 30 ปีเพื่อพัฒนาโครงการ ทำให้มีมูลค่าการลงทุนทั้งโครงการรวม 8,771.44 ล้านบาท ส่งผลให้ต้องนับขนาดรายการรวมกัน ซึ่งการทำรายการดังกล่าวมีขนาดรายการได้มาสูงสุดด้วยมูลค่ารวมสิ่งตอบแทนเท่ากับร้อยละ 72.07 สำหรับในช่วงเวลา 6 เดือนที่ผ่านมา บริษัทมีรายการได้มาซึ่งสิทธิในการใช้เครื่องหมายการค้า “klapsons” เพื่อดำเนินธุรกิจด้านที่พักอาศัยพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก (Hospitality) เป็นระยะเวลา 10 ปีนับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2571 ในการนี้บริษัทได้ชำระค่าสิทธิการใช้เครื่องหมายการค้าเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 19.81 ล้านบาท ซึ่งเมื่อคำนวณมูลค่าของรายการเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน

ในขณะนั้นเท่ากับร้อยละ 0.15 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท ตามงบการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 นอกจากนี้ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทคราวเดียวกันนี้ ยังมีมติอนุมัติให้บริษัท ไรมอน แลนด์ โฮลดิ้ง จำกัด (“RMLH”) ในฐานะบริษัทย่อยของบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 100.00 เข้าลงทุนซื้อหุ้นสามัญเพิ่มเติมของ บริษัท ไรมอน แลนด์ โนนทิพย์ จำกัด (“RML19”) ซึ่งดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย จำนวน 245,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว จากบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด (“KPNL”) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท รวมถึงสิทธิในการเป็นเจ้าหนี้ของ KPNL พร้อมดอกเบี้ยคงค้าง (ซึ่ง KPNL ได้ให้เงินกู้ยืมแก่ RML19 ตามสัดส่วนการถือหุ้นของ KPNL ใน RML19 รวม 130.54 ล้านบาท) ในวาระรวม 191.10 ล้านบาท โดยมีขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทนเท่ากับร้อยละ 1.33 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท เมื่อรวมกับขนาดรายการทั้ง 3 ธุรกรรมดังกล่าว และรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ก่อนหน้านี้ 6 เดือนก่อนหน้านี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ตามประกาศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์แล้วนั้น ทำให้บริษัทมีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 73.55 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน จึงเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 1 ตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปโดยมีมูลค่ารายการเกินกว่าร้อยละ 50.00 แต่ไม่เกินร้อยละ 100.00 (ตามการคำนวณขนาดรายการสูงสุด) ดังนั้น บริษัทจึงมีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยรายการสารสนเทศการทำรายการของบริษัท ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทและขออนุมัติการเข้าทำรายการต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะ (ถ้ามี) ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย พร้อมกันนี้บริษัทอยู่ระหว่างการเจรจากับผู้ร่วมทุนจากต่างประเทศ ที่มีความเชี่ยวชาญในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้เข้า ประสานอาคารสำนักงาน ทวีปเอเชีย หากบริษัทสามารถบรรลุข้อตกลงดังกล่าวกับผู้ร่วมทุน ทางบริษัทจะเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ รวมถึงปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ตามที่ได้กำหนดไว้ตามประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (“เกณฑ์ได้มาหรือจำหน่ายไป”) ประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่ บจ.ป 21-01 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ.2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 และประกาศที่เกี่ยวข้อง ต่อไป

จากเหตุข้างต้นบริษัทได้แต่งตั้ง บริษัท แอสเซท โปร แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ” หรือ “APM”) ให้ทำหน้าที่ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อแสดงความคิดเห็นต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท เกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ เพื่อประกอบการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 29 เมษายน 2562 เวลา 14.00 น. ณ ห้องสุรศักดิ์บอลรูม โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร ตั้งอยู่เลขที่ 33/1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร ในการจัดทำรายงานความเห็นฉบับนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงความสมเหตุสมผลของรายการเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพที่มีความเป็นอิสระและกระทำการเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเป็นธรรม

ก่อนหน้านี้ RML และ RML548 ได้ดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการ OCC ดังนี้

- เมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2559 RML ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินกับ บริษัท ภัทรา จำกัด ต่อมาได้ไปจดทะเบียนการเช่าที่ดินกับผู้ให้เช่าที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 2 เมษายน 2561 ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการ OCC
- เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2560 RML ได้ว่าจ้างบริษัท ไทย-ไท วิสวกร จำกัด เป็นที่ปรึกษาและจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment) ของโครงการ OCC

- เมื่อวันที่ 8 พฤษภาคม 2560 RML ได้ว่าจ้างบริษัท สกิดมอร์ โอวิงส์ แอนด์ เมอร์ริลล์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้ออกแบบสถาปัตยกรรมและวิศวกรรมอาคารของโครงการ OCC
- เมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม 2560 RML ได้ว่าจ้างบริษัท แทนเดม อาร์คิเทค (2001) จำกัด เป็นที่ปรึกษาการออกแบบสถาปัตยกรรม (Architectural Design Service Consultant) ของโครงการ OCC
- เมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2560 RML ได้ว่าจ้างบริษัท ออเรคอน คอนซัลติ้ง (ประเทศไทย) จำกัด เป็นที่ปรึกษาด้านวิศวกรรมเครื่องกล ไฟฟ้าและประปา (ระบบอาคาร) (MEP Engineering Service Consultant) ของโครงการ OCC
- เมื่อวันที่ 4 สิงหาคม 2560 RML ได้ว่าจ้างบริษัท ฌมา จำกัด เป็นผู้ออกแบบภูมิสถาปัตยกรรม (Landscape Architectural Design Service) ของโครงการ OCC
- เมื่อเดือน 6 กันยายน 2560 RML548 ได้ว่าจ้างบริษัท ไมนฮาร์ท (ประเทศไทย) จำกัดเป็นที่ปรึกษาด้านวิศวกรรมโยธาและวิศวกรรมโครงสร้าง (Civil & Structural Engineering Service) ของโครงการ OCC
- เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2560 RML548 ได้ว่าจ้างบริษัท อาร์คาดีส (ไทยแลนด์) จำกัด เป็นผู้ดูแลงานบริการด้านการตรวจสอบปริมาณ (Quantity Surveying Service) ของโครงการ OCC
- เมื่อวันที่ 22 มกราคม 2561 RML548 ได้ว่าจ้างบริษัท ไมนฮาร์ท (ประเทศไทย) จำกัด เป็นที่ปรึกษาการออกแบบด้านพลังงานและสิ่งแวดล้อม (LEED Consultancy Service) ของโครงการ OCC
- เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2561 RML548 ได้ว่าจ้างสำนักงานศูนย์วิจัยและให้คำปรึกษาแห่งมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ เพื่อเป็นที่ปรึกษาโครงการการศึกษาแรงลม โดยวิธีทดสอบแบบจำลองในอุโมงค์ลมของโครงการ OCC
- เมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2561 RML548 ได้ว่าจ้างบริษัท ดี เจ โคลลิชั่น จำกัด เพื่อเป็นที่ปรึกษาด้านการออกแบบแสงสว่าง (Lighting Design Service) ของโครงการ OCC
- เมื่อวันที่ 8 มีนาคม 2561 RML ได้ทำหนังสือโอนสิทธิการเช่าที่ดินให้แก่ RML548 ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการ OCC
- เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2561 RML548 ได้ว่าจ้างบริษัท ดิมอลลิช อินเตอร์ เทค จำกัด เป็นผู้ดำเนินงานรื้อถอน (Demolishing Works) อาคารเดิมบนที่ตั้งของโครงการ OCC
- เมื่อวันที่ 9 กรกฎาคม 2561 RML548 ได้รับสัญญาสนับสนุนวงเงินสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งจำนวน 3,480.00 ล้านบาท เพื่อใช้ในโครงการ OCC ประกอบด้วยวงเงินกู้จำนวน 750.00 ล้านบาท เพื่อชำระค่าเช่าที่ดินล่วงหน้า วงเงินกู้จำนวน 2,700.00 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินการก่อสร้างและพัฒนาโครงการ และหนังสือค้ำประกันวงเงิน 30.00 ล้านบาท เพื่อวัตถุประสงค์ในการค้ำประกันการใช้เกี่ยวกับสาธารณูปโภคของโครงการ
- เมื่อวันที่ 14 มกราคม 2562 RML548 ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารโครงการ OCC
- เมื่อวันที่ 15 มกราคม 2562 RML548 ได้ว่าจ้างบริษัท บวิค - ไทย จำกัด เป็นผู้รับเหมาก่อสร้างอาคารของโครงการ OCC

1.2 วัน เดือน ปีที่ทำรายการ

บริษัทจะเข้าลงทุนในโครงการ OCC ในการพัฒนาโครงการประมาณ 5,449.46 ล้านบาท (ไม่รวมค่าเช่าที่ดิน) หลังจากได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อให้อนุมัติการลงทุนในโครงการดังกล่าว ในวันที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 ซึ่งจะจัดขึ้นในวัน 29 เมษายน 2562 เวลา 14.00 น. ณ ห้องสุรศักดิ์บอลรูม โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร

1.3 สรุปข้อมูลบริษัทผู้พัฒนาโครงการ

บริษัท อาร์ เอ็ม แอล 548 จำกัด (RML548)

RML548 จัดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2560 ทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ 0105560145890 มีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจการเช่าและการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ที่เป็นของตนเองหรือเช่าจากผู้อื่น ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 1,300.00 ล้านบาท และมีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 952.00 ล้านบาท ซึ่งบริษัทย่อยของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“RML”) ในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ในการเข้าลงทุนพัฒนาโครงการ One City Centre (“โครงการ OCC”) ซึ่งเป็นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารสำนักงาน (Office Building) และพื้นที่ค้าปลีก ให้เช่า ประเภท Grade A โดยตัวอาคารมีจำนวน 50 ชั้น ซึ่งตั้งอยู่บนถนนเพลินจิต และได้ผ่านความเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) จากคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมเรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2561 ที่ผ่านมามีทั้งโครงการ OCC ของ RML548 ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดิน 2 แปลง เนื้อที่รวม 6 ไร่ 28 ตารางวา ภายใต้กรรมสิทธิ์ของ RML548 คือ

- 1) โฉนดที่ดินเลขที่ 15235 เลขที่ดิน 3602 หน้าสำรวจ 3435 ตำบลลุมพินี (ปทุมวัน) อำเภอปทุมวัน (สามเพ็ง) จังหวัดกรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 2 ไร่ 3 งาน
- 2) โฉนดที่ดินเลขที่ 8809 เลขที่ดิน 1903 หน้าสำรวจ 2788 ตำบลลุมพินี (ปทุมวัน) อำเภอปทุมวัน (สามเพ็ง) จังหวัดกรุงเทพมหานคร (บางส่วน) เนื้อที่ 3 ไร่ 1 งาน 28 ตารางวา

รายชื่อกรรมการ

รายชื่อคณะกรรมการ RML548 ณ วันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2562 มีกรรมการทั้งหมด 3 ท่าน ดังนี้

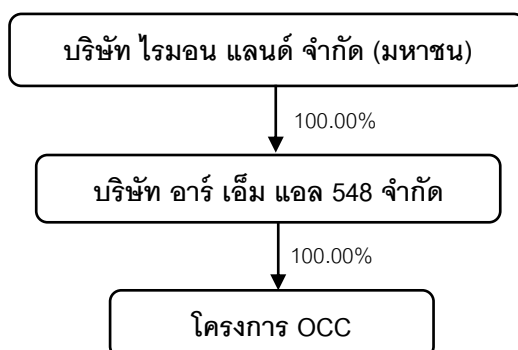
รายชื่อ	อำนาจลงนาม
1. นายลี เซ เต็ก โลโอเนล	กรรมการสองคนลงลายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัท
2. นายลี เซ เชน เอเดรียน	
3. นายสถาพร อมรรพพัทธ์	

รายชื่อผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้น RML548 ณ วันที่ 14 มิถุนายน 2561 มีทุนจดทะเบียน 1,300.00 ล้านบาท และมีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 952.00 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นจำนวน 13,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100.00 บาท และมีผู้ถือหุ้น 4 ราย ดังนี้

รายชื่อ	จำนวนหุ้น	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่าที่ชำระแล้ว (ล้านบาท)	ร้อยละ
1. บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)	12,999,991	1,300.00	952.00	100.00
2. นายลี เซ เต็ก โลโอเนล	3	0.00	0.00	<0.01
3. นายลี เซ เชน เอเดรียน	3	0.00	0.00	<0.01
4. นายสถาพร อมรรพพัทธ์	3	0.00	0.00	<0.01
รวม	13,000,000	1,300.00	952.00	100.00

โครงสร้างผู้ถือหุ้น



ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

งบแสดงฐานะทางการเงิน

บริษัท อาร์ เอ็ม แอล 548 จำกัด				
ณ วันที่	31 ธันวาคม 2560		31 ธันวาคม 2561	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1.06	4.29	0.14	0.01
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมา	0.62	2.50	1.33	0.07
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-	-	1.36	0.08
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	1.67	6.79	2.83	0.16
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	-	-	0.01	0.00
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	256.01	14.14
สิทธิการเช่า	-	-	1,527.10	84.35
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมาสำหรับก่อสร้างอาคารสำนักงาน	22.95	93.21	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-	-	24.54	1.36
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	22.95	93.21	1,807.65	99.84
รวมสินทรัพย์	24.63	100.00	1,810.48	100.00
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	9.15	37.17	4.66	0.26
เจ้าหนี้เงินประกัน	0.09	0.36	1.41	0.08
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและ ดอกเบี้ยค้างจ่าย	11.14	45.23	322.66	17.82
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	0.18	0.71	0.02	0.00
รวมหนี้สินหมุนเวียน	20.56	83.46	328.74	18.16
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	500.00	27.62
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	-	-	6.89	0.38
ค่าเช่าที่ดินระยะยาวค้างจ่าย	-	-	39.79	2.20
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	-	-	546.68	30.20
รวมหนี้สิน	20.56	83.46	875.43	48.35
ทุนจดทะเบียน	5.00	4.29	1,300.00	71.80
ทุนชำระแล้ว	5.00	4.29	952.00	52.58
กำไร (ขาดทุน) สะสม-ยังไม่จัดสรร	(0.93)	(3.77)	(16.95)	(0.94)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	4.07	16.54	935.05	51.65
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	24.63	100.00	1,810.48	100.00

งบกำไรขาดทุน

บริษัท อาร์ เอ็ม แอล 548 จำกัด				
ณ วันที่	31 ธันวาคม 2560		31 ธันวาคม 2561	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ดอกเบี้ยรับ	0.00	100.00	0.03	24.70
รายได้อื่น	-	-	0.10	75.30
รายได้รวม	0.00	100.00	0.13	100.00
ค่าใช้จ่ายในการตลาด	0.73	20,675.50	2.59	2,025.34
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	0.16	4,635.27	1.45	1,133.90
รวมค่าใช้จ่าย	0.89	25,310.78	4.04	3,159.24
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนคั่น ทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(0.89)	(25,210.78)	(3.91)	(3,059.24)
ต้นทุนทางการเงิน	(0.04)	(1,084.78)	(5.22)	(4,081.89)
กำไร(ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อน ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(0.93)	(26,295.56)	(9.13)	(7,141.12)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	0.00	0.00	(6.89)	(5,386.66)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(0.93)	(26,295.56)	(16.02)	(12,527.78)

1.4 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและลักษณะความสัมพันธ์กับบริษัทและบริษัทย่อย

สรุปรายละเอียดและเงื่อนไขของสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมา

1.4.1 หนังสือตอบสนองรับจ้างรับเหมาก่อสร้างอาคาร โครงการ One City Centre (OCC)

ผู้ว่าจ้าง : บริษัท อาร์ เอ็ม แอล 548 จำกัด (RML548)
ผู้รับจ้าง : บริษัท บวิค - ไทย จำกัด
ความสัมพันธ์ : ไม่มีความสัมพันธ์ใดๆ กับผู้ถือหุ้น กรรมการ และผู้บริหารของบริษัท

สรุปข้อมูลทั่วไปของบริษัท บวิค - ไทย จำกัด

บริษัท บวิค - ไทย จำกัด จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2532 ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 100.00 ล้านบาท มีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 489 ถนนบอนด์สตรีท ตำบลบางพูด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120 มีวัตถุประสงค์ของบริษัทคือรับเหมาก่อสร้าง

รายชื่อกรรมการ

รายชื่อคณะกรรมการ บริษัท บวก - ไทย จำกัด ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2561 มีกรรมการทั้งหมด 9 ท่าน ดังนี้

รายชื่อ	อำนาจลงนาม
1. นายฉลอง มารี เวอร์บุชช	นายฉลอง มารี เวอร์บุชช หรือ นายปาทริช ฉลอง กาเบรียล บาร์ คนใดคนหนึ่งลงลายมือชื่อและประทับตรา สำคัญของบริษัท หรือ กรรมการอื่นสองคนลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตรา สำคัญของบริษัท
2. นายปีแอร์ เอริก โมริซ เซนต์-ฮอดเดร	
3. นายไพศาล ชูแสง	
4. นายปีแอร์ อองรี สโคโครโซด	
5. นายสุพจน์ สนสุวรรณ	
6. นายศุภชัย ม่วงไหมแพรว	
7. นายนิโคลัส เฟเดริก โบร์ท์	
8. นางนัฐธนาถ หรรษาภิณบุญ	
9. นาย ปาทริช ฉลอง กาเบรียล บาร์	

รายชื่อผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้น บริษัท บวก - ไทย จำกัด ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2561 มีทุนจดทะเบียน 100.00 ล้านบาท และมีทุน
จดทะเบียนชำระแล้ว 84.25 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นจำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100.00 บาท และมีผู้ถือหุ้น 6 ราย
ดังนี้

รายชื่อ	จำนวนหุ้น	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่าที่ชำระแล้ว (ล้านบาท)	ร้อยละ
1. บริษัท รุจิการโยธา จำกัด	500,000	50.00	50.00	50.00
2. บวก บาดิมองท์ อินเตอร์เนชั่นแนล	489,997	49.00	33.57	49.00
3. นายชาลี เม้าพิกุลไพโรจน์	9,996	1.00	0.68	1.00
4. นายฉลอง มารี เวอร์บุชช	3	0.00	0.00	<0.01
5. นายสุพจน์ สนสุวรรณ	3	0.00	0.00	<0.01
6. นายสุรพล ภัทรวินิจ	1	0.00	0.00	<0.01
รวม	1,000,000	100.00	84.25	100.00

ข้อกำหนดการว่าจ้างที่สำคัญตามหนังสือตอบสนองรับจ้างรับเหมาก่อสร้างอาคาร โครงการ One City Centre (OCC) (Letter of Acceptance)

ผู้ว่าจ้าง	: บริษัท อาร์ เอ็ม แอล 548 จำกัด (RML548)
ผู้รับจ้าง (ผู้รับเหมา)	: บริษัท บวิค - ไทย จำกัด
วันที่ตามหนังสือตอบรับ	: 15 มกราคม 2562
ระยะเวลางาน	: ผู้รับจ้างต้องส่งมอบงานแล้วเสร็จภายใน 44 เดือน หลังจากวันเริ่มระยะเวลาก่อสร้าง
ข้อกำหนดการว่าจ้าง	: RML548 ตกลงจะว่าจ้างผู้รับเหมา เพื่อก่อสร้างอาคารโครงการ OCC จนแล้วเสร็จ
มูลค่างานตามโครงการ	: มูลค่างานรับเหมาก่อสร้างอาคารทั้งโครงการประมาณ 4,980.96 ล้านบาท ^{1/} (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) แบ่งเป็น 1) มูลค่างานสำหรับผู้รับเหมาหลัก 3,208.00 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) 2) มูลค่างานสำหรับผู้รับเหมาช่วง^{2/} 1,772.96 ล้านบาท^{3/} (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) (สามารถเปลี่ยนแปลงได้ตาม ขึ้นอยู่กับการเจรจาระหว่างผู้ว่าจ้างและผู้รับจ้าง โดยใช้หลักการวิศวกรรมคุณค่า หรือ Value Engineering)
การชำระเงิน	: ชำระเป็นรายเดือน ภายใน 30 วัน ตามผลความคืบหน้าการก่อสร้าง โดยที่ปรึกษาโครงการจะเป็นผู้ประเมิน
สาระสำคัญอื่น	: - ผู้ว่าจ้างตกลงจ่ายเงินจูงใจ (Incentive) ให้แก่ผู้รับเหมาตามที่ตกลง ในกรณีที่ผู้รับเหมาได้รับหนังสือรับรองการใช้อาคาร ก่อนกำหนดเวลาอย่างน้อย 3 เดือน - หากเป็นเหตุให้ยกเลิกสัญญากับผู้รับเหมาไม่ว่ากรณีใดๆก็ตาม ผู้รับเหมาจะต้องคืนเงินรับล่วงหน้าในส่วนที่เหลือภายใน 3 วันทำการ - หากผู้ว่าจ้างสามารถปรับลดค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับ วิศวกรรมเครื่องกล ไฟฟ้าและประปา (ระบบอาคาร) (MEP) และ องค์ประกอบด้านหน้าอาคาร โดยใช้หลักการวิศวกรรมคุณค่า (Value Engineering) ภายใน 6 เดือนนับจากวันเริ่มระยะเวลาก่อสร้าง ให้ผลประโยชน์ทั้งหมดตกเป็นของผู้ว่าจ้าง แต่หากผู้ว่าจ้างสามารถปรับลดค่าใช้จ่ายหลังจาก 6 เดือนนับจากวันเริ่มระยะเวลาก่อสร้าง ให้แบ่งผลประโยชน์ระหว่างผู้ว่าจ้าง ร้อยละ 70.00 และผู้รับจ้างร้อยละ 30.00
ค่าปรับความล่าช้า	: 1) กรณีผู้รับเหมาดำเนินงานล่าช้าไปจากแผนงานหลักที่จัดทำโดย RML548 มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหาย 100,000 บาทต่อวัน ในแต่ละส่วนงานที่ล่าช้า ภายใต้วงเงินจำกัดความรับผิดของผู้รับจ้าง 2) กรณีผู้รับเหมาดำเนินงานล่าช้าไปจากวันที่โครงการแล้วเสร็จทั้งหมด ผู้ว่าจ้างมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายอันเกิดจากการล่าช้า โดยคำนวณเป็นรายวัน แต่ทั้งนี้ (1)ค่าปรับ และ (2)สิทธิเรียกร้องค่าเสียหาย รวมกันต้องไม่เกินร้อยละ 9.00 ของมูลค่างานตามสัญญาจ้างรับเหมาก่อสร้างอาคารทั้งโครงการ หรือเท่ากับ 448.29 ล้านบาท
วงเงินจำกัดความรับผิด	: วงเงินจำกัดความรับผิดของผู้รับจ้างต่อผู้ว่าจ้าง ประกอบด้วย 1) ค่าปรับความล่าช้า ประกอบด้วย (1)ค่าปรับ และ (2)สิทธิเรียกร้องค่าเสียหาย (รายละเอียดตามหัวข้อค่าปรับความล่าช้าของสัญญานี้) และ 2) ค่าปรับอื่นๆที่อาจเกิดขึ้นจาก และ/หรือ ที่เกี่ยวข้องกับการสัญญาจ้างรับเหมาก่อสร้างอาคารโครงการ

หลักประกันการปฏิบัติตามสัญญา	ซึ่งผู้รับเหมา มีความรับผิดชอบสูงสุดไม่เกินร้อยละ 14.00 ของมูลค่าของสัญญาผู้รับเหมา ก่อสร้างอาคารทั้งโครงการ หรือเท่ากับ 697.33 ล้านบาท
เงินประกันผลงาน	ผู้รับจ้างต้องนำหลักประกัน อาทิ หนังสือค้ำประกันของธนาคาร ร้อยละ 5.00 ของวงเงิน ตามสัญญาผู้รับเหมา ก่อสร้างอาคารทั้งโครงการ หรือเท่ากับ 249.05 ล้านบาท ภายใน 14 วันหลังลงนามในสัญญา - ร้อยละ 5.00 ของมูลค่างานตามสัญญาสำหรับผู้รับเหมาหลัก - ผู้ว่าจ้างจะคืนเงินประกันผลงาน ภายใน 30 วันนับจากวันที่ระบุไว้ในหนังสือรับรองการรับมอบงาน โดยผู้รับจ้างนำหนังสือค้ำประกันของธนาคาร ร้อยละ 2.50 ของวงเงิน ตามสัญญาสำหรับผู้รับเหมาหลัก หรือเท่ากับ 80.20 ล้านบาท มาแทน - ผู้ว่าจ้างจะคืนหนังสือค้ำประกันของธนาคารภายใน 24 เดือน หลังจากที่ได้รับ หนังสือรับประกันผลงานของบริษัท ในอัตราร้อยละ 2.50 ของวงเงินตามสัญญา รับเหมาระบบวิศวกรรมเครื่องกล ไฟฟ้าและประปา (ระบบอาคาร) และจะคืนหนังสือ รับประกันผลงานของบริษัท ใน 60 เดือนหลังจากได้รับหนังสือรับรองการรับมอบงาน
การยกเลิกสัญญา	ผู้รับเหมาสามารถระงับสัญญาชั่วคราว หรือ สามารถยกเลิกสัญญาได้หากผู้ว่าจ้างผิดนัดชำระ

หมายเหตุ: ^{1/} บริษัทได้ชำระค่าจ้างล่วงหน้าเบื้องต้นให้กับผู้รับจ้าง เป็นจำนวน 171.63 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขของสัญญา

^{2/} ผู้รับเหมาช่วง หมายถึง งานตกแต่งภายใน งานวิศวกรรมเครื่องกล ไฟฟ้าและประปา (ระบบอาคาร) (MEP) และ การจัดหาวัสดุ

^{3/} ทางบริษัทได้รับรายงานเกี่ยวกับวิศวกรรมคุณค่า ซึ่งสามารถปรับลดค่าใช้จ่ายได้ประมาณ 301.09 ล้านบาท จากที่ปรึกษาวิศวกรรมคุณค่า เพื่อจัดทำรายงานวิศวกรรมด้านการตรวจสอบปริมาณของบริษัท เมื่อวันที่ 6 มีนาคม 2562 ส่งผลให้มูลค่างานสำหรับผู้รับเหมาช่วงลดลงจาก 1,772.96 ล้านบาท เหลือประมาณ 1,471.87 ล้านบาท ในปัจจุบันบริษัทได้แจ้งรายงานเกี่ยวกับวิศวกรรมคุณค่าให้ทาง บริษัท บวก-ไทย จำกัด ซึ่งเป็นผู้รับเหมาหลักพิจารณา ปัจจุบันอยู่ในระหว่างการพิจารณาปรับเปลี่ยนมูลค่าดังกล่าว

1.4.2 สัญญาจ้างออกแบบสถาปัตยกรรมและวิศวกรรม

ผู้ว่าจ้าง : บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) (RML)

ผู้รับจ้าง : บริษัท สกิดมอร์ โอวี่ส์ แอนด์ เมอร์ริลล์ (ประเทศไทย) จำกัด

ความสัมพันธ์ : ไม่มีความสัมพันธ์ใดๆ กับผู้ถือหุ้น กรรมการ และผู้บริหารของบริษัท

สรุปข้อมูลทั่วไปของบริษัท สกิดมอร์ โอวี่ส์ แอนด์ เมอร์ริลล์ (ประเทศไทย) จำกัด

บริษัท สกิดมอร์ โอวี่ส์ แอนด์ เมอร์ริลล์ (ประเทศไทย) จำกัด จัดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2560 ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 3.00 ล้านบาท มีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ 689 ถนนวิภาวดี แยก 106 แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10110 มีวัตถุประสงค์ของบริษัทคือกิจกรรมงานสถาปัตยกรรมและการให้คำปรึกษาที่เกี่ยวข้อง

รายชื่อกรรมการ

รายชื่อคณะกรรมการ บริษัท สกิดมอร์ โอวี่ส์ แอนด์ เมอร์ริลล์ (ประเทศไทย) จำกัด ณ วันที่ 16 พฤษภาคม 2561 มีกรรมการทั้งหมด 2 ท่าน ดังนี้

รายชื่อ	อำนาจลงนาม
1. นายโจนาธาน เดวิด สไตน์	1) นายโจนาธาน เดวิด สไตน์ ลงลายมือชื่อ และประทับตรา สำคัญของบริษัท หรือ 2) นายสุเทพ ลิ้มพุทธอักษร ลงลายมือชื่อและประทับตรา สำคัญของบริษัท เฉพาะในคำขอและเอกสารใดๆ เพื่อขอรับ ใบอนุญาตสถาปนิกหรือต่ออายุใบอนุญาตสถาปนิกของ บริษัท แบบแปลนทางสถาปัตยกรรมหรือการออกแบบที่ยื่น ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามกฎหมายควบคุมอาคาร
2. นายสุเทพ ลิ้มพุทธอักษร	

รายชื่อผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้น บริษัท สกิดมอร์ โอวี่ส์ แอนด์ เมอร์ริลล์ (ประเทศไทย) จำกัด ณ วันที่ 16 พฤษภาคม 2561 มีทุน
จดทะเบียน 3.00 ล้านบาท และมีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 3.00 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นจำนวน 30,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ
100.00 บาท และมีผู้ถือหุ้น 4 ราย ดังนี้

รายชื่อ	จำนวนหุ้น	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ
1. สกิดมอร์ โอวี่ส์ แอนด์ เมอร์ริลล์ แอลแอลพี	29,997	3.00	100.00
2. นายเจฟฟรีย์ โคลแมน โกลด์สมิธ	1	0.00	<0.01
3. นายโจนาธาน เดวิด สไตน์	1	0.00	<0.01
4. นายแบรนทรี เอ็ดเวิร์ด โคเลห์ต้า เอ็ดเวิร์ด โคเลห์ต้า	1	0.00	<0.01
รวม	30,000	3.00	100.00

ข้อกำหนดการว่าจ้างที่สำคัญตามสัญญาจ้างออกแบบสถาปัตยกรรมและวิศวกรรม (Architecture Design & Engineering Service)

ผู้ว่าจ้าง	: บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) (RML)
ผู้รับจ้าง	: บริษัท สกิดมอร์ โอวี่ส์ แอนด์ เมอร์ริลล์ (ประเทศไทย) จำกัด
วันที่ทำสัญญา	: 8 พฤษภาคม 2560
ระยะเวลางาน	: 42 สัปดาห์
ข้อตกลงว่าจ้าง	: RML ตกลงจ้างผู้รับจ้าง และผู้รับจ้างตกลงรับจ้างออกแบบสถาปัตยกรรมและวิศวกรรม อาคารโครงการ OCC จนแล้วเสร็จ ภายใต้เงื่อนไขและรายละเอียดแห่งสัญญานี้
มูลค่าของสัญญา	: 2.59 ล้านดอลลาร์สหรัฐ (US Dollar) หรือประมาณ 81.96 ล้านบาท ^{1/2/}
การชำระเงิน	: ผู้สัญญาตกลงชำระค่าจ้างเป็นงวด โดยแบ่งเป็น 16 งวดตามระยะเวลาและความสำเร็จ ของงานแต่ละขั้นตอนตามสัญญา

สาระสำคัญอื่น	: - ผู้รับจ้างสามารถทำสัญญารับเหมาช่วงให้กับ บริษัท Skidmore, Owings & Merrill LLP (SOM LLP) ประเทศสหรัฐอเมริกา ซึ่งเป็นบริษัทแม่ของผู้รับจ้าง หรือบริษัทอื่นๆ ตามแต่เห็นสมควร - ผู้รับจ้างไม่อนุญาตให้ใช้งานของผู้รับจ้างในการเปลี่ยนแปลง แก้ไข เพิ่มเติม ในโครงการอื่นๆ จนกว่าจะได้รับหนังสือยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษร โดยผู้รับจ้างจะไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นตามมาทั้งสิ้น - หากผู้ว่าจ้างไม่สามารถชำระค่าบริการได้ตามกำหนด 30 วันหลังจากได้รับใบแจ้งหนี้ ผู้รับจ้างจะคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 12.00 ต่อปีหรือสูงสุดตามที่กฎหมายของประเทศไทยกำหนด แล้วแต่อัตราใดจะต่ำกว่า ในวันแรกของเดือนที่เกินกำหนด - หากโครงการดังกล่าวถูกหยุดชั่วคราว ไม่ว่าบางส่วนหรือทั้งหมด เกินกว่า 60 วัน ซึ่งเกิดจากความผิดของผู้ว่าจ้าง ผู้ว่าจ้างจะต้องชำระค่าบริการตามงานตามที่กำหนดในสัญญา
งานลดหรือเพิ่มเติม	: ผู้รับจ้างจะต้องได้รับหนังสืออนุมัติงานเพิ่มเติมก่อนการดำเนินงานทุกครั้ง
วงเงินจำกัดความรับผิด	: วงเงินจำกัดความรับผิดต่อผู้ว่าจ้างที่เกิดขึ้นกับโครงการนี้จะไม่เกินมูลค่าของสัญญาระหว่างผู้ว่าจ้างกับผู้รับจ้างภายใต้สัญญานี้
การยกเลิกสัญญา	: หากผู้ว่าจ้างไม่สามารถชำระเงินได้ตามระยะเวลาที่กำหนด ผู้รับจ้างอาจจะหยุดการให้บริการชั่วคราวหรือยกเลิกสัญญาได้ โดยจะแจ้งเป็นหนังสือล่วงหน้า 15 วันทำการ และจะไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายซึ่งเกิดจากความล่าช้า

หมายเหตุ: ^{1/} อ้างอิงอัตราแลกเปลี่ยน 1 ดอลลาร์สหรัฐ เท่ากับ 31.645 บาท (ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย) ข้อมูล ณ 13 มีนาคม 2562 ซึ่งเป็นวันทำการสุดท้ายก่อนคณะกรรมการจะมีมติอนุมัติเข้าทำรายการดังกล่าว
^{2/} ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทได้ชำระค่าจ้าง เป็นจำนวน 69.12 ล้านบาท

1.4.3 สรุปสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการ One City Centre (OCC) กับ บริษัทและบริษัทย่อย

ผู้รับจ้าง	ผู้ว่าจ้าง	งานรับเหมา	มูลค่าสัญญา (ล้านบาท)	วันที่ทำสัญญา	ความสัมพันธ์กับบริษัท
บริษัท ไทย-ไท วิศวกรรม จำกัด	RML	ที่ปรึกษาและจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment)	2.50	30 เม.ย 2560	ไม่มีความสัมพันธ์ใดๆ กับผู้ถือหุ้น กรรมการ และผู้บริหารของบริษัท
บริษัท แทนเดม อาร์ คิเท็ค (2001) จำกัด	RML	ที่ปรึกษาการออกแบบสถาปัตยกรรม (Architectural Design Service Consultant)	17.00	16 พ.ค. 2560	ไม่มีความสัมพันธ์ใดๆ กับผู้ถือหุ้น กรรมการ และผู้บริหารของบริษัท
บริษัท ออเรคอน คอนซัลติ้ง (ประเทศไทย) จำกัด	RML	ที่ปรึกษาด้านวิศวกรรมเครื่องกลไฟฟ้าและประปา (ระบบอาคาร) (MEP Engineering Service Consultant)	8.80	1 ส.ค. 2560	ไม่มีความสัมพันธ์ใดๆ กับผู้ถือหุ้น กรรมการ และผู้บริหารของบริษัท

ผู้รับจ้าง	ผู้ว่าจ้าง	งานรับเหมา	มูลค่าสัญญา (ล้านบาท)	วันที่ทำ สัญญา	ความสัมพันธ์กับ บริษัท
บริษัท ฌมา จำกัด	RML	จ้างออกแบบภูมิสถาปัตยกรรม (Landscape Architectural Design Service)	3.80	4 ส.ค. 2560	ไม่มีความสัมพันธ์ ใดๆ กับผู้ถือหุ้น กรรมการ และ ผู้บริหารของบริษัท
บริษัท ไมนฮาร์ท (ประเทศไทย) จำกัด	RML548	ที่ปรึกษาด้านวิศวกรรมโยธาและวิศวกรรม โครงสร้าง (Civil & Structural Engineering Service)	6.90	6 ก.ย. 2560	ไม่มีความสัมพันธ์ ใดๆ กับผู้ถือหุ้น กรรมการ และ ผู้บริหารของบริษัท
บริษัท อาร์คาดีส (ไทยแลนด์) จำกัด	RML548	งานบริการด้านการตรวจสอบปริมาณ (Quantity Surveying Service)	9.00	25 ก.ย. 2560	ไม่มีความสัมพันธ์ ใดๆ กับผู้ถือหุ้น กรรมการ และ ผู้บริหารของบริษัท
บริษัท ไมนฮาร์ท (ประเทศไทย) จำกัด	RML548	ที่ปรึกษาการออกแบบด้านพลังงานและ สิ่งแวดล้อม (LEED Consultancy Service)	4.30	22 ม.ค. 2561	ไม่มีความสัมพันธ์ ใดๆ กับผู้ถือหุ้น กรรมการ และ ผู้บริหารของบริษัท
สำนักงานศูนย์วิจัย และให้คำปรึกษา แห่งมหาวิทยาลัย ธรรมศาสตร์	RML548	ที่ปรึกษาโครงการการศึกษาแรงลม โดยวิธี ทดสอบแบบจำลอง ในอุโมงค์ลม	1.02	28 ก.พ. 2561	ไม่มีความสัมพันธ์ ใดๆ กับผู้ถือหุ้น กรรมการ และ ผู้บริหารของบริษัท
บริษัท ดี เจ โคลลิชั่น จำกัด	RML548	ที่ปรึกษาด้านการออกแบบแสงสว่าง (Lighting Design Service)	1.30	1 มี.ค. 2561	ไม่มีความสัมพันธ์ ใดๆ กับผู้ถือหุ้น กรรมการ และ ผู้บริหารของบริษัท
บริษัท ดิมอลลิช อินเตอร์ เทค จำกัด	RML548	จ้างงานรื้อถอน (Demolishing Works)	22.80	23 เม.ย. 2561	ไม่มีความสัมพันธ์ ใดๆ กับผู้ถือหุ้น กรรมการ และ ผู้บริหารของบริษัท

1.5 ประเภทและขนาดรายการ

ตามที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “RML”) ครั้งที่ 3/2562 เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2562 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัท อาร์ เอ็ม แอล 548 จำกัด (“RML548”) ในฐานะบริษัทย่อยในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว เข้าลงทุนพัฒนาโครงการ One City Centre (“โครงการ OCC”) ซึ่งเป็นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า ระดับ Grade A ซึ่งมีพื้นที่รวมประมาณ 116,199 ตารางเมตร แบ่งออกเป็นพื้นที่ให้เช่า 59,949 ตารางเมตร ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่สำนักงานประมาณ 54,649 ตารางเมตร และ พื้นที่ค้าปลีกประมาณ 5,300 ตารางเมตร โดยโครงการตั้งอยู่บนถนนเพลินจิต โดยการลงทุนพัฒนาโครงการ OCC มี

มูลค่าลงทุนรวมประมาณ 5,449.46 ล้านบาท (ไม่รวมค่าเช่าที่ดิน) ซึ่งมีขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทนเท่ากับร้อยละ 38.03 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท ตามงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยมีที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่า 2 แปลง เนื้อที่รวม 6 ไร่ 28 ตารางวา คือ

- 1) โฉนดที่ดินเลขที่ 15235 เลขที่ดิน 3602 หน้าสำรวจ 3435 ตำบลลุมพินี (ปทุมวัน) อำเภอปทุมวัน (สามเพ็ง) จังหวัดกรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 2 ไร่ 3 งาน
- 2) โฉนดที่ดินเลขที่ 8809 เลขที่ดิน 1903 หน้าสำรวจ 2788 ตำบลลุมพินี (ปทุมวัน) อำเภอปทุมวัน (สามเพ็ง) จังหวัดกรุงเทพมหานคร (บางส่วน) เนื้อที่ 3 ไร่ 1 งาน 28 ตารางวา

สืบเนื่องจากโครงการ OCC เป็นโครงการตั้งอยู่บนที่ดินที่ทางบริษัทได้ทำการเช่าระยะยาวระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2595 จากบริษัท ภัทรา จำกัด (“ผู้ให้เช่า”) ตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2559 เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2559 โดยมีมูลค่ารวมตามสัญญาเช่าระยะยาวประมาณ 3,321.98 ล้านบาท ซึ่งมีขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทนในขณะนั้นเท่ากับร้อยละ 34.04 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท ตามงบการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 โดยปัจจุบันผู้ให้เช่าได้ส่งมอบที่ดินดังกล่าวให้กับบริษัท เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ การลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการ OCC ถือเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ ทจ.20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (“เกณฑ์ได้มาหรือจำหน่ายไป”) ประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่ บจป/ป 21-01 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ.2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 และประกาศที่เกี่ยวข้อง โดยการลงทุนพัฒนาโครงการ OCC ดังกล่าวเมื่อรวมการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการผ่านทางสัญญาเช่าระยะยาว ส่งผลให้มีมูลค่าการลงทุนทั้งโครงการรวม 8,771.44 ล้านบาท ส่งผลให้ต้องนับขนาดรายการร่วมกัน ซึ่งการทำรายการดังกล่าว มีขนาดรายการได้มาสูงสุดด้วยเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทนเท่ากับร้อยละ 72.07 โดยมีรายละเอียดการลงทุน ดังนี้

รายละเอียดมูลค่าสิ่งตอบแทนในโครงการ OCC	มูลค่าสิ่งตอบแทนโดยประมาณ (ล้านบาท)
ค่าเช่าที่ดิน (30 ปี) ^{1/}	3,321.98
มูลค่าลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการ	
- ค่าก่อสร้างหลัก (Main Contractor) และค่าก่อสร้างงานระบบ (MEP Sub Contractor) ^{2/}	5,230.01
- ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ^{3/}	219.45
รวมมูลค่าลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการ	5,449.46
มูลค่าการลงทุนรวมทั้งสิ้น	8,771.44

ที่มา: ข้อมูลจากบริษัท

หมายเหตุ: ^{1/} บริษัทได้ชำระเงินค่าเช่าล่วงหน้า จำนวน 1,518.00 ล้านบาทแล้ว และจะต้องชำระค่าเช่าเป็นรายปี โดยเริ่มชำระตั้งแต่ 1 เมษายน 2565 ถึง 31 มีนาคม 2595 เป็นระยะเวลา 30 ปี รวมมูลค่าค่าเช่าที่ชำระเป็นรายปีเท่ากับ 1,803.98 ล้านบาท

^{2/} บริษัทได้ชำระเงินค่าจ้างล่วงหน้าสำหรับค่าก่อสร้าง จำนวน 171.63 ล้านบาทแล้ว (ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขสำคัญของสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาหลักลงวันที่ 15 มกราคม 2562)

^{3/} ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ได้แก่ ค่าออกแบบ ค่าปรับปรุงพื้นที่ ค่าที่ปรึกษา เป็นต้น บริษัทได้ชำระเงินไปแล้ว จำนวน 149.17 ล้านบาท (ข้อมูล ณ 31 ธันวาคม 2561)

ทั้งนี้ การทำรายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นการทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (“เกณฑ์ได้มาหรือจำหน่ายไป”) ประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่ บจ.ป 21-01 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน พ.ศ.2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 โดยขนาดรายการที่คำนวณได้จากงบการเงินรวมของบริษัท สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 สามารถคำนวณขนาดรายการตามหลักเกณฑ์ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

หน่วย (ล้านบาท)	บริษัท ณ 31 ธันวาคม 2561
สินทรัพย์รวม	14,329.74
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	144.31
หนี้สินรวม	8,607.87
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	5.21
สินทรัพย์สุทธิ (“NTA”) ^{1/}	5,572.35

หมายเหตุ: ^{1/} สินทรัพย์สุทธิ (NTA) คำนวณจาก สินทรัพย์รวม - สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - หนี้สินรวม - ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย

ขนาดรายการของการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท

การเข้าลงทุนในการพัฒนาโครงการ OCC ของบริษัท โดยมีงบลงทุนรวมที่ดินที่ได้มาจากครั้งก่อนหน้าประมาณ 3,321.98 ล้านบาท ซึ่งมีขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทนในขณะนั้นเท่ากับร้อยละ 34.04 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท ตามงบการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 และงบลงทุนพัฒนาโครงการ OCC มีมูลค่าลงทุนรวมประมาณ 5,449.46 ล้านบาท (ไม่รวมค่าเช่าที่ดิน) ซึ่งมีขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทนเท่ากับร้อยละ 38.03 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท ตามงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยการลงทุนพัฒนาโครงการ OCC ดังกล่าวเมื่อรวมการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าที่ดินระยะยาว 30 ปีเพื่อพัฒนาโครงการ ทำให้การทำรายการดังกล่าวมีขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทนเท่ากับร้อยละ 72.07 เข้าข่ายเป็นรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (“เกณฑ์ได้มาหรือจำหน่ายไป”) ประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่ บจ.ป 21-01 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ.2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 และประกาศที่เกี่ยวข้อง จากการคำนวณขนาดรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์จะมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 72.07 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท (เกณฑ์ที่คำนวณได้ขนาดรายการที่มีมูลค่าสูงสุด) ซึ่งรายการดังกล่าวมีสัดส่วนมากกว่าร้อยละ 50.00 แต่ไม่เกินร้อยละ 100.00 ของเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

เกณฑ์รายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์	รายละเอียด	ขนาดรายการของงบลงทุนพัฒนาโครงการ (ร้อยละ)	ขนาดรายการของค่าเช่าที่ดิน (ร้อยละ)	รวมขนาดรายการ (ร้อยละ)
1. มูลค่าทรัพย์สิน	$\frac{\text{สัดส่วนการถือหุ้น} \times \text{NTA}^1 \text{ ของบริษัทที่ทำรายการ} \times 100}{\text{NTA}^1 \text{ ของ RML}}$	ไม่สามารถคำนวณได้	ไม่สามารถคำนวณได้	ไม่สามารถคำนวณได้
2. กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	$\frac{\text{สัดส่วนการถือหุ้น} \times \text{กำไรสุทธิของบริษัทที่ทำรายการ} \times 100}{\text{กำไรสุทธิของ RML}}$	ไม่สามารถคำนวณได้	ไม่สามารถคำนวณได้	ไม่สามารถคำนวณได้
3. มูลค่าสิ่งตอบแทน	$\frac{\text{มูลค่าที่จ่าย} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของ RML}}$	$\frac{5,449.46 \times 100}{14,329.74^{2/}} = 38.03$	$\frac{3,321.98 \times 100}{9,760.33^{3/}} = 34.04$	= 72.07
4. มูลค่าหุ้นที่บริษัทจดทะเบียนออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	$\frac{\text{จำนวนหุ้นที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์} \times 100}{\text{จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ RML}}$	ไม่สามารถคำนวณได้	ไม่สามารถคำนวณได้	ไม่สามารถคำนวณได้

หมายเหตุ: ¹สินทรัพย์สุทธิ (NTA) คำนวณจาก สินทรัพย์รวม - สินทรัพย์ไม่มีตัวตน -หนี้สินรวม - ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย

²มูลค่าดังกล่าวเป็นสินทรัพย์รวมของบริษัท ตามงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

³มูลค่าดังกล่าวเป็นสินทรัพย์รวมของบริษัท ตามงบการเงินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2559

ในการเข้าลงทุนในโครงการ OCC มูลค่า 8,771.44 ล้านบาทครั้งนี้ มีขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ คิดเป็นร้อยละ 72.07 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท สำหรับในช่วงเวลา 6 เดือนที่ผ่านมา บริษัทมีรายการได้มาซึ่งสิทธิในการใช้เครื่องหมายการค้า “klapsons” เพื่อดำเนินธุรกิจด้านที่พักอาศัยพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก (Hospitality) เป็นระยะเวลา 10 ปีนับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2571 ในการนี้บริษัทได้ชำระค่าสิทธิการใช้เครื่องหมายการค้าเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 19.81 ล้านบาท ซึ่งเมื่อคำนวณมูลค่าของรายการเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทนในขณะนั้นเท่ากับร้อยละ 0.15 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท ตามงบการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 นอกจากนี้ ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทคราวเดียวกันนี้ ยังได้มีมติอนุมัติให้บริษัท ไรมอน แลนด์ โฮลดิ้ง จำกัด (“RMLH”) ในฐานะบริษัทย่อยของบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 100.00 เข้าลงทุนซื้อหุ้นสามัญเพิ่มเติมของ บริษัท ไรมอน แลนด์ โน้ทิน จำกัด (“RML19”) ซึ่งดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย จำนวน 245,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว จากบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด (“KPNL”) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท รวมถึงสิทธิในการเป็นเจ้าน้ำของ KPNL พร้อมดอกเบี้ยคงค้าง (ซึ่ง KPNL ได้ให้เงินกู้ยืมแก่ RML19 ตามสัดส่วนการถือหุ้นของ KPNL ใน RML19 รวม 130.54 ล้านบาท) ในราคารวม 191.10 ล้านบาท โดยมีขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทนเท่ากับร้อยละ 1.33 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท เมื่อรวมกับขนาดรายการทั้ง 3 รายการดังกล่าว และรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ก่อนหน้านี้ 6 เดือนก่อนหน้านี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ตามประกาศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์แล้วนั้น ทำให้บริษัทมีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 73.55 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน จึงเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 1 ตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปโดยมีมูลค่ารายการเกินกว่าร้อยละ 50.00 แต่ไม่เกินร้อยละ 100.00 (ตามการคำนวณขนาดรายการสูงสุด) ดังนั้น บริษัทจึงมีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยรายการสารสนเทศการทำรายการของบริษัท ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทและขออนุมัติการเข้าทำรายการต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวน

เสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะ (ถ้ามี) ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

1.6 รายละเอียดสินทรัพย์ได้มา

ตามที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “RML”) ครั้งที่ 3/2562 เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2562 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัท อาร์ เอ็ม แอล 548 จำกัด (“RML548”) ในฐานะบริษัทย่อยในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว เข้าลงทุนพัฒนาโครงการ One City Centre (“โครงการ OCC”) ซึ่งเป็นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า ระดับ Grade A ซึ่งมีพื้นที่รวมประมาณ 116,199 ตารางเมตร แบ่งออกเป็นพื้นที่ให้เช่า 59,949 ตารางเมตร ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่สำนักงานประมาณ 54,649 ตารางเมตร และ พื้นที่ค้าปลีกประมาณ 5,300 ตารางเมตร โดยโครงการตั้งอยู่บนถนนเพลินจิต โดยการลงทุนพัฒนาโครงการ OCC มีมูลค่าลงทุนรวมประมาณ 5,449.46 ล้านบาท (ไม่รวมค่าเช่าที่ดิน) ซึ่งมีขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทนเท่ากับร้อยละ 38.03 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท ตามงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยมีที่ตั้งโครงการอยู่บนที่ดินที่เช่า 2 แปลง เนื้อที่รวม 6 ไร่ 28 ตารางวา คือ

- 1) โฉนดที่ดินเลขที่ 15235 เลขที่ดิน 3602 หน้าสำรวจ 3435 ตำบลลุมพินี (ปทุมวัน) อำเภอปทุมวัน (สามเพ็ง) จังหวัดกรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 2 ไร่ 3 งาน
- 2) โฉนดที่ดินเลขที่ 8809 เลขที่ดิน 1903 หน้าสำรวจ 2788 ตำบลลุมพินี (ปทุมวัน) อำเภอปทุมวัน (สามเพ็ง) จังหวัดกรุงเทพมหานคร (บางส่วน) เนื้อที่ 3 ไร่ 1 งาน 28 ตารางวา

ที่ดินทั้ง 2 แปลงตามที่กล่าว บริษัทได้เข้าทำสัญญาเช่าระยะยาวเป็นเวลา 30 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2595 กับบริษัท ภัทรา จำกัด (“ผู้ให้เช่า”) ตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2559 เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2559 ได้มีมติอนุมัติให้เข้าทำสัญญาเช่าระยะยาว โดยมีค่าเช่าตลอดระยะเวลาสัญญาเช่า 30 ปี ตามสัญญารวมเป็นเงินทั้งสิ้น 3,321.98 ล้านบาท เพื่อนำมาพัฒนาเป็นอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีก ต่อมาบริษัทได้โอนสิทธิการเช่าที่ดินระยะยาวตามที่กล่าวไปให้ บริษัท อาร์ เอ็ม แอล 548 จำกัด (RML548) ซึ่งมีสถานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว โดยไม่มีค่าตอบแทน ปัจจุบันโครงการ OCC ผ่านการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) เรียบร้อยแล้วและได้รับหนังสือ/ใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการดังนี้

1.6.1 สรุปรายงานประเมินสิทธิการเช่า

ลักษณะของที่ดิน	: ที่ดิน จำนวน 2 แปลง รวมเนื้อที่จำนวน 6 ไร่ 28 ตารางวา
ที่ดินที่ตั้งโครงการ	: โฉนดที่ดินเลขที่ 16473 (เดิมเลขที่ 15235) และ 16474 (เดิมเลขที่ 8809) (บางส่วน) ตำบลลุมพินี (ปทุมวัน) อำเภอปทุมวัน (สามเพ็ง) กรุงเทพมหานคร
ที่ตั้ง	: ติดถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	: บริษัท ภัทรา จำกัด
ผู้ทรงสิทธิการเช่า	: บริษัท อาร์ เอ็ม แอล 548 จำกัด
ระยะเวลาการเช่า	: 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2565 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2595
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	: ติดสัญญาเช่า บริษัท อาร์ เอ็ม แอล 548 จำกัด
มูลค่าส่วนเกินของราคาตลาด	: มูลค่า 107.85 ล้านบาท
เทียบกับสัญญาเช่าสุทธิ	
วันที่รายงาน	: 25 กุมภาพันธ์ 2562

วันที่ประเมินมูลค่า	: 14 กุมภาพันธ์ 2562
วัตถุประสงค์การประเมิน	: เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	: เกณฑ์มูลค่าตลาด
วิธีประเมินมูลค่า	: วิธีรายได้สิทธิการเช่าที่ดิน โดยผู้ประเมินจะทำการประเมินอัตราตลาดของค่าเช่าของที่ดินดังกล่าวในแต่ละปีตลอดอายุสัญญาเทียบกับค่าเช่าตามสัญญา ทำให้เกิดส่วนเกินของมูลค่าอัตราตลาดค่าเช่าของที่ดินมากกว่าค่าเช่าที่ดินตามสัญญา (ส่วนเกินอัตราตลาดของค่าเช่าที่มากกว่าอัตราค่าเช่าตามสัญญาเรียกว่า Premium) แล้วผู้ประเมินจึงนำค่า Premium ในแต่ละปี มาคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ (มูลค่าตลาดการเช่ามากกว่าค่าเช่าตามสัญญา)
ผู้ประเมิน	: บริษัท จี.พี.วี. โกลบอล พร็อพเพอร์ตี้ แวลูเอชัน จำกัด

ที่มา : รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำโดยบริษัท จี.พี.วี. โกลบอล พร็อพเพอร์ตี้ แวลูเอชัน จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนและผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

1.6.2 สรุปรายละเอียดสัญญาเช่าระยะยาว

ผู้เช่า	: บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) (RML)
ผู้ให้เช่า	: บริษัท ภัทรา จำกัด
ความสัมพันธ์	: ไม่มีความสัมพันธ์ใดๆ กับผู้ถือหุ้น กรรมการ และผู้บริหารของบริษัท

ผู้ให้เช่า	: บริษัท ภัทรา จำกัด
ผู้เช่า	: บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)
ผู้รับโอนสิทธิการเช่า	: บริษัท อาร์ เอ็ม แอล 548 จำกัด
วันที่ของสัญญา	: 28 ธันวาคม 2559
ลักษณะของที่ดิน	: ที่ดิน จำนวน 2 แปลง รวมเนื้อที่จำนวน 6 ไร่ 28 ตารางวา
โฉนดที่ดินที่ตั้งโครงการ	: โฉนดที่ดินเลขที่ 15235 และ 8809 (บางส่วน) ตำบลลุมพินี (ปทุมวัน) อำเภอปทุมวัน (สามเพ็ง) กรุงเทพมหานคร
ที่ตั้งโครงการ	: ติดถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
วัตถุประสงค์การพัฒนาที่ดิน	: เพื่อก่อสร้างอาคารโครงการและเพื่อประกอบกิจการให้เช่าพื้นที่สำนักงานและพื้นที่ค้าปลีก
ระยะเวลาการเช่า	: 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2565 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2595
ค่าเช่า	: 1) ผู้เช่าจะต้องชำระเงินค่าเช่าล่วงหน้า จำนวนรวม 1,518.00 ^{1/} ล้านบาท แบ่งชำระเป็น 3 งวด งวดที่ 1 ชำระเมื่อลงนามสัญญา งวดที่ 2 ชำระภายใน 1 เดือนนับจากวันที่ลงนามในสัญญาหรือในวันอื่นหลังจากนั้น ตามที่คู่สัญญาสองฝ่ายได้ตกลงกัน และงวดที่ 3 ชำระเมื่อส่งมอบที่ดินในปี 2561 2) ค่าเช่าที่ดินชำระเป็นรายปีตลอดอายุสัญญา 30 ปี จำนวนรวม 1,803.98 ล้านบาท ระหว่างปี 2565 – 2594 โดยชำระทุกวันที่ 1 เมษายนของทุกปี
การชำระค่าภาษี	: - ภาษีรายได้ที่เกี่ยวข้องกับค่าเช่า ให้ตกเป็นภาระของผู้ให้เช่า

การโอนสิทธิการเช่า	- ภาษีโรงเรือนและที่ดินหรือภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือภาษีอื่นใดที่เก็บจากการใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่าหรืออาคารโครงการตามสัญญาเช่า ให้ตกเป็นภาระของผู้เช่า ผู้เช่าจะไม่ขายหรือโอนอาคารโครงการ หรือโอนสิทธิและหน้าที่ ให้แก่บุคคลอื่น โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า
การโอนกรรมสิทธิ์เมื่อสิ้นสุดสัญญา	เมื่อครบกำหนดตามสัญญาเช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิเลือกดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง โดยต้องแจ้งให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 วันนับแต่วันที่สัญญาสิ้นสุด ดังนี้
	1) ให้ผู้เช่ารื้อถอนอาคารโครงการ และส่งมอบที่ดินคืนให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพที่เรียบร้อยปราศจากสิ่งปลูกสร้าง ผู้เช่ารายย่อยและผู้อยู่อาศัย ภายใน 9 เดือนหลังจากครบกำหนดระยะเวลาการเช่า 2) ให้ผู้เช่าส่งมอบที่ดินที่เช่า และอาคารโครงการรวมถึงส่วนควบและสิ่งที่มีลักษณะติดต่องานกับทรัพย์สินดังกล่าวแก่ผู้ให้เช่า โดยอยู่ในสภาพที่เรียบร้อยพร้อมนำไปใช้ประโยชน์ได้
สาระสำคัญอื่น	- ผู้เช่าจะต้องจ่ายเงินเข้ากองทุน^{2/}เป็นรายปีตั้งแต่ปี 2579 ถึง ปี 2583 รวมเป็นจำนวนเงิน 100.00 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคารโครงการหรือรื้อถอนอาคารโครงการ ณ วันสิ้นสุดสัญญา - ผู้เช่าจะต้องพัฒนาที่ดินเพื่อก่อสร้างอาคารเชิงพาณิชย์ชั้นนำประเภท Grade A ตามนโยบายของตลาด ที่มีเอกลักษณ์และมาตรฐานระดับสากล - ผู้เช่าจะต้องได้รับการรับรองการอนุรักษ์พลังงานและสิ่งแวดล้อม Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) ในระดับ Gold หรือ Platinum - ผู้เช่ารับรองว่า บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) จะดำรงสัดส่วนการถือหุ้นในผู้รับโอนสัญญาซึ่งกลายเป็นผู้เช่าไม่น้อยกว่าร้อยละ 75.00 ของหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้รับโอนสัญญา - ผู้เช่าจะต้องดำรงอัตราส่วนระหว่างหนี้สินต่อทุน ไว้ไม่เกินร้อยละ 65.00 โดยนับเฉพาะหนี้ซึ่งผู้เช่ามีต่อบุคคลภายนอกเท่านั้น - ถ้าผู้เช่าขายการลงทุนให้แก่ทรัสต์ต้องแจ้งความประสงค์การขายก่อนวันที่ 31 มีนาคม 2570 และผู้เช่าหรือบริษัทในกลุ่มผู้เช่าต้องถือหุ้นหน่วยลงทุนในทรัสต์เป็นสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 30.00 ของหน่วยลงทุนในทรัสต์ทั้งหมด ในกรณีที่ผู้เช่าขายการลงทุนให้แก่ทรัสต์ - ผู้เช่าสามารถขยายระยะเวลาเช่าได้ เท่ากับระยะเวลาตั้งแต่วันเริ่มระยะเวลาการเช่า จนถึงวันที่การขายการลงทุนได้เสร็จสิ้น แต่ต้องรวมไม่เกินไปกว่า 5 ปี

หมายเหตุ: ^{1/} ผู้เช่าได้ชำระเงินค่าเช่าล่วงหน้า จำนวน 1,518.00 ล้านบาท เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

^{2/} กองทุนดังกล่าวจะฝากไว้ในบัญชีธนาคารโดยมีเงื่อนไขให้ผู้สัญญาทั้ง 2 ฝ่ายลงนามร่วมกันในการเบิกถอนทุกๆ ครั้ง ทั้งนี้ภายหลังจากการใช้เงินกองทุนตามวัตถุประสงค์ แล้วมีเงินคงเหลือ ให้เงินคงเหลือดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่าเพียงฝ่ายเดียว

1.6.3 สรุปรายละเอียดหนังสือโอนสิทธิการเช่าที่ดิน

ผู้โอนสิทธิ : บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) (RML)

ผู้รับโอนสิทธิ : บริษัท อาร์ เอ็ม แอล 548 จำกัด (RML548)

ความสัมพันธ์ : เป็นบริษัทย่อยในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว

ผู้โอนสิทธิ	: บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) (RML)
ผู้รับโอนสิทธิ	: บริษัท อาร์ เอ็ม แอล 548 จำกัด (RML548)
ลักษณะของที่ดิน	: ที่ดิน จำนวน 2 แปลง รวมเนื้อที่จำนวน 6 ไร่ 28 ตารางวา
ที่ดินที่ตั้งโครงการ	: โฉนดที่ดินเลขที่ 15235 และ 8809 (บางส่วน) ตำบลลุมพินี (ปทุมวัน) อำเภอปทุมวัน (สามเพ็ง) กรุงเทพมหานคร
ที่ตั้ง	: ติดถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
ระยะเวลาการเช่า	: 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2565 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2595
สรุปสาระสำคัญของการโอนสิทธิการเช่าที่ดิน	: - การโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดินให้แก่ผู้รับโอนสิทธิ ไม่มีค่าตอบแทน - คู่สัญญาตกลงที่จะไม่แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า - สัญญาโอนสิทธิการเช่านี้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าที่ดิน

1.6.4 สรุปรายละเอียดหนังสือใบแจ้งการก่อสร้างอาคาร (แบบ ยผ.4)

หน่วยงานรับผิดชอบ : สำนักการโยธากรุงเทพมหานคร
ผู้รับอนุญาต : บริษัท อาร์ เอ็ม แอล 548 จำกัด (RML548)
ความสัมพันธ์ : ไม่มีความสัมพันธ์ใดๆ กับผู้ถือหุ้น กรรมการ และผู้บริหารของบริษัท

ลักษณะการอนุญาต	: เป็นการขออนุญาตแบบแจ้งการก่อสร้างอาคารตามแบบ ยผ.4
ที่ตั้ง	: โฉนดที่ดินเลขที่ 16473 และ 16474 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
อาคาร	: ตึกสูง 50 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 4 ชั้น จำนวน 1 หลังเพื่อใช้เป็นอาคารสำนักงานพาณิชย์กรรม (ร้านค้า) สถานศึกษา ภัตตาคาร จอดรถยนต์ มีพื้นที่รวมกัน 116,199 ตารางเมตร ที่จอดรถ 879 คัน มีพื้นที่ 20,081 ตารางเมตร และที่ระบายน้ำความยาว 290 เมตรเพื่อใช้เป็นที่ระบายน้ำของโครงการ
ผู้อนุญาต	: สำนักการโยธากรุงเทพมหานคร
ผู้รับอนุญาต	: บริษัท อาร์ เอ็ม แอล 548 จำกัด (RML548)
สรุปสาระสำคัญของใบแจ้งการก่อสร้างอาคาร	: กำหนดก่อสร้างแล้วเสร็จใน 1,095 วัน โดยจะเริ่มก่อสร้างอาคารวันที่ 14 มกราคม 2562 และจะแล้วเสร็จวันที่ 14 มกราคม 2565

1.6.5 สรุปสาระสำคัญของสัญญาสนับสนุนวงเงินสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง

ผู้ให้สินเชื่อ	: ธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง
ผู้ขอสินเชื่อ	: บริษัท อาร์ เอ็ม แอล 548 จำกัด
วันที่ทำสัญญา	: 9 กรกฎาคม 2561
วงเงินสินเชื่อ และ	: วงเงินสินเชื่อ จำนวน 3,480.00 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้
วัตถุประสงค์การขอใช้สินเชื่อ	: วงเงินที่ 1^{1/} : เงินกู้ จำนวน 750.00 ล้านบาท^{2/} เพื่อใช้ชำระค่าที่ดินเป็นค่าเช่าที่ดินล่วงหน้า (Up-front Land Lease Payment)

	วงเงินที่ 2 : เงินกู้ จำนวน 2,700.00 ล้านบาท แบ่งเป็น 2 ส่วน ดังนี้ (ก) เงินกู้จำนวนไม่เกิน 2,700.00 ล้านบาท สามารถเบิกใช้ในรูปวงเงินกู้ เพื่อนำไปชำระค่าใช้จ่ายในการดำเนินการก่อสร้างและพัฒนาโครงการ (ข) หนังสือค้ำประกันวงเงิน ไม่เกิน 50.00 ล้านบาท สามารถเบิกใช้ในรูปหนังสือค้ำประกัน วัตถุประสงค์เพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ค่าวัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์อื่นๆ ทั้งนี้ วงเงิน (ก) และ (ข) ต้องไม่เกินวงเงินที่ 2																
อัตราดอกเบี้ย	วงเงินที่ 3 : หนังสือค้ำประกันวงเงิน 30.00 ล้านบาท เพื่อใช้ค้ำประกันการให้บริการสาธารณูปโภคของโครงการต่อการไฟฟ้านครหลวง และ/หรือการประปานครหลวง และ/หรือบุคคลอื่นที่ธนาคารให้ความเห็นชอบ																
การชำระคืนเงินกู้	: - ปีที่ 1 ถึง ปีที่ 4 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้มาตรฐานเฉลี่ย³ลบด้วยร้อยละ 1.00 ต่อปี - ปีที่ 5 เป็นต้นไป อัตราดอกเบี้ยเงินกู้มาตรฐานเฉลี่ย³ลบด้วยร้อยละ 0.75 ต่อปี - การชำระดอกเบี้ย จะต้องชำระดอกเบี้ยประจำทุกเดือน																
หลักประกัน	: - การชำระคืนต้นเงินกู้ที่ค้างเป็นงวดรายไตรมาส เริ่มชำระงวดแรกเดือนมีนาคม 2566 หรือภายใน 6 เดือนหลังจากเริ่มดำเนินการเชิงพาณิชย์ และงวดต่อไปจะชำระวันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาส - วงเงินที่ 1 และวงเงินที่ 2 ชำระเงินกู้ภายใน 20 ปีนับจากวันเบิกเงินกู้ครั้งแรกแต่ไม่เกินเดือนธันวาคม 2580 โดยชำระเป็นรายไตรมาส - วงเงินที่ 3 กำหนดการค้ำประกันถึงวันทำการสุดท้ายของเดือนธันวาคม 2566																
เงื่อนไขสำคัญอื่น	: - จดทะเบียนงานก่อสร้างบนที่ดินที่ตั้งโครงการ นับจากวันที่ได้รับอนุญาตให้จดทะเบียนอาคาร แต่ต้องไม่เกินวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2566 ในวงเงินจำนวนไม่น้อยกว่า 3,480.00 ล้านบาท - จำนำหุ้นทั้งหมดที่ บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) ถือใน RML548 เพื่อเป็นหลักประกันหนี้สิน - บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) ค้ำประกันในวงเงิน 3,480.00 ล้านบาท																
	: - บริษัทจะดำเนินการก่อสร้างโครงการพร้อมจดทะเบียนอาคารให้แล้วเสร็จและวันเริ่มดำเนินการเชิงพาณิชย์⁴ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และความก้าวหน้าของโครงการ ดังนี้ <table border="1" data-bbox="667 1608 1295 2004"> <thead> <tr> <th>ระยะเวลา (ณ วันสิ้นสุดระยะเวลาดังกล่าว)</th><th>ความก้าวหน้าของการ ก่อสร้างโครงการสะสม</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>มิถุนายน 2562</td><td>10%</td></tr> <tr> <td>ธันวาคม 2562</td><td>20%</td></tr> <tr> <td>มิถุนายน 2563</td><td>30%</td></tr> <tr> <td>ธันวาคม 2563</td><td>40%</td></tr> <tr> <td>มิถุนายน 2564</td><td>55%</td></tr> <tr> <td>ธันวาคม 2564</td><td>70%</td></tr> <tr> <td>มิถุนายน 2565</td><td>85%</td></tr> </tbody> </table>	ระยะเวลา (ณ วันสิ้นสุดระยะเวลาดังกล่าว)	ความก้าวหน้าของการ ก่อสร้างโครงการสะสม	มิถุนายน 2562	10%	ธันวาคม 2562	20%	มิถุนายน 2563	30%	ธันวาคม 2563	40%	มิถุนายน 2564	55%	ธันวาคม 2564	70%	มิถุนายน 2565	85%
ระยะเวลา (ณ วันสิ้นสุดระยะเวลาดังกล่าว)	ความก้าวหน้าของการ ก่อสร้างโครงการสะสม																
มิถุนายน 2562	10%																
ธันวาคม 2562	20%																
มิถุนายน 2563	30%																
ธันวาคม 2563	40%																
มิถุนายน 2564	55%																
ธันวาคม 2564	70%																
มิถุนายน 2565	85%																

ธันวาคม 2565	100%
- ตลอดระยะเวลาที่มีผลบังคับใช้ และ/หรือมีหนี้ค้างชำระวงเงินกู้ และ/หรือมีภาระค้ำประกัน RML548 ให้คำรับรองและสัญญาเพิ่มเติม ดังนี้ (1) คำนวณอัตราส่วนหนี้สินทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity Ratio) ณ ขณะใดๆ ไม่เกิน 2 : 1 โดยคำนวณจากงบการเงินของ RML548 (2) คำนวณอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (Debt Service Coverage Ratio) อยู่ในระดับไม่ต่ำกว่า 1.05 : 1 โดยคำนวณจากงบการเงินของ RML548 - ตลอดระยะเวลาที่มีผลบังคับใช้ และ/หรือมีหนี้ค้างชำระวงเงินกู้ และ/หรือมีภาระค้ำประกัน บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ตกลงและให้คำรับรองดังนี้ (1) คำนวณอัตราส่วนหนี้สินทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ยของบริษัทต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity Ratio) ณ ขณะใดๆ ไม่เกิน 1.75 : 1 โดยคำนวณจากงบการเงินรวม (2) คำนวณสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทผู้กู้ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 99.9994 ของจำนวนที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด (3) ไม่มีการเปลี่ยนแปลงซึ่งผู้มีอำนาจควบคุม ซึ่งรวมถึงผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และผู้บริหาร อย่างมีนัยสำคัญในบริษัท (4) ให้การสนับสนุนเงินทุนให้ผู้กู้ในทันที ไม่ว่าเป็นการสนับสนุนทางการเงินในรูปทุนสินเชื่อ รูปแบบใดๆ ในกรณีที่ปรากฏว่าผู้กู้ประสบภาวะขาดทุนหรือขาดสภาพคล่องหรือประสบปัญหาทางการเงินโดย บริษัทจะนำเงินดังกล่าวเข้าบัญชีรายได้ของโครงการที่ RML548 เปิดไว้กับธนาคาร	

- หมายเหตุ: ^{1/}การเบิกเงินกู้ที่ 1 RML548 สามารถเบิกวงเงินงวดที่หนึ่งไม่เกิน 500.00 ล้านบาท ภายใน 6 เดือนนับจากวันที่ทำสัญญา และวงเงินงวดที่สองไม่เกิน 250.00 ล้านบาท สามารถเบิกเงินกู้ภายใน 2 ปี 6 เดือนนับจากวันที่ทำสัญญา
- ^{2/} ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 RML548 มียอดเงินกู้ยืม 500.00 ล้านบาท
- ^{3/} อัตราดอกเบี้ยเงินกู้มาตรฐานเฉลี่ย หมายถึงอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยระหว่างอัตราดอกเบี้ยเงินกู้สำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี ประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate : MLR) ของธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
- ^{4/} วันเริ่มดำเนินการเชิงพาณิชย์ หมายถึง วันที่มีการนำพื้นที่โครงการออกให้เช่าครั้งแรก หรือวันที่ 31 ธันวาคม 2565 แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน

1.6.6 ข้อมูลโครงการ การลงทุนและรายงานวิจัยทางการตลาด

สรุปข้อมูลโครงการ One City Centre (OCC)

- งบลงทุน

รายการลงทุนในโครงการ OCC	มูลค่าลงทุน โดยประมาณ (ล้านบาท)
ค่าเช่าที่ดิน (30 ปี) ^{1/}	3,321.98
มูลค่าลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการ	
- ค่าก่อสร้างหลัก (Main Contractor) และค่าก่อสร้างงานระบบ (MEP Sub Contractor) ^{2/}	5,230.01
- ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ^{3/}	219.45
รวมมูลค่าลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการ	5,449.46
มูลค่าการลงทุนรวมทั้งสิ้น	8,771.44

ที่มา: ข้อมูลจากบริษัท

หมายเหตุ: ^{1/} บริษัทได้ชำระเงินค่าเช่าล่วงหน้า จำนวน 1,518.00 ล้านบาทแล้ว และจะต้องชำระค่าเช่าเป็นรายปี โดยเริ่มชำระตั้งแต่ 1 เมษายน 2565 ถึง 31 มีนาคม 2595 เป็นระยะเวลา 30 ปี รวมมูลค่าค่าเช่าที่ชำระเป็นรายปีเท่ากับ 1,803.98 ล้านบาท

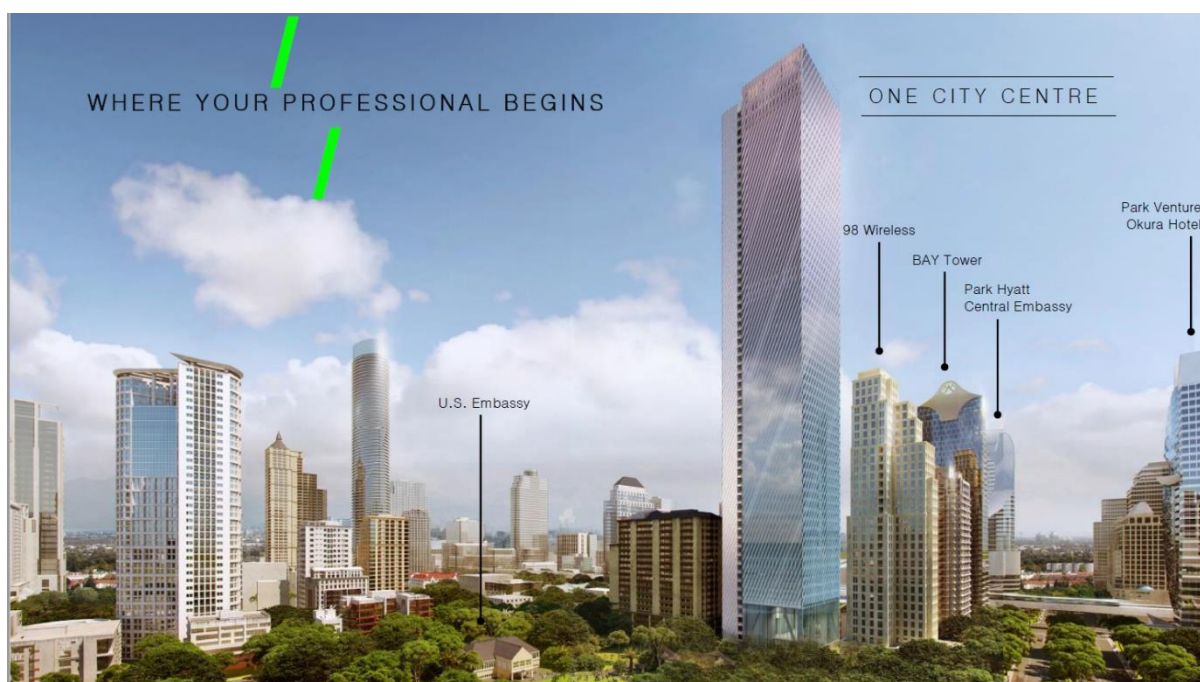
^{2/} บริษัทได้ชำระเงินค่าจ้างล่วงหน้าสำหรับค่าก่อสร้าง จำนวน 171.63 ล้านบาทแล้ว (ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขสำคัญของสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาหลักลงวันที่ 15 มกราคม 2562)

^{3/} ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ได้แก่ ค่าออกแบบ ค่าปรับปรุงพื้นที่ ค่าที่ปรึกษา เป็นต้น บริษัทได้ชำระเงินไปแล้ว จำนวน 149.17 ล้านบาท (ข้อมูล ณ 31 ธันวาคม 2561)

- ที่ตั้งโครงการ

บริษัท อาร์ เอ็ม แอล 548 จำกัด (“RML548”) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีก ซึ่งอยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้างอาคารโครงการ One City Centre (“โครงการ OCC”) ซึ่งตั้งอยู่ถนนเพลินจิต กรุงเทพมหานคร โครงการ OCC อยู่ติดถนนเพลินจิต และใกล้กับถนนวิทยุ ซึ่งถือเป็นย่านศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร แวดล้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆครบครัน อาทิเช่น ศูนย์การค้าเซ็นทรัล เอ็มบาสซี ศูนย์การค้าเซ็นทรัลชิดลมและศูนย์การค้า เดอะ เมอร์คิวรี่ วิลล์ แอท ชิดลม รวมถึงโรงแรมระดับ 5 ดาว อาทิ โรงแรม พาร์ค ไฮแอท โรงแรม ดิ โอกูระ เพรสทีจ และโรงแรมเรเนซองส์ อีกทั้งยังเป็นหนึ่งในที่ดินรอการพัฒนาแปลงสุดท้ายที่ตั้งอยู่ในใจกลางทางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร ส่วนทางด้านการคมนาคม ก็สามารถเดินทางโดยรถไฟฟ้าบีทีเอสที่สถานีเพลินจิต ซึ่งมีทางเชื่อมลอยฟ้าต่อเข้ากับอาคารสำนักงานของโครงการ ประมาณ 230 เมตร และถ้าเดินทางโดยรถยนต์หรือรถโดยสารสาธารณะก็สามารถใช้บริการทางพิเศษเฉลิมมหานครซึ่งอยู่ห่างจากโครงการ OCC ประมาณ 400 เมตร อีกทั้งโครงการยังอยู่ไม่ห่างจากสถานทูตของหลายประเทศ อาทิ สถานเอกอัครราชทูตสหรัฐอเมริกา สถานเอกอัครราชทูตสหราชอาณาจักร สถานเอกอัครราชทูตสวิสเซอร์แลนด์ประจำประเทศไทย ณ ปัจจุบัน โครงการ OCC ได้ผ่านความเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) และทางบริษัทได้ส่งมอบพื้นที่ให้แก่ผู้รับเหมาหลักและได้เข้าพื้นที่เพื่อเริ่มก่อสร้างแล้ว

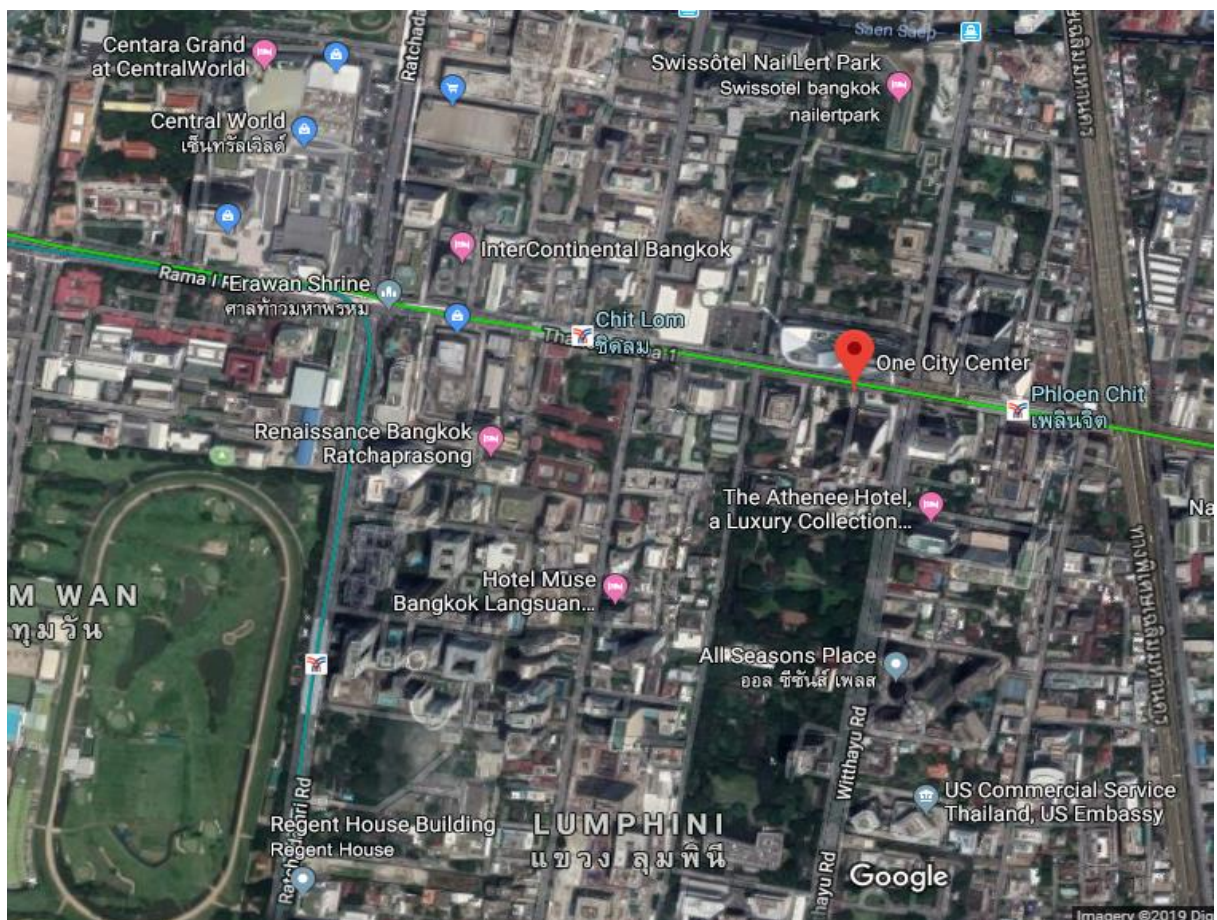
ภาพจำลองของโครงการ OCC

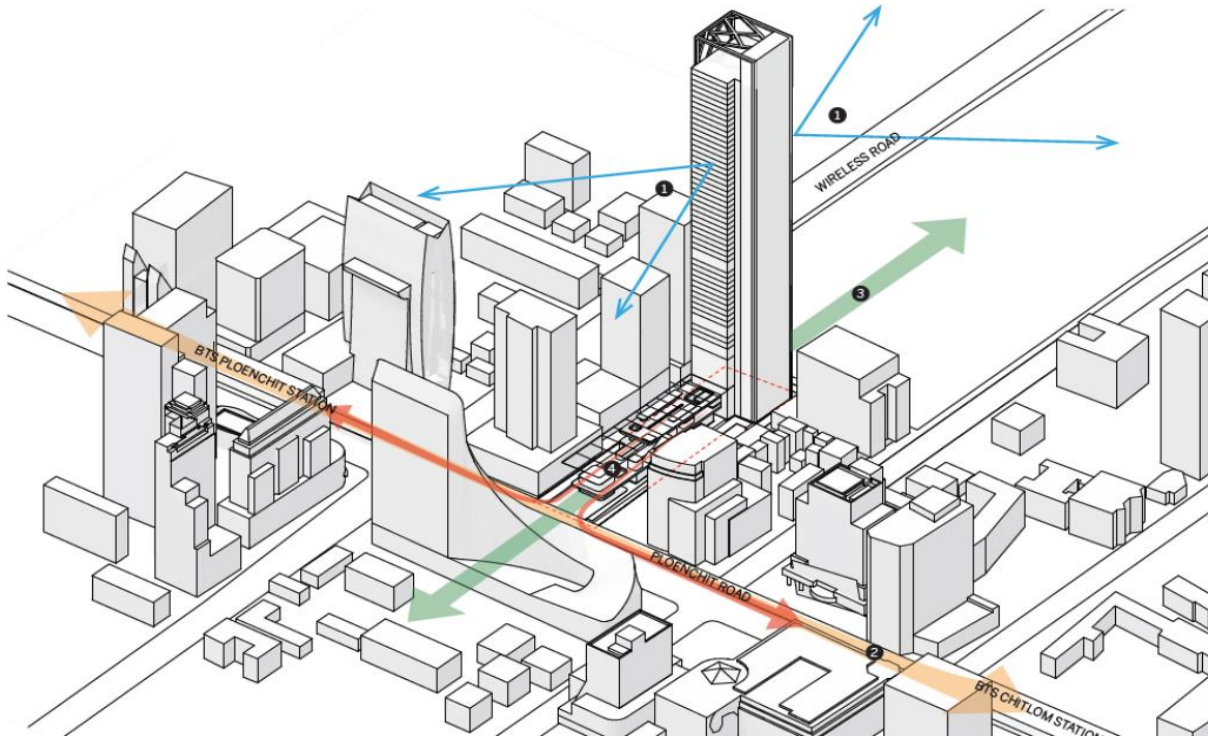


อาคารใกล้เคียงที่สำคัญ



แผนที่ตั้งของโครงการ





- รายละเอียดค่าเช่าโครงการ OCC

ราคาเช่าสำนักงานเฉลี่ยต่อพื้นที่ (ในปีที่เปิดให้บริการ 2566) (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	1,516.00
พื้นที่เช่าสำนักงานรวม (ตารางเมตร)	54,649.00
ราคาเช่าร้านค้าปลีกเฉลี่ยต่อพื้นที่ (ในปีที่เปิดให้บริการ 2566) (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	1,397.00
พื้นที่ร้านค้าปลีกรวม (ตารางเมตร)	5,300.00

หมายเหตุ: เป็นราคาเช่าพื้นที่อ้างอิงตามประมาณการ

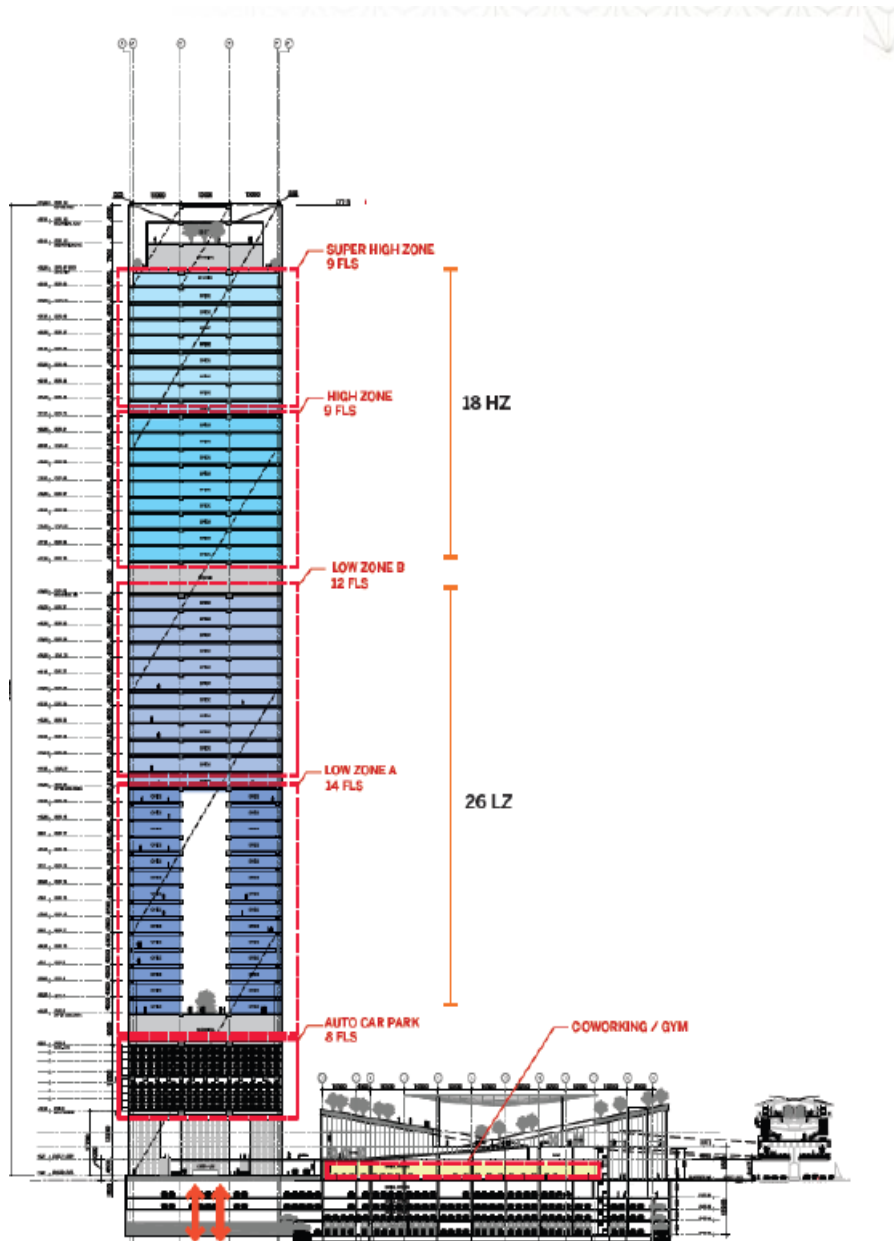
- ลักษณะอาคารและสิ่งปลูกสร้าง และระบบสาธารณูปโภค

โครงการ OCC เป็นอาคารที่ตั้งอยู่ ถนนเพลินจิต พัฒนาบนพื้นที่ 2 แปลง ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ภัทรา จำกัด และผู้ทรงสิทธิการเช่า คือบริษัท อาร์ เอ็ม แอล 548 จำกัดมีเนื้อที่รวม 6 ไร่ 28 ตารางวา ตัวอาคารมีพื้นที่ใช้สอย จำนวน 116,199 ตารางเมตร มีพื้นที่ให้เช่า 59,949 ตารางเมตร แบ่งออกเป็นพื้นที่สำนักงานประมาณ 54,649 ตารางเมตร และ พื้นที่ค้าปลีกประมาณ 5,300 ตารางเมตร โดยตัวอาคารมีจำนวน 50 ชั้น มีระบบสาธารณูปโภค ประกอบด้วยระบบ ไฟฟ้า ระบบระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบลิฟต์ ระบบโทรศัพท์ ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบสัญญาณเตือนภัย โดยมี ลิฟต์โดยสารจำนวน 24 ชุดเพื่อรองรับตัวอาคารจำนวน 50 ชั้น โครงการได้จัดที่จอดรถไว้จำนวน 879 คัน อีกทั้งโครงการ OCC มีแนวคิดการออกแบบเป็นอาคารชั้นนำ ระดับ Grade A ที่มีมาตรฐานระดับสากล และได้รับการรับรอง Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) ในระดับ Gold หรือ Platinum

รูปแบบจำลองโครงการ



รูปแบบแปลนอาคาร



- รูปแบบ

ตามการออกแบบโครงการ OCC แบ่งเป็น 4 แบบ ดังนี้

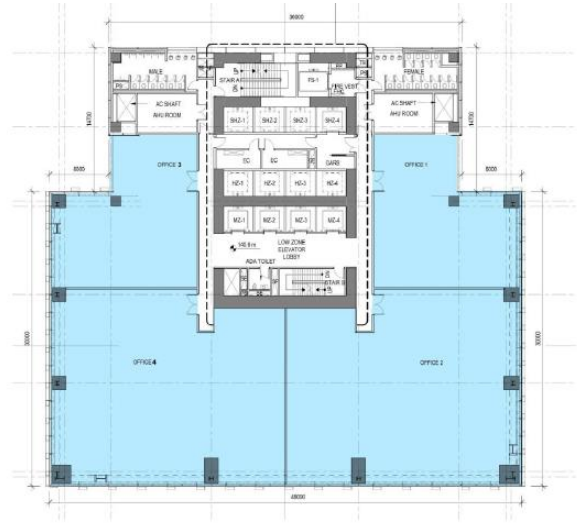
โซน	ประเภท	พื้นที่เช่าสุทธิต่อชั้น (ตร.ม.)	ความสูงของชั้น (เมตร)
LOW ZONE A (WITH ATRIUM)	Multi-tenant Stack	1,091.00	4.50
LOW ZONE B	Multi-tenant Stack	1,300.00	4.50
HIGH ZONE A	Single or Two tenant Stack	1,445.00	4.50
HIGH ZONE B	Single tenant Stack	1,470.00	4.50

รูปแบบแปลนชั้น



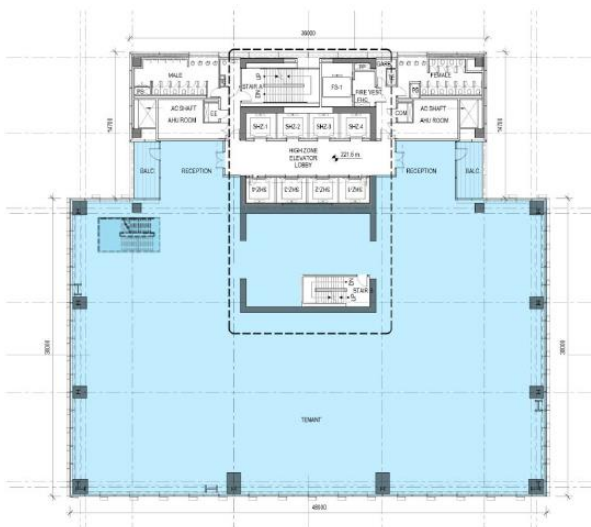
LOW ZONE A (WITH ATRIUM)

Multi-tenant Stack



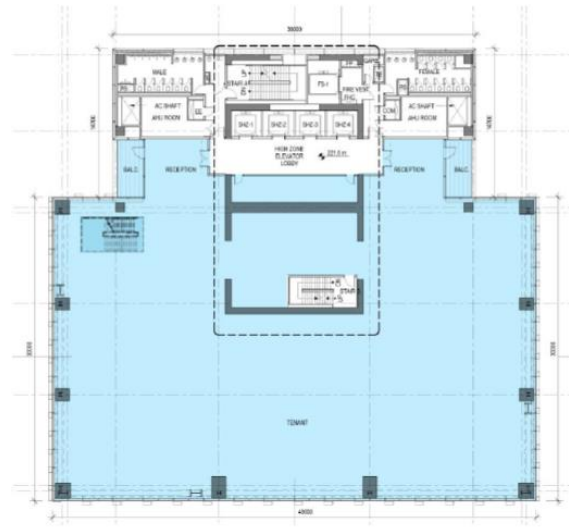
LOW ZONE B

Multi-tenant Stack



HIGH ZONE A

Single or Two tenant Stack



HIGH ZONE B

Single tenant Stack

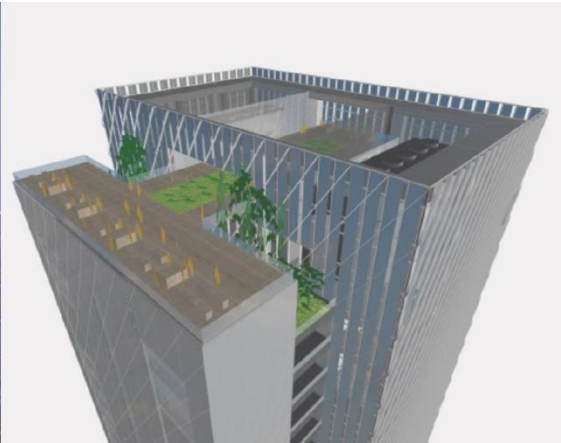
รูปตัวอย่างด้านหน้าอาคาร



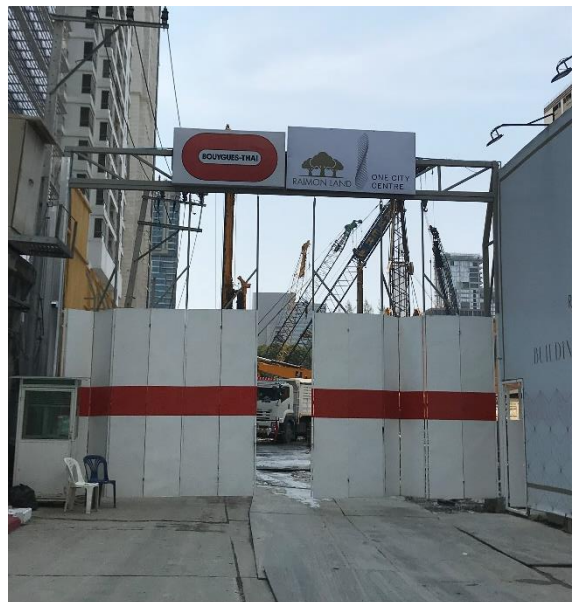
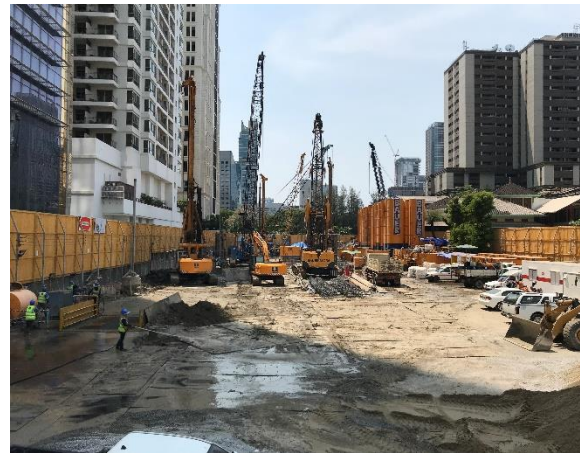
รูปตัวอย่างภายในอาคาร



รูปตัวอย่างอาคารมูมสูง



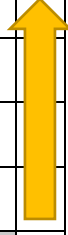
รูปภาพโครงการ ณ เดือน มีนาคม 2562



- ระยะเวลาในการดำเนินการ

	2561	2562				2563				2564				2565				2566			
	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
ได้รับ EIA																					
ออกแบบและเขียนแบบ																					
งานเสาเข็มและโครงสร้าง																					
งานอาคารและสถาปัตยกรรม																					
จัดซื้อจัดจ้าง																					
งานก่อสร้าง																					
งานเสาเข็มเจาะ																					
งานชุดและฐานราก																					
งานโครงสร้างใต้ดิน																					
งานโครงสร้างเหนือดิน																					
งานสถาปัตยกรรม																					
ลิฟท์และพื้นที่ส่วนกลาง																					
งานส่วนภายนอกอาคาร																					
ส่งมอบพื้นที่																					
ดำเนินธุรกิจ																					

ที่มา: ข้อมูลจาก บริษัท บิวค - ไทย จำกัด ซึ่งเป็นผู้รับเหมาหลักของโครงการ



- ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

โครงการ OCC เป็นโครงการเข้าข่ายจัดทำรายงาน ประเภทอาคารที่ใช้เป็นสำนักงานหรือที่ทำการของเอกชน ความสูงตั้งแต่ 23.00 เมตรขึ้นไป หรือมีพื้นที่รวมกันทุกชั้น หรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป ซึ่งโครงการต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่องกำหนดประเภทและขนาดโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานประเมินผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม เรื่องกำหนดประเภทและขนาดโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานประเมินผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

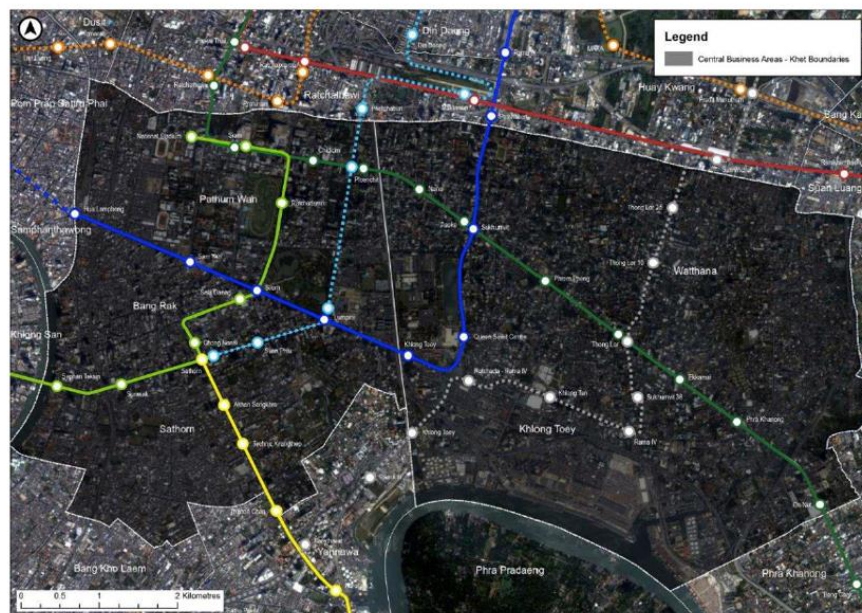
ณ วันที่ 21 ธันวาคม 2561 จากเอกสารเรื่องการแจ้งผลการพิจารณาการพิจารณาการประเมินผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ได้ดำเนินการตามขั้นตอนการพิจารณา โดยคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน กรุงเทพมหานคร ในการประชุมครั้งที่ 61/2561 เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2561 ได้มีมติให้ความเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ 548 Ploenchit (โครงการ OCC) ของ RML548

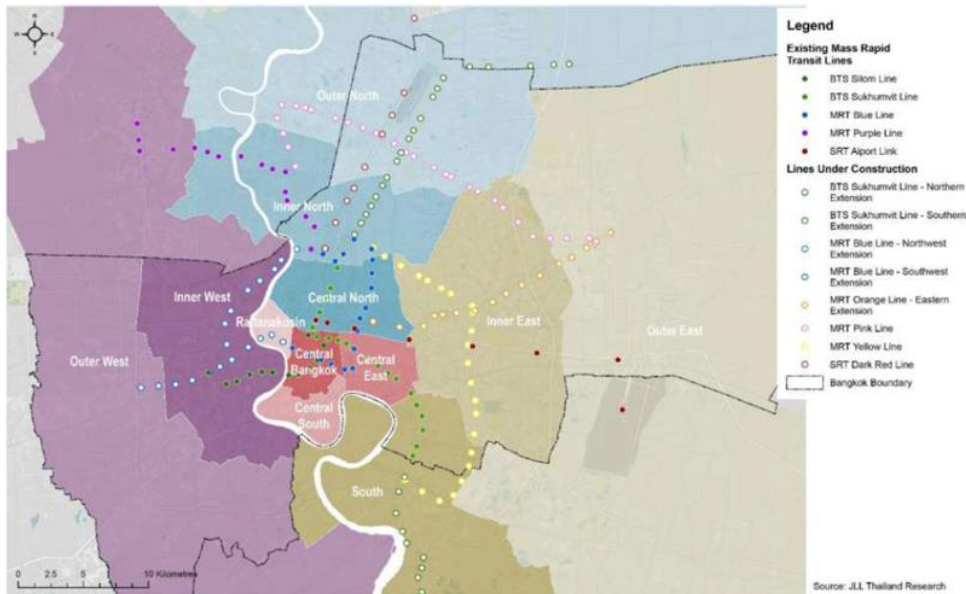
- สรุปรายงานวิจัยทางการตลาดสำหรับโครงการ One City Centre

จากรายงานวิจัยทางการตลาดสำหรับโครงการ One City Centre จัดทำโดย บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด (“JLL”) ซึ่งเป็นบริษัทที่ปรึกษาและบริการด้านอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญ ได้ให้ความเห็นเกี่ยวกับภาพรวมตลาดอาคารสำนักงาน (Office Building) ดังนี้

ย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business Areas (“CBA”)

Central Business Areas (CBA) map





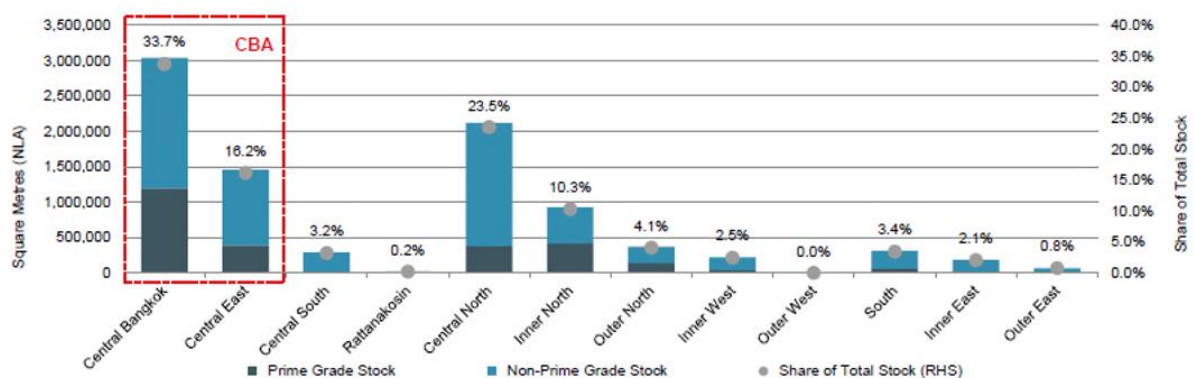
บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด (JLL) ได้ให้คำจำกัดความของย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business Areas) โดยรวมระหว่าง 2 ย่านศูนย์กลางธุรกิจ ดังตารางต่อไปนี้

ย่านศูนย์กลางธุรกิจ	เขต	ถนนที่สำคัญ
Central Bangkok	บางรัก ปทุมวัน สาทร	สี่พระยา สุรวงศ์ สีลม สาทร พระราม4 พญาไท วิทยุ เฟลินจิต พระราม1 หลังสวน ร่วมฤดี ราชดำริ สยาม
Central East	คลองเตย วัฒนา	พระราม4 สุขุมวิท นานา อโศก พร้อมพงษ์ เอกมัย ทองหล่ออ่อนนุช

อุปทาน

3. Office market – supply dynamics

Office stock distribution by submarket and grade, 4Q18



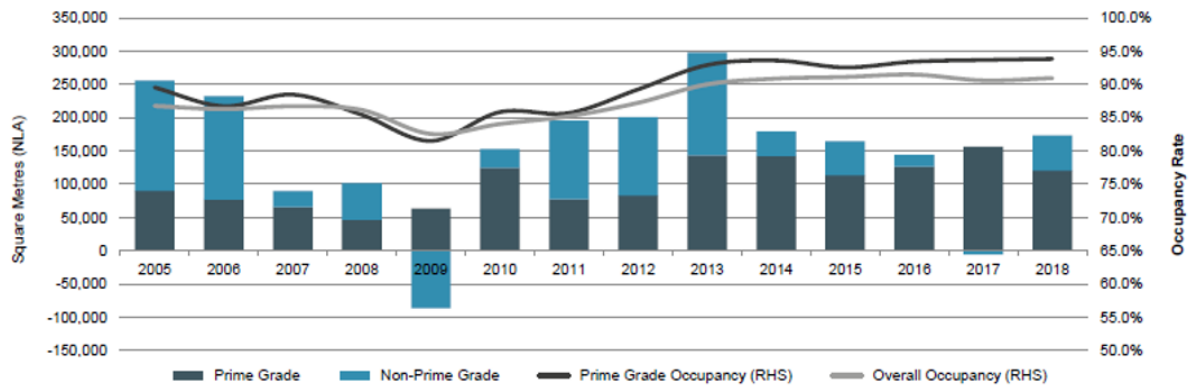
ในไตรมาสที่ 4 ปี 2561 พบว่าอาคารสำนักงานในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business Areas : CBA) ซึ่งเป็นย่านที่อาคารสำนักงานมีอัตราค่าเช่าต่อตารางเมตรสูงสุด เช่น อาคาร Park Ventures Ecoplex และ Gaysorn Tower มีอุปทานคิดเป็นร้อยละ 33.70 ของพื้นที่อาคารสำนักงานทั้งหมดในจังหวัดกรุงเทพมหานคร พร้อมกับอาคารสำนักงานประเภท Prime Grade คิดเป็นร้อยละ 45.60 ของอาคารสำนักงานในย่านศูนย์กลางธุรกิจ ซึ่งโครงการ OCC นั้น

ถูกจัดอยู่ในอาคารสำนักงานประเภทดังกล่าว อีกทั้งรายงานยังระบุว่า คู่แข่งโดยตรงของโครงการ OCC คือ โครงการ One Bangkok (อยู่ระหว่างการก่อสร้าง) และ โครงการดุสิตธานี (อยู่ระหว่างการปรับปรุง) ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จในปี 2566 และ 2567 ตามลำดับ

อุปสงค์

3. Office market – demand dynamics

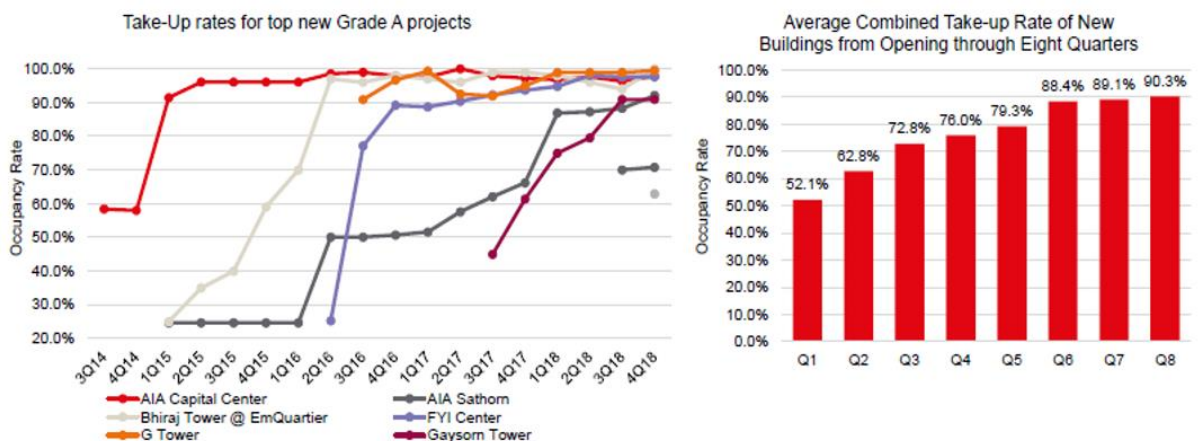
Market-wide net absorption and occupancy rate, 2005-2018



ในไตรมาสที่ 4 ปี 2561 พบว่าอาคารสำนักงานประเภท Prime Grade มีความต้องการซื้อของผู้บริโภคมากกว่าอาคารสำนักงานประเภท Non-Prime Grade เนื่องจากตั้งแต่ปี 2557 พบว่าผู้เช่ามีความต้องการย้ายสำนักงานไปยังอาคารที่ใหม่และมีคุณภาพมากกว่า ทำให้อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (Occupancy Rate) สำหรับอาคารสำนักงานประเภท Prime Grade เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องและอยู่ในระดับสูงประมาณร้อยละ 93.00 – 95.00 ตั้งแต่ปี 2556 – 2561

3. Office market – demand dynamics

Flight to quality in new buildings

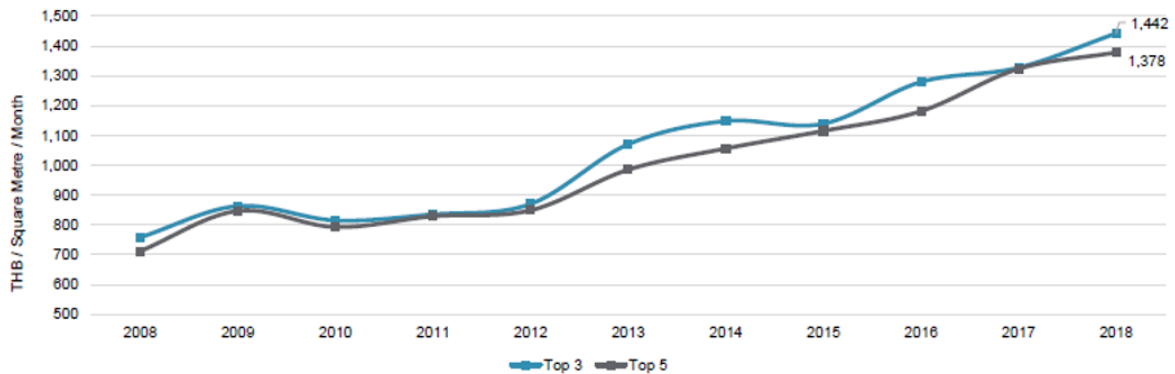


จากผลการสำรวจอาคารสำนักงานประเภท Grade A จำนวน 6 อาคาร ประกอบด้วย AIA Capital Center, Bhiraj Tower @ EmQuartier, G Tower, AIA Sathorn, FYI Center และ Gaysorn Tower พบว่ามีความต้องการในการเช่าพื้นที่จำนวนมาก โดยอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) มีอัตราเฉลี่ยร้อยละ 76.00 ภายในปีแรกของการเปิดดำเนินการ

ราคาเช่า

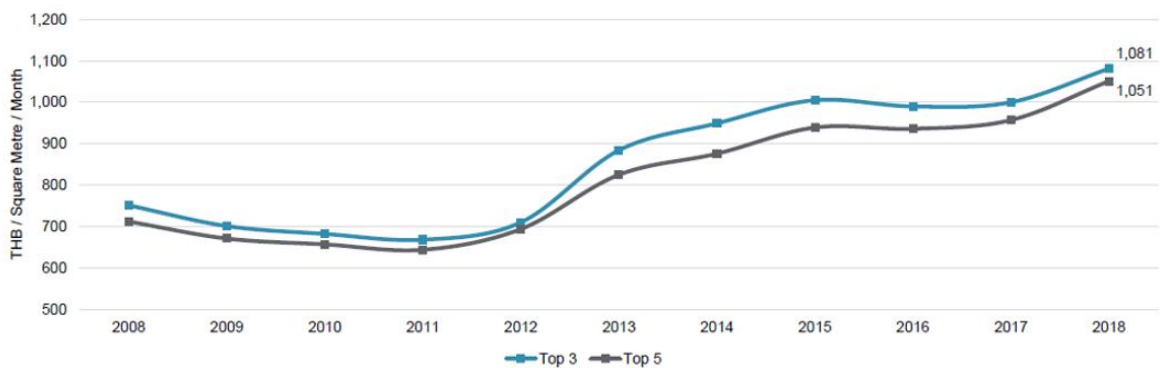
3. Office market – rental rate dynamics

Average asking rents in top three and top five buildings, 2008 – 2018



3. Office market – rental rate dynamics

Average achieved gross rents in top three and top five buildings, 2008 – 2018



จากผลสำรวจราคาเสนอให้เช่า (Asking Rate) และราคาให้เช่า (Achieved Rental Rate) พบว่า อาคารสำนักงานในย่านศูนย์กลางธุรกิจมีราคาเสนอให้เช่าและราคาให้เช่าสูงที่สุดและมีแนวโน้มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะอาคารสำนักงานที่อยู่ติดกับรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนกรุงเทพ (BTS) และรถไฟฟ้ามหานคร (MRT) โดยในปี 2561 มีราคาเสนอให้เช่าของอาคารสำนักงานประเภทดังกล่าวเฉลี่ย 1,442 บาท/ตารางเมตร และราคาให้เช่าของอาคารสำนักงานประเภทดังกล่าวเฉลี่ย 1,081 บาท/ตารางเมตร ทั้งนี้คาดการณ์อัตราการเติบโตของราคาให้เช่าของพื้นที่สำนักงานในช่วงระหว่าง 2562 - 2563 ยังคงรักษาระดับอัตราการเติบโตเฉลี่ยที่ร้อยละ 5.00 ต่อปี และอัตราการเติบโตของราคาจะลดลงเข้าสู่ร้อยละ 3.30 ต่อปี ตั้งแตปี 2563 เป็นต้นไป

1.7 มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

บริษัทกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทนจากการการลงทุนก่อสร้างโครงการ OCC โดยมีรายละเอียด ดังนี้

รายละเอียดมูลค่าสิ่งตอบแทนในโครงการ OCC	มูลค่าลงทุนโดยประมาณ (ล้านบาท)
ค่าเช่าที่ดิน (30 ปี) ^{1/}	3,321.98
มูลค่าลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการ	
- ค่าก่อสร้างหลัก (Main Contractor) และค่าก่อสร้างงานระบบ (MEP Sub Contractor) ^{2/}	5,230.01
- ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ^{3/}	219.45
รวมมูลค่าลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการ	5,449.46
มูลค่าการลงทุนรวมทั้งสิ้น	8,771.44

ที่มา: ข้อมูลจากบริษัท

หมายเหตุ: ^{1/} บริษัทได้ชำระเงินค่าเช่าล่วงหน้า จำนวน 1,518.00 ล้านบาทแล้ว และจะต้องชำระค่าเช่าเป็นรายปี โดยเริ่มชำระตั้งแต่ 1 เมษายน 2565 ถึง 31 มีนาคม 2595 เป็นระยะเวลา 30 ปี รวมมูลค่าค่าเช่าที่ชำระเป็นรายปีเท่ากับ 1,803.98 ล้านบาท

^{2/} บริษัทได้ชำระเงินค่าจ้างล่วงหน้าสำหรับค่าก่อสร้าง จำนวน 171.63 ล้านบาทแล้ว (ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขสำคัญของสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาหลักลงวันที่ 15 มกราคม 2562)

^{3/} ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ได้แก่ ค่าออกแบบ ค่าปรับปรุงพื้นที่ ค่าที่ปรึกษา เป็นต้น บริษัทได้ชำระเงินไปแล้ว จำนวน 149.17 ล้านบาท (ข้อมูล ณ 31 ธันวาคม 2561)

1.8 มูลค่าสินทรัพย์ที่ได้มา

รายละเอียดในสินทรัพย์ที่ได้มาในโครงการ OCC	มูลค่าสินทรัพย์โดยประมาณ (ล้านบาท)
ค่าเช่าที่ดิน (30 ปี) ^{1/}	3,321.98
มูลค่าลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการ	
- ค่าก่อสร้างหลัก (Main Contractor) และค่าก่อสร้างงานระบบ (MEP Sub Contractor) ^{2/}	5,230.01
- ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ^{3/}	219.45
รวมมูลค่าลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการ	5,449.46
มูลค่าสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น	8,771.44

ที่มา: ข้อมูลจากบริษัท

หมายเหตุ: ^{1/} บริษัทได้ชำระเงินค่าเช่าล่วงหน้า จำนวน 1,518.00 ล้านบาทแล้ว และจะต้องชำระค่าเช่าเป็นรายปี โดยเริ่มชำระตั้งแต่ 1 เมษายน 2565 ถึง 31 มีนาคม 2595 เป็นระยะเวลา 30 ปี รวมมูลค่าค่าเช่าที่ชำระเป็นรายปีเท่ากับ 1,803.98 ล้านบาท

^{2/} บริษัทได้ชำระเงินค่าจ้างล่วงหน้าสำหรับค่าก่อสร้าง จำนวน 171.63 ล้านบาทแล้ว (ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขสำคัญของสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาหลักลงวันที่ 15 มกราคม 2562)

^{3/} ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ได้แก่ ค่าออกแบบ ค่าปรับปรุงพื้นที่ ค่าที่ปรึกษา เป็นต้น บริษัทได้ชำระเงินไปแล้ว จำนวน 149.17 ล้านบาท (ข้อมูล ณ 31 ธันวาคม 2561)

1.9 เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

เงินลงทุนก่อสร้างโครงการมูลค่า 8,771.44 ล้านบาท รวมค่าเช่าที่ดินตลอดอายุสัญญา 30 ปี และค่าก่อสร้างเกิดจากการเจรจาระหว่างบริษัทกับคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง

1.10 แหล่งเงินทุน

แหล่งที่มาของเงินทุนโครงการ OCC ทางบริษัทได้กำหนดแนวทางการจัดหาแหล่งเงินทุน ดังนี้

แหล่งใช้ไปของเงินทุนโดยประมาณ (ล้านบาท)		แหล่งที่มาของเงินทุนโดยประมาณ (ล้านบาท)	
มูลค่าลงทุนที่ชำระแล้ว			
ค่าเช่าที่ดิน - เงินค่าเช่าล่วงหน้า ณ วันส่งมอบที่ดิน	1,518.00	กู้ยืมสถาบันการเงิน ¹	750.00
		เงินทุนของบริษัท	768.00
รวมมูลค่าลงทุน	1,518.00	รวมมูลค่าลงทุน	1,518.00
มูลค่าลงทุนส่วนที่เหลือ			
ค่าเช่าที่ดิน – ค่าเช่าที่ดินจ่ายเป็นรายปี (30 ปี)	1,803.98	กระแสเงินสดภายหลังจากโครงการเริ่มดำเนินงาน - สำหรับชำระค่าที่ดิน	1,803.98
รวมมูลค่าลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการ - ค่าก่อสร้างหลัก (Main Contractor) และค่าก่อสร้างงานระบบ (MEP Sub Contractor) ³ - ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ⁴	5,449.45	กู้ยืมสถาบันการเงิน ¹	2,700.00
	5,230.01	เงินทุนของบริษัท ²	2,749.45
	219.45		
รวมมูลค่าลงทุนส่วนที่เหลือ	7,253.43	รวมมูลค่าลงทุนส่วนที่เหลือ	7,253.43
รวมมูลค่าลงทุนประมาณ	8,771.44	รวมแหล่งเงินทุนทั้งสิ้นประมาณ	8,771.44

หมายเหตุ: ^{1/}บริษัท อาร์ เอ็ม แอล 548 จำกัด ได้รับการสนับสนุนวงเงินสินเชื่อจากธนาคารที่ 1 ในวงเงิน 3,450.00 ล้านบาท เพื่อใช้ชำระค่าเช่าที่ดินล่วงหน้า ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการก่อสร้างและพัฒนาโครงการ และวงเงิน 30.00 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นวงเงินค้ำประกันการใช้สาธารณูปโภคของโครงการ รวมเป็นวงเงินทั้งสิ้น 3,480.00 ล้านบาท

^{2/} ณ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 896.04 ล้านบาท และมีเงินลงทุนชั่วคราวในกองทุนตลาดเงินและกองทุนต่างประเทศจำนวน 224.81 ล้านบาท รวมประมาณ 1,120.85 ล้านบาท อ้างอิงตามงบการเงินรวมฉบับตรวจสอบของบริษัท สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และบริษัทคาดการณ์ว่า Backlog ในปี 2562-2565 จะสามารถโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าได้ ประมาณ 23,000.00 ล้านบาท และจะสร้างกระแสเงินสดให้กับบริษัทเฉลี่ยไม่ต่ำกว่าปีละ 3,000.00 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดโครงการที่สำคัญ ดังนี้ โครงการ The Diplomat 39 โครงการ The Lofts Asoke และโครงการ The River เป็นต้น นอกเหนือจากนี้ บริษัทอยู่ระหว่างการเจรจากับผู้ร่วมทุนที่มีชื่อเสียงและประสบการณ์ในการพัฒนาโครงการอาคารสำนักงาน ทาวน์ชิปเอเชีย พร้อมกันนี้บริษัทอาจพิจารณาเครื่องมือทางการเงินอื่น ๆ อย่างระมัดระวัง โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัทและผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

^{3/}บริษัทได้ชำระเงินค่าจ้างล่วงหน้า จำนวน 171.63 ล้านบาท เป็นที่เรียบร้อยแล้ว (ข้อมูล ณ 13 มีนาคม 2562 ซึ่งเป็นวันทำการสุดท้ายก่อนคณะกรรมการจะมีมติอนุมัติเข้าทำรายการดังกล่าว)

^{4/} ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ได้แก่ ค่าออกแบบ ค่าปรับปรุงพื้นที่ ค่าที่ปรึกษา เป็นต้น โดยบริษัทได้ชำระเงินค่าจ้างล่วงหน้า จำนวน 149.17 ล้านบาท เป็นที่เรียบร้อยแล้ว (ข้อมูล ณ 31 ธันวาคม 2561)

1.11 ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

ธุรกรรมการลงทุนในโครงการ OCC เป็นการเริ่มต้นกลยุทธ์การเติบโตทางรายได้โดยการกระจายธุรกิจ และจะเป็นการต่อยอดธุรกิจแบบใหม่ ซึ่งจะช่วยสร้างเสริมขีดความสามารถในการแข่งขันและเพิ่มโอกาสทางธุรกิจให้กับบริษัท โครงการ OCC มีแนวทางการออกแบบเป็นอาคารชั้นนำเกรดเอ ที่มีมาตรฐานระดับสากล และได้รับการรับรอง Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) ในระดับ Gold หรือ Platinum โครงการดังกล่าวเป็นหนึ่งในที่ดินรอการพัฒนาแปลงสุดท้ายที่ตั้งอยู่ในใจกลางทางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร การคมนาคมสะดวกทั้งการเดินทางด้วยรถสาธารณะและรถส่วนบุคคล ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส และมีจุดขึ้นลงทางด่วนในบริเวณใกล้เคียง โดยบริษัทเชื่อมั่นว่าโครงการดังกล่าวจะดึงดูดความสนใจของกลุ่มลูกค้าและตอบสนองความต้องการของตลาดได้เป็นอย่างดี และจะเป็นการสร้างความมั่นคงด้านรายได้ระยะยาวให้กับบริษัท โดยการสร้างรายได้ในรูปแบบ Recurring Income หรือรายได้สม่ำเสมอในอนาคต

1.12 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่าธุรกรรมการลงทุนในโครงการ OCC เป็นการเข้าทำรายการที่สมเหตุสมผล ทำให้บริษัท มีรายได้ในรูปแบบ Recurring Income ซึ่งจะช่วยลดความผันผวนของรายได้จากธุรกิจปัจจุบัน ซึ่งสอดคล้องกับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท อันเป็นการเพิ่มความสามารถในการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้น อีกทั้ง มูลค่าการลงทุนของโครงการมีความเหมาะสม เนื่องจากจะสร้างผลตอบแทนและมูลค่าเพิ่มให้กับทั้งบริษัทและผู้ถือหุ้นของบริษัทในระยะยาว

1.13 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

- ไม่มี -

ส่วนที่ 2: ความสมเหตุสมผลของการทำรายการ

2.1 วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “RML”) ครั้งที่ 3/2562 เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2562 ได้มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 29 เมษายน 2562 เพื่ออนุมัติการลงทุนพัฒนาโครงการ OCC ซึ่งเป็นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า ระดับ Grade A เนื่องจากบริษัทมีความประสงค์ในการเพิ่มขีดความสามารถในการดำเนินธุรกิจ การแข่งขันในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยการขยายเข้าสู่ตลาดอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า ประเภท Grade A ซึ่งเป็นกลยุทธ์ในการเติบโตทางรายได้ด้วยการขยายธุรกิจและต่อยอดธุรกิจใหม่ ๆ ให้กับทางบริษัท เพื่อทำให้บริษัทมีรายได้อย่างต่อเนื่องสม่ำเสมอ (Recurring Income) และจะช่วยลดความผันผวนของรายได้จากธุรกิจปัจจุบัน ซึ่งสอดคล้องกับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท อันเป็นการเพิ่มความสามารถในการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้น อีกทั้งมูลค่าการลงทุนของโครงการมีความเหมาะสม เนื่องจากจะสร้างผลตอบแทนและมูลค่าเพิ่มให้กับทั้งบริษัทและผู้ถือหุ้นของบริษัทในระยะยาว

ปัจจุบันมีการเพิ่มขึ้นของธุรกิจใหม่ ๆ ประกอบกับการขยายตัวทางเศรษฐกิจ ส่งผลให้มีความต้องการในการเช่าอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกเพิ่มขึ้น กอปรกับทำเลที่ตั้งของโครงการตั้งอยู่บนถนนเพลินจิต ซึ่งเป็นย่านศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร ที่เป็นย่านธุรกิจที่สำคัญ ๆ หลายแห่ง อาทิ ห้างสรรพสินค้า โรงแรม สถานทูต ตลอดจนมีการคมนาคมที่สะดวก รวดเร็ว ทั้งการเดินทางโดยรถไฟฟ้า BTS รถยนต์ส่วนบุคคลและรถสาธารณะ เนื่องจากโครงการ OCC อยู่ติดกับรถไฟฟ้า BTS สถานีเพลินจิตโดยจะมี Skywalk เชื่อมจากสถานีถึงอาคารโครงการ OCC และอยู่ห่างจากทางด่วนเฉลิมมหานครเพียง 400 เมตรเท่านั้น จึงถือเป็นจุดเด่นของที่ตั้งโครงการและสามารถตอบสนองความต้องการของตลาดได้เป็นอย่างดี จึงนับเป็นโอกาสทางธุรกิจที่จะเข้าลงทุนพัฒนาเป็นอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าในทำเลดังกล่าวเป็นอย่างมาก

โครงการ OCC เป็นการลงทุนผ่านบริษัท อาร์ เอ็ม แอล 548 จำกัด (RML548) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ซึ่งมีมูลค่าลงทุนก่อสร้างและพัฒนาโครงการเพื่อรวมประมาณ 5,449.46 ล้านบาท (ไม่รวมค่าเช่าที่ดิน ระยะเวลา 30 ปี) ทั้งนี้เมื่อรวมมูลค่าตามสัญญาเช่าที่ดินระยะยาว 30 ปี จะมีมูลค่าลงทุนรวมประมาณ 8,771.44 ล้านบาท

2.2 เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการ

2.2.1 ข้อดีของการเข้าทำรายการ

1) บริษัทสามารถสร้างโอกาสในการรับรู้รายได้และผลกำไรในอนาคต

การลงทุนในโครงการ OCC อาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า ระดับ Grade A ซึ่งมีพื้นที่รวมประมาณ 116,199 ตารางเมตร มีพื้นที่ให้เช่า 59,949 ตารางเมตร แบ่งออกเป็นพื้นที่สำนักงานประมาณ 54,649 ตารางเมตร และพื้นที่ค้าปลีกประมาณ 5,300 ตารางเมตร บริษัทกำหนดจะให้โครงการก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2565 เมื่อโครงการแล้วเสร็จจะทำให้บริษัทสามารถรับรู้รายได้สม่ำเสมอ (Recurring Income) ตลอดระยะเวลาของโครงการ จากการทำประมาณการของโครงการคาดว่าจะได้รับผลตอบแทนของโครงการ (Project IRR) เฉลี่ยประมาณร้อยละ 9.03 ต่อปีและผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหุ้น (Equity IRR) เฉลี่ยประมาณร้อยละ 11.45 ต่อปี ในขณะที่ต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินทุนของโครงการ OCC (WACC) และต้นทุนส่วนของผู้ถือหุ้น (Ke) ในอัตราร้อยละ 7.23 และ 9.65 ตามลำดับ ซึ่งผลตอบแทน

ดังกล่าวสูงกว่าต้นทุนทางการเงินทั้ง 2 ส่วน ภายหลังจากโครงการ OCC เริ่มเปิดดำเนินการแล้วระยะหนึ่งบริษัทมีแผนที่จะศึกษาความเป็นไปได้ในการขายสิทธิการเช่าโครงการ OCC ให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“REIT”) ซึ่งจะทำให้บริษัทได้รับเงินทุนจำนวนหนึ่งตามขนาดของโครงการ ซึ่งจะทำให้บริษัทมีเงินทุนที่สามารถนำไปพัฒนาโครงการอื่น ๆ ในอนาคต และทำให้ธุรกิจของบริษัทเจริญเติบโตขึ้น อีกทั้งยังได้ผลตอบแทนจากการถือหน่วยลงทุน REIT อีกด้วย

2) เพิ่มการรับรู้รายได้สม่ำเสมอ (Recurring Income)

ปัจจุบันบริษัทประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ได้แก่ อาคารชุด ที่พักอาศัย อสังหาริมทรัพย์แนวราบ เป็นต้น ตามงบการเงินรวมของบริษัทในปี 2559-2561 รายได้หลักมาจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเท่ากับ 5,073.58 ล้านบาท 2,866.26 ล้านบาท และ 2,933.32 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งบริษัทจะสามารถรับรู้รายได้และกำไรดังกล่าวก็ต่อเมื่อโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จและสามารถโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าแล้ว แต่ถ้าโครงการก่อสร้างยังไม่แล้วเสร็จตามกำหนดหรือลูกค้าที่จองซื้อไม่สามารถรับโอนกรรมสิทธิ์ บริษัทก็จะไม่สามารถรับรู้รายได้และกำไร ซึ่งจะส่งผลให้ผลการดำเนินงานของบริษัทเกิดความไม่แน่นอนและจะส่งผลกระทบโดยตรงต่อการบริหารสภาพคล่องของบริษัท

การที่บริษัทลงทุนพัฒนาโครงการ OCC อาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า ระดับ Grade A จะทำให้บริษัทสามารถรับรู้รายได้จากค่าเช่าเป็นรายได้สม่ำเสมอ (Recurring Income) จากการทำประมาณการมีรายได้จากค่าเช่า (รายละเอียดตามส่วนที่ 3) ส่งผลให้การรับรู้รายได้ค่าเช่าดังกล่าวจะช่วยลดความผันผวนของรายได้และกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัท

3) เป็นการใช้สิทธิการเช่าที่ดินที่มีศักยภาพเพื่อประโยชน์ด้านอาคารสำนักงาน

ที่ดินแปลงที่ตั้งโครงการ OCC อยู่บนถนนเพลินจิตถือเป็นย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business Areas : CBA) โดยเฉพาะอาคารสำนักงานที่อยู่ติดกับรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนกรุงเทพ (BTS) และรถไฟฟ้ามหานคร (MRT) ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีความต้องการใช้พื้นที่อาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าสูงและอัตราค่าเช่าต่อตารางเมตรสูง จากข้อมูลของ JLL ซึ่งเป็นบริษัทที่ปรึกษาและบริการด้านอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญ ที่บริษัทได้ว่าจ้างให้การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ OCC จากการศึกษาพบว่า มีความต้องการในการเช่าพื้นที่จำนวนมาก โดยอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) มีอัตราเฉลี่ยร้อยละ 76.00 ภายในปีแรกของการเปิดดำเนินการ และพบว่าในปี 2561 ราคาเสนอให้เช่า (Asking Rate) มีราคาเฉลี่ยเท่ากับ 1,442 บาทต่อตารางเมตร และราคาให้เช่า (Achieved Rental Rate) มีราคาเฉลี่ยเท่ากับ 1,081 บาทต่อตารางเมตร ประกอบกับที่ดินดังกล่าวของบริษัทมีลักษณะเป็นสิทธิการเช่าระยะยาว 30 ปี โดยจะเริ่มนับอายุเช่าตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2565 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2595 จึงมีความเหมาะสมในการพัฒนาเป็นอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า เพื่อตอบสนองการขยายตัวทางเศรษฐกิจและการเติบโตของธุรกิจใหม่ๆ ซึ่งล้วนมีความต้องการในการเช่าพื้นที่ย่านศูนย์กลางธุรกิจเป็นอย่างมาก

ดังนั้น การลงทุนในโครงการ OCC บนสิทธิการเช่าที่ดิน จึงเป็นการได้มาซึ่งอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า ระดับ Grade A ที่มีศักยภาพและใช้ประโยชน์เหมาะสมตามทำเลที่ตั้งของที่ดิน

4) เป็นช่องทางเพิ่มเติมประสบการณ์และเข้าสู่ธุรกิจการพัฒนาและบริหารอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกให้เข้า

บริษัทประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ได้แก่ อาคารชุด ที่พักอาศัย อสังหาริมทรัพย์แนวราบ เป็นต้น การที่บริษัทเข้าลงทุนพัฒนาโครงการ OCC ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกให้เข้า ประเภท Grade A ถือได้ว่าเป็นธุรกิจใหม่ของบริษัท ทำให้บริษัทได้มีโอกาสเรียนรู้และพัฒนาความสามารถในการบริหารอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกให้เข้า

ปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างการเจรจากับบริษัทจากต่างประเทศรายหนึ่งที่มีชื่อเสียงและมีประสบการณ์เกี่ยวกับการบริหารและจัดการอาคารสำนักงานที่สนใจที่จะมาร่วมลงทุนกับบริษัทในโครงการดังกล่าว หากสามารถบรรลุข้อตกลงได้ก็จะทำให้บริษัทได้พันธมิตรที่มีชื่อเสียงและประสบการณ์เข้ามาช่วยบริหารโครงการรวมทั้งการหาลูกค้าจากต่างประเทศ ซึ่งจะช่วยให้พนักงานและผู้บริหารของบริษัทได้เรียนรู้เกี่ยวกับการบริหารจัดการอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกให้เข้า และจะบริษัทสามารถต่อยอดไปสู่ธุรกิจอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกให้เข้าได้ในอนาคต

2.2.2 ข้อดีของการเข้าทำรายการ

1) โครงการมีระยะเวลาจำกัดที่ 30 ปี

การเข้าลงทุนในโครงการ OCC ในครั้งนี้ บริษัทไม่ได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน แต่เป็นการลงทุนบนที่ดินที่บริษัทได้รับสิทธิการเช่า มีกำหนดระยะเวลา 30 ปี โดยจะเริ่มนับอายุเช่าตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2565 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2595 เมื่อโครงการ OCC สร้างแล้วเสร็จบริษัทมีภาระที่จะต้องชำระค่าเช่าตลอดระยะเวลา 30 ปี เป็นจำนวนเงิน 1,803.98 ล้านบาท อย่างไรก็ตามกรณีที่บริษัทขายสิทธิการเช่าให้ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ซึ่งตามข้อกำหนดในสัญญาเช่าให้สิทธิบริษัทสามารถขยายระยะเวลาเช่าเท่ากับระยะเวลาตั้งแต่วันเริ่มระยะเวลาเช่าถึงวันที่การขายการลงทุนได้เสร็จสิ้น แต่ต้องรวมไม่เกินไปกว่า 5 ปี โดยข้อตกลงและเงื่อนไขตามสัญญาเช่ายังคงมีผลสมบูรณ์และบังคับได้ทุกประการ

2) การลงทุนจำเป็นต้องใช้เงินสดเป็นจำนวนมากทำให้บริษัทสูญเสียโอกาสในการลงทุนในโครงการอื่น

การเข้าทำรายการในครั้งนี้บริษัทจะมีภาระทางการเงินจากการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนในการพัฒนาโครงการอีกประมาณ 2,700.00 ล้านบาท บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดประมาณ 1,120.85 ล้านบาท ณ 31 ธันวาคม 2561 และบริษัทคาดการณ์ว่า Backlog ในปี 2562-2565 จะสามารถโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าได้ ประมาณ 23,000.00 ล้านบาท ซึ่งจะสร้างกระแสเงินสดให้กับบริษัทเฉลี่ยไม่ต่ำกว่าปีละ 3,000.00 ล้านบาท ซึ่งเป็นการโอนกรรมสิทธิ์จากโครงการที่สำคัญ ดังนี้ โครงการ The Diplomat 39 โครงการ The Lofts Asoke และโครงการ The River เป็นต้น ส่งผลให้บริษัทสูญเสียเงินสดที่มีอยู่เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการลงทุนพัฒนาโครงการอื่นๆ ซึ่งอาจให้ผลตอบแทนที่ดีกว่าโครงการ OCC ที่คาดว่าจะให้ผลตอบแทนของโครงการ (Project IRR) เฉลี่ยประมาณร้อยละ 9.03 ต่อปีและผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหุ้น (Equity IRR) เฉลี่ยประมาณร้อยละ 11.45 ต่อปี ส่งผลให้บริษัทสูญเสียโอกาสในการลงทุนดังกล่าวไปและเพิ่มศักยภาพในการทำกำไรของบริษัท นอกจากนี้การลงทุนในโครงการ OCC จะทำให้บริษัทมีภาระหนี้สินที่เพิ่มขึ้น ส่งผลต่ออัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio) ที่สูงขึ้นด้วย จาก D/E Ratio เท่ากับ 1.06 เท่า ตามงบการเงินประจำปี 2561 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 เป็น D/E Ratio เท่ากับ 1.60 เท่า เมื่อบริษัทได้กู้ยืมเงินทั้งหมดจากธนาคารพาณิชย์

2.3 เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยของการไม่เข้าทำรายการ

2.3.1 ข้อดีของการไม่เข้าทำรายการ

1) บริษัทไม่ต้องรับภาระทางการเงินสำหรับเงินลงทุนในโครงการ

การไม่เข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัทจะไม่ต้องรับภาระทางการเงินสำหรับเงินลงทุนในโครงการ ซึ่งเป็นผลจากการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนในการพัฒนาโครงการอีกประมาณ 2,700.00 ล้านบาท ทำให้บริษัทไม่มีภาระหนี้สินที่เพิ่มขึ้น ซึ่งจะส่งผลต่ออัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio) ที่จะสูงขึ้นด้วย

2) สามารถนำเงินสดในมือไปลงทุนในโครงการอื่น

การเข้าลงทุนพัฒนาโครงการ OCC ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า ประเภท Grade A จำเป็นต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมาก การนำเงินสดที่มีอยู่ไปลงทุนพัฒนาในโครงการอื่นๆ ซึ่งอาจทำให้บริษัทได้รับผลตอบแทนของโครงการที่ดีกว่าและเพิ่มศักยภาพในการทำกำไรให้กับบริษัท

2.3.2 ข้อด้อยของการไม่เข้าทำรายการ

1) สูญเสียโอกาสในการรับรู้รายได้และผลกำไรในอนาคต

การไม่เข้าลงทุนในโครงการ OCC จะส่งผลให้บริษัทสูญเสียการรับรู้รายได้และผลกำไรของโครงการจากให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีก ซึ่งโครงการดังกล่าวคาดว่าจะให้ผลตอบแทนของโครงการ (Project IRR) เฉลี่ยประมาณร้อยละ 9.03 ต่อปีและผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหุ้น (Equity IRR) เฉลี่ยประมาณร้อยละ 11.45 ต่อปีตลอดอายุของโครงการ

2) บริษัทไม่สามารถรับรู้รายได้สม่ำเสมอ (Recurring Income)

ปัจจุบันบริษัทมีรายได้หลักมาจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ซึ่งบริษัทจะสามารถรับรู้รายได้เมื่อโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าแล้ว แต่การก่อสร้างโครงการนั้นใช้ระยะเวลานาน มีขั้นตอนต่างๆ เช่น การจัดหาที่ดิน การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมจากคณะกรรมการสิ่งแวดล้อม การขออนุญาตก่อสร้างอาคาร การจดทะเบียนอาคารชุด ขั้นตอนการก่อสร้าง เป็นต้น ซึ่งจะใช้เวลาแต่ละโครงการประมาณ 2 – 4 ปี หากการก่อสร้างไม่แล้วเสร็จตามกำหนดการ บริษัทก็จะไม่สามารถรับรู้รายได้ได้ ดังนั้นหากไม่เข้าลงทุนในโครงการดังกล่าว บริษัทก็จะมีความเสี่ยงต่อความผันผวนของเศรษฐกิจที่อาจชะลอตัว ซึ่งจะส่งผลให้ลูกค้าที่ซื้อห้องชุดไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ตามระยะเวลาที่กำหนดและส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของบริษัทได้

3) สูญเสียโอกาสในการใช้สิทธิการเช่าที่ดินที่มีศักยภาพเพื่อประโยชน์ด้านอาคารสำนักงาน

สิทธิการเช่าที่ดินระยะยาว 30 ปี ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการ OCC เป็นทำเลที่ดีมาก ตั้งอยู่บนย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business Areas : CBA) ติดกับสถานีรถไฟฟ้า BTS เพลินจิต มีทางเชื่อมจากสถานีรถไฟฟ้าเข้าสู่โครงการบริเวณรอบๆ โครงการ มีทั้งโรงแรม ห้างสรรพสินค้า สถานที่สำคัญทางธุรกิจ เป็นที่ต้องการในการใช้พื้นที่อาคารสำนักงาน และพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าสูง จึงมีความเหมาะสมจะพัฒนาเป็นอาคารสำนักงานเป็นอย่างมากและให้ผลตอบแทนจากรายได้ค่าเช่าในอัตราที่สูง

4) สูญเสียโอกาสในการเพิ่มเติมประสบการณ์และเข้าสู่ธุรกิจอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า

การที่บริษัทไม่เข้าลงทุนพัฒนาโครงการ OCC นั้นจะส่งผลให้บริษัทสูญเสียโอกาสในการเรียนรู้และพัฒนาความสามารถในการบริหารอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า รวมถึงความสามารถในการแข่งขันของบริษัท และสูญเสียโอกาสในการร่วมทุนกับผู้ร่วมทุนจากต่างประเทศซึ่งเป็นบริษัทที่มีชื่อเสียงและมีประสบการณ์ในการพัฒนาและบริหารโครงการอีกด้วย

2.4 ความเสี่ยงของการทำรายการ

1) การแข่งขันที่สูงขึ้นอาจทำให้ความต้องการและราคาเช่าพื้นที่ไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้

รายได้หรือผลตอบแทนจากโครงการอาจไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เนื่องจากผลกระทบจากการเพิ่มขึ้นของผู้ประกอบการในตลาดที่มีอยู่แล้วและคู่แข่งรายใหม่ ซึ่งอุปทานในอนาคตที่กำลังอยู่ระหว่างการก่อสร้างในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ Central Business Areas (“CBA”) ช่วงปี 2561-2568 จะมีอาคารสำนักงานที่คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณ 774,756 ตารางเมตร และคาดว่าจะก่อสร้างเพิ่มเติมอีกประมาณ 360,126 ตารางเมตร (ที่มา : รายงานวิจัยทางการตลาดสำหรับโครงการ One City Centre จัดทำโดย บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด (JLL) ซึ่งจะส่งผลกระทบโดยตรงต่ออัตราการเช่าของทั้งตลาด ทำให้เกิดการแข่งขันทั้งในด้านราคาและเงื่อนไขของการให้เช่า ส่งผลให้บริษัทมีความเสี่ยงที่อัตราค่าเช่าและอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) จะไม่เป็นไปตามที่บริษัทคาดการณ์ไว้ อีกทั้งผู้เช่าอาจจะย้ายหรือขยายไปใช้บริการอาคารสำนักงานในพื้นที่นอกเขต CBA ที่มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยถูกกว่า ในขณะที่บริษัทนั้นมีต้นทุนค่าเช่าที่ดินคงที่ซึ่งค่าเช่าที่ดินนั้นจะเป็นไปตามสัญญาเช่าที่ดินระยะยาว ทำให้ผลตอบแทนจากโครงการอาจไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้

อย่างไรก็ตาม บริษัทจะส่งเสริมด้านการตลาดและแต่งตั้งตัวแทนเพื่อรับผิดชอบในการช่วยจัดหาผู้เช่าอาคารสำนักงานเพื่อให้ได้ผู้เช่าพื้นที่และอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) เป็นไปตามแผนงานของบริษัท ทั้งนี้จากรายงานวิจัยทางการตลาดสำหรับโครงการ One City Centre จัดทำโดย บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด (JLL) คาดการณ์ว่าในช่วงปี 2562- 2563 อัตราราคาเสนอเช่าจะปรับตัวเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 5.00 และตั้งแต่ปี 2564 เป็นต้นไปอัตราราคาเสนอเช่าจะปรับตัวขึ้นในอัตราร้อยละ 3.30 ซึ่งจะทำให้ผลประกอบการของบริษัทเป็นไปตามที่คาดการณ์เอาไว้

2) การล่าช้าของการก่อสร้าง

ปัจจุบัน บริษัทได้ผ่านความเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) จากคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมและได้รับการอนุญาตก่อสร้างอาคารเป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยบริษัทได้ทำสัญญาจ้างเหมาให้บริการ บริษัท บิว - ไทย จำกัด เป็นผู้รับเหมาก่อสร้างอาคารโครงการ OCC ซึ่งกำหนดเวลาส่งมอบงานแล้วเสร็จภายใน 44 เดือน หลังจากวันเริ่มระยะเวลาก่อสร้าง ซึ่งอาจเกิดความล่าช้าจากการก่อสร้างได้ ในกรณีที่เกิดความล่าช้าได้มีข้อกำหนดในสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างให้บริษัทมีสิทธิในการคิดค่าปรับจากความล่าช้าจากกรณีงานล่าช้าไปจากแผนงานที่กำหนดในแต่ละช่วงเวลาตามที่กำหนด (Milestone) บริษัทมีสิทธิเรียกร้องค่าปรับเป็นรายวันวันละ 100,000 บาท และกรณีผู้รับเหมาทำงานล่าช้าไปจากวันที่โครงการจะแล้วเสร็จสมบูรณ์ตามที่กำหนดในสัญญา (ตามที่กำหนดใน Milestone กำหนดวันแล้วเสร็จสมบูรณ์ในวันที่ 15 ตุลาคม 2565) บริษัทมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้รับเหมาก่อสร้าง โดยเมื่อรวมค่าปรับจากการ

ก่อสร้างล่าช้าในแต่ละช่วงเวลา (Milestone) และค่าเสียหายจากโครงการแล้วเสร็จล่าช้า เมื่อรวมกันแล้วจะไม่เกินอัตรา ร้อยละ 9.00 ของมูลค่าของสัญญารับเหมาก่อสร้างอาคารทั้งโครงการ หรือเท่ากับ 448.29 ล้านบาท

เพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น บริษัทจะว่าจ้างผู้ประสานงาน ซึ่งเป็นผู้มีความรู้ มีความสามารถ มีความชำนาญในการก่อสร้างอาคาร เพื่อประสานงานดูแลส่วนงานและควบคุมงานก่อสร้างทั้งหมดให้เป็นไปตามแผนที่ กำหนด ปัจจุบันอยู่ระหว่างการเจรจาว่าจ้างผู้ประสานงาน

3) ราคาต้นทุนวัสดุก่อสร้างและต้นทุนการพัฒนาโครงการอาจสูงกว่าประมาณการที่ตั้งไว้

จากการขยายตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และเศรษฐกิจในประเทศที่ดีขึ้น ผู้ประกอบการหลายรายพัฒนา โครงการใหม่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ประกอบกับมีโครงการก่อสร้างขนาดใหญ่ของภาครัฐที่ต้องใช้วัสดุก่อสร้างจำนวนมาก ส่งผลให้ความต้องการวัสดุก่อสร้างเพิ่มขึ้น ความต้องการที่เพิ่มขึ้นอาจนำไปสู่ปัญหาการขาดแคลนวัสดุก่อสร้างและราคา วัสดุก่อสร้างปรับตัวเพิ่มขึ้น โดยดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างเฉลี่ยปี 2560 เพิ่มขึ้นจากปี 2559 ร้อยละ 1.94 และดัชนีราคาวัสดุ ก่อสร้างเฉลี่ยปี 2561 เพิ่มขึ้นจากปี 2560 เท่ากับร้อยละ 2.57 (ที่มา : สำนักดัชนีเศรษฐกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์) ใน ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ราคาวัสดุก่อสร้างถือเป็นต้นทุนหลักของโครงการ ดังนั้น การเพิ่มขึ้นของราคาวัสดุก่อสร้างนั้น จะส่งผลกระทบต่อต้นทุนการพัฒนาโครงการและต้นทุนการก่อสร้างโครงการซึ่งจะเพิ่มมากกว่าที่คาดการณ์ไว้

บริษัทตระหนักดีถึงความเสี่ยงดังกล่าวเป็นอย่างดี บริษัทจึงได้ทำสัญญาสำหรับผู้รับเหมากลางในส่วนของการ ก่อสร้างวิศวกรรม โครงสร้างและอาคาร (Civil work) เป็นแบบสัญญาจ้างก่อสร้างแบบเหมารวม (Lump Sum Contract) ซึ่งจะรวมค่าราคาต้นทุนวัสดุก่อสร้างแบบเหมารวมเป็นไปตามสัญญา แต่สัญญาสำหรับผู้รับเหมาช่วงนั้นสามารถ เปลี่ยนแปลงได้ขึ้นอยู่กับการเจรจาต่อรองระหว่างผู้ว่าจ้างและผู้รับจ้าง โดยใช้หลักการวิศวกรรมคุณค่า หรือ Value Engineering ทำให้อาจเกิดความผันผวนของต้นทุนการพัฒนาโครงการได้

4) ความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยและความเพียงพอของเงินทุนในการพัฒนาโครงการ

การลงทุนในโครงการ OCC จะทำให้บริษัทมีภาระทางการเงินจากการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์เพื่อเป็น แหล่งเงินทุนในการพัฒนาโครงการอีกประมาณ 2,700.00 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีภาระรับผิดชอบในดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจาก โครงการ OCC จากงบการเงินฉบับที่ตรวจสอบแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ของ RML548 จัดทำโดย บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ทาง RML548 มีรายการกู้ยืมเงินระยะยาวจากธนาคารพาณิชย์จำนวน 500.00 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยที่ กำหนดในเงื่อนไขสัญญาการกู้ยืม ลงวันที่ 9 กรกฎาคม 2561 ระบุการชำระดอกเบี้ยในช่วงปีที่ 1 ถึงปีที่ 4 คิดอัตรา ดอกเบี้ยเงินกู้มาตรฐานเฉลี่ย^{1/}ลบด้วยร้อยละ 1.00 ต่อปี และในช่วงปีที่ 5 เป็นต้นไป คิดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้มาตรฐานเฉลี่ย ลบด้วยร้อยละ 0.75 ต่อปี ปัจจุบันอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยระหว่างอัตราดอกเบี้ยเงินกู้สำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี ประเภทเงินกู้ แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate : MLR) น่าจะมีทิศทางการปรับตัวเพิ่มขึ้นตามอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่ประกาศ จากคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) เมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2561 ที่ประชุมมีมติให้ขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายร้อยละ 0.25 จากเดิมร้อยละ 1.50 เป็นร้อยละ 1.75 ต่อปี เพื่อดูแลความเสี่ยงท่ามกลางการคาดการณ์เกี่ยวกับการเพิ่มขึ้นของ อัตราเงินเฟ้อในอนาคต ซึ่งหากมีการเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ยนโยบาย ย่อมส่งผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของ ธนาคารพาณิชย์ กล่าวคือ สถาบันการเงินและธนาคารพาณิชย์ต่างๆ อาจมีประกาศเปลี่ยนแปลงขึ้นอัตราดอกเบี้ยเงิน ฝากและอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมได้ ดังนั้น บริษัทจึงอาจได้รับความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย ซึ่งจะส่ง ผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของบริษัทและผลการดำเนินงานโดยรวมของบริษัทในอนาคต

แม้จะมีการปรับตัวของดอกเบี้ยนโยบายจากคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ตามประกาศ เมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2561 ที่ประชุมมีมติให้ขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายร้อยละ 0.25 จากเดิมร้อยละ 1.50 เป็นร้อยละ 1.75 ต่อปี แล้วก็ตาม ปัจจุบันธนาคารพาณิชย์ที่ให้ผู้ยืมยังคงอัตราดอกเบี้ยในอัตรา MLR ที่ร้อยละ 7.00 ต่อปี ส่งผลให้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ตั้งแต่ปีที่สองจนถึงงวดชำระเงินงวดสุดท้ายเท่ากับร้อยละ 4.90 อย่างไรก็ตามทางธนาคารพาณิชย์มีโอกาที่จะปรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพิ่มขึ้นในอนาคต เนื่องจากมีต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นจากการปรับดอกเบี้ยของคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ซึ่งจะส่งผลให้ต้นทุนของโครงการเพิ่มขึ้น เป็นผลให้ผลตอบแทนของโครงการลดลงได้ อย่างไรก็ตามอัตราผลตอบแทนจากโครงการคงอยู่ในเกณฑ์ที่เหมาะสม

ณ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดประมาณ 1,120.85 ล้านบาท และบริษัทคาดการณ์ว่า Backlog ในปี 2562-2565 จะสามารถโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าได้ ประมาณ 23,000.00 ล้านบาท และจะสร้างกระแสเงินสดให้กับบริษัทเฉลี่ยไม่ต่ำกว่าปีละ 3,000.00 ล้านบาท ซึ่งมีรายละเอียดโครงการที่สำคัญ คือ โครงการ The Diplomat 39 โครงการ The Lofts Asoke และโครงการ The River เป็นต้น

หมายเหตุ: ^{1/} อัตราดอกเบี้ยเงินกู้มาตรฐานเฉลี่ย หมายถึงอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยระหว่างอัตราดอกเบี้ยเงินกู้สำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี ประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate : MLR) ของธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

5) บริษัทไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติไม่อนุมัติให้เข้าลงทุนในโครงการดังกล่าว ส่งผลให้บริษัทจะไม่สามารถรับรู้รายได้ของโครงการที่จะเกิดขึ้นในอนาคตและไม่อาจเรียกคืนค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในช่วงเตรียมโครงการแล้วทั้งหมด (Sunk Cost) เช่น ค่าออกแบบ ค่าปรับปรุงพื้นที่ และค่าที่ปรึกษาโครงการ ซึ่งบริษัทได้ชำระไปแล้ว ประมาณ 149.17 ล้านบาทและเงินค่าจ้างล่วงหน้าสำหรับค่าก่อสร้าง ประมาณ 171.63 ล้านบาท รวมทั้งสิ้นประมาณ 320.80 ล้านบาท

อย่างไรก็ตามสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวได้ระบุว่าผู้ให้เช่าได้กำหนดให้ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องพัฒนาที่ดินเพื่อก่อสร้างเป็นอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า ระดับ Grade A และจะต้องได้รับการรับรองการอนุรักษ์พลังงานและสิ่งแวดล้อม Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) ในระดับ Gold หรือ Platinum ส่งผลให้บริษัทต้องพัฒนาที่ดินดังกล่าวตามเงื่อนไขที่ได้ระบุไว้ในสัญญาเช่าที่ดินระยะยาว หากผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัทต้องปรับแผนการพัฒนาโครงการ พร้อมนำเสนอเพื่อขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นอีกครั้งหนึ่ง และ อาจต้องชำระค่าที่ปรึกษา รวมถึงค่าใช้จ่ายในการออกแบบโครงการเพิ่มเติม เพื่อพัฒนาโครงการให้สอดคล้องตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ดินระยะยาว ต่อไป ทั้งนี้หากบริษัทไม่สามารถพัฒนาที่ดินตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวได้ จะเป็นเหตุแห่งการยกเลิกสัญญาโดยผู้ให้เช่าและไม่สามารถเรียกคืนเงินค่าเช่าล่วงหน้าจำนวน 1,518.00 ล้านบาท ที่ได้ชำระเรียบร้อยแล้วจากผู้ให้เช่าได้

ส่วนที่ 3: ความสมเหตุสมผลของราคาและความเหมาะสมของเงื่อนไขการเข้าทำรายการ

3.1 ความสมเหตุสมผลของราคาในการเข้าทำรายการ

ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของรายการ สำหรับการเข้าลงทุนพัฒนาโครงการ One City Centre (“โครงการ OCC”) ซึ่งเป็นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า ระดับ Grade A ซึ่งมีพื้นที่รวมประมาณ 116,199 ตารางเมตร แบ่งออกเป็นพื้นที่ให้เช่า 59,949 ตารางเมตร ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่สำนักงานประมาณ 54,649 ตารางเมตร และ พื้นที่ค้าปลีกประมาณ 5,300 ตารางเมตร โดยโครงการตั้งอยู่บนถนนเพลินจิต โดยการลงทุนพัฒนาโครงการ OCC มีมูลค่าลงทุนรวมประมาณ 5,774.02 ล้านบาท (ไม่รวมที่ดิน) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงความเป็นไปได้ของโครงการ OCC โดยการจัดทำการประเมินผลตอบแทนของโครงการ OCC โดยใช้วิธีในการประเมินความเป็นไปได้เพื่อพิจารณาผลตอบแทนการลงทุน เพื่อประกอบการประเมินด้วยวิธีการ ดังนี้

1. วิธีมูลค่ากระแสเงินสดสุทธิสำหรับโครงการ (Free Cash Flow to Project)
2. วิธีการประเมินผลตอบแทนของกระแสเงินสดสุทธิสำหรับส่วนของผู้ถือหุ้น (Free Cash Flow to Equity)

ในการจัดทำรายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระครั้งนี้ เนื่องจาก RML548 เป็นบริษัทที่จัดตั้งใหม่เพื่อพัฒนาโครงการ OCC โดยเฉพาะ และ ไม่ได้เป็นบริษัทจดทะเบียนอยู่ในตลาดหลักทรัพย์จึงไม่ได้มีหน้าที่ในการจัดทำงบการเงินรายไตรมาส รวมถึงอาจไม่มีข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณะมากนัก ประกอบกับ โครงการ OCC เป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ซึ่งอยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง โดยโครงการยังไม่แล้วเสร็จจึงยังไม่มีรายได้และกำไรจากการดำเนินงาน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงได้พิจารณาถึงความเป็นไปได้ของโครงการ โดยอ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับเท่านั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาใช้วิธีทางการเงินในการประเมินความเป็นไปได้ของโครงการ ดังนี้

วิธีประเมินความเป็นไปได้ของโครงการ	วิธีที่จัดทำ	ข้อจำกัดของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
1. วิธีมูลค่ากระแสเงินสดสุทธิสำหรับโครงการ (Free Cash Flow to Project)	✓	การประเมินความสมเหตุสมผลของการลงทุนในโครงการ OCC ซึ่งเป็นการประเมินความเป็นไปได้ของโครงการด้วยวิธีคิดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) อันเป็นวิธีการที่จะประมาณการ ความสามารถในการทำกำไรในอนาคตของโครงการ แล้วคิดลดด้วยอัตราที่เหมาะสม เพื่อประเมินผลตอบแทนในการลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการดังกล่าว ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประเมินผลตอบแทนในอนาคต โดยพิจารณาจากประมาณทางการเงิน แผนธุรกิจ ที่ได้รับจากบริษัท และรายงานวิจัยทางการตลาดสำหรับโครงการ OCC ที่จัดทำโดยผู้เชี่ยวชาญ ซึ่งเป็นการคาดการณ์ภาวะอุตสาหกรรม อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ค่าเช่าพื้นที่ของอาคารสำนักงาน ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินนำมาประกอบเพื่อพิจารณากำหนดสมมติฐานประกอบการจัดทำประมาณการทางการเงิน และความสามารถในการทำกำไรของโครงการในอนาคต
2. วิธีมูลค่ากระแสเงินสดสุทธิสำหรับส่วนผู้ถือหุ้น (Free Cash Flow to Equity)	✓	ทั้งนี้ หากภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม เกิดเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อผลการประเมินผลตอบแทนที่เหมาะสมจากการการลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการต่อไป

ทั้งนี้ ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลและความเป็นไปได้ของโครงการอยู่บนพื้นฐานของข้อจำกัดในการเข้าถึงข้อมูล ซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจัดทำประเมินมูลค่าของเงินลงทุนแต่ละวิธีดังที่แสดงไว้ในตารางข้างต้น

คำอธิบายข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำประมาณการทางการเงิน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำประมาณการทางการเงินของโครงการ OCC โดยระยะเวลาในการจัดทำประมาณการเท่ากับ 34 ปี ตั้งแต่ปี 2562 - 2595 ซึ่งรวมระยะเวลาในการพัฒนาโครงการ และอายุของโครงการ OCC ตามสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวเวลา 30 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2595 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำประมาณการทางการเงินของโครงการ OCC โดยอ้างอิงข้อมูล แผนธุรกิจ รายงานวิจัยทางการตลาดสำหรับโครงการ OCC จากผู้เชี่ยวชาญด้านอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน และสมมติฐานที่ได้รับจากบริษัท อาทิ งบประมาณเงิน ข้อมูลที่เผยแพร่ต่อสาธารณะทั่วไป แผนการก่อสร้างโครงการ และจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อวัตถุประสงค์ในการพิจารณาหามูลค่าของโครงการ สำหรับการเข้าลงทุนพัฒนาโครงการ OCC ในครั้งนี้เท่านั้น โดยหากภาวะเศรษฐกิจและปัจจัยภายนอกอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อการก่อสร้างหรือดำเนินงานของโครงการ OCC รวมทั้งปัจจัยภายในของบริษัท มีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญจากสมมติฐานที่กำหนด ผลตอบแทนจากโครงการ OCC ที่ประเมินได้ตามวิธีนี้ย่อมจะต้องเปลี่ยนแปลงไปด้วยเช่นกัน โดยในการจัดทำสมมติฐานประมาณการทางการเงินของกิจการครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะคำนึงถึงหลักแห่งความระมัดระวัง (Conservative Basis) โดยสามารถสรุปข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำประมาณการ ดังนี้

1. สมมติฐานรายได้ของโครงการ

โครงการ OCC คาดการณ์ว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จภายในเดือนตุลาคม 2565 และจะสามารถเริ่มดำเนินการเชิงพาณิชย์ (Commercial Operation Date: COD) ได้ประมาณเดือนมกราคม 2566 โดยรายได้จากประมาณการทางการเงินของโครงการ OCC ประกอบด้วย 3 ส่วน คือ รายได้จากค่าเช่าอาคารสำนักงาน รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีก และรายได้อื่น โดยมีรายละเอียดสมมติฐาน ดังนี้

1.1 รายได้จากค่าเช่าอาคารสำนักงาน

ประมาณการรายได้จากค่าเช่าสำนักงานของโครงการ OCC มาจากรายได้ค่าเช่าอาคารซึ่งมีขนาดพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (Net Leasable Area) สำหรับอาคารสำนักงาน ประมาณ 54,649 ตารางเมตร จากระายงานวิจัยทางการตลาดสำหรับโครงการ OCC ซึ่งจัดทำโดย บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด (JLL) ซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญด้านอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน และการบริหารการลงทุน รวมถึงผู้บริหารของบริษัทได้กำหนดสัดส่วนของผู้ให้เช่าแบ่งออกเป็น 3 กลุ่ม คือ ผู้เช่ารายใหญ่ ผู้เช่ารายกลาง และผู้เช่ารายเล็ก ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาบนหลักแห่งความระมัดระวัง (Conservative Basis) กำหนดสมมติฐานกลุ่มผู้เช่าตามการแบ่งกลุ่มดังกล่าว โดยมีรายละเอียดดังนี้

กลุ่มของผู้เช่า	ขนาดพื้นที่เช่า	สัดส่วนการเช่า
กลุ่มผู้เช่ารายใหญ่	6,000 ตร.ม. ขึ้นไป	28.00%
กลุ่มผู้เช่ารายกลาง	2,000 - 5,999 ตร.ม.	39.00%
กลุ่มผู้เช่ารายเล็ก	น้อยกว่า 2,000 ตร.ม.	33.00%

1.1.1 อัตราค่าเช่าอาคารสำนักงานต่อตารางเมตร

สำหรับสมมติฐานอัตราค่าเช่าของโครงการ OCC อ้างอิงจากรายงานวิจัยทางการตลาดสำหรับโครงการ OCC จัดทำโดย JLL พบว่า ภาวะอุตสาหกรรมของอาคารสำนักงานให้เช่า โดยเฉพาะอาคารสำนักงานระดับ Prime Grade อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของสำนักงานระดับ Grade A ในพื้นที่เขตศูนย์กลางย่านธุรกิจ (Central Business Area: CBA) ปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยอัตราค่าเช่าในช่วงไตรมาส 4 ของปี 2561 ของอาคารสำนักงานทั่วไปเฉลี่ย และ อาคารสำนักงานระดับ Prime Grade ในพื้นที่ CBA มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นต่อเนื่องในระดับร้อยละ 5.50 และ 9.40 ตามลำดับ (รายละเอียดตามส่วนที่ 1.6.6) เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของความต้องการพื้นที่สำนักงาน และสภาวะอุปทานดั้งเดิมของพื้นที่สำนักงานในพื้นที่กรุงเทพเขต CBA สถานที่ตั้ง สิ่งอำนวยความสะดวก และรูปแบบลักษณะอาคาร ส่งผลให้อาคารสำนักงานที่เปิดตัวใหม่ในช่วงปี 2560 – 2561 ปรับราคาให้เช่าพื้นที่เพิ่มขึ้น อาทิ เช่น อาคารสิงห์ คอมเพล็กซ์ (Singha Complex) ที่ตั้งมุมถนนอโศกมนตรีและถนนเพชรบุรีตัดใหม่ อาคารเกษร ทาวเวอร์ (Gaysorn Tower) ที่ตั้งถนนราชประสงค์ ก่อปรกับอาคารสำนักงานในระดับเดียวกัน และสถานที่ตั้งอยู่ในพื้นที่เดียวกันกับโครงการ OCC คือ อาคารปาร์ค เว็นเชอร์ อีโคเพล็กซ์ (Park Venture Ecoplex) ถึงแม้จะสร้างเสร็จตั้งแต่ปี 2554 ยังคงรักษาระดับราคาให้เช่าเปิดเพื่อการเจรจาอัตราค่าเช่าประมาณ 1,500-1,550 บาท/ตารางเมตร/เดือน ดังนั้นในรายงานวิจัยทางการตลาดสำหรับโครงการ OCC คาดการณ์ว่าราคาให้เช่าจะปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.30 ต่อปีในอัตราที่คงที่ ซึ่งเป็นช่วงที่มีการเติบโตด้านราคาอย่างมีเสถียรภาพ (Stability Period) ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณากำหนดสมมติฐานอ้างอิงจากแผนธุรกิจ และรายงานวิจัยทางการตลาดจากผู้เชี่ยวชาญ บนหลักแห่งความระมัดระวัง (Conservative Basis) กำหนดอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของโครงการ OCC ในอัตรา 1,516 บาท/ตารางเมตร/เดือน ในปี 2566 ซึ่งเป็นปีที่เริ่มดำเนินการเชิงพาณิชย์ พร้อมกับสมมติฐานในการปรับขึ้นของราคาเช่าเฉลี่ยของพื้นที่สำนักงานในอัตราร้อยละ 10.00 ต่อ 3 ปี ตลอดระยะเวลาประมาณการ ซึ่งสอดคล้องกับรูปแบบของสัญญาเช่า และ แนวทางปฏิบัติของอุตสาหกรรมโดยทั่วไป

1.1.2 อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)

จากสภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าตามรายงานวิจัยทางการตลาดสำหรับโครงการ OCC โดย JLL ซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญ พบว่าอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของอาคารสำนักงานระดับ Prime Grade อยู่ในระดับสูงประมาณร้อยละ 93.00 – 95.00 ตั้งแต่ปี 2556 – 2561 เนื่องจากการเติบโตของความต้องการสำหรับพื้นที่สำนักงาน (รายละเอียดตามส่วนที่ 1.6.6) ทั้งนี้ ตามรายงานวิจัยทางการตลาดดังกล่าวพบว่าอาคารสำนักงานระดับ Prime Grade ที่ในพื้นที่ ที่แตกต่างกันใน CBA สามารถบรรลุอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) เฉลี่ยใน 3 ปีแรก ในอัตราร้อยละ 76.00 ร้อยละ 90.00 และร้อยละ 95.00 พร้อมกันนี้เนื่องจากโครงการ OCC เป็นโครงการอาคารสำนักงานที่ออกแบบโดยผู้ออกแบบที่มีชื่อเสียง อยู่ในที่ตั้งในพื้นที่ใจกลางกรุงเทพมหานคร บนถนนเพลินจิต ซึ่งเป็นที่ตั้งที่มีศักยภาพสูงมาก ดังนั้น JLL ซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญจึงคาดการณ์ว่าโครงการ OCC จะสามารถบรรลุอัตราการเช่าพื้นที่ในระดับร้อยละ 75.00 ร้อยละ 90.00 และร้อยละ 95.00 ในช่วง 3 ปีแรกตามลำดับ ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาอ้างอิงจากรายงานวิจัยทางการตลาดโดยผู้เชี่ยวชาญ ร่วมกับแผนธุรกิจที่ได้รับแจ้งจากทางผู้บริหารของบริษัทว่า ภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติ ผู้ถือหุ้นของบริษัทให้เข้าทำรายการในครั้งนี้ ทางโครงการ OCC มีแผนที่จะว่าจ้างตัวแทนจัดหาผู้เช่าที่มีชื่อเสียงภายในปี 2562 เพื่อรองรับการเปิดใช้อาคารตามแผนการพัฒนาในปี 2566 ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงกำหนดสมมติฐานสำหรับอัตราเช่าพื้นที่สำหรับโครงการ OCC ดังนี้

	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568 เป็นต้นไป
อัตราเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)	75.00%	90.00%	95.00%

1.2 รายได้จากการเช่าพื้นที่ค้าปลีก

ประมาณการรายได้จากการเช่าพื้นที่ค้าปลีกของโครงการ OCC มาจากรายได้จากการเช่าอาคารซึ่งมีขนาดพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (Net Leasable Area) สำหรับพื้นที่ค้าปลีก ประมาณ 5,300 ตารางเมตร

1.2.1 อัตราค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกต่อตารางเมตร

สำหรับสมมติฐานอัตราค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกของโครงการ OCC อ้างอิงจากรายงานวิจัยทางการตลาดสำหรับโครงการ OCC ซึ่งจัดทำโดย JLL พบว่าอัตราค่าเช่าของพื้นที่ค้าปลีกสำหรับอาคารสำนักงานในเขตพื้นที่ใกล้เคียงกับของโครงการ OCC คือ อาคารปาร์ค เว้นเชอร์ อีโคเพล็กซ์ (Park Venture Ecoplex) และ อาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ (Mercury Tower) มีอัตราค่าเช่าที่ 2,330 บาท/ตารางเมตร/เดือน และ 1,312 บาท/ตารางเมตร/เดือน ตามลำดับ ทั้งนี้ในรายงานดังกล่าวคาดการณ์อัตราค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกของโครงการ OCC ในปี 2566 ในราคา 1,397 บาท/ตารางเมตร/เดือน ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณากำหนดสมมติฐานอ้างอิงจากรายงานวิจัยทางการตลาดจากผู้เชี่ยวชาญ บนหลักแห่งความระมัดระวัง (Conservative Basis) กำหนดอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของพื้นที่ค้าปลีกของโครงการ OCC ในอัตรา 1,397 บาท/ตารางเมตร/เดือน ในปี 2566 ซึ่งเป็นปีที่เริ่มดำเนินการเชิงพาณิชย์ พร้อมกับสมมติฐานในการปรับขึ้นของราคาเช่าเฉลี่ยของพื้นที่ค้าปลีกในอัตราร้อยละ 10.00 ต่อ 3 ปี ตลอดระยะเวลาประมาณการ ซึ่งสอดคล้องกับรูปแบบของสัญญาเช่า และ แนวทางปฏิบัติของอุตสาหกรรมโดยทั่วไป

1.2.2 อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)

สำหรับสมมติฐานพื้นที่ค้าปลีกของโครงการ OCC อ้างอิงจากรายงานวิจัยทางการตลาดสำหรับโครงการ OCC ซึ่งจัดทำโดย JLL พบว่าอัตราการเช่าของพื้นที่ค้าปลีกเฉลี่ย 3 ปีย้อนหลัง (2559 – 2561) ของอาคารสำนักงานในเขตพื้นที่ใกล้เคียงกับของโครงการ OCC คือ อาคารปาร์ค เว้นเชอร์ อีโคเพล็กซ์ (Park Venture Ecoplex) และ อาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ (Mercury Tower) ในอัตราร้อยละ 90.00 และ ร้อยละ 98.00 ตามลำดับ ทั้งนี้ในรายงานดังกล่าวคาดการณ์อัตราการเช่าพื้นที่ค้าปลีกของโครงการ OCC ในปี 2566 ในอัตราร้อยละ 80.00 และ ปี 2567 เป็นต้นไป ในอัตราร้อยละ 95.00 ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงได้พิจารณากำหนดสมมติฐานอัตราการเช่าของพื้นที่ค้าปลีกของโครงการ OCC ในประมาณการอ้างอิงตามรายงานฉบับดังกล่าวในอัตราร้อยละ 80.00 สำหรับปี 2566 และ ร้อยละ 95.00 ตั้งแต่ปี 2567 เป็นต้นไปตลอดระยะเวลาประมาณการ

1.3 รายได้อื่น

รายได้อื่น ประกอบด้วย รายได้ค่าที่จอดรถ และรายได้ค่าโฆษณา ซึ่งโครงการ OCC มีที่จอดรถในเบื้องต้นประมาณ 879 คัน ซึ่งจากรายงานวิจัยทางการตลาดของโครงการ OCC โดยผู้เชี่ยวชาญพบว่าค่าจอดรถรายเดือนของอาคารสำนักงานในย่านใกล้เคียงมีอัตราค่าเช่าที่จอดรถรายเดือนประมาณ 2,800 บาท/เดือน ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงพิจารณากำหนดสมมติฐานอ้างอิงค่าที่จอดรถรายเดือนในอัตรา 2,800 บาท/เดือน

ทั้งนี้สำหรับรายได้ค่าโฆษณาประมาณการอ้างอิงจากใบเสนอราคาของผู้ให้บริการสื่อโฆษณานอกบ้านจากโครงการอาคารสำนักงานใกล้เคียง

ประมาณการรายได้ของโครงการ OCC

หน่วย : ล้านบาท

ปีประมาณการ	2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575
รายได้จากค่าเช่าอาคารสำนักงาน	745.69	894.83	944.54	1,038.99	1,038.99	1,038.99	1,142.89	1,142.89	1,142.89	1,257.19
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีก	71.08	84.41	84.41	92.85	92.85	92.85	102.13	102.13	102.13	112.35
รายได้อื่น	22.94	22.96	22.94	25.23	25.23	25.25	27.76	27.76	27.76	30.55
รายได้รวม	839.71	1,002.19	1,051.89	1,157.08	1,157.08	1,157.09	1,272.78	1,272.78	1,272.78	1,400.08

หน่วย : ล้านบาท

ปีประมาณการ	2576	2577	2578	2579	2580	2581	2582	2583	2584	2585
รายได้จากค่าเช่าอาคารสำนักงาน	1,257.19	1,257.19	1,382.91	1,382.91	1,382.91	1,521.20	1,521.20	1,521.20	1,673.33	1,673.33
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีก	112.35	112.35	123.58	123.58	123.58	135.94	135.94	135.94	149.53	149.53
รายได้อื่น	30.53	30.53	33.59	33.61	33.59	36.95	36.95	36.97	40.64	40.64
รายได้รวม	1,400.06	1,400.06	1,540.08	1,540.10	1,540.08	1,694.09	1,694.09	1,694.11	1,863.50	1,863.50

หน่วย : ล้านบาท

ปีประมาณการ	2586	2587	2588	2589	2590	2591	2592	2593	2594	2595
รายได้จากค่าเช่าอาคารสำนักงาน	1,673.33	1,840.66	1,840.66	1,840.66	2,024.73	2,024.73	2,024.73	2,227.21	2,227.21	556.80
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีก	149.53	164.49	164.49	164.49	180.93	180.93	180.93	199.03	199.03	49.76
รายได้อื่น	40.64	44.73	44.70	44.70	49.18	49.21	49.18	54.09	54.09	13.51
รายได้รวม	1,863.50	2,049.88	2,049.85	2,049.85	2,254.84	2,254.87	2,254.84	2,480.33	2,480.33	620.07

2. สมมติฐานต้นทุนและค่าใช้จ่าย

ต้นทุนการปล่อยเช่าและค่าใช้จ่ายจากประมาณการทางการเงินของโครงการ OCC ประกอบด้วย 6 ส่วน คือ ค่าใช้จ่ายจากการบริหาร ค่าใช้จ่ายจากการขาย ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าเช่าที่ดิน ค่าเสื่อมราคาและการตัดจำหน่าย และ ภาษีเงินได้นิติบุคคล โดยมีรายละเอียดสมมติฐาน ดังนี้

2.1 ค่าใช้จ่ายจากการบริหาร

2.1.1 ค่าบริหารจัดการโครงการ

ค่าใช้จ่ายจากการบริหารจัดการโครงการประกอบด้วย ค่าบริการอาคาร ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าซ่อมบำรุงอาคาร ค่าทำความสะอาด ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง ค่าน้ำ และค่าไฟ เป็นต้น ทั้งนี้ ตามรายงานวิจัยทางการตลาดของโครงการ OCC ที่จัดทำโดย JLL ซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญด้านอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน และบริหารการลงทุน พบว่า อัตราค่าบริการโครงการเฉลี่ยของอาคารสำนักงานประเภท Prime Grade ในพื้นที่ CBA ในปี 2561 เฉลี่ยประมาณ 220 บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยคาดการณ์การปรับขึ้นของค่าใช้จ่ายดังกล่าวในอัตราร้อยละ 3.00 ต่อปี โดยคาดการณ์ว่าในปี 2566 อัตราค่าใช้จ่ายดังกล่าวเฉลี่ยประมาณ 255 บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยคาดการณ์เพิ่มเติมว่าในปีที่เริ่มใช้อาคาร อัตราค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะน้อยกว่าปกติในสัดส่วนร้อยละ 15.00 หรือคิดเป็นประมาณ 217 บาท/ตารางเมตร/เดือน ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณากำหนดสมมติฐานสำหรับค่าใช้จ่ายดังกล่าวอ้างอิงตามรายงานวิจัยทางการตลาดจากผู้เชี่ยวชาญ พร้อมกับได้รับแจ้งจากทางผู้บริหารของบริษัทจะใช้ประมาณการดังกล่าวเป็นงบประมาณสำหรับการบริหารค่าใช้จ่ายดังกล่าว ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงพิจารณากำหนดสมมติฐานบนหลักแห่งความระมัดระวัง (Conservative Basis) กำหนดอัตราค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการโครงการ ในปี 2566 อัตรา 217 บาท/ตารางเมตร/เดือน และในปี 2567 ปรับเข้าสู่อัตราปกติที่ปรับขึ้นในอัตราร้อยละ 3.00 ต่อปี โดยเท่ากับ 263 บาท/ตารางเมตร/เดือน ทั้งนี้ ตั้งแต่ปี 2568 เป็นต้นไปค่าใช้จ่ายดังกล่าวปรับขึ้นในอัตราร้อยละ 3.00 ตลอดระยะเวลาประมาณการ

2.1.2 ค่าเบี้ยประกันโครงสร้างอาคาร

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการค่าเบี้ยประกันโครงสร้างอาคารโดยคำนวณจากค่าโครงสร้างอาคาร โดยคิดเป็นร้อยละ 0.12 ของมูลค่าโครงสร้างอาคาร โดยอ้างอิงจากกรมธรรม์ในอดีตที่บริษัทเคยลงนามด้วยมูลค่าโครงสร้างอาคารที่ใกล้เคียงกับมูลค่าก่อสร้างของโครงการ OCC โดยที่ปรึกษาทางการเงินได้อ้างอิงมูลค่าโครงสร้างอาคารจากมูลค่ารวมของค่าก่อสร้างหลัก (Main Contractor) และค่าก่อสร้างงานระบบ (MEP Sub-contractor)

2.1.3 ค่าใช้จ่ายอื่น

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณากำหนดสมมติฐานค่าใช้จ่ายอื่นโดยกำหนดให้มีค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น 50,000 บาทต่อเดือนสำหรับปี 2566 และปรับขึ้นค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ตามอัตราเงินเฟ้อโดยเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 3.00 ต่อปี

2.2 ค่าใช้จ่ายจากการขาย

2.2.1 ค่าคอมมิชชั่น

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณากำหนดอัตราค่าคอมมิชชั่นสำหรับตัวแทนจัดหาผู้เช่าอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกไว้ในอัตรา 1 เดือนสำหรับสัญญา 36 เดือน โดยอ้างอิงจากสมมติฐานของฝ่ายบริหาร ทั้งนี้ฝ่ายบริหารได้คาดการณ์อัตราการยกเลิกสัญญาภายหลังการสิ้นสุดอายุสัญญาไว้ในอัตราร้อยละ 15.00 ของสัญญา

2.2.2 ค่าประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขาย

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณากำหนดค่าประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขายของโครงการ OCC ไว้ในอัตราร้อยละ 0.25 ของรายได้รวม และได้กำหนดให้มีค่าใช้จ่ายสำหรับประชาสัมพันธ์เพิ่มเติมสำหรับการเปิดตัวโครงการในปี 2566 ที่ 10.00 ล้านบาท

2.3 ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

เนื่องจากตามสัญญาเช่าที่ดินโครงการได้กำหนดให้ผู้เช่าเป็นผู้มีหน้าที่ชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประกอบกับ ร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฉบับใหม่ ที่เพิ่งผ่านการพิจารณาของสภานิติบัญญัติแห่งชาติเมื่อวันที่ 16 พฤศจิกายน 2561 และจะมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 นั้น ส่งผลให้ RML548 เป็นผู้ที่มีหน้าที่ชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโดยใช้ราคาทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างเป็นเกณฑ์ในการคำนวณ ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในร่างพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฉบับใหม่ ทั้งนี้เนื่องจากบัญชีกำหนดราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างจะมีระยะเวลาประกาศใช้คราวละ 4 ปี ส่งผลให้ไม่สามารถใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง ปี 2559 – 2562 เป็นฐานในการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับปีประมาณการได้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงได้พิจารณากำหนดอัตราการเติบโตของราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง บนหลักแห่งความระมัดระวัง (Conservative Basis) โดยอ้างอิงอัตราการเติบโตของราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างในอดีต ซึ่งเท่ากับร้อยละ 11.69 ต่อรอบระยะเวลาการประกาศใช้

2.4 ค่าเช่าที่ดิน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการค่าใช้จ่ายจากค่าเช่าที่ดินโดยเริ่มจ่ายงวดแรกในปี 2565 โดยมีค่าเช่ารายปีอยู่ระหว่าง 50.00 ล้านบาท และ 73.87 ล้านบาท ตลอดระยะเวลาประมาณซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าระยะยาว (รายละเอียดตามส่วนที่ 1.6.2)

2.5 ค่าเสื่อมราคาและการตัดจำหน่าย

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการค่าเสื่อมราคาและการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ ซึ่งเป็นไปตามนโยบายทางบัญชีของ RML548 โดยอ้างอิงจากงบการเงินของ RML548 ทั้งนี้ได้กำหนดอายุการตัดค่าเสื่อมราคา 30 ปี สำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และอายุการตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าเป็นเวลา 34 ปี ซึ่งเป็นไปตามนโยบายการตัดค่าเสื่อมและค่าตัดจำหน่าย

2.6 ภาษีเงินได้นิติบุคคล

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้กำหนดอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล เท่ากับร้อยละ 20.00 ของกำไรก่อนภาษีคงที่ตลอดปีประมาณการ

3. สมมติฐานงบลงทุน

3.1 แผนการดำเนินงานของโครงการ

โครงการ OCC มีแผนที่จะเริ่มการก่อสร้าง โดยคาดว่าจะใช้ระยะเวลาดำเนินการประมาณ 44 เดือน และคาดว่าจะการก่อสร้างจะแล้วเสร็จประมาณเดือนตุลาคม 2565 และเริ่มสามารถเริ่มดำเนินการเชิงพาณิชย์ (Commercial Operation Date: COD) ได้ประมาณเดือนมกราคม 2566 (รายละเอียดตามส่วนที่ 1.6.6)

ในการจัดทำประมาณการทางการเงิน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งข้อสมมติฐานเรื่องระยะเวลาในการดำเนินการของโครงการ OCC สำหรับระยะเวลา 30 ปี ตามอายุสัญญาเช่าที่ดินโครงการ (มกราคม 2566 – มีนาคม 2595)

3.2 เงินลงทุนโครงการ

บริษัทคาดว่าจะใช้เงินลงทุนในโครงการเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้นประมาณ 5,449.45 ล้านบาท ประกอบด้วย

- 1) ค่าก่อสร้างหลัก (Main Contractor) และค่าก่อสร้างงานระบบ (MEP Sub-contractor) ของโครงการ ประมาณ 4,980.96 ล้านบาท ซึ่ง RML548 ได้ว่าจ้างบริษัท บวิค - ไทย จำกัด เป็นผู้รับเหมาก่อสร้างอาคาร โดยมูลค่างานในส่วนของงานระบบ 1,772.96 ล้านบาท สามารถเปลี่ยนแปลงได้ขึ้นอยู่กับภาระเจรจาระหว่างผู้ว่าจ้างและผู้รับจ้าง ทั้งนี้ ทางบริษัทได้รับรายงานเกี่ยวกับวิศวกรรมคุณค่า ซึ่งสามารถปรับลดค่าใช้จ่ายได้ประมาณ 301.09 ล้านบาท จากที่ปรึกษาวิศวกรรมคุณค่า เพื่อจัดทำรายงานวิศวกรรมด้านการตรวจสอบปริมาณของบริษัท เมื่อวันที่ 6 มีนาคม 2562 ส่งผลให้มูลค่างานสำหรับผู้รับเหมาช่วงลดลงจาก 1,772.96 ล้านบาท เหลือประมาณ 1,471.87 ล้านบาท ในปัจจุบันบริษัทได้แจ้งรายงานเกี่ยวกับวิศวกรรมคุณค่าให้ทาง บริษัท บวิค-ไทย จำกัด ซึ่งเป็นผู้รับเหมาหลักพิจารณา ซึ่งปัจจุบันอยู่ในระหว่างการพิจารณาปรับเปลี่ยนมูลค่าดังกล่าว
- 2) ค่าออกแบบโครงการ และค่าที่ปรึกษาประมาณ 219.45 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทได้ชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวไปแล้วประมาณ 149.17 ล้านบาท
- 3) ค่าใช้จ่ายสำรองเผื่อฉุกเฉิน (Contingency) ประมาณ 249.05 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 5.00 ของค่าก่อสร้างหลัก (Main Contractor) ค่าก่อสร้างงานระบบ (MEP Sub-contractor) ค่าออกแบบโครงการ และค่าที่ปรึกษา
- 4) ค่าเช่าที่ดินระยะยาว รวมมูลค่า 3,321.98 ล้านบาท แบ่งออกเป็นค่าเช่าล่วงหน้า จำนวน 1,518.00 ล้านบาท โดยบริษัทได้ชำระเงินค่าเช่าล่วงหน้าในส่วนนี้เป็นที่เรียบร้อยแล้ว และ ค่าเช่าที่ดินจ่ายเป็นรายปีตลอดอายุสัญญา 30 ปี จำนวนรวม 1,803.98 ล้านบาท โดยเริ่มชำระตั้งแต่ 1 เมษายน 2565 ถึง 31 มีนาคม 2595 เป็นระยะเวลา 30 ปี (รายละเอียดตามส่วนที่ 1.6.2)

มูลค่าลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการ (ล้านบาท)	งบลงทุนรวม	จำนวนเงินที่ลงทุนแล้ว ณ 31 ธ.ค. 2561	ส่วนที่เหลือที่ต้องลงทุนเพิ่มจนโครงการแล้วเสร็จ
ค่าก่อสร้างหลัก (Main Contractor) ^{1/}	3,208.00	-	3,208.00
ค่าก่อสร้างงานระบบ (MEP Sub Contractor) ^{2/}	1,772.96	-	1,772.96
ค่าออกแบบโครงการ และค่าที่ปรึกษา	219.45	149.17	70.28
ค่าใช้จ่ายสำรองเผื่อฉุกเฉิน (Contingency)	249.05	-	249.05
มูลค่าลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการ (ไม่รวมที่ดิน)	5,449.45	149.17	5,300.29
เงินค่าเช่าล่วงหน้า ณ วันส่งมอบที่ดิน ^{3/}	1,518.00	1,518.00	-
มูลค่าลงทุนของโครงการรวม	6,967.45	1,667.17	5,300.29
ค่าเช่าที่ดินจ่ายเป็นรายปีตั้งแต่ปี 2565 - 2595	1,803.98	-	1,803.98
มูลค่าเงินลงทุนรวม	8,771.44	1,667.17	7,104.27

หมายเหตุ: ^{1/} บริษัทได้ชำระเงินค่าจ้างล่วงหน้าเบื้องต้นให้กับ จำนวน 171.63 ล้านบาท เป็นที่เรียบร้อยแล้ว (ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขสำคัญ ของสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาหลักในวันที่ 15 มกราคม 2562)

^{2/} ทางบริษัทได้รับรายงานเกี่ยวกับวิศวกรรมคุณค่า ซึ่งสามารถปรับลดค่าใช้จ่ายได้ประมาณ 301.09 ล้านบาท จากที่ปรึกษา วิศวกรรมคุณค่า เพื่อจัดทำรายงานวิศวกรรมด้านการตรวจสอบปริมาณของบริษัท เมื่อวันที่ 6 มีนาคม 2562 ส่งผลให้มูลค่างาน สำหรับผู้รับเหมาช่วงลดลงจาก 1,772.96 ล้านบาท เหลือประมาณ 1,471.87 ล้านบาท ในปัจจุบันบริษัทได้แจ้งรายงาน เกี่ยวกับวิศวกรรมคุณค่าให้ทาง บริษัท บิวิค-ไทย จำกัด ซึ่งเป็นผู้รับเหมาหลักพิจารณา ซึ่งปัจจุบันอยู่ในระหว่างการพิจารณา ปรับเปลี่ยนมูลค่าดังกล่าว

^{3/} บริษัทได้ชำระเงินค่าเช่าล่วงหน้า จำนวน 1,518.00 ล้านบาท เป็นที่เรียบร้อยแล้ว และบริษัทจะต้องชำระค่าเช่าเป็นรายปี โดยเริ่มชำระตั้งแต่ 1 เมษายน 2565 ถึง 31 มีนาคม 2595 เป็นระยะเวลา 30 ปี โดยชำระเป็นรายปี มูลค่ารวม 1,803.98 ล้านบาท

3.3 แหล่งที่มาของเงินลงทุนโครงการ

บริษัทได้พิจารณาจัดหาเงินทุน เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในโครงการ OCC ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2562 ประชุมเมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2562 โดยใช้เงินทุนหมุนเวียนในกิจการของบริษัท และ/หรือ การขอรับการ สนับสนุนวงเงินสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์และ/หรือ การออกตราสารหนี้ และ/หรือ การหาพันธมิตรมาร่วมลงทุน โดยมี แนวทางการจัดหาแหล่งเงินทุน (รายละเอียดตาม ส่วนที่ 1.10)

4. สมมติฐานต้นทุนทางการเงิน

ในการพัฒนาโครงการ OCC ซึ่งมีการจัดหาแหล่งสนับสนุนเงินลงทุนจากธนาคารพาณิชย์ ที่ปรึกษาการเงินอิสระ ได้กำหนดต้นทุนทางการเงินที่ใช้ในการจัดทำประมาณการทางการเงิน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

4.1 อัตราดอกเบี้ยวงเงินกู้ระยะยาว

โครงการ OCC ได้รับการสนับสนุนเงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่ง ในวงเงิน 3,480.00 ล้านบาท ลงวันที่ 9 กรกฎาคม 2561 โดยมีรายละเอียดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม ดังนี้

วงเงินที่ 1 วงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 750.00 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นค่าที่ดินโครงการ โดยในปีที่ 1 ถึงปีที่ 4 ชำระ ดอกเบี้ยในอัตรา MLR – 1.00% ต่อปี และในปีที่ 5 เป็นต้นไปชำระดอกเบี้ยในอัตรา MLR – 0.75% ต่อปี

วงเงินที่ 2 วงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 2,700.00 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นค่าก่อสร้างหลัง โดยในปีที่ 1 ถึงปีที่ 4 ชำระดอกเบี้ยในอัตรา MLR – 1.00% ต่อปี และในปีที่ 5 เป็นต้นไปชำระดอกเบี้ยในอัตรา MLR – 0.75% ต่อปี

วงเงินที่ 3 วงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 30.00 ล้านบาท เพื่อให้เบิกใช้ได้ในรอบของวงเงินค้ำประกัน โดยในปีที่ 1 ถึงปีที่ 4 ชำระดอกเบี้ยในอัตรา MLR – 1.00% ต่อปี และในปีที่ 5 เป็นต้นไปชำระดอกเบี้ยในอัตรา MLR – 0.75% ต่อปี

4.2 สมมติฐานการชำระคืนหนี้สินเชื่อ

สัญญาสนับสนุนวงเงินสินเชื่อกำหนดให้ RML548 เริ่มชำระคืนเงินต้นของวงเงินกู้ยืมให้แก่ธนาคารผู้สนับสนุนวงเงินสินเชื่อ เป็นงวดรายไตรมาส เริ่มชำระคืนเงินกู้งวดแรกในวันทำการสุดท้ายของเดือนมีนาคม 2566 หรือภายใน 6 เดือนหลังจากวันเริ่มดำเนินการเชิงพาณิชย์ (Commercial Operation Date) แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน (รายละเอียดตามส่วนที่ 1.6.5)

ประมาณการงบกำไรขาดทุน

จากข้อสมมติฐานต่างๆ ในการจัดทำประมาณการทางการเงิน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำงบกำไรขาดทุนของโครงการ OCC ตั้งแต่วันที่ 2566 - 2595 มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

ปีประมาณการ	2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575
รายได้จากค่าเช่าอาคารสำนักงาน	745.69	894.83	944.54	1,038.99	1,038.99	1,038.99	1,142.89	1,142.89	1,142.89	1,257.19
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีก	71.08	84.41	84.41	92.85	92.85	92.85	102.13	102.13	102.13	112.35
รายได้อื่น	22.94	22.96	22.94	25.23	25.23	25.25	27.76	27.76	27.76	30.55
รวมรายได้	839.71	1,002.19	1,051.89	1,157.08	1,157.08	1,157.09	1,272.78	1,272.78	1,272.78	1,400.08
ค่าใช้จ่ายจากการบริหาร	162.57	195.61	201.30	206.56	212.57	218.77	225.16	231.73	238.51	245.49
ค่าใช้จ่ายจากการขาย	80.16	16.04	6.77	8.51	4.01	3.23	9.36	4.41	3.56	10.29
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	13.13	14.51	14.36	14.21	14.06	15.54	15.37	15.20	15.04	16.42
ค่าเช่าที่ดิน	50.00	50.00	50.00	50.00	51.88	52.50	52.50	54.47	55.13	55.13
ค่าเสื่อมราคาและการตัดจำหน่าย	268.86	268.86	268.86	268.86	268.86	268.86	268.86	268.86	268.86	268.86
ค่าใช้จ่ายรวม	574.72	545.02	541.28	548.13	551.37	558.90	571.24	574.67	581.08	596.18
กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษี	264.99	457.17	510.60	608.95	605.70	598.19	701.54	698.11	691.70	803.90
ต้นทุนทางการเงิน	187.40	182.29	172.64	167.34	157.26	146.89	136.28	125.38	113.94	101.38
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	12.13	54.98	67.59	88.32	89.69	90.26	113.05	114.55	115.55	140.50
กำไรสุทธิ	65.46	219.90	270.37	353.28	358.75	361.04	452.21	458.19	462.21	562.02

หน่วย : ล้านบาท

ปีประมาณการ	2576	2577	2578	2579	2580	2581	2582	2583	2584	2585
รายได้จากค่าเช่าอาคารสำนักงาน	1,257.19	1,257.19	1,382.91	1,382.91	1,382.91	1,521.20	1,521.20	1,521.20	1,673.33	1,673.33
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ตำบล	112.35	112.35	123.58	123.58	123.58	135.94	135.94	135.94	149.53	149.53
รายได้อื่น	30.53	30.53	33.59	33.61	33.59	36.95	36.95	36.97	40.64	40.64
รวมรายได้	1,400.06	1,400.06	1,540.08	1,540.10	1,540.08	1,694.09	1,694.09	1,694.11	1,863.50	1,863.50
ค่าใช้จ่ายจากการบริหาร	252.67	260.08	267.71	275.56	283.64	291.98	300.56	309.40	318.50	327.88
ค่าใช้จ่ายจากการขาย	4.85	3.91	11.32	5.34	4.30	12.46	5.87	4.74	13.70	6.46
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	16.05	15.67	15.30	16.67	16.26	15.84	15.42	16.76	16.29	15.83
ค่าเช่าที่ดิน	57.19	57.88	57.88	60.05	60.78	60.78	63.05	63.81	63.81	66.21
ค่าเสื่อมราคาและการตัดจำหน่าย	268.86	268.86	268.86	268.86	268.86	268.86	268.86	268.86	268.86	268.86
ค่าใช้จ่ายรวม	599.62	606.40	621.07	626.47	633.84	649.91	653.77	663.56	681.17	685.23
กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษี	800.44	793.66	919.01	913.62	906.24	1,044.18	1,040.32	1,030.55	1,182.33	1,178.27
ต้นทุนทางการเงิน	88.00	73.56	57.99	41.37	23.39	-	-	-	-	-
ภาษีเงินได้บุคคล	142.49	144.02	172.20	174.45	176.57	208.84	208.06	206.11	236.47	235.65
กำไรสุทธิ	569.96	576.08	688.82	697.81	706.28	835.35	832.26	824.44	945.86	942.62

รายงานความเห็นว่าที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายการได้มั่งสิ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน
บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) (RML)

หน่วย : ล้านบาท

ปีประมาณการ	2586	2587	2588	2589	2590	2591	2592	2593	2594	2595
รายได้จากค่าเช่าอาคารสำนักงาน	1,673.33	1,840.66	1,840.66	1,840.66	2,024.73	2,024.73	2,024.73	2,227.21	2,227.21	556.80
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ตำบลึก	149.53	164.49	164.49	164.49	180.93	180.93	180.93	199.03	199.03	49.76
รายได้อื่น	40.64	44.73	44.70	44.70	49.18	49.21	49.18	54.09	54.09	13.51
รวมรายได้	1,863.50	2,049.88	2,049.85	2,049.85	2,254.84	2,254.87	2,254.84	2,480.33	2,480.33	620.07
ค่าใช้จ่ายจากการบริหาร	337.53	347.49	357.73	368.29	379.16	390.36	401.89	413.77	426.01	114.27
ค่าใช้จ่ายจากการขาย	5.21	15.07	7.10	5.73	16.58	7.81	6.30	18.24	8.60	1.73
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	15.36	16.64	16.12	15.60	15.08	16.26	15.68	15.10	14.52	-
ค่าเช่าที่ดิน	67.00	67.00	69.52	70.36	70.36	72.99	73.87	73.87	18.47	-
ค่าเสื่อมราคาและการตัดจำหน่าย	268.86	268.86	268.86	268.86	268.86	268.86	268.86	268.86	268.86	11.48
ค่าใช้จ่ายรวม	693.97	715.06	719.33	728.83	750.03	756.28	766.61	789.84	736.45	127.49
กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษี	1,169.53	1,334.82	1,330.52	1,321.02	1,504.81	1,498.59	1,488.24	1,690.49	1,743.89	492.59
ต้นทุนทางการเงิน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	233.91	266.96	266.10	264.20	300.96	299.72	297.65	338.10	348.78	98.52
กำไรสุทธิ	935.63	1,067.86	1,064.42	1,056.82	1,203.85	1,198.87	1,190.59	1,352.39	1,395.11	394.07

5. การประเมินมูลค่าของโครงการ

5.1 วิธีมูลค่ากระแสเงินสดสุทธิสำหรับโครงการ (FCFP: Free Cash Flow to Project)

ในการประเมินผลตอบแทนของโครงการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำประมาณการทางการเงินขึ้นเป็นระยะเวลา 34 ปี ตั้งแต่ปี 2562 – 2595 ซึ่งเป็นระยะเวลาที่ผู้เช่าสามารถประกอบกิจการและใช้ประโยชน์ในพื้นที่ดินได้ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าที่ดิน โดยกำหนดระยะเวลาก่อสร้างประมาณ 44 เดือน และมีกำหนดการแล้วเสร็จประมาณเดือนตุลาคม ปี 2565 และสามารถรับรู้รายได้งวดแรกในเดือนมกราคม ปี 2566 ทั้งนี้ในประมาณการตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าโครงการ OCC ไม่มีเหตุการณ์หรือ ปัจจัยภายนอกที่กระทบและไม่มีการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญเกิดขึ้น

ข้อสมมติฐานที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระนำมาใช้ประกอบการพิจารณาความสมเหตุสมผลของมูลค่าและเงื่อนไขของรายการในครั้งนี้ เป็นข้อมูลตามรายละเอียดของการลงทุน ข้อมูลการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility Study) ที่บริษัทจัดทำขึ้น ข้อมูลสาธารณะของอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง เอกสารสัญญาที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนการสัมภาษณ์ฝ่ายบริหารของบริษัท และบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อวัตถุประสงค์ในการพิจารณาผลตอบแทน และความเป็นไปได้ในการลงทุนโครงการในครั้งนี้เท่านั้น ทั้งนี้ หากเกิดเหตุจากปัจจัยภายนอกอื่น ๆ ที่ไม่สามารถควบคุมได้อาจส่งผลกระทบต่อระยะเวลาในการก่อสร้าง หรือ ต่อผลการดำเนินงานของโครงการ รวมทั้งสถานการณ์ภายในของโครงการมีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญจากข้อสมมติฐานที่กำหนดไว้ ผลตอบแทนที่ได้ถูกประเมินขึ้นตามวิธีนี้อาจเกิดการเปลี่ยนแปลงไปด้วยเช่นกัน

ในการจัดทำข้อสมมติฐานเพื่อพิจารณาผลตอบแทนและความเป็นไปได้ของโครงการในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาร่วมกับผู้บริหารของบริษัทบนหลักแห่งความระมัดระวัง (Conservative Basis) เป็นสำคัญ โดยได้กำหนดเครื่องมือชี้วัดความเหมาะสมของโครงการเพื่อพิจารณาความเป็นไปได้ของโครงการและประมาณการผลตอบแทนที่จะได้รับการลงทุนในโครงการ ดังนี้

- **มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value : NPV)** เป็นการหามูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของโครงการ ซึ่งเท่ากับมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดเข้า (Cash Inflows) หักด้วย มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดออก (Cash Outflows) โดยใช้อัตราผลตอบแทนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) เป็นอัตราคิดลด ผลลัพธ์ที่ได้ คือ มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (NPV)
- **อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Internal Rate of Return : IRR)** เป็นการหาอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในโครงการ และเป็นอัตราคิดลดที่ทำให้ NPV ของโครงการมีค่าเท่ากับศูนย์
- **ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period)** เป็นการคำนวณหาจุดคุ้มทุนของโครงการ โดยมีหน่วยเป็นปี เดือน เพื่อพิจารณาว่า จะใช้ระยะเวลานานเท่าใดในการคืนเงินลงทุนในโครงการ โดยคำนวณคิดจากกระแสเงินสดสะสมที่จะได้รับในอนาคต

- อัตราส่วนคิดลด (Discount Rate)

WACC	=	$\{(D/V) \times K_d \times (1 - t)\} + (E/V) \times K_e$ โดย
D/V ของโครงการ	=	หนี้สินที่มีภาระต้นทุนทางการเงิน / (ส่วนของหนี้สินที่มีภาระต้นทุนทางการเงิน + ส่วนของผู้ถือหุ้น)
E/V ของโครงการ	=	ส่วนของผู้ถือหุ้น / (ส่วนของหนี้สินที่มีภาระต้นทุนทางการเงิน + ส่วนของผู้ถือหุ้น)
t	=	อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลเท่ากับร้อยละ 20.00 ของกำไรก่อนภาษี
Kd	=	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมตามสัญญากู้ยืมเงินระยะยาวตลอดระยะเวลาของเงินกู้ยืม โดยในปีที่ 1 ถึงปีที่ 4 ชำระดอกเบี้ยในอัตราดอกเบี้ย MLR - 1.00% ต่อปี และในปีต่อไปชำระดอกเบี้ยในอัตราดอกเบี้ย MLR - 0.75% ต่อปี ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาบนพื้นฐานหลักแห่งความระมัดระวัง (Conservative Basis) เป็นสำคัญ กำหนดใช้อัตราดอกเบี้ย MLR - 0.75% ต่อปีเป็นอัตราดอกเบี้ยกู้ยืมระยะยาวที่นำมาใช้ในการคำนวณต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) โดยหากอ้างอิงอัตราดอกเบี้ย MLR เฉลี่ย ณ วันที่ 4 มี.ค. 2562 ซึ่งมีอัตราเท่ากับร้อยละ 6.20 เป็นฐานในการคำนวณ จะส่งผลให้มีอัตราเงินกู้ระยะยาวเท่ากับร้อยละ 5.45
Ke	=	ต้นทุนส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) ("RML") ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ซึ่งมีค่าเท่ากับร้อยละ 9.65 (ที่มา: Bloomberg)

ทั้งนี้เมื่อนำตัวแปรดังกล่าวมาคำนวณจะได้ต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) เท่ากับร้อยละ 7.23 เพื่อใช้เป็นอัตราคิดลดต่อกระแสเงินสดของโครงการ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ใช้อัตราส่วนดังกล่าวเพื่อคำนวณหามูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิสำหรับโครงการ (Net Present Value: NPV) และจะคำนวณหาอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนสำหรับโครงการ (Project Internal Rate of Return) และระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) จากกระแสเงินสดสุทธิสำหรับโครงการ (Free Cash Flow to Project) โดยสามารถคำนวณหาค่า NPV Project IRR และ Payback Period ตามข้อสรุปประมาณการกระแสเงินสด ดังนี้

กระแสเงินสดสุทธิสำหรับโครงการ

ปีประมาณการ	หน่วย	ยอดยกมา	2562	2563	2564	2565	2566	2567	2568	2569	2570
กำไรจากการดำเนินงานหลังหักภาษี	ล้านบาท	-	-	-	-	(50.00)	211.99	365.74	408.48	487.16	484.56
EBIT x (1-T)											
+ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย และค่าปรับปรุงรายการ	ล้านบาท	-	-	-	-	-	271.91	271.91	271.91	271.91	271.91
- เงินลงทุนโครงการ	ล้านบาท	(1,710.71)	(1,671.99)	(1,344.93)	(1,223.35)	(1,274.94)	-	-	-	-	-
กระแสเงินสดสุทธิสำหรับโครงการ (FCFP)	ล้านบาท	(1,710.71)	(1,671.99)	(1,344.93)	(1,223.35)	(1,324.94)	483.91	637.65	680.40	759.07	756.48

ปีประมาณการ	หน่วย	2571	2572	2573	2574	2575	2576	2577	2578	2579	2580
กำไรจากการดำเนินงานหลังหักภาษี	ล้านบาท	478.55	561.23	558.49	553.36	643.12	640.35	634.93	735.21	730.90	724.99
EBIT x (1-T)											
+ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย และค่าปรับปรุงรายการ	ล้านบาท	269.41	269.41	269.41	266.79	266.79	266.79	264.03	264.03	244.03	241.14
- เงินลงทุนโครงการ	ล้านบาท	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กระแสเงินสดสุทธิสำหรับโครงการ (FCFP)	ล้านบาท	747.97	830.65	827.90	820.15	909.91	907.14	898.96	999.24	974.93	966.13

ปีประมาณการ	หน่วย	2581	2582	2583	2584	2585	2586	2587	2588	2589	2590
กำไรจากการดำเนินงานหลังหักภาษี	ล้านบาท	835.35	832.26	824.44	945.86	942.62	935.63	1,067.86	1,064.42	1,056.82	1,203.85
EBIT x (1-T)											
+ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย และค่าปรับปรุงรายการ	ล้านบาท	241.14	241.14	238.10	258.10	258.10	254.91	254.91	254.91	251.56	251.56
- เงินลงทุนโครงการ	ล้านบาท	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กระแสเงินสดสุทธิสำหรับโครงการ (FCFP)	ล้านบาท	1,076.48	1,073.40	1,062.54	1,203.96	1,200.72	1,190.53	1,322.77	1,319.33	1,308.38	1,455.41

ปีประมาณการ	หน่วย	2591	2592	2593	2594	2595
กำไรจากการดำเนินงานหลังหักภาษี EBIT x (1-T)	ล้านบาท	1,198.87	1,190.59	1,352.39	1,395.11	394.07
+ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย และค่า ปรับปรุงรายการ	ล้านบาท	251.56	248.04	248.04	248.04	24.75
- เงินลงทุนโครงการ	ล้านบาท	-	-	-	-	-
กระแสเงินสดสุทธิสำหรับโครงการ (FCFP)	ล้านบาท	1,450.43	1,438.63	1,600.43	1,643.15	418.82

มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (NPV)	1,761.20 ล้านบาท
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Project IRR)	9.03% ต่อปี
ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period)	13 ปี 9 เดือน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสามารถสรุปข้อมูลเพื่อเปรียบเทียบมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิสำหรับโครงการ (NPV) อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนสำหรับโครงการ (Project IRR) และระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) ดังนี้

รายการ	หน่วย
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิสำหรับโครงการ (NPV)	1,761.20 ล้านบาท
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Project IRR)	9.03% ต่อปี
ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period)	13 ปี 9 เดือน

จากการประเมินมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิสำหรับโครงการมีผลสรุปว่า มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (NPV) จะเท่ากับ 1,761.20 ล้านบาท อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนต่อปี (Project IRR) เท่ากับร้อยละ 9.03 ต่อปี ซึ่งเป็นอัตราที่สูงกว่าต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) ที่อัตราร้อยละ 7.23 ต่อปีและมีระยะเวลาคืนทุน 13 ปี 9 เดือน

ดังนั้น จากการคำนวณเพื่อหาผลตอบแทนจากการลงทุนดังกล่าว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าโครงการ OCC มีความเป็นไปได้และมีความสมเหตุสมผลในการเข้าลงทุน

5.2 วิธีมูลค่ากระแสเงินสดสุทธิสำหรับส่วนผู้ถือหุ้น (FCFE: Free Cash Flow to Equity)

ในการประเมินความเป็นไปได้ของโครงการโดยวิธีกระแสเงินสดสุทธิสำหรับผู้ถือหุ้น เป็นการสะท้อนถึงผลตอบแทนและความเสี่ยงของเงินลงทุนจากมุมมองของผู้ถือหุ้นทั้งหมดที่ถืออยู่ใน RML548 ซึ่งเป็นเจ้าของโครงการดังกล่าว ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้อ้างอิงสมมติฐานประมาณการทางการเงินตามที่กล่าวมาแล้วทั้งหมด

- อัตราส่วนคิดลด (Equity Discount Rate)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาค่าอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (K_e) ของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) ("RML") วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ซึ่งเป็นข้อมูลล่าสุดมาใช้เทียบเคียงในการคำนวณหาอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (K_e) ของโครงการ ซึ่งมีค่าเท่ากับร้อยละ 9.65 (ที่มา: Bloomberg)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ใช้อัตราส่วนลดดังกล่าวเพื่อคำนวณหามูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (Net Present Value: NPV) และจะคำนวณหาอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนสำหรับผู้ถือหุ้น (Equity Internal Rate of Return) และระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) จากกระแสเงินสดสุทธิของผู้ถือหุ้น (Free Cash Flow to Equity) โดยสามารถคำนวณหาค่า NPV Equity IRR และ Payback Period ตามข้อสรุปประมาณการกระแสเงินสด ดังนี้

กระแสเงินสดสุทธิสำหรับผู้ถือหุ้น

ปีประมาณการ	หน่วย	ยอดยกมา	2562	2563	2564	2565	2566	2567	2568	2569	2570
กำไรสุทธิ	ล้านบาท	-	-	-	-	(50.00)	65.46	219.90	270.37	353.28	358.75
+ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย และค่า ปรับปรุงรายการ	ล้านบาท	-	-	-	-	-	271.91	271.91	271.91	271.91	271.91
- เงินลงทุนโครงการ	ล้านบาท	(1,710.71)	(1,671.99)	(1,344.93)	(1,223.35)	(1,274.94)	-	-	-	-	-
± การเบิกจ่าย(ชำระคืน)เงินกู้จากสถาบัน การเงิน	ล้านบาท	500.00	1,102.26	1,136.89	710.85	-	(24.84)	(175.26)	(179.40)	(184.92)	(190.44)
กระแสเงินสดสุทธิสำหรับผู้ถือหุ้น (FCFE)	ล้านบาท	(1,210.71)	(569.73)	(208.04)	(512.50)	(1,324.94)	312.54	316.56	362.89	440.28	440.23

ปีประมาณการ	หน่วย	2571	2572	2573	2574	2575	2576	2577	2578	2579	2580
กำไรสุทธิ	ล้านบาท	361.04	452.21	458.19	462.21	562.02	569.96	576.08	688.82	697.81	706.28
+ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย และค่า ปรับปรุงรายการ	ล้านบาท	269.41	269.41	269.41	266.79	266.79	266.79	264.03	264.03	244.03	241.14
- เงินลงทุนโครงการ	ล้านบาท	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
± การเบิกจ่าย(ชำระคืน)เงินกู้จากสถาบัน การเงิน	ล้านบาท	(194.58)	(200.10)	(209.76)	(230.46)	(245.64)	(264.96)	(285.66)	(304.98)	(329.82)	(429.18)
กระแสเงินสดสุทธิสำหรับผู้ถือหุ้น (FCFE)	ล้านบาท	435.88	521.52	517.84	498.54	583.16	571.79	554.46	647.87	612.02	518.24

ปีประมาณการ	หน่วย	2581	2582	2583	2584	2585	2586	2587	2588	2589	2590
กำไรสุทธิ	ล้านบาท	835.35	832.26	824.44	945.86	942.62	935.63	1,067.86	1,064.42	1,056.82	1,203.85
+ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย และค่า ปรับปรุงรายการ	ล้านบาท	241.14	241.14	238.10	258.10	258.10	254.91	254.91	254.91	251.56	251.56
- เงินลงทุนโครงการ	ล้านบาท	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
± การเบิกจ่าย(ชำระคืน)เงินกู้จากสถาบัน การเงิน	ล้านบาท	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กระแสเงินสดสุทธิสำหรับส่วนผู้ถือหุ้น (FCFE)	ล้านบาท	1,076.48	1,073.40	1,062.54	1,203.96	1,200.72	1,190.53	1,322.77	1,319.33	1,308.38	1,455.41

ปีประมาณการ	หน่วย	2591	2592	2593	2594	2595
กำไรสุทธิ	ล้านบาท	1,198.87	1,190.59	1,352.39	1,395.11	394.07
+ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย และค่า ปรับปรุงรายการ	ล้านบาท	251.56	248.04	248.04	248.04	24.75
- เงินลงทุนโครงการ	ล้านบาท	-	-	-	-	-
± การเบิกจ่าย(ชำระคืน)เงินกู้จากสถาบัน การเงิน	ล้านบาท	-	-	-	-	-
กระแสเงินสดสุทธิสำหรับส่วนผู้ถือหุ้น (FCFE)	ล้านบาท	1,450.43	1,438.63	1,600.43	1,643.15	418.82

มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (NPV)	881.80 ล้านบาท
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Equity IRR)	11.45% ต่อปี
ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period)	12 ปี 11 เดือน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสามารถสรุปข้อมูลเพื่อเปรียบเทียบมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิสำหรับส่วนผู้ถือหุ้น (NPV) อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนสำหรับผู้ถือหุ้น (Equity IRR) และระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) ดังนี้

รายการ	หน่วย
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิสำหรับผู้ถือหุ้น (NPV)	881.80 ล้านบาท
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนสำหรับผู้ถือหุ้น (Equity IRR)	11.45% ต่อปี
ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period)	12 ปี 11 เดือน

จากการประเมินมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของผู้ถือหุ้นข้างต้นมีผลสรุปว่า มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (NPV) เท่ากับ 881.80 ล้านบาท อัตราผลตอบแทนที่จากการลงทุนในส่วนของผู้ถือหุ้น (Equity IRR) ประมาณร้อยละ 11.45 ต่อปี ซึ่งเป็นอัตราที่สูงกว่าอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (K_e) ที่อัตราร้อยละ 9.65 ต่อปีและมีระยะเวลาคืนทุนประมาณ 12 ปี 11 เดือน

ดังนั้น จากการคำนวณเพื่อหาผลตอบแทนจากการลงทุนดังกล่าว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าโครงการ OCC มีความเป็นไปได้และมีความเหมาะสมผลในการเข้าลงทุน

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของสมมติฐาน (Sensitivity Analysis)

เนื่องจากบริษัทได้รับรายงานเกี่ยวกับวิศวกรรมคุณค่า ซึ่งสามารถปรับลดค่าใช้จ่ายได้ประมาณ 301.09 ล้านบาท จากที่ปรึกษาวิศวกรรมคุณค่า เพื่อจัดทำรายงานวิศวกรรมด้านการตรวจสอบปริมาณของบริษัท เมื่อวันที่ 6 มีนาคม 2562 ส่งผลให้มูลค่างานสำหรับผู้รับเหมาช่วงลดลงจาก 1,772.96 ล้านบาท คงเหลือประมาณ 1,471.87 ล้านบาท โดยในปัจจุบันบริษัทได้แจ้งรายงานเกี่ยวกับวิศวกรรมคุณค่าดังกล่าวให้ทาง บริษัท บิวด-ไทย จำกัด ซึ่งเป็นผู้รับเหมาหลักพิจารณา ซึ่งอยู่ในระหว่างการพิจารณาปรับเปลี่ยนมูลค่าดังกล่าว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงพิจารณาทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) บนสมมติฐานทั้งในกรณีที่มีการปรับลดค่าก่อสร้าง และไม่มีการปรับลดค่าก่อสร้าง โดยพิจารณาถึงกรณีเลวร้ายที่อาจเกิดขึ้นได้ (Worse Case Scenario) ด้วยการศึกษาและวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าโครงการ OCC ต่อการเปลี่ยนแปลงของปัจจัย 5 ปัจจัย ดังนี้

1. การเพิ่มขึ้นของต้นทุนพัฒนาโครงการในส่วนของต้นทุนการก่อสร้างและค่าที่ปรึกษาสำหรับการพัฒนาโครงการ (Cost Overrun)
2. ความล่าช้าในการดำเนินโครงการ (Project Delay) ล่าช้าจากหายกำหนดการและส่งผลให้การเริ่มรับรู้รายได้
3. การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงิน
4. กรณีที่ RML548 ไม่สามารถคงอัตราการเข้าพื้นที่ (Occupancy Rate) ต่ำกว่าคาดการณ์ร้อยละ 5.00 และร้อยละ 10.00 ของอัตราการเข้าพื้นที่ (Occupancy Rate)
5. กรณีที่ อัตราค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานของโครงการ ต่ำกว่าคาดการณ์ร้อยละ 5.00 และร้อยละ 10.00 ของอัตราค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของสมมติฐาน โดยพิจารณาผลลัพธ์ของเหตุการณ์ข้างต้น ดังนี้

1. การเพิ่มขึ้นของต้นทุนพัฒนาโครงการ

มูลค่าเหมาะสม	กรณีไม่มีการปรับลดค่าก่อสร้าง			กรณีมีการปรับลดค่าก่อสร้าง		
	Equity NPV (ล้านบาท)	Equity IRR (%)	PaybackPeriod (ปี)	Equity NPV (ล้านบาท)	Equity IRR (%)	PaybackPeriod (ปี)
กรณีปกติ	881.80	11.45%	12 ปี 11 เดือน	1,118.63	12.03%	12 ปี 4 เดือน
กรณีต้นทุนก่อสร้างเพิ่มขึ้น 5%	709.86	11.06%	13 ปี 4 เดือน	957.08	11.64%	12 ปี 9 เดือน
กรณีต้นทุนก่อสร้างเพิ่มขึ้น 10%	537.92	10.69%	13 ปี 9 เดือน	795.54	11.26%	13 ปี 2 เดือน
กรณีต้นทุนก่อสร้างเพิ่มขึ้น 15%	365.90	10.34%	14 ปี 2 เดือน	633.99	10.90%	13 ปี 7 เดือน

2. ความล่าช้าในการดำเนินโครงการ

มูลค่าเหมาะสม	กรณีไม่มีการปรับลดค่าก่อสร้าง			กรณีมีการปรับลดค่าก่อสร้าง		
	Equity NPV (ล้านบาท)	Equity IRR (%)	PaybackPeriod (ปี)	Equity NPV (ล้านบาท)	Equity IRR (%)	PaybackPeriod (ปี)
กรณีปกติ	881.80	11.45%	12 ปี 11 เดือน	1,118.63	12.03%	12 ปี 4 เดือน
ดำเนินโครงการล่าช้า 6 เดือน	710.07	11.06%	13 ปี 5 เดือน	947.45	11.62%	12 ปี 10 เดือน
ดำเนินโครงการล่าช้า 12 เดือน	392.09	10.42%	14 ปี 4 เดือน	629.78	10.94%	13 ปี 9 เดือน

3. การเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย

มูลค่าเหมาะสม	กรณีไม่มีการปรับลดค่าก่อสร้าง			กรณีมีการปรับลดค่าก่อสร้าง		
	Equity NPV (ล้านบาท)	Equity IRR (%)	PaybackPeriod (ปี)	Equity NPV (ล้านบาท)	Equity IRR (%)	PaybackPeriod (ปี)
กรณีปกติ	881.80	11.45%	12 ปี 11 เดือน	1,118.63	12.03%	12 ปี 4 เดือน
อัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น 0.25%	855.38	11.39%	13 ปี 0 เดือน	1,092.18	11.97%	12 ปี 5 เดือน
อัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น 0.50%	828.96	11.33%	13 ปี 1 เดือน	1,065.74	11.91%	12 ปี 6 เดือน
อัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น 0.75%	802.45	11.28%	13 ปี 2 เดือน	1,039.30	11.85%	12 ปี 7 เดือน
อัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น 1.00%	775.94	11.22%	13 ปี 3 เดือน	1,012.77	11.79%	12 ปี 8 เดือน

4. สามารถในการคงอัตราเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)

มูลค่าเหมาะสม	กรณีไม่มีการปรับลดค่าก่อสร้าง			กรณีมีการปรับลดค่าก่อสร้าง		
	Equity NPV (ล้านบาท)	Equity IRR (%)	PaybackPeriod (ปี)	Equity NPV (ล้านบาท)	Equity IRR (%)	PaybackPeriod (ปี)
กรณีปกติ	881.80	11.45%	12 ปี 11 เดือน	1,118.63	12.03%	12 ปี 4 เดือน
อัตราเช่าพื้นที่ต่ำกว่า คาดการณ์ 5%	559.23	10.81%	13 ปี 7 เดือน	796.19	11.38%	13 ปี 0 เดือน
อัตราเช่าพื้นที่ต่ำกว่า คาดการณ์ 10%	237.00	10.15%	14 ปี 5 เดือน	473.43	10.69%	13 ปี 9 เดือน

5. อัตราค่าเช่าอาคารสำนักงาน

มูลค่าเหมาะสม	กรณีไม่มีการปรับลดค่าก่อสร้าง			กรณีมีการปรับลดค่าก่อสร้าง		
	Equity NPV (ล้านบาท)	Equity IRR (%)	PaybackPeriod (ปี)	Equity NPV (ล้านบาท)	Equity IRR (%)	PaybackPeriod (ปี)
กรณีปกติ	881.80	11.45%	12 ปี 11 เดือน	1,118.63	12.03%	12 ปี 4 เดือน
อัตราค่าเช่าอาคาร สำนักงานต่ำกว่า คาดการณ์ 5%	559.27	10.81%	13 ปี 7 เดือน	796.22	11.38%	13 ปี 0 เดือน
อัตราค่าเช่าอาคาร สำนักงานต่ำกว่า คาดการณ์ 10%	237.02	10.15%	14 ปี 5 เดือน	473.45	10.69%	13 ปี 9 เดือน

จากการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของสมมติฐานที่สำคัญข้างต้น ในกรณีที่เลวร้ายที่สุดของโครงการ OCC พบว่าโครงการมีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของส่วนผู้ถือหุ้น (NPV) อยู่ระหว่าง 237.00 – 1,118.63 ล้านบาท มีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Equity IRR) อยู่ระหว่างร้อยละ 10.15 – ร้อยละ 12.03 ต่อปี และมี ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) อยู่ระหว่าง 12 ปี 3 เดือน – 14 ปี 5 เดือน และได้พบว่ากรณีเลวร้ายที่สุด (Worst Case Scenario) คือ กรณีที่โครงการไม่มีการปรับลดค่าก่อสร้างและมีอัตราเช่าพื้นที่ต่ำกว่าที่คาดการณ์ร้อยละ 10.00 ซึ่งจะส่งผลให้มีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของส่วนผู้ถือหุ้น (NPV) เท่ากับ 237.00 ล้านบาท อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Equity IRR) เท่ากับร้อยละ 10.15 ต่อปี และมีระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) เท่ากับ 14 ปี 5 เดือน

3.2 ความสมเหตุสมผลของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

ในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ เป็นการอนุมัติการเข้าลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการ OCC ซึ่งเป็นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า ระดับ Grade A ซึ่งการทำรายการในครั้งนี้มีเงื่อนไขที่สำคัญ คือ เนื่องจากฝ่ายบริหารได้เล็งเห็นศักยภาพของที่ดินโครงการซึ่งตั้งอยู่บนถนนเพลินจิต กรุงเทพมหานคร ซึ่งถือเป็นหนึ่งในที่ดินรอการพัฒนาแปลงสุดท้ายที่ตั้งอยู่ในใจกลางทางธุรกิจของกรุงเทพมหานครนั้น บริษัทจึงได้เข้าทำสัญญาเช่าระยะยาวกับบริษัท ภัทรา จำกัด โดยตามสัญญาเช่าที่ดินระยะยาว ผู้ให้เช่าได้กำหนดให้ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องพัฒนาที่ดินเพื่อก่อสร้างอาคารเชิงพาณิชย์ชั้นนำประเภท Grade A และจะต้องได้รับการรับรองการอนุรักษ์พลังงานและสิ่งแวดล้อม Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) ในระดับ Gold หรือ Platinum ซึ่งเป็นเหตุให้บริษัทพิจารณาเข้าลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการดังกล่าว

จากเงื่อนไขดังกล่าวข้างต้น **ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขในการทำรายการในครั้งนี้เหมาะสม**

ส่วนที่ 4: สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

จากการพิจารณาข้อมูลดังกล่าวข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการเข้าลงทุนพัฒนาโครงการ One City Centre (“โครงการ OCC”) ซึ่งเป็นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า ระดับ Grade A ซึ่งมีพื้นที่รวมประมาณ 116,199 ตารางเมตร แบ่งออกเป็นพื้นที่ให้เช่า 59,949 ตารางเมตร ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่สำนักงานประมาณ 54,649 ตารางเมตร และ พื้นที่ค้าปลีกประมาณ 5,300 ตารางเมตร โดยการลงทุนพัฒนาโครงการ OCC มีมูลค่าลงทุนประมาณ 5,449.46 ล้านบาท (ไม่รวมค่าเช่าที่ดิน) เมื่อรวมรายการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าที่ดิน 30 ปี เพื่อพัฒนาโครงการจำนวน 3,321.08 ล้านบาท ทำให้มีมูลค่าการลงทุนทั้งโครงการรวม 8,771.44 ล้านบาท ซึ่งเข้าข่ายเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ในการเข้าทำรายการดังกล่าว จะทำให้บริษัทเพิ่มขีดความสามารถในการดำเนินธุรกิจ ซึ่งเป็นการขยายเข้าสู่ตลาดอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า ประเภท Grade A ซึ่งเป็นกลยุทธ์ในการเติบโตทางรายได้โดยการกระจายธุรกิจ และต่อยอดธุรกิจใหม่ ให้กับทางบริษัท ในรูปแบบการรับรู้รายได้สม่ำเสมอ (Recurring Income) รวมถึงสามารถรับรู้รายได้และผลกำไรจากผลประโยชน์ของการโครงการ OCC ได้ในอนาคต นอกเหนือจากนี้ หากพิจารณาถึงความเหมาะสมของมูลค่าการเข้าทำรายการ ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ มีความเห็นว่าโครงการ OCC ของบริษัทเป็นโครงการที่มีความเป็นไปได้ในเชิงเศรษฐกิจ เนื่องจากเป็นการลงทุนที่ให้ผลตอบแทนส่วนเพิ่มต่อบริษัทและสามารถสร้างอัตราผลตอบแทนที่ดีให้กับผู้ถือหุ้นได้ รวมถึงเป็นการกระจายความเสี่ยงทางธุรกิจให้กับบริษัท อีกทั้งโครงการ OCC เป็นโครงการที่มีรายได้ที่สม่ำเสมอ นอกจากนี้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาเงื่อนไขที่สำคัญในการเข้าทำรายการ คือ ข้อกำหนดในสัญญาเช่าระยะยาวกับให้เช่า ซึ่งกำหนดให้บริษัทในฐานะผู้เช่ามีหน้าที่ต้องพัฒนาที่ดินเพื่อก่อสร้างอาคารโครงการและเพื่อประกอบกิจการให้เช่าพื้นที่สำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกประเภท Grade A ที่ได้รับมาตรฐานสากล และต้องได้รับการรับรองการอนุรักษ์พลังงานและสิ่งแวดล้อม LEED ในระดับ Gold หรือ Platinum นั้น ส่งผลให้การลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการ OCC สอดคล้องกับเงื่อนไขดังกล่าว ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาถึงผลตอบแทนของโครงการโดยมีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Project IRR) ในอัตราร้อยละ 9.03 ต่อปี ซึ่งสูงกว่าต้นทุนถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินทุนของโครงการ OCC (WACC) ที่ร้อยละ 7.23 หากเมื่อพิจารณาถึงผลตอบแทนจากการลงทุนในส่วนของผู้ถือหุ้น (Equity IRR) ที่ร้อยละ 11.45 ต่อปี ซึ่งสูงกว่าต้นทุนส่วนผู้ถือหุ้น (Ke) ที่ร้อยละ 9.65

ดังนั้น เมื่อที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงความเหมาะสมของราคาและความเหมาะสมของเงื่อนไขของการเข้าทำรายการ รวมถึงข้อดี ข้อด้อยระหว่างการทำรายการกับการไม่ทำรายการแล้ว รวมถึงผลตอบแทนจากการลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการ OCC แล้ว ถึงแม้ว่าจะมีความเสี่ยงจากการดำเนินการโครงการแต่ถือว่าเป็นความเสี่ยงทั่วไปของการดำเนินธุรกิจดังกล่าว จึงเห็นว่าการเข้าทำรายการในครั้งนี้จะทำให้บริษัทได้รับประโยชน์มากกว่า ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า **ผู้ถือหุ้นควรพิจารณาอนุมัติให้บริษัทเข้าทำรายการดังกล่าว**

บริษัท แอสเซท โปร แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้แสดงความเห็นอย่างเป็นอิสระด้วยความระมัดระวังและรอบคอบตามมาตรฐานวิชาชีพ ภายใต้ข้อสมมติฐานว่าข้อมูลและเอกสารที่ได้รับจากผู้เกี่ยวข้อง รวมถึงข้อมูลที่ได้รับจากฝ่ายบริหารของบริษัท และ RML548 ตามที่กล่าวข้างต้น มีความสมบูรณ์ ครบถ้วน และเป็นจริงในสถานการณ์และข้อมูลที่ได้รับรู้ได้ในปัจจุบันเท่านั้น ดังนั้น หากสถานการณ์มี

การเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ และ/หรือข้อมูลไม่เป็นจริง อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้ โดยที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่มีภาระผูกพัน

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นควรศึกษาข้อมูลทั้งหมดที่ปรากฏในรายงานของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระและเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้อง ก่อนการตัดสินใจว่า จะพิจารณาอนุมัติ หรือ ไม่อนุมัติ ให้บริษัทเข้าทำรายการดังกล่าวหรือไม่ โดยขึ้นอยู่กับดุลยพินิจและการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

**การได้มาซึ่งสินทรัพย์จากการเข้าลงทุนซื้อหุ้นสามัญของ RML19 เพิ่มเติม
รวมถึงสิทธิในการเป็นเจ้าน้ำของ KPNL พร้อมดอกเบี้ยคงค้างจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท**

ส่วนที่ 1: ลักษณะและรายละเอียดของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

1.1 วัตถุประสงค์และที่มาของรายการ

สืบเนื่องจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2561 ของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “RML”) ได้มีมติอนุมัติการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด (“KPNL”) ภายใต้กระบวนการโอนกิจการทั้งหมด (Entire Business Transfer) ซึ่งเป็นผลให้บริษัทได้มาซึ่งหุ้นสามัญของ บริษัท ไรมอน แลนด์ โนนพิน จำกัด (“กิจการ” หรือ “RML19”) ผ่านบริษัท ไรมอน แลนด์ โฮลดิ้ง จำกัด (“RMLH”) ในสัดส่วนร้อยละ 51.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้วของ RML19 โดย RML19 เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโครงการอาคารชุดเพื่อพักอาศัย (Condominium) สูง 24 ชั้น ประเภท Luxury 1 โครงการ ที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 24160 และ 24161 ซอยสุขุมวิท 19 แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา เนื้อที่รวมทั้งสิ้น ประมาณ 1 ไร่ 8 ตารางวา (“โครงการ SHAA”) ปัจจุบันอยู่ระหว่างการพิจารณาผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ของคณะกรรมการสิ่งแวดล้อม โดยบริษัทชำระค่าตอบแทนสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินของ KPNL ด้วยเงินสด และหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ซึ่งเป็นผลให้ KPNL กลายเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ทั้งนี้ ณ วันที่ 29 มีนาคม 2562 KPNL ถือหุ้นในบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 19.84 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว และยังมี นายกฤษณ์ ณรงค์เดช ซึ่งมีสถานะเป็นผู้ควบคุมใน KPNL ถือหุ้นในบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 0.34 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว (“กลุ่ม KPNL”) โดยกลุ่ม KPNL ถือหุ้นรวมกันในบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 20.18 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินของ KPNL พันธมิตรทางธุรกิจภายใต้สัญญาร่วมลงทุน (Joint Venture Agreement) ของ KPNL ที่ยังคงถือหุ้นใน RML19 ในสัดส่วนร้อยละ 49.00 ของของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ได้ใช้สิทธิตามสัญญาให้ KPNL ซื้อหุ้นใน RML19 (Put Option) ที่พันธมิตรทางธุรกิจถืออยู่ทั้งหมดในสัดส่วนร้อยละ 49.00 ตามสัญญาร่วมลงทุน จึงเป็นผลให้ KPNL เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท เข้าไปซื้อหุ้นใน RML19 ในสัดส่วนร้อยละ 49.00 ที่เหลืออยู่

เพื่อเป็นการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์และเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทในการเป็นเจ้าของโครงการที่มีศักยภาพสามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีให้กับบริษัทในอนาคต ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2562 เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2562 เวลา 14.00 น. ณ ห้องประชุมของบริษัท จึงได้มีมติอนุมัติให้บริษัท ไรมอน แลนด์ โฮลดิ้ง จำกัด (RMLH) ในฐานะบริษัทย่อยของบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 100.00 เข้าลงทุนซื้อหุ้นสามัญของ RML19 เพิ่มเติม จำนวน 245,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว จาก KPNL รวมถึงสิทธิในการเป็นเจ้าน้ำของ KPNL พร้อมดอกเบี้ยคงค้าง (ซึ่ง KPNL ได้ให้เงินกู้ยืมแก่ RML19 ตามสัดส่วนการถือหุ้นของ KPNL ใน RML19 รวม 130.54 ล้านบาท) ในราคารวม 191.10 ล้านบาท ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภทที่ 4 รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) เมื่อคำนวณมูลค่าของรายการพบว่ามีมูลค่าของรายการคิดเป็นร้อยละ 3.43 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งสูงกว่า 20.00 ล้านบาท และมากกว่า

ร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย ตามงบการเงินรวมของบริษัทซึ่งตรวจสอบแล้ว โดยผู้สอบบัญชี สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ซึ่งถือเป็นรายการขนาดใหญ่ ดังนั้น บริษัทจึงมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

นอกจากนี้ การเข้าทำรายการในครั้งนี้ เข้าข่ายเป็นการทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่ บจ.ป 21-01 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ.2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 และประกาศที่เกี่ยวข้อง (“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป”) ซึ่งเมื่อคำนวณมูลค่าของรายการตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่ได้ผลลัพธ์สูงสุด จะเท่ากับร้อยละ 1.33 โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัท ซึ่งตรวจสอบแล้วโดยผู้สอบบัญชี สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

อย่างไรก็ตาม ภายในระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมา บริษัทมีรายการได้มาซึ่งสิทธิในการใช้เครื่องหมายการค้า “klapsons” เพื่อดำเนินธุรกิจด้านที่พักอาศัยพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก (Hospitality) เป็นระยะเวลา 10 ปี นับตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2571 จำนวนเงินไม่เกิน 19.81 ล้านบาท ซึ่งเมื่อคำนวณมูลค่าของรายการตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน จะเท่ากับร้อยละ 0.15 โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัท ซึ่งสอบทานโดยผู้สอบบัญชี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 ทั้งนี้ บริษัทได้เปิดเผยรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ แล้วเมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2562

นอกจากนี้ ในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทในคราวเดียวกันนี้ มีมติอนุมัติเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2562 พิจารณาการเข้าทำธุรกรรมการลงทุนพัฒนาโครงการ One City Centre (“โครงการ OCC”) อาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า ระดับ Grade A มีพื้นที่รวมประมาณ 116,199 ตารางเมตร ซึ่งตั้งอยู่ที่ถนนเพลินจิต เป็นการลงทุนผ่านบริษัท อาร์ เอ็ม แอล 548 จำกัด (RML548) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้วของ RML548 ซึ่งมีขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์สูงสุดตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทนเท่ากับ ร้อยละ 72.07 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท เมื่อรวมขนาดรายการของทั้ง 3 ธุรกรรมดังกล่าวภายใต้เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ทำให้บริษัทมีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ทั้งหมดเท่ากับร้อยละ 73.55 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท จึงเข้าข่ายรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 1 ตามเกณฑ์การได้มาหรือจำหน่ายไปโดยมีมูลค่ารายการเกินกว่าร้อยละ 50.00 แต่ไม่เกินร้อยละ 100.00 (ตามการคำนวณขนาดรายการสูงสุด) ดังนั้น บริษัทจึงมีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยรายการสารสนเทศการทำรายการของบริษัทต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทและขออนุมัติการเข้าทำรายการต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะ (ถ้ามี) ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

สำหรับผู้ถือหุ้นที่ไม่มีสิทธิออกเสียง ประกอบด้วย KPNL ถือหุ้นในบริษัท 828,000,000 หุ้น และนายเกษณ ณรงค์เดช ในฐานะกรรมการของ KPNL ถือหุ้นในบริษัท 14,042,800 หุ้น ทำให้ถือหุ้นรวมกันทั้งสิ้น 842,042,800 หุ้น ส่งผลให้จำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงคงเหลือ 3,330,441,327 หุ้น ซึ่งรายการดังกล่าวจะต้องได้รับเสียงในการอนุมัติรายการไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

จากเหตุข้างต้นบริษัทได้แต่งตั้ง บริษัท แอสเซท โปร แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ” หรือ “APM”) ให้ทำหน้าที่ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อแสดงความคิดเห็นต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ เพื่อประกอบการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 29

เมษายน 2562 เวลา 14.00 น. ณ ห้องสุรศักดิ์บอลรูม โรงแรมอีสติน แกรนด์ สาทร ตั้งอยู่ที่เลขที่ 33/1 ถนนสาทรใต้ แขวง ยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร ในการจัดทำรายงานความเห็นฉบับนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงความสมเหตุสมผลของรายการเกี่ยวผู้ประกอบวิชาชีพที่มีความเป็นอิสระและกระทำการเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเป็นธรรม

นอกจากนี้ RML19 ยังได้ดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการ SHAA ในนามของ KPNL ซึ่งเป็นผู้ว่าจ้างของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการ ดังนี้

- เมื่อวันที่ 10 มกราคม 2560 KPNL ได้ว่าจ้างบริษัท แอทคริสต จำกัด เป็นที่ปรึกษาด้านอะคูสติกส์และโสตทัศนอุปกรณ์ สำหรับโครงการ SHAA
- เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2560 KPNL ได้ว่าจ้างบริษัท มิตรเทคนิคคัลคอนซัลแตนท์ จำกัด เป็นผู้ออกแบบวิศวกรรมระบบประกอบอาคาร (โดยรวมถึงระบบระบายน้ำภายนอกอาคาร) สำหรับโครงการ SHAA
- เมื่อวันที่ 18 ตุลาคม 2560 KPNL ได้ว่าจ้างบริษัท เฟบรัวร์ อิมเมจ จำกัด เป็นที่ปรึกษาบริการวิชาชีพสถาปัตยกรรมและภูมิสถาปัตยกรรม สำหรับโครงการ SHAA
- เมื่อวันที่ 30 ตุลาคม 2560 KPNL ได้ว่าจ้างบริษัท อาร์ พลัส เอส (ประเทศไทย) จำกัด เป็นที่ปรึกษางานออกแบบตกแต่งภายใน สำหรับโครงการ SHAA
- เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2560 KPNL ได้ว่าจ้างบริษัท โปรเจ็ค แอลโลเอชั่น จำกัด เป็นที่ปรึกษาการก่อสร้าง และได้ว่าจ้างบริษัท เอิร์ธ แอนด์ ซัน จำกัด เป็นที่ปรึกษาและจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) สำหรับโครงการ SHAA
- เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2561 RML19 ได้รับสัญญาสนับสนุนวงเงินสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง จำนวนเงิน 1,050.00 ล้านบาท เพื่อให้ในการก่อสร้างอาคารชุดเพื่อพักอาศัย โครงการ SHAA ประกอบด้วย วงเงิน 539.00 ล้านบาท สำหรับใช้เป็นค่าที่ดินโครงการ วงเงินกู้ 501.00 ล้านบาท สำหรับใช้เป็นค่าก่อสร้างโครงการ และหนังสือค้ำประกันวงเงิน 10.00 ล้านบาท เพื่อใช้ค้ำประกันค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคของโครงการ โดยจำนวนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีบนโฉนดเลขที่ 24160 และ 24161 ตำบลคลองตันเหนือ อำเภอพระโขนง จังหวัดกรุงเทพมหานคร ไว้เป็นประกัน ปัจจุบัน RML19 ได้เบิกเงินกู้ค่าที่ดินโครงการไปแล้ว 539.00 ล้านบาท ส่วนเงินกู้ค่าก่อสร้างยังไม่ดำเนินการเบิกถอนเงินกู้ยืม เนื่องจากอยู่ระหว่างรอการพิจารณาผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ของคณะกรรมการสิ่งแวดล้อม และใบอนุญาตก่อสร้าง

1.2 วัน เดือน ปีที่ทำรายการ

ภายหลังจากได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ RMLH จะเข้าลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้นแบบมีเงื่อนไข (Conditional Share Purchase Agreement) (“สัญญาซื้อขายหุ้น”) เพื่อซื้อหุ้นสามัญเพิ่มเติมใน RML19 จำนวน 245,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 49.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว จาก KPNL รวมถึงสิทธิในการเป็นเจ้านายของ KPNL พร้อมดอกเบี้ยคงค้าง (ซึ่ง KPNL ได้ให้เงินกู้ยืมแก่ RML19 ตามสัดส่วนการถือหุ้นของ KPNL ใน RML19 รวม 130.54 ล้านบาท) ในราคารวม 191.10 ล้านบาท บริษัทคาดว่า RMLH จะชำระราคาและรับโอนหุ้นจาก KPNL รวมถึงการรับโอนสิทธิเรียกร้องในการเป็นเจ้านายดังกล่าวได้แล้วเสร็จภายในไตรมาสที่ 3 ของปี 2562 ทั้งนี้ ภายหลังจากเงื่อนไขบังคับก่อนต่างๆ ตามที่กำหนดในสัญญาซื้อขายหุ้นได้สำเร็จลง หรือได้รับยกเว้นเป็นอย่างอื่นโดยคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง

1.3 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและลักษณะความสัมพันธ์บริษัท

1. คู่สัญญา : สัญญาซื้อขายหุ้นสามัญบริษัท ไรมอน แลนด์ โนนทิน จำกัด (RML19)
 ผู้ซื้อ : บริษัท ไรมอน แลนด์ โฮลดิ้ง จำกัด (RMLH)
 ผู้ขาย : บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด (KPNL)
 ความสัมพันธ์ : KPNL ถือเป็นผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท เนื่องจาก KPNL และบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท โดยถือหุ้นรวมกันในสัดส่วนร้อยละ 20.18 ของทุนจดทะเบียน
 ชำระแล้ว

สรุปสาระสำคัญของสัญญา

สัญญาจะซื้อจะขายหุ้นสามัญ บริษัท ไรมอน แลนด์ โนนทิน จำกัด

ผู้ขาย	:	บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด (KPNL)
ผู้ซื้อ	:	บริษัท ไรมอน แลนด์ โฮลดิ้ง จำกัด (RMLH)
วันที่ของสัญญา	:	19 มีนาคม 2562
ข้อตกลงการซื้อขาย	:	ผู้ขายตกลงจะขายและผู้ซื้อตกลงจะซื้อหุ้นสามัญของ RML19 หมายเลขหุ้น 1-4900 และ 10001-250100 จำนวน 245,000 หุ้น รวมถึงสิทธิในการเป็นเจ้าหนี้ของ KPNL พร้อมดอกเบี้ยคงค้าง (ซึ่ง KPNL ได้ให้เงินกู้ยืมแก่ RML19 ตามสัดส่วนการถือหุ้นของ KPNL ใน RML19 รวม 130.54 ล้านบาท)
ราคาซื้อขายและเงื่อนไขการชำระเงิน	:	191.10 ล้านบาท โดยผู้ซื้อตกลงจะชำระราคาภายในวันที่ 30 กันยายน 2562
สาระสำคัญอื่น	:	- ผู้ขายตกลงจะโอนสิทธิการเป็นเจ้าหนี้พร้อมดอกเบี้ยคงค้าง รวม 130.54 ล้านบาท ที่ผู้ขายมีอยู่กับ RML19 ให้แก่ผู้ซื้อ โดยการโอนสิทธิจะสมบูรณ์เมื่อได้ทำเป็นลายลักษณ์อักษรในวันที่ผู้ซื้อมีการชำระราคา - ผู้ขายตกลงจะโอนสิทธิและหน้าที่ที่มีกับบุคคลภายนอก อาทิ สิทธิในทรัพย์สินทางปัญญาเกี่ยวกับโครงการ SHAA และอื่นๆ (ถ้ามี) ให้ผู้ซื้อตามดุลยพินิจของผู้ซื้อ ภายในเวลาอันสมควร - ช่วงระยะเวลาตามสัญญานี้จนถึงก่อนวันซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ (Closing Date) เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ขาย ผู้ขายจะต้องไม่กระทำการหรือไม่เป็นเหตุให้ RML19 กระทำการ ดังนี้ (1) ดำเนินการหรือละเว้นไม่ดำเนินการใดๆ ที่เห็นว่าไม่ถูกต้องตามสัญญานี้ (2) แก้ไขข้อบังคับบริษัทหรือเอกสารสำคัญใดๆ (3) ขาย เช่า ก่อนนี้ จำนอง จำหน่าย จ่าย โอน หรือยินยอมให้ขาย เช่า ก่อนนี้ จำนอง จำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อให้เกิดสิทธิยึดเหนี่ยวในหุ้น (4) ดำเนินการควบรวมหรือเลิกกิจการหรือล้มละลาย (5) เข้าทำสัญญา ข้อตกลงใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับหุ้น หรือขาย โอนสิทธิดังกล่าว รวมถึงแต่ไม่จำกัดสิทธิในการออกเสียงลงคะแนน - ผู้ขายจะไม่เพิ่มจำนวนเงินกู้ยืม และ/หรือ เรียกให้ชำระหนี้ รวมถึง ค่าธรรมเนียม หรือ ดอกเบี้ย หลังจากการลงนามในสัญญานี้จนถึงวันซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ (Closing Date) แต่ทั้งนี้ไม่รวมถึงการเพิ่มทุนจดทะเบียนและชำระทุนจดทะเบียน

เงื่อนไขบังคับก่อน : ได้รับอนุมัติจาก (1) ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้ขาย (2) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้ขาย (3) ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้ซื้อ และ (4) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้ซื้อ

1.4 สรุปข้อมูลบริษัท ไรมอน แลนด์ โนนดิน จำกัด

ข้อมูลโดยทั่วไปของ RML19

RML19 จัดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2560 ทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ 0105560198268 (เดิมชื่อ บริษัท เคพีเอ็น-เคปเปล อัลลายซ์แอนซ์ (เอสเค19) จำกัด ต่อมาได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท เคพีเอ็น (เอสเค19) จำกัด เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2561 และเปลี่ยนเป็นชื่อปัจจุบันเมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2562) มีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 50.00 ล้านบาท และเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโครงการ SHAA ซึ่งอยู่ระหว่างการพิจารณาผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ของคณะกรรมการสิ่งแวดล้อม โครงการดังกล่าวตั้งอยู่บนที่ดิน 2 แปลง เนื้อที่รวม 1 ไร่ 8 ตารางวา คือ

- 1) โฉนดที่ดินเลขที่ 24160 เลขที่ดิน 1963 หน้าสำรวจ 6392 ตำบลคลองตัน (ที่ 11 พระโขนงฝั่งเหนือ) อำเภอพระโขนง (บางกะปิ) จังหวัดกรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 2 งาน 4 ตารางวา
- 2) โฉนดที่ดินเลขที่ 24161 เลขที่ดิน 1964 หน้าสำรวจ 6393 ตำบลคลองตัน (ที่ 11 พระโขนงฝั่งเหนือ) อำเภอพระโขนง (บางกะปิ) จังหวัดกรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 2 งาน 4 ตารางวา

รายชื่อกรรมการ

รายชื่อคณะกรรมการ RML19 ณ วันที่ 13 มีนาคม 2562 มีกรรมการทั้งหมด 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อ	สถานะ	อำนาจลงนาม
1. นายลี เซ เต็ก ไลโอเนล	ตัวแทน RML	นายลี เซ เต็ก ไลโอเนล หรือ นายสถาพร อมรรพพัทธ์ ลงลายมือชื่อร่วมกับ นายระวี ชาตินิยม หรือ นายธีรศักดิ์ บัณฑิตาริ รวมเป็นสองคนและประทับตรา สำคัญของบริษัท
2. นายสถาพร อมรรพพัทธ์	ตัวแทน RML	
3. นายระวี ชาตินิยม	ตัวแทน KPNL	
4. นายธีรศักดิ์ บัณฑิตาริ	ตัวแทน KPNL	

รายชื่อคณะกรรมการ RML19 ภายหลังการเข้าทำรายการ มีกรรมการทั้งหมด 4 ท่าน ดังนี้

รายชื่อ	สถานะ	อำนาจลงนาม
1. นายลี เซ เต็ก ไลโอเนล	ตัวแทน RML	กรรมการ 2 คนใน 4 คน ลงนามร่วมกันและ ประทับตราบริษัท
2. นายลี เซ เซง เอเดรียน	ตัวแทน RML	
3. นายสถาพร อมรรพพัทธ์	ตัวแทน RML	
4. นาย วรณ วรณนิชชา	ตัวแทน RML	

ที่มา: ข้อมูลจากบริษัท

รายชื่อผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้น RML19 ณ วันที่ 12 ธันวาคม 2561 มีทุนจดทะเบียน 50.00 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นจำนวน 500,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท และมีผู้ถือหุ้น 3 ราย ดังนี้

รายชื่อ	จำนวนหุ้น	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ
1. บริษัท ไรมอน แลนด์ โฮลดิ้ง จำกัด ^{1/}	254,999	25.50	50.99
2. บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด	245,000	24.50	49.00
3. นายเกษม ณรงค์เดช	1	0.00	<0.01
รวม	500,000	50.00	100.00

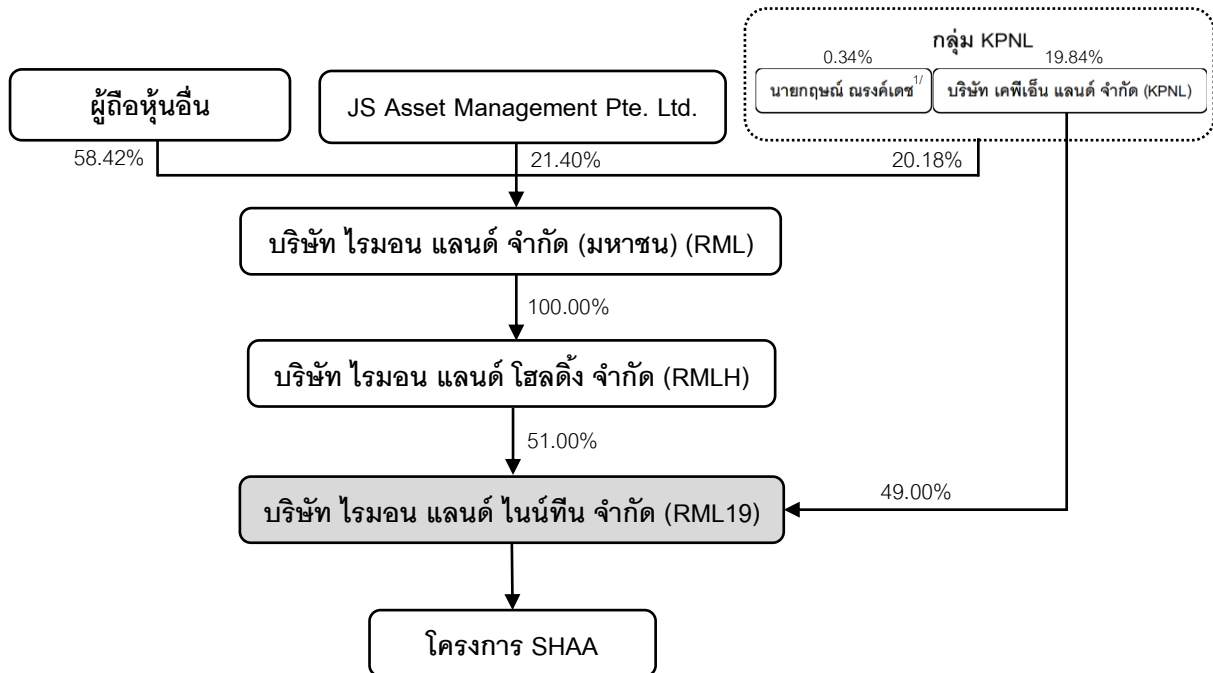
หมายเหตุ: ^{1/} เดิมชื่อบริษัท พีราบอล จำกัด มีสถานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียนของกิจการ

รายชื่อผู้ถือหุ้น RML19 ภายหลังการเข้าทำรายการ มีผู้ถือหุ้น 4 ราย ดังนี้

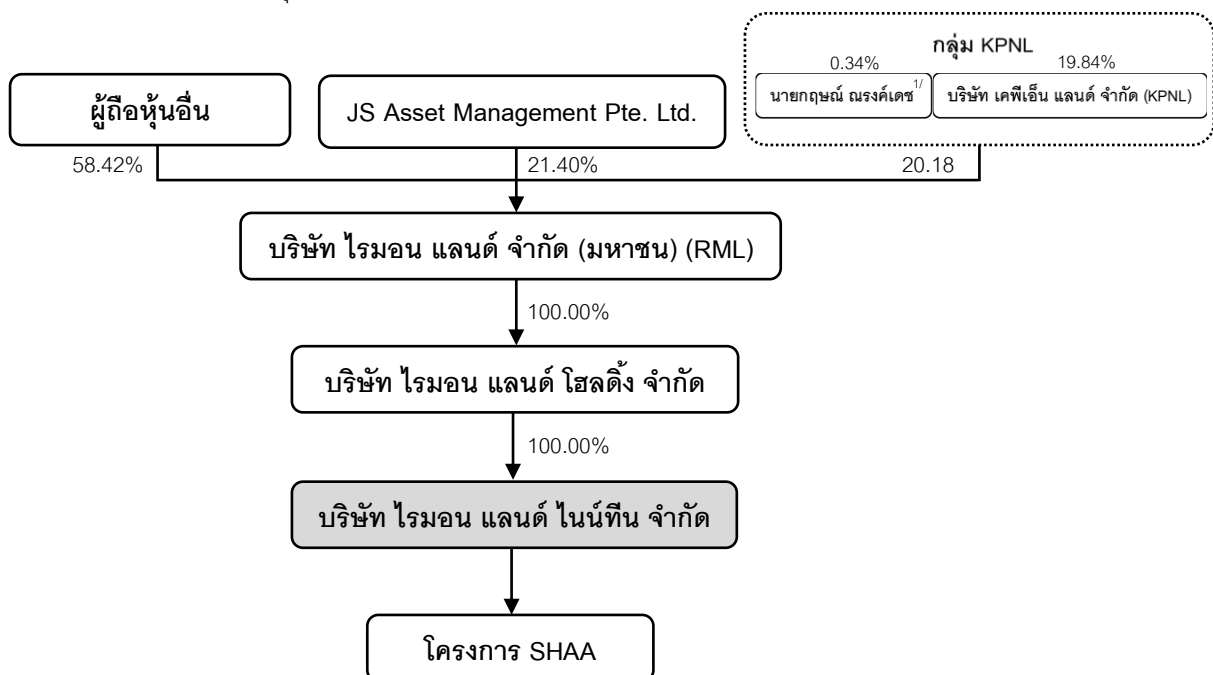
รายชื่อ	จำนวนหุ้น	มูลค่า (ล้านบาท)	ร้อยละ
1. บริษัท ไรมอน แลนด์ โฮลดิ้ง จำกัด	499,997	49.99	99.99
2. นายลี เซ เต็ก ไคโอเนล	1	0.00	<0.01
3. นายลี เซ เซง เอเดรียน	1	0.00	<0.01
4. นายสถาพร อมรรวพัตร์	1	0.00	<0.01
รวม	500,000	50.00	100.00

โครงสร้างผู้ถือหุ้นก่อนการเข้าทำรายการ

- โครงสร้างผู้ถือหุ้นก่อนเข้าทำรายการ



- โครงสร้างการถือหุ้นภายหลังการทำรายการ



หมายเหตุ: ^{1/}นายภุชงค์ ณรงค์เดช เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัท เคพีเอ็น โฮลดิ้ง จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 38.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว และ บริษัท เคพีเอ็น โฮลดิ้ง จำกัด ถือหุ้นใน KPNL ในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว

รายชื่อผู้ถือหุ้น 20 ลำดับแรกของ RML

ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1. JS ASSET MANAGEMENT PTE. LTD.	893,000,000	21.40
2. กลุ่ม KPNL	842,042,800	20.18
2.1 บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด	828,000,000	19.84
2.2 นายกฤษณ์ ณรงค์เดช	14,042,800	0.34
3. นายจิรวัฒน์ คุวานันท์	231,806,500	5.56
4. นายมงคล ประกิตชัยวัฒนา	151,050,000	3.62
5. CREDIT SUISSE (SWITZERLAND) LTD.	150,000,000	3.59
6. บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	142,176,519	3.41
7. RHB INVESTMENT BANK BERHAD (RETAIL)-KL MAIN	95,000,000	2.28
8. UOB KAY HIAN PRIVATE LIMITED	82,635,000	1.98
9. นาง สุปราณี ชัยชูเกียรติ	47,100,000	1.13
10. นาย ชูชาติ ชัยชูเกียรติ	42,400,000	1.02
11. นาย ศุภชัย สุทธิพงษ์ชัย	41,158,900	0.99
12. น.ส. อรุणा สุทธิพงษ์ชัย	40,300,000	0.97
13. Deutsche Bank AG Singapore (DCS) A/C MAYBANK SINGAPORE LIMITED FOR PRIVATE WEALTH CLIENTS	35,000,000	0.84
14. นายสรารุท บุญ-หลง	33,378,600	0.80
15. นายนันทวัฒน์ เมธีระวัฒน์	26,336,400	0.63
16. นายพีรณัฐ ตันติพงษ์	24,087,200	0.58
17. นายสิริอานนท์ ศรีกูรธา	23,000,000	0.55
18. น.ส. สายทิพย์ วงศ์วิวัฒน์	22,765,000	0.55
19. EAST FOURTEEN LIMITED-DFA EMERG MARKET CORE EQ PORT	20,721,700	0.50
20. นายอาทิตย์ นฤหาล้า	19,400,000	0.46
รวม	2,963,358,619	71.02

ที่มา: สมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 29 มีนาคม 2562

ข้อมูลแสดงฐานะทางการเงิน

บริษัท ไรมอน แลนด์ โนน์ทิน จำกัด งบแสดงฐานะการเงิน				
ณ วันที่	31 ธันวาคม 2560		31 ธันวาคม 2561	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1.01	100.00	6.57	0.78
ลูกหนี้อื่น	-	-	0.34	0.04
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	-	825.28	97.85
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	0.00	0.00	1.55	0.18
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	1.01	100.00	833.74	98.85
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์สุทธิ	-	-	9.65	1.15
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	0.01	0.00
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	-	-	9.66	1.15
รวมสินทรัพย์	1.01	100.00	843.40	100.00
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	0.06	6.01	5.25	0.62
เงินมัดจำล่วงหน้าจากลูกค้า	-	-	27.12	3.22
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	539.00	63.91
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	-	266.41	31.59
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	-	-	0.00	0.00
รวมหนี้สินหมุนเวียน	0.06	6.01	837.78	99.33
รวมหนี้สิน	0.06	6.01	837.78	99.33
ทุนจดทะเบียน ^{1/}	1.00	98.99	50.00	5.93
ทุนชำระแล้ว ^{1/}	1.00	98.99	50.00	5.93
กำไร (ขาดทุน) สะสม-ยังไม่จัดสรร	(0.05)	(5.00)	(44.38)	(5.26)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	0.95	93.99	5.62	0.67
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	1.01	100.00	843.40	100.00

หมายเหตุ: ^{1/} เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2561 RML19 ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนเป็น 50.00 ล้านบาท

บริษัท ไรมอน แลนด์ โนนดิน จำกัด งบกำไรขาดทุน				
ณ วันที่	31 ธันวาคม 2560		31 ธันวาคม 2561	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้อื่น	0.00	100.00	0.49	100.00
รายได้รวม	0.00	100.00	0.49	100.00
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	0.05	15,000.00	44.53	9,132.31
กำไร (ขาดทุน) ก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้	0.05	15,000.00	(44.05)	(9,032.31)
ต้นทุนทางการเงิน	-	0.00	0.28	57.26
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(0.05)	(14,900.00)	(44.33)	(9,089.57)

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (Appraisal Report)

บริษัทได้ว่าจ้าง บริษัท แลนด์มาร์ค คอนซัลแทนส์ จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ดินว่างเปล่า โดยมีรายละเอียดที่สำคัญ ดังนี้

ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินว่างเปล่า
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	:	โฉนดที่ดิน เลขที่ 24160 และ 24161 จำนวน 2 ฉบับ เนื้อที่ดินรวม 1 ไร่ 8 ตารางวา หรือ 408.00 ตารางวา ตำบลคลองตัน (ที่ 11 พระโขนงฝั่งเหนือ) อำเภอพระโขนง (บางกะปิ) จังหวัดกรุงเทพมหานคร
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	:	บริษัท เคพีเอ็น-เคปเปิล อัลลายซ์แอนซ์ จำกัด (ชื่อเดิม) ชื่อปัจจุบัน: บริษัท ไรมอน แลนด์ โนนดิน จำกัด (RML19)
ภาระผูกพัน	:	จดจำนองเป็นหลักประกันกับธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง
วัตถุประสงค์การประเมิน	:	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	:	ใช้หลักเกณฑ์มูลค่าตลาด (Market Value)
วิธีการประเมิน	:	ประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (The Market Approach) เพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สินและใช้วิธีคำนวณจากมูลค่าคงเหลือ (The Residual Method) เป็นวิธีตรวจสอบเท่านั้น
วันที่ประเมิน	:	10 ธันวาคม 2561
ราคาประเมิน	:	897.60 ล้านบาท

ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำโดย บริษัท แลนด์มาร์ค คอนซัลแทนส์ จำกัด ลงวันที่ 24 ธันวาคม 2561

คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับ RML19

สรุปสัญญาที่เกี่ยวข้องกับโครงการ SHAA

ผู้รับจ้าง	ลักษณะงาน	มูลค่าสัญญา (ล้านบาท)	วันที่ทำสัญญา	ความสัมพันธ์กับบริษัท
บริษัท เฟปบริว อิมเมจ จำกัด	ที่ปรึกษาบริการวิชาชีพสถาปัตยกรรมและภูมิสถาปัตยกรรม	7.50	18 ต.ค. 60	ไม่มีความสัมพันธ์ใดๆกับผู้ถือหุ้น กรรมการ และผู้บริหารของบริษัท
บริษัท อาร์ พลัส เอส (ประเทศไทย) จำกัด	ที่ปรึกษางานออกแบบตกแต่งภายใน	3.00	30 ต.ค. 60	ไม่มีความสัมพันธ์ใดๆกับผู้ถือหุ้น กรรมการ และผู้บริหารของบริษัท
บริษัท โปรเจ็ค แอลโลเอ็นซ์ จำกัด	ที่ปรึกษาการก่อสร้าง	15.05	10 พ.ย. 60	ไม่มีความสัมพันธ์ใดๆกับผู้ถือหุ้น กรรมการ และผู้บริหารของบริษัท
บริษัท มิตรเทคนิคคัลคอนซัลแท้นท์ จำกัด	ออกแบบงานระบบวิศวกรรม	1.05	16 ต.ค. 60	ไม่มีความสัมพันธ์ใดๆกับผู้ถือหุ้น กรรมการ และผู้บริหารของบริษัท
บริษัท แอทคริสต์ จำกัด	ที่ปรึกษาด้านอะคูสติคส์	0.07	10 ม.ค. 60	ไม่มีความสัมพันธ์ใดๆกับผู้ถือหุ้น กรรมการ และผู้บริหารของบริษัท
บริษัท เอิร์ธ แอนด์ ชัน จำกัด	ที่ปรึกษาและจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA)	1.45	10 พ.ย. 60	ไม่มีความสัมพันธ์ใดๆกับผู้ถือหุ้น กรรมการ และผู้บริหารของบริษัท

หมายเหตุ: - ในสัญญาว่าจ้างที่ปรึกษาทุกฉบับข้างต้น KPNL ในฐานะผู้ว่าจ้าง จะทำหนังสือโอนสิทธิในฐานะผู้ว่าจ้างให้แก่ RMLH เมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้ว

- ณ 31 เดือนธันวาคม 2561 KPNL ได้ชำระเงินตามสัญญาทุกฉบับข้างต้นไปแล้วรวมทั้งสิ้นจำนวน 10.23 ล้านบาท มูลค่าคงเหลือจำนวน 20.07 ล้านบาท

1.5 ประเภทและขนาดรายการ

ตามที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ครั้งที่ 3/2562 เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2562 ได้มีมติอนุมัติให้ RMLH ในฐานะบริษัทย่อยของบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 100.00 เข้าลงทุนซื้อหุ้นสามัญของ RML19 เพิ่มเติม ซึ่งดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย จำนวน 245,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว KPNL รวมถึงสิทธิในการเป็นเจ้านั้นของ KPNL พร้อมดอกเบี้ยคงค้าง (ซึ่ง KPNL ได้ให้เงินกู้ยืมแก่ RML19 ตามสัดส่วนการถือหุ้นของ KPNL ใน RML19 รวม 130.54 ล้านบาท) ในอาคารรวม 191.10 ล้านบาท จาก KPNL ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท โดยกลุ่ม KPNL ถือหุ้นในบริษัทรวมกันในสัดส่วนร้อยละ 20.18 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงของบริษัท กิจการดังกล่าวเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโครงการ SHAA ปัจจุบันอยู่ระหว่างการพิจารณาผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ของคณะกรรมการสิ่งแวดล้อม

โครงการ SHAA ตั้งอยู่บนที่ดิน 2 แปลง เนื้อที่รวม 1 ไร่ 8 ตารางวา ดังนี้

- 1) โฉนดที่ดินเลขที่ 24160 เลขที่ดิน 1963 หน้าสำรวจ 6392 ตำบลคลองตัน (ที่ 11 พระโขนงฝั่งเหนือ) อำเภอพระโขนง (บางกะปิ) จังหวัดกรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 2 งาน 4 ตารางวา
- 2) โฉนดที่ดินเลขที่ 24161 เลขที่ดิน 1964 หน้าสำรวจ 6393 ตำบลคลองตัน (ที่ 11 พระโขนงฝั่งเหนือ) อำเภอพระโขนง (บางกะปิ) จังหวัดกรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 2 งาน 4 ตารางวา

รายการลงทุนใน RML19	มูลค่าลงทุนโดยประมาณ (ล้านบาท)
หุ้นสามัญของ RML 19 ในสัดส่วนร้อยละ 49.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว รวมถึงสิทธิในการเป็นเจ้าหนี้ของ KPNL พร้อมดอกเบี้ยคงค้าง (ซึ่ง KPNL ได้ให้เงินกู้ยืมแก่ RML 19 ตามสัดส่วนการถือหุ้นของ KPNL ใน RML 19 รวม 130.54 ล้านบาท)	191.10
มูลค่าการลงทุนรวมทั้งสิ้น	191.10

การทำรายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นการทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (“เกณฑ์ได้มาหรือจำหน่ายไป”) ประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่ บจ.ป 21-01 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ.2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 รวมถึงรายการดังกล่าวยังเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภทที่ 4 รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 30 สิงหาคม 2551 (“เกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกัน”) และตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่ บจ.ป 22-01 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ.2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 โดยขนาดรายการที่คำนวณ ได้จากงบการเงินรวมของบริษัท สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และงบการเงินของ RML19 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 สามารถคำนวณขนาดรายการตามหลักเกณฑ์ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

หน่วย (ล้านบาท)	RML19 ณ 31 ธันวาคม 2561	บริษัท ณ 31 ธันวาคม 2561
สินทรัพย์รวม	843.40	14,329.74
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	144.31
หนี้สินรวม	837.78	8,607.87
ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย	-	5.21
สินทรัพย์สุทธิ (“NTA”) ^{1/}	5.62	5,572.35
กำไรสุทธิ ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นใหญ่	(44.33)	8.60

ที่มา: งบการเงินรวมบริษัทสิ้นสุด และงบการเงิน RML19 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จัดทำโดยบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

หมายเหตุ: ^{1/}สินทรัพย์สุทธิ (NTA) คำนวณจาก สินทรัพย์รวม - สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - หนี้สินรวม - ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย

1.5.1 ขนาดรายการของการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ ถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป เมื่อคำนวณมูลค่าของรายการตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่ได้ผลลัพธ์สูงสุด จะเท่ากับร้อยละ 1.33 โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัท ซึ่งตรวจสอบแล้วโดยผู้สอบบัญชีสำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

การคำนวณมูลค่าของรายการดังกล่าวอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัท ซึ่งตรวจสอบแล้วโดยผู้สอบบัญชีสำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีรายละเอียดดังนี้

เกณฑ์รายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์	รายละเอียด	การคำนวณ (หน่วย: ล้านบาท)	ขนาดรายการ (ร้อยละ)
1. มูลค่าทรัพย์สินที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ^{1/}	$\frac{\% \times \text{NTA ของบริษัทที่ทำรายการ} \times 100}{\text{NTA ของ RML}}$	$\frac{49\% \times 5.62 \times 100}{5,572.35}$	0.05
2. กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	$\frac{\% \times \text{กำไรสุทธิของบริษัทที่ทำรายการ} \times 100}{\text{กำไรสุทธิของ RML}}$	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจาก RML19 มีผลขาดทุน	ไม่สามารถคำนวณได้
3. มูลค่าสิ่งตอบแทน	$\frac{\text{มูลค่าที่จ่าย} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของ RML}}$	$\frac{191.10 \times 100}{14,329.74}$	1.33
4. มูลค่าหุ้นทุนที่บริษัทจดทะเบียนออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	$\frac{\text{จำนวนหุ้นที่ RML ออกเพื่อชำระค่าหุ้น RML19}}{\text{จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ RML}}$	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากบริษัทชำระเป็นเงินสด	ไม่สามารถคำนวณได้

หมายเหตุ: ^{1/}สินทรัพย์สุทธิ (NTA) คำนวณจาก สินทรัพย์รวม - สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - หนี้สินรวม - ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย

ปรากฏว่า ในระยะเวลา 6 เดือนที่ผ่านมา บริษัทมีรายการได้มาซึ่งสิทธิในการใช้เครื่องหมายการค้า “klapsons” เพื่อดำเนินธุรกิจด้านที่พักอาศัยพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก (Hospitality) เป็นระยะเวลา 10 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2571 จำนวนเงินไม่เกิน 19.81 ล้านบาท ซึ่งเมื่อคำนวณมูลค่าของรายการตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน จะเท่ากับร้อยละ 0.15 โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัท ซึ่งสอบทานโดยผู้สอบบัญชีสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน 2561 ทั้งนี้ บริษัทได้เปิดเผยรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ แล้วเมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2562

นอกจากนี้ ในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทในคราวเดียวกันนี้ ยังมีมติอนุมัติเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2562 พิจารณาการเข้าทำธุรกรรมการลงทุนพัฒนาโครงการ One City Centre (“โครงการ OCC”) อาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า ระดับ Grade A มีพื้นที่รวมประมาณ 116,199 ตารางเมตร โดยมีที่ตั้งอยู่บนถนนเพลินจิต ผ่านทางบริษัท อาร์ เอ็ม แอล 548 จำกัด (RML548) ในฐานะบริษัทย่อยของบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ซึ่งมีขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์สูงสุดตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทนเท่ากับร้อยละ 72.07 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท

เมื่อรวมขนาดรายการของทั้ง 3 ธุรกรรมดังกล่าวภายใต้เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ทำให้บริษัทมีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ทั้งหมดเท่ากับร้อยละ 73.55 จึงเข้าข่ายรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 1 ตามเกณฑ์การได้มาหรือจำหน่ายไปโดยมีมูลค่ารายการเกินกว่าร้อยละ 50.00 แต่ไม่เกินร้อยละ 100.00 (ตามการคำนวณขนาดรายการสูงสุด) ดังนั้น บริษัทจึงมีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยรายการสารสนเทศการทำรายการของบริษัทต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทและขออนุมัติการเข้าทำรายการต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะ (ถ้ามี) ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

1.5.2 ขนาดรายการของรายการที่เกี่ยวข้องกัน

เนื่องจากกลุ่ม KPNL เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ในสัดส่วนรวมกันร้อยละ 20.18 ของทุนที่ชำระแล้ว การเข้าทำรายการในครั้งนี้จึงถือเป็นตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบมูลค่าสิ่งตอบแทน 191.10 ล้านบาทกับมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทตามงบการเงินรวมฉบับตรวจสอบของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 5,572.35 ล้านบาทนั้น มูลค่าสิ่งตอบแทนมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 3.43 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท ซึ่งมีมูลค่ามากกว่าหรือเท่ากับ 20.00 ล้านบาท และสูงกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท ซึ่งถือเป็นรายการประเภทที่ 4 รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ และเป็นรายการขนาดใหญ่ บริษัทจึงมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ซึ่งกำหนดให้บริษัทมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ขอมติอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัท และขออนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะ (ถ้ามี) ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

สำหรับผู้ถือหุ้นที่ไม่มีสิทธิออกเสียง ประกอบด้วย KPNL ถือหุ้นในบริษัท 828,000,000 หุ้น และนายเกษม ณรงค์เดช ในฐานะกรรมการของ KPNL ถือหุ้นในบริษัท 14,042,800 หุ้น ทำให้ถือหุ้นรวมกันทั้งสิ้น 842,042,800 หุ้น ส่งผลให้จำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงคงเหลือ 3,330,441,327 หุ้น ซึ่งรายการดังกล่าวจะต้องได้รับเสียงในการอนุมัติรายการไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

1.6 ลักษณะสินทรัพย์ได้มา

ตามที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ครั้งที่ 3/2562 เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2562 ได้มีมติอนุมัติให้ RMLH ในฐานะบริษัทย่อยของบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 100.00 เข้าลงทุนซื้อหุ้นสามัญของ RML19 เพิ่มเติม จำนวน 245,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว รวมถึงสิทธิในการเป็นเจ้าหนี้ของ KPNL พร้อมดอกเบี้ยคงค้าง (ซึ่ง KPNL ได้ให้เงินกู้ยืมแก่ RML19 ตามสัดส่วนการถือหุ้นของ KPNL ใน RML19 รวม 130.54 ล้านบาท) ในราคารวม 191.10 ล้านบาท จาก KPNL ซึ่ง RML19 เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโครงการ SHAA ปัจจุบันอยู่ระหว่างการพิจารณาผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ของคณะกรรมการสิ่งแวดล้อม ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

1.6.1 โฉนดที่ดิน

เจ้าของกรรมสิทธิ์	: บริษัท เคพีเอ็น-เคปเปิล อัลลายซ์แอนซ์ (เอสเค19) จำกัด (ชื่อเดิม) ชื่อปัจจุบัน: บริษัท ไรมอน แลนด์ โนนดิน จำกัด (RML19)
ที่ตั้ง	: ซอยสุขุมวิท 19 ตำบลคลองเตยเหนือ อำเภอวัฒนา กรุงเทพมหานคร
โฉนดที่ดิน	: เลขที่ 14160 และ เลขที่ 14161
จำนวน	: 2 แปลง
พื้นที่ทั้งหมด	: 1 ไร่ 8 ตารางวา

หมายเหตุ: จำนวนไว้กับธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งตั้งแต่วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2561

1.6.2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาสนับสนุนวงเงินสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง

ผู้ขอสินเชื่อ	: บริษัท เคพีเอ็น-เคปเปิล อัลลายซ์แอนซ์ (เอสเค19) จำกัด (ชื่อเดิม) ชื่อปัจจุบัน: บริษัท ไรมอน แลนด์ โนนท์ จำกัด (RML19)
วันที่ทำสัญญา	: 30 เมษายน 2561
วงเงินกู้ และ วัตถุประสงค์การขอ ใช้สินเชื่อ	: ผู้ขอสินเชื่อตกลงเบิกใช้สินเชื่อ และผู้ให้สินเชื่อตกลงให้สินเชื่อแก่ผู้ขอสินเชื่อจำนวนไม่เกิน 1,050.00 ล้านบาท เพื่อใช้ในการก่อสร้างคอนโดมิเนียม โครงการ SHAA โดยแบ่งเป็น วงเงินที่ 1: เงินกู้ระยะยาว จำนวนไม่เกิน 539.00 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นค่าที่ดินโครงการ วงเงินที่ 2: เงินกู้ระยะยาว จำนวนไม่เกิน 501.00 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นค่าก่อสร้างโครงการ วงเงินที่ 3: หนังสือค้ำประกัน วงเงิน 10.00 ล้านบาท เพื่อใช้ในการค้ำประกันค่าใช้จ่าย สาธารณูปโภคของโครงการ เช่น ค่าไฟฟ้า
อัตราดอกเบี้ย	: การชำระดอกเบี้ยเงินกู้ยืมวงเงินกู้ยืมระยะยาวทุกวงเงินเป็นรายเดือนทุกเดือน วงเงินที่ 1: ปีแรก ชำระดอกเบี้ยในอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 4 ต่อปี และในปีถัดไป จะต้องชำระดอกเบี้ยในอัตราดอกเบี้ยลูกค้ำรายใหญ่ขั้นดี ประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate หรือ MLR) ^{1/} ลบด้วย อัตราร้อยละ 2.90 ต่อปี วงเงินที่ 2: ปีแรก ชำระดอกเบี้ยในอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 4 ต่อปี และในปีถัดไป จะต้องชำระดอกเบี้ยในอัตราดอกเบี้ย MLR ^{1/} ลบด้วยอัตราร้อยละ 2.90 ต่อปี วงเงินที่ 3: ชำระค่าธรรมเนียมในอัตราร้อยละ 1.00 ต่อปี
หลักประกัน	: - จำนวนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนโฉนดเลขที่ 14160 และ เลขที่ 14161 ซอยสุขุมวิท 19 แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร และอาคารที่จะก่อสร้างบนพื้นที่ ดังกล่าว - บริษัท และ KPNL ค้ำประกันวงเงินกู้เพื่อซื้อที่ดินจำนวน 539.00 ล้านบาท ^{2/}
การชำระสินเชื่อ	: - ทุกคราวที่มีการปลดจำนวนห้องชุดในโครงการ เพื่อโอนขายให้กับผู้ซื้อรายย่อย ผู้ขอ สินเชื่อต้องชำระคืนไม่น้อยกว่าอัตราร้อยละ 70 ของราคาซื้อขายห้องชุด หากราคา ขายมีมูลค่าต่ำกว่า 290,000 บาทต่อตารางเมตร ให้ใช้หลักการคำนวณการชำระเงิน ต้นเท่ากับ 290,000 ต่อตารางเมตร - วงเงินที่ 1: ชำระคืนให้เสร็จสิ้นภายใน 5 ปีนับจากวันที่ทำสัญญานี้ - วงเงินที่ 2: ชำระคืนให้เสร็จสิ้นภายใน 5 ปีนับจากวันที่ทำสัญญานี้

หมายเหตุ: ^{1/} ณ วันที่ 30 เมษายน 2561 อัตราดอกเบี้ยลูกค้ำรายใหญ่ขั้นดี ประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate หรือ MLR) ของธนาคารพาณิชย์ผู้ให้กู้ เท่ากับร้อยละ 7.00

^{2/} ทางธนาคารพาณิชย์ได้มีการจัดทำสัญญาแก้ไขแบบท้ายที่ 1 ซึ่งมีรายละเอียดในส่วนของกาเปลี่ยนแปลงกำหนดชำระเงินกู้ยืม เพื่อซื้อที่ดินเต็มจำนวนภายในวันที่ 11 พฤษภาคม 2562 ซึ่งสามารถขยายเวลาการชำระทั้งจำนวนได้เมื่อมีการส่งเอกสาร เพื่อขออนุมัติการขยายการชำระเงินกู้แก่ธนาคารล่วงหน้า 1 เดือนก่อนการชำระงวดสุดท้าย

1.6.3 ข้อมูลโครงการและการลงทุน

งบลงทุน

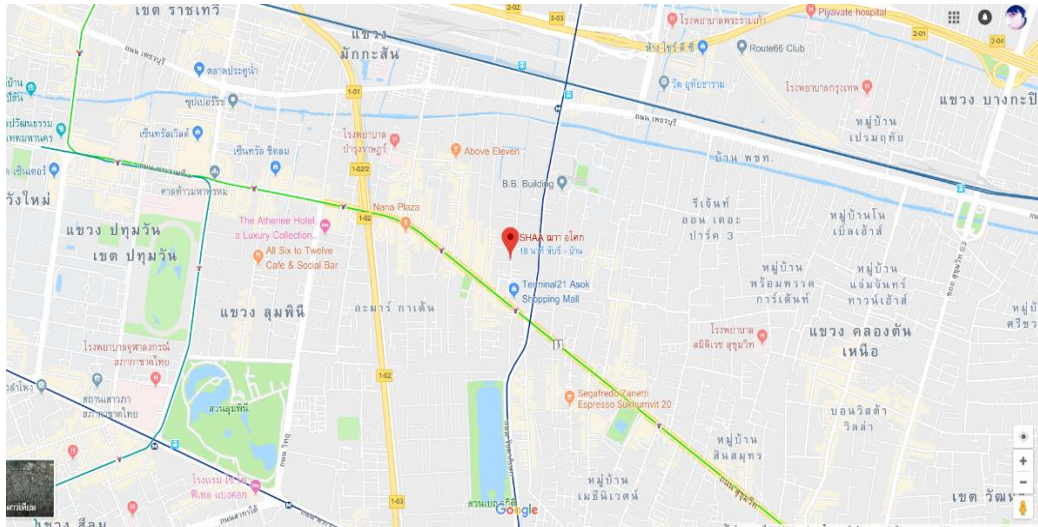
รายการลงทุนใน RML19	มูลค่าลงทุน โดยประมาณ (ล้านบาท)
หุ้นสามัญของ RML 19 ในสัดส่วนร้อยละ 49.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว รวมถึงสิทธิในการเป็นเจ้าหนี้ของ KPNL พร้อมดอกเบี้ยคงค้าง (ซึ่ง KPNL ได้ให้เงินกู้ยืมแก่ RML 19 ตามสัดส่วนการถือหุ้นของ KPNL ใน RML 19 รวม 130.54 ล้านบาท)	191.10
มูลค่าการลงทุนรวมทั้งสิ้น	191.10

ที่ตั้งโครงการ

โครงการ SHAA เป็นโครงการอาคารชุดเพื่อพักอาศัย (Condominium) สูง 24 ชั้น ประเภท Luxury 1 โครงการจำนวนห้องชุดรวม 143 ยูนิต ตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 19 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ซึ่งปัจจุบันอยู่ในระหว่างการพัฒนา โดยโครงการอยู่ห่างจากถนนสุขุมวิทประมาณ 250 เมตร แวดล้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน อาทิ ศูนย์การค้าโรบินสัน และศูนย์การค้าเทอมินอล 21 ซึ่งเป็นศูนย์การค้าชั้นนำ การคมนาคมสะดวกสามารถเดินทางโดยใช้รถไฟฟ้าสถานี BTS อโศก และ MRT สุขุมวิท ระยะห่างจากสถานีประมาณ 250 เมตร โครงการอยู่ห่างจากรถไฟฟ้าแอร์พอร์ต เรล ลิงก์ สถานีมีนกะสันในระยะประมาณ 1.4 กิโลเมตร และสามารถขึ้นทางด่วนศรีรัช และทางด่วนเฉลิมมหานครในรัศมีไม่ถึง 3 กิโลเมตร

ปัจจุบันโครงการ SHAA อยู่ระหว่างการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ของคณะกรรมการสิ่งแวดล้อม เพื่อขอใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร โดยได้ดำเนินการเปิดจองห้องชุดตั้งแต่ช่วงพฤษภาคม 2561 เป็นต้นมา ซึ่งได้รับความสนใจจากนักลงทุนพอสมควร

แผนที่ตั้งของโครงการ



มูลค่าโครงการตามราคาขาย

มูลค่าโครงการรวม (ล้านบาท)	2,550.77
จำนวนห้องชุด (ยูนิต)	143
พื้นที่ขาย (ตารางเมตร)	7,949.50
ขนาดห้องชุด (ตารางเมตรต่อยูนิต)	34.25 – 110.75
ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตรโดยประมาณ (บาทต่อตารางเมตร)	258,000 – 360,800

หมายเหตุ: มูลค่าโครงการรวมอ้างอิงจากราคาโครงการเปิดเสนอขายช่วง เดือนพฤษภาคม 2561 ที่ผ่านมา

ลักษณะอาคารและสิ่งปลูกสร้าง และระบบสาธารณูปโภค

โครงการ SHAA เป็นโครงการที่ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท ซอย 19 พัฒนabanพื้นที่ 2 แปลง ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ RML19 มีเนื้อที่รวม 1 ไร่ 8 ตารางวา หรือเท่ากับเนื้อที่พัฒนา 1,632 ตารางเมตร ประกอบไปด้วยอาคารสูง 24 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องพักอาศัย 143 ยูนิต มีพื้นที่จอดรถ มีระบบสาธารณูปโภค ประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบลิฟต์ ระบบโทรศัพท์ ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบสัญญาณเตือนภัย โดยมีลิฟต์โดยสาร 2 ชุด และลิฟต์เซอร์วิส 1 ชุด เพื่อรองรับทั้ง 24 ชั้นของอาคาร โครงการได้จัดให้มีที่จอดรถไว้จำนวน 100 คัน คิดเป็นร้อยละ 70 ของจำนวนห้องพักที่จัดจำหน่ายทั้งหมด

รูปโครงการ



รูปแบบแปลนอาคาร



1st Floor Plan



2nd Floor Plan



3rd-19th Floor Plan





รูปแบบห้องชุด

ตามการออกแบบของ RML19 ในโครงการ SHAA มี 2 ห้องนอน และ 1 ห้องนอน โดยมีลักษณะรูปแบบห้องชุดแบ่งเป็น 3 แบบ ดังนี้

จำนวนห้องนอน	ประเภท	ขนาด (ตารางเมตร)	จำนวนยูนิต
1 Bedroom	1BR	34.25 – 34.75	66
2 Bedroom	2BR	69.50 – 75.50	75
Duplex	2BR	107.25 – 113.25	2

รูปแผนผังห้องชุดขนาด 34.75 ตารางเมตร (1 ห้องนอน)



1A (34.25ตารางเมตร)



1B (34.75ตารางเมตร)



1C (34.75ตารางเมตร)

รูปแผนผังห้องชุดขนาด 69.50 – 75.50 ตารางเมตร (2 ห้องนอน)



2A (75.50ตารางเมตร)



2B_05 (69.50 ตารางเมตร)



2B_06 (69.50 ตารางเมตร)



2C (75.50 ตารางเมตร)



2H Lower (110.75 ตารางเมตร)



2H Upper (110.75 ตารางเมตร)



2I Lower (101.50 ตารางเมตร)



2I Upper (101.50 ตารางเมตร)



2F-1 (74.50 ตารางเมตร)



2G-1 (72.25 ตารางเมตร)

รูปห้องตัวอย่างที่โครงการ

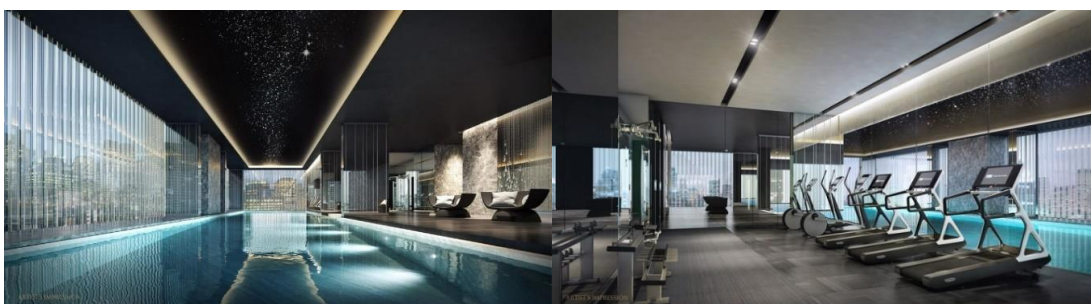


ลักษณะของผู้ซื้อห้องชุด

- ซื้อเพื่ออยู่อาศัยทั้ง 143 ยูนิตใน 24 ชั้น

สิ่งอำนวยความสะดวกและจุดเด่นของโครงการ

- สถานีชาร์จไฟฟ้าสำหรับรถยนต์ไฟฟ้า EV Charging Station ภายในที่จอดรถ
- ความสูงจากพื้นถึงเพดานของห้องประเภท 1 ห้องนอนและ 2 ห้องนอนจะมีความสูงประมาณ 2.8 เมตร
- ความสูงจากพื้นถึงเพดานของห้องประเภท Duplex จะมีความสูงประมาณ 6.1 เมตร
- ที่จอดรถยนต์อัตโนมัติ (Automatic Parking) และที่จอดรถจักรยานยนต์
- ห้องออกกำลังกายฟิตเนส และสระว่ายน้ำระบบเกลือบริเวณชั้น 2 ของอาคาร
- ระบบรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง



รูปภาพโครงการ ณ เดือน กุมภาพันธ์ 2562



ระยะเวลาในการดำเนินการ

	2561				2562				2563				2564				2565				2566	
	Q'1	Q'2	Q'3	Q'4	Q'1	Q'2	Q'3	Q'4	Q'1	Q'2	Q'3	Q'4	Q'1	Q'2	Q'3	Q'4	Q'1	Q'2	Q'3	Q'4	Q'1	Q'2
ยื่นคำขอ EIA ครั้งที่ 1																						
ยื่นคำขอ EIA ครั้งที่ 2																						
พัฒนาแบบงานก่อสร้าง																						
จัดซื้อจัดจ้าง																						
ขออนุญาตรื้อถอน																						
รื้อถอน																						
ยื่นขออนุญาตก่อสร้าง ม.39 ทวิ																						
เริ่มการก่อสร้าง																						
งานเสาเข็มเจาะ																						
งานโครงสร้างใต้ดิน																						
งานโครงสร้างเหนือดิน																						
งานสถาปัตยกรรม																						
งานระบบ																						
งานตกแต่งภายใน																						
งานภายนอก																						
งานปรับปรุงภูมิทัศน์																						
โอนกรรมสิทธิ์																						

ที่มา : ข้อมูลจากบริษัท

ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

โครงการ SHAA เป็นโครงการที่เข้าข่าย ประเภทโครงการอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ยูนิตขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป ซึ่งโครงการจึงจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่องกำหนดประเภทและขนาดโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ณ วันที่ 13 มีนาคม 2562 รายงานวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมของโครงการ SHAA อยู่ระหว่างการพิจารณาผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม (EIA) ของคณะกรรมการสิ่งแวดล้อม

1.7 มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

รายการลงทุนใน RML19	มูลค่าลงทุน โดยประมาณ (ล้านบาท)
หุ้นสามัญของ RML 19 ในสัดส่วนร้อยละ 49.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว รวมถึงสิทธิในการเป็นเจ้าหนี้ของ KPNL พร้อมดอกเบี้ยคงค้าง (ซึ่ง KPNL ได้ให้เงินกู้ยืมแก่ RML 19 ตามสัดส่วนการถือหุ้นของ KPNL ใน RML 19 รวม 130.54 ล้านบาท)	191.10
มูลค่าการลงทุนรวมทั้งสิ้น	191.10

1.8 มูลค่าสินทรัพย์ที่ได้มา

รายการสินทรัพย์ที่ได้มาของ RML19	มูลค่าสินทรัพย์ โดยประมาณ (ล้านบาท)
หุ้นสามัญของ RML 19 ในสัดส่วนร้อยละ 49.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว รวมถึงสิทธิในการเป็นเจ้าหนี้ของ KPNL พร้อมดอกเบี้ยคงค้าง (ซึ่ง KPNL ได้ให้เงินกู้ยืมแก่ RML 19 ตามสัดส่วนการถือหุ้นของ KPNL ใน RML 19 รวม 130.54 ล้านบาท)	191.10
มูลค่าสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น	191.10

1.9 เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทนในการได้มาซึ่งสินทรัพย์ภายใต้การเข้าทำรายการในครั้งนี้ คือราคาของบริษัทและ KPNL ได้เจรจาและตกลงกัน โดยอ้างอิงจากมูลค่าหุ้นสามัญที่ปรับปรุง (Adjusted Book Value) รวมกับสิทธิในความเป็นเจ้าหนี้พร้อมดอกเบี้ยคงค้างของ KPNL ตามสัดส่วนการถือหุ้นของ KPNL ใน RML19

1.10 แหล่งเงินทุน

แหล่งที่มาของเงินทุนซื้อหุ้นสามัญของ RML19 เพิ่มเติม และสิทธิในการเป็นเจ้าหนี้พร้อมดอกเบี้ยคงค้างของ KPNL ตามสัดส่วนการถือหุ้นของ KPNL ใน RML19 ทางบริษัทได้กำหนดแนวทางการจัดหาแหล่งเงินทุน ดังนี้

แหล่งใช้ไปของเงินทุนโดยประมาณ (ล้านบาท)	แหล่งที่มาของเงินทุนโดยประมาณ (ล้านบาท)
หุ้นสามัญของ RML 19 ในสัดส่วนร้อยละ 49.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว รวมถึงสิทธิในการเป็นเจ้าหนี้ของ KPNL พร้อมดอกเบี้ยคงค้าง (ซึ่ง KPNL ได้ให้เงินกู้ยืมแก่ RML 19 ตามสัดส่วนการถือหุ้นของ KPNL ใน RML 19 รวม 130.54 ล้านบาท)	เงินทุนหมุนเวียนของบริษัท ^{1/}
รวมทั้งสิ้นประมาณ	รวมทั้งสิ้นประมาณ
191.10	191.10

ที่มา: มูลค่าตามสัญญาจะซื้อจะขายหุ้นสามัญของ RML19 ระหว่าง RMLH และ KPNL ฉบับลงวันที่ 19 มีนาคม 2562

หมายเหตุ: ^{1/} ณ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 896.04 ล้านบาท และมีเงินลงทุนชั่วคราวในกองทุนตลาดเงินและกองทุนต่างประเทศจำนวน 224.81 ล้านบาท รวมประมาณ 1,120.85 ล้านบาท อ้างอิงตามงบการเงินรวมฉบับตรวจสอบของบริษัท สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

1.11 ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะช่วยขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างบริษัทและ KPNL ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท เนื่องจากปัจจุบันบริษัทถือหุ้นโดยอ้อมใน RML19 ในสัดส่วนร้อยละ 51.00 และ KPNL ถืออยู่ในสัดส่วนร้อยละ 49.00 หากรายการนี้ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทใน RML19 โดยการถือหุ้นโดยอ้อมผ่าน RMLH จะเพิ่มขึ้นจากเดิมจากร้อยละ 51.00 เป็นร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ซึ่งเป็นผลให้บริษัทมีอำนาจแต่เพียงผู้เดียวในการตัดสินใจในการลงทุนในโครงการ SHAA ให้เป็นไปในทิศทางที่บริษัทกำหนด

1.12 รายละเอียดของรายการที่เกี่ยวข้องกัน

กลุ่ม KPNL เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ประกอบไปด้วย KPNL ถือหุ้นในบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 19.84 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว และผู้มีอำนาจควบคุมใน KPNL คือ นายกฤษณ์ ณรงค์เดช ถือหุ้นในบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 0.34 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว โดยกลุ่ม KPNL ถือหุ้นรวมกันในบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 20.18 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ซึ่งถือเป็นผู้มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ดังนั้น การทำรายการในครั้งนี้ จึงถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท ประเภทที่ 4 รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ ตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเมื่อคำนวณรายการดังกล่าวแล้ว พบว่ามีมูลค่ามากกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท ดังนั้น บริษัทจึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ขอมติอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัท และขออนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะ (ถ้ามี) ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

สำหรับผู้ถือหุ้นที่ไม่มีสิทธิออกเสียง ประกอบด้วย KPNL ถือหุ้นในบริษัท 828,000,000 หุ้น และนายกฤษณ์ ณรงค์เดช ในฐานะกรรมการของ KPNL ถือหุ้นในบริษัท 14,042,800 หุ้น ทำให้ถือหุ้นรวมกันทั้งสิ้น 842,042,800 หุ้น ส่งผลให้จำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงคงเหลือ 3,330,441,327 หุ้น ซึ่งรายการดังกล่าวจะต้องได้รับเสียงในการอนุมัติรายการไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

นอกจากนี้ บริษัทไม่ได้เข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันอื่นใดกับบุคคลที่เกี่ยวข้องรายเดียวกัน หรือผู้ที่เกี่ยวข้องหรือญาติสนิทของบุคคลดังกล่าวในช่วงระหว่าง 6 เดือนก่อนวันที่มีการตกลงเข้าทำรายการในครั้งนี้

1.13 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท (โดยไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสียในการเข้าทำรายการในครั้งนี้) มีความเห็นว่าการเข้าทำรายการในครั้งนี้มีความเหมาะสมและเป็นประโยชน์เชิงกลยุทธ์ต่อบริษัท โดยเป็นการเพิ่มสัดส่วนการลงทุนในโครงการ SHAA จากเดิม ร้อยละ 51.00 เป็น ร้อยละ 100.00 ซึ่งคอนโดมิเนียมเป็นธุรกิจหลักของบริษัท ประกอบกับโครงการดังกล่าวมีศักยภาพที่จะสามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีให้กับบริษัทในอนาคต อีกทั้งการเข้าทำรายการดังกล่าวจะเป็นการขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างบริษัท และ KPNL ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัท และบริษัทจะมีอำนาจแต่เพียงผู้เดียวในการตัดสินใจในการลงทุนในโครงการ SHAA ให้เป็นไปในทิศทางที่บริษัทกำหนด

1.14 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

-ไม่มี-

ส่วนที่ 2: ความสมเหตุสมผลของการทำรายการ

2.1 วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ

บริษัทมีความประสงค์ที่จะเพิ่มขีดความสามารถในการดำเนินธุรกิจ และการแข่งขันในตลาดอาคารชุดเพื่อพักอาศัย (Condominium) โดยมุ่งเน้นขยายตลาดไปยังกลุ่มอาคารชุดเพื่อพักอาศัยระดับบน (Luxury Condominium) ซึ่งเป็นตลาดลูกค้าที่มีกำลังซื้อสูง และสามารถสร้างผลกำไรให้แก่บริษัทได้สูงกว่าการสร้างโครงการอาคารชุดเพื่อพักอาศัยในระดับกลางและล่าง การเพิ่มสัดส่วนการถือหุ้นใน RML19 เป็นร้อยละ 100.00 ในครั้งนี้ จะทำให้เป็นการช่วยสร้างการรับรู้ของกลุ่มลูกค้าต่อแนวทางในการพัฒนาโครงการและเพิ่มความเชื่อถือของกลุ่มลูกค้าระดับบนที่มีต่อบริษัท รวมถึงเป็นการสร้างรายได้และผลกำไรในอนาคตเมื่อโครงการพัฒนาแล้วเสร็จเต็มจำนวนตามสัดส่วนการทำรายการที่เพิ่มขึ้น

จากข้อมูลดังกล่าวทำให้ผู้บริหารของบริษัทเชื่อว่าการเข้าทำรายการครั้งนี้ จะส่งผลให้บริษัทมีการพัฒนาโครงการอาคารชุดเพื่อพักอาศัย (Condominium) เพื่อขายให้แก่ผู้สนใจอย่างต่อเนื่อง และจะส่งผลดีกับบริษัทในด้านการสร้างผลการดำเนินงานให้มีการรับรู้รายได้และผลกำไรของบริษัทได้อย่างต่อเนื่องในอนาคต จากการส่งมอบกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าเมื่อโครงการพัฒนาแล้วเสร็จ

2.2 เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการ

2.2.1 ข้อดีของการเข้าทำรายการ

1) บริษัทสามารถรับรู้ผลประโยชน์ในอนาคตเมื่อโครงการสร้างเสร็จได้เต็มจำนวน

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ ส่งผลให้ RMLH ในฐานะบริษัทย่อยของบริษัท ถือหุ้นใน RML19 ในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ปัจจุบันมีการพัฒนาโครงการ SHAA ตั้งอยู่บนที่ดิน 2 แปลง เนื้อที่รวม 1 ไร่ 8 ตารางวา ซึ่งอยู่ระหว่างการพิจารณาผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ของคณะกรรมการสิ่งแวดล้อม โดย RML19 มีแผนงานที่จะก่อสร้างอาคารห้องชุด (Condominium) แล้วเสร็จ และพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้จองห้องชุดในช่วงไตรมาสที่ 4 ปี 2565 (อ้างอิงจากตารางการดำเนินงานของโครงการ) นอกจากนี้ยังส่งผลให้บริษัทสามารถรับรู้ผลประโยชน์ของโครงการได้เต็มจำนวนในอนาคตเมื่อโครงการแล้วเสร็จตามข้อมูลที่กล่าวมาข้างต้น ซึ่งโครงการดังกล่าวมีมูลค่าโครงการตามการคาดการณ์ของบริษัทประมาณ 2,550.77 ล้านบาท

2) ได้รับอำนาจควบคุมในโครงการได้อย่างเบ็ดเสร็จเด็ดขาด

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะส่งผลให้ RMLH ถือหุ้นใน RML19 ในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ทำให้บริษัทมีอำนาจในการกำหนดแนวทางการพัฒนา แกะไข และอนุมัติรายการที่เกี่ยวข้องกับโครงการอย่างเบ็ดเสร็จเด็ดขาด โดยไม่จำเป็นต้องผ่านการอนุมัติจากผู้ร่วมทุนรายอื่น ซึ่งเป็นการเพิ่มความคล่องตัว และลดความยุ่งยาก รวมถึงต้นทุนที่อาจจะเกิดขึ้นในการปฏิบัติงาน อีกทั้งโครงการ SHAA เป็นโครงการอาคารชุดเพื่อพักอาศัย (Condominium) ประเภท Luxury ที่บริษัทมีความเชี่ยวชาญ และมีประสบการณ์จากการพัฒนาโครงการประเภทดังกล่าวหลายโครงการก่อนหน้านี้ อาทิ โครงการ 185 ราชดำริ โครงการ The River โครงการเดอะ ลอฟท์ เอ็นอากาศ โครงการเดอะ ลีเจนด์ ศาลาแดง

3) ได้รับทรัพย์สินที่มีความสอดคล้องกับแนวทางการดำเนินธุรกิจของบริษัท

บริษัทได้รับสินทรัพย์จากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ เป็นโครงการ SHAA ซึ่งจัดอยู่ในประเภทกลุ่มธุรกิจที่บริษัท มีความเชี่ยวชาญ และเป็นรายได้หลักของบริษัท ปัจจุบันบริษัทมีโครงการอาคารชุดเพื่อพักอาศัย (Condominium) ทั้งสิ้น 16 โครงการ โดยแบ่งเป็นโครงการที่สร้างแล้วเสร็จจำนวน 12 โครงการ ได้แก่ โครงการมิวส์เอ็นอากาศ โครงการเดอะ ลอฟท์ เอกมัย โครงการ 185 ราชดำริ โครงการ The River โครงการเดอะ ลอฟท์ เอ็นอากาศ โครงการเดอะ ลีเจนด์ ศาลา แดง โครงการเดอะ ลอฟท์ สาทร โครงการเดอะ เลคส์ โครงการยูนิกซ์ เซาท์ พัทยา โครงการชาयर้ วงศ์มาตย์ โครงการ นอร์ธพอยท์ และโครงการนอร์ธฮอว์ และโครงการอยู่ระหว่างการพัฒนาจำนวน 4 โครงการ ได้แก่ โครงการเดอะ ลอฟท์ สี ลม โครงการ The Estelle Phrom Phong โครงการ TAIT 12 และ โครงการสุขุมวิท 28 ซึ่งโครงการดังกล่าวล้วนเป็น โครงการอาคารชุดเพื่อพักอาศัย (Condominium) ประเภท Luxury

4) จัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

การที่บริษัทเข้าซื้อหุ้นสามัญของ RML19 เพิ่มเติมในสัดส่วนร้อยละ 49.00 จาก KPNL ซึ่งในปัจจุบันกลุ่ม KPNL เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 20.18 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้วของบริษัท ดังนั้นการทำการรายการใน ครั้งนี้ จะเป็นการจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

2.2.2 ข้อดีของการเข้าทำรายการ

1) การลงทุนจำเป็นต้องใช้เงินสด ส่งผลให้บริษัทสูญเสียโอกาสการลงทุนในโครงการอื่น

กรณีที่บริษัทไม่เข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัทสามารถนำเงินสดที่มีอยู่ไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับพิจารณา ลงทุนในโครงการอื่นๆ ที่มีศักยภาพในการทำกำไร และสร้างผลประโยชน์ที่นำพึงพอใจตามเป้าหมายของบริษัท

2.3 เปรียบเทียบข้อดีและข้อดีของการไม่เข้าทำรายการ

2.3.1 ข้อดีของการไม่เข้าทำรายการ

1) บริษัทไม่ต้องรับความเสี่ยงเต็มจำนวนจากความไม่แน่นอนของโครงการ

ในปัจจุบันโครงการ SHAA อยู่ระหว่างการพิจารณาผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ของคณะกรรมการสิ่งแวดล้อม และ RML19 ยังมีความจำเป็นต้องดำเนินการขอเอกสารที่เกี่ยวข้องกับทางราชการ ซึ่งต้องใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ และเมื่อรวมระยะเวลาการก่อสร้างก็จะใช้ระยะเวลามากกว่า 3 ปี นอกจากนี้ในส่วนที่เกี่ยวกับการบริหารจัดการในการ ตรวารับห้องชุดและการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้จองซื้ออาจเกิดความล่าช้าจากแผนการที่กำหนดไว้ ซึ่งอาจส่งผลให้ผล ประโยชน์ของ RML19 ไม่เป็นไปตามที่บริษัทคาดการณ์ไว้ ดังนั้น การที่บริษัทไม่ได้เข้าทำรายการดังกล่าว จะทำให้ บริษัทได้รับความเสี่ยงจากการลงทุนในโครงการเพียงร้อยละ 51.00 ตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมในโครงการ

2) บริษัทสามารถนำเงินสดไปลงทุนในโครงการอื่น

กรณีที่บริษัทไม่ได้เข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัทจะสามารถนำเงินสดที่มีอยู่ไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับ พิจารณาลงทุนในโครงการอื่นๆ ที่อยู่ในแผนงาน หรือโครงการน่าสนใจอื่นๆ ที่มีโอกาสให้ผลตอบแทนสูงกว่าการเข้าทำ รายการในครั้งนี้

อย่างไรก็ตาม หากบริษัทพิจารณาจะนำเงินสดที่มีอยู่ไปลงทุนในโครงการอื่นๆ ที่จะให้ผลตอบแทนที่ดีในอนาคต จะต้องใช้เวลาในการดำเนินการและเกิดขึ้นไม่แน่นอน โดยเฉพาะการหาที่ดินที่มีทำเลที่ดีในราคาที่เหมาะสม และ การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

2.3.2 ข้อดีของการไม่เข้าทำรายการ

1) บริษัทจะสูญเสียโอกาสในการรับรู้ผลประโยชน์จากการเติมจำนวน

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะส่งผลให้ RMLH ในฐานะบริษัทย่อยของบริษัท ถือหุ้นใน RML19 ในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว หากบริษัทไม่เข้าทำรายการดังกล่าวจะทำให้บริษัทไม่สามารถรับรู้รายได้และผลกำไรเติมจำนวนจากโครงการเมื่อพัฒนาแล้วเสร็จในอนาคตได้

2) บริษัทจะไม่มีอำนาจควบคุมโครงการโดยเบ็ดเสร็จเด็ดขาด

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะส่งผลให้ RMLH ในฐานะบริษัทย่อยของบริษัท ถือหุ้นใน RML19 ในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ทำให้บริษัทมีอำนาจในการกำหนดแนวทางการพัฒนา แกะไข และอนุมัติรายการที่เกี่ยวข้องกับโครงการอย่างเบ็ดเสร็จเด็ดขาด โดยไม่จำเป็นต้องผ่านการอนุมัติจากผู้ร่วมทุนรายอื่น ดังนั้น หากบริษัทไม่ทำรายการดังกล่าวจะทำให้บริษัทขาดความคล่องตัวในการบริหารจัดการ และการดำเนินการอาจมีความยุ่งยากรวมถึงมีต้นทุนที่เพิ่มขึ้นจากการปฏิบัติงาน

2.4 เปรียบเทียบข้อดีและข้อดีของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและการทำรายการกับบุคคลภายนอก

2.4.1 ข้อดีของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

1) จัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

สืบเนื่องจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2561 ได้มีมติอนุมัติเข้าลงทุนในทรัพย์สินของ KPNL ภายใต้กระบวนการรับโอนกิจการทั้งหมด (Entire Business Transfer) อันเป็นผลให้บริษัทได้มาซึ่งหุ้นสามัญของ RML 19 ในสัดส่วนร้อยละ 51.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ส่งผลให้ KPNL เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท โดยในปัจจุบันกลุ่ม KPNL ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 20.18 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ดังนั้น การเข้าทำรายการในครั้งนี้ จึงมีความจำเป็นต้องทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพื่อเป็นการจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ นอกจากนี้ ยังทำให้บริษัทมีอำนาจเบ็ดเสร็จเด็ดขาด และมีความคล่องตัวในการบริหารในโครงการ SHAA

2.4.2 ข้อดีของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

-ไม่มี-

2.4.3 ข้อดีของการทำรายการกับบุคคลภายนอก

-ไม่มี-

2.4.4 ข้อดีของการทำรายการกับบุคคลภายนอก

1) ไม่ได้รับหุ้นของโครงการซึ่งบุคคลเกี่ยวข้องเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในหุ้นดังกล่าว

เนื่องจาก KPNL ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 19.84 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้วและผู้มีอำนาจควบคุมใน KPNL คือ นายกฤษณ์ ณรงค์เดช ถือหุ้นในบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 0.34 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว (“กลุ่ม KPNL”) โดยกลุ่ม KPNL ถือหุ้นรวมกันในบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 20.18 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว และ KPNL ยังเป็นผู้ถือหุ้นใน RML19 ในสัดส่วนร้อยละ 49.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว รวมถึงสิทธิในการเป็นเจ้าหนี้พร้อมดอกเบี้ยคงค้าง (ซึ่งได้ให้เงินกู้ยืมแก่ RML19 ตามสัดส่วนการถือหุ้นของ KPNL ใน RML19 รวม 130.54 ล้านบาท) ดังนั้น การเข้าทำรายการครั้งนี้จึงเป็นรายการเกี่ยวข้องกัน หากบริษัทเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก ก็จะไม่สามารถขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ได้

2.5 ความเสี่ยงของการทำรายการ

2.5.1 ผลประกอบการของ RML19 ไม่เป็นไปตามที่บริษัทคาดการณ์ไว้

จากการที่ธนาคารแห่งประเทศไทย (“ธปท.”) ได้ออกหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อที่อยู่อาศัยใหม่ ตามประกาศ ธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สนส. 24/2561 ลงวันที่ 8 พฤศจิกายน 2561 เรื่องหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งจะมีผลบังคับใช้ในวันที่ 1 เมษายน 2562 เป็นต้นไป โดยมีสาระสำคัญตามตาราง ดังนี้

ประเภทที่อยู่อาศัย	เพดาน LTV ratio ^{1/} ร้อยละ
กรณีมีมูลค่าหลักประกันต่ำกว่า 10 ล้านบาท	
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่ง	100.00
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่สอง	
- ผ่อนชำระสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่งมาแล้วตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป	90.00
- ผ่อนชำระสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่งมาแล้วน้อยกว่า 3 ปี	80.00
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่สามเป็นต้นไป	70.00
กรณีมีมูลค่าหลักประกันตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป	
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่งหรือสัญญาที่สอง	80.00
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่สามเป็นต้นไป	70.00
กรณีปลูกสร้างที่อยู่อาศัยบนที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของลูกหนี้ที่ปลอดภาระหนี้	100.00

ที่มา: ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สนส.24/2561

หมายเหตุ: ^{1/} Loan to Value (LTV ratio) คือ อัตราส่วนการให้สินเชื่อเพื่อซื้อบ้านเทียบกับมูลค่าบ้าน



จากตารางดังกล่าวจะเห็นได้ว่า ธปท. ได้กำหนดสัดส่วนเงินดาวน์กับการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยแก่ลูกค้าต่างจากแนวทางเดิมที่ไม่มีการกำหนดสัดส่วนเงินดาวน์ ผลจากประกาศดังกล่าวอาจกระทบต่อการตัดสินใจของลูกค้าในการจองห้องชุดในโครงการ SHAA ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อยอดขายของโครงการได้ อย่างไรก็ตาม ทางบริษัทเห็นว่าเกณฑ์การควบคุมสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยใหม่นี้จะไม่ส่งผลกระทบต่อยอดขายห้องชุดของโครงการ เนื่องจากกลุ่มลูกค้าของบริษัทเป็นกลุ่มลูกค้าระดับบนที่มีกำลังซื้อสูง และบริษัทได้มีการกำหนดหลักเกณฑ์ให้มีการวางเงินดาวน์ขั้นต่ำในอัตราที่สูงอยู่แล้วเพื่อเป็นการคัดกรองกลุ่มลูกค้าที่เข้ามาซื้อห้องจากโครงการ โดยลูกค้าต้องมีการวางเงินมัดจำในสัดส่วนร้อยละ 10.00 ของมูลค่าห้องชุดเมื่อลงนามในสัญญาจองห้องและต้องวางเงินมัดจำเพิ่มเติมให้ครบในสัดส่วนร้อยละ 20.00 ของมูลค่าห้องชุด โดยให้ผ่อนชำระตามสัญญาจองได้ถึง 40 งวด(เดือน) หรืออาจน้อยกว่าซึ่งขึ้นอยู่กับระยะเวลาที่เหลืออยู่ในการพัฒนาโครงการ ทำให้ลูกค้าของโครงการ SHAA จะไม่ได้รับผลกระทบจากเกณฑ์การควบคุมสินเชื่อตามประกาศของ ธปท. ตามที่กล่าว

2.5.2 ความเสี่ยงในการพัฒนาโครงการล่าช้าจากแผนงาน จะทำให้ไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าได้ตามกำหนด

เนื่องจากในปัจจุบันทางโครงการ SHAA อยู่ระหว่างการพัฒนาผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ของคณะกรรมการสิ่งแวดล้อม ซึ่งเดิมบริษัทกำหนดการขออนุญาตการก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2561 แต่ปรากฏว่า RML19 ไม่สามารถขออนุญาตก่อสร้างได้ตามกำหนดการ เนื่องจากรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมยังไม่ผ่านมติอนุมัติจากคณะกรรมการสิ่งแวดล้อม ทั้งนี้บริษัทได้จัดส่งรายงานเพิ่มเติมเพื่อให้คณะกรรมการสิ่งแวดล้อมพิจารณา โดยบริษัทคาดว่าจะการพิจารณาจะแล้วเสร็จภายในไตรมาส 2 ปี 2562 หากคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมไม่อนุมัติตามกำหนดการตามที่กล่าวก็อาจจะส่งผลให้เริ่มพัฒนาโครงการล่าช้า ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้กับลูกค้า

2.5.3 ความเสี่ยงจากการปรับขึ้นของอัตราดอกเบี้ย

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ ทำให้ RML 19 มีภาระดอกเบี้ยในการพัฒนาโครงการ SHAA ซึ่งจากงบการเงินของ RML 19 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีรายการกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารพาณิชย์ จำนวน 539.00 ล้านบาท ตามสัญญาการกู้ยืม ฉบับลงวันที่ 30 เมษายน 2561 ระบุการชำระดอกเบี้ยในอัตราคงที่ร้อยละ 4.00 ในช่วงการกู้ยืมเงินในปีแรก ส่วนอัตราดอกเบี้ยในปีถัดไป กำหนดไว้ที่อัตราดอกเบี้ย MLR - 2.90% ต่อปี ซึ่งดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารพาณิชย์อาจมีทิศทางการปรับตัวเพิ่มขึ้นตามอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่ประกาศโดยคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) กล่าวคือ เมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2561 ที่ประชุมมีมติให้ขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายจากเดิมร้อยละ 1.50 ต่อปีเป็นร้อยละ 1.75 ต่อปี เพื่อดูแลความเสี่ยงท่ามกลางการคาดการณ์เกี่ยวกับการเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อในอนาคต ซึ่งหากมีการเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ยนโยบาย ก็ส่งผลกระทบต่อต้นทุนการดำเนินงานของโครงการ SHAA อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน มีมติเป็นเอกฉันท์ให้คงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ที่ร้อยละ 1.75 ต่อปี และทางธนาคารพาณิชย์ที่ให้กู้ยืมยังคงอัตราดอกเบี้ย MLR ไว้ที่อัตราเดิมที่ร้อยละ 7.00 ต่อปี ดังนั้น RML 19 อาจได้รับความเสี่ยงจากการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินของ RML 19 และอาจส่งผลการดำเนินงานโดยรวมของบริษัท

2.5.4 ความเสี่ยงในการถูกเรียกชำระเงินกู้ยืมสำหรับวงเงินเพื่อซื้อที่ดิน

เดิมที่ RML 19 ได้รับสนับสนุนเงินกู้ยืมตามสัญญาสนับสนุนวงเงินสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการฉบับลงวันที่ 30 เมษายน 2561 รวม 3 วงเงิน โดยมีวงเงินรวม 1,050.00 ล้านบาท (รายละเอียดตามส่วนที่ 1.6.2) ซึ่งปัจจุบัน RML 19 ได้ทำการเบิกถอนเงินกู้ยืมวงที่ 1 เพื่อใช้ในการชำระค่าที่ดินจำนวน 539.00 ล้านบาท โดยมีกำหนดชำระคืนเงินต้นภายในระยะเวลา 5 ปีนับจากเบิกถอน แต่ภายหลังจากการทำรายการตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2561 ส่งผลให้มีการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นของ RML 19 เป็นบริษัทย่อยในสัดส่วนร้อยละ 51.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ทำให้ทางธนาคารพาณิชย์ที่ให้กู้ยืมได้มีการทำสัญญาแนบท้ายเงินกู้ยืม โดยเปลี่ยนแปลงกำหนดเวลาการชำระคืนเงินกู้ดังกล่าวทั้งจำนวนเป็นชำระภายใน 11 พฤษภาคม 2562 ซึ่งสามารถทำตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ โดย RML 19 สามารถร้องขอขยายเวลาการชำระทั้งจำนวนได้ แต่ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของธนาคารพาณิชย์ผู้ให้กู้ ส่งผลให้ทาง RML 19 มีความเสี่ยงที่จะต้องหาเงินมาชำระเงินกู้ยืมตามเวลาที่กล่าว การเข้าทำรายการดังกล่าวจะทำให้ RMLH ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทเป็นผู้ถือหุ้นใน RML 19 ในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ดังนั้นหาก RML 19 ไม่ได้รับการขยายเวลาการชำระหนี้ หรือ ไม่สามารถ Refinance ได้ทันตามกำหนด ก็จะเป็นภาระของบริษัทในการให้การสนับสนุนเงินเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมดังกล่าว

อย่างไรก็ตามในปัจจุบัน ทาง RML 19 อยู่ในช่วงการขอเจรจากับธนาคารพาณิชย์ผู้ให้กู้เพื่อขอขยายเวลาและเจรจากับธนาคารพาณิชย์อื่นเพื่อขอ Refinance ในกรณีที่ธนาคารพาณิชย์ที่ให้กู้ยืมไม่ขยายระยะเวลาหรือไม่สามารถ Refinance ได้ภายในกำหนดเวลาตามที่กล่าว บริษัทก็ยังสามารถที่จะสนับสนุนเงินแก่ทาง RML 19 เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมดังกล่าว ทั้งนี้ ตามงบการเงินรวมของบริษัท มีรายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 896.04 ล้านบาท และรายการเงินลงทุนชั่วคราวในกองทุนตลาดเงินและกองทุนต่างประเทศ จำนวน 224.81 ล้านบาท รวมเป็นจำนวน 1,120.85 ล้านบาท จากรายการทางบัญชีดังกล่าว พบว่าบริษัทมีสภาพคล่องเพียงพอที่จะให้การสนับสนุนเงินแก่ RML 19 เพื่อนำไปชำระเงินกู้กับธนาคารพาณิชย์ที่ให้กู้ยืมได้

2.5.5 บริษัทต้องรับความเสี่ยงจากเงินให้กู้ยืมแก่ RML19 พร้อมดอกเบี้ยคงค้างเต็มจำนวน

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะส่งผลให้สัดส่วนการถือหุ้นใน RML19 จากร้อยละ 51.00 เป็นร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว รวมถึงบริษัทได้รับสิทธิการเป็นเจ้าหนี้ของ KPNL พร้อมดอกเบี้ยคงค้างซึ่งได้ให้เงินกู้ยืมแก่ RML19 ตามสัดส่วนการถือหุ้นของ KPNL ใน RML19 จำนวน 130.54 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทต้องรับความเสี่ยงจากการเรียกร้องให้ชำระหนี้เพิ่มขึ้นตามจำนวนดังกล่าว

ทั้งนี้ภายหลังจากที่ RML19 พัฒนาโครงการแล้วเสร็จ RML19 คาดว่าจะสามารถโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งโครงการให้แก่ลูกค้าเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ภายในปี 2566 และจะสามารถคืนเงินกู้ยืมจำนวนดังกล่าวให้แก่บริษัทได้

ส่วนที่ 3: ความสมเหตุสมผลของราคาและความเหมาะสมของเงื่อนไขการเข้าทำรายการ**3.1 ความสมเหตุสมผลของราคาในการเข้าทำรายการ**

ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของรายการ สำหรับการพิจารณาอนุมัติให้ RMLH ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัท ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100.00 เข้าซื้อหุ้นสามัญของ RML19 เพิ่มเติมจำนวน 245,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 49.00 ของ RML19 จาก KPNL รวมถึงสิทธิในการเป็นเจ้าหนี้ของ KPNL พร้อมดอกเบี้ยคงค้าง (ซึ่งได้ให้เงินกู้ยืมแก่ RML19 ตาม สัดส่วนการถือหุ้นของ KPNL ใน RML19 รวม 130.54 ล้านบาท) ในราคารวม 191.10 ล้านบาท โดย RML19 เป็นเจ้าของ กรรมสิทธิ์ในโครงการอาคารชุดเพื่อพักอาศัย (Condominium) สูง 24 ชั้น ประเภท Luxury 1 โครงการ ที่อยู่ระหว่างการ พัฒนา ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 24160 และ 24161 ซอยสุขุมวิท 19 แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา เนื้อที่รวมทั้งสิ้น ประมาณ 1 ไร่ 8 ตารางวา (“โครงการ SHAA”) ทั้งนี้ เนื่องจาก ณ วันที่ 29 มีนาคม 2562 KPNL ถือหุ้นในบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 19.84 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้วและยังมี นายกฤษณ์ ณรงค์เดช ซึ่งมีสถานะเป็นผู้ควบคุมใน KPNL ถือหุ้นในบริษัทใน สัดส่วนร้อยละ 0.34 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว (“กลุ่ม KPNL”) โดยกลุ่ม KPNL ถือหุ้นรวมกันในบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 20.18 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้วของบริษัท ดังนั้น การเข้าทำรายการดังกล่าว เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภทที่ 4 รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศ คณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนใน รายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้อง กัน”) ที่ปรึกษาการเงินอิสระได้ทำการประเมินมูลค่าของ RML19 ที่เหมาะสมด้วยการใช้วิธีประเมินมูลค่าหลายวิธีในการ ประเมินราคายุติธรรมของผู้เสนอขาย รวมทั้งได้ให้ความเห็นเกี่ยวกับข้อดีและข้อเสียของวิธีประเมินมูลค่ายุติธรรมในแต่ละ วิธี เพื่อประกอบการประเมินด้วยวิธีการ ดังนี้

1. วิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach)
2. วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach)
3. วิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนราคาของบริษัทที่ประกอบธุรกิจที่ใกล้เคียงกัน (Market Multiples Approach)
 - 3.1 วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี (Price to Book Value Ratio: P/BV)
 - 3.2 วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรสุทธิ (Price to Earnings Ratio: P/E)
4. วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach)

ในการจัดทำรายงานความเห็นที่ปรึกษาการเงินอิสระครั้งนี้ เนื่องจาก RML19 เป็นบริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนอยู่ใน ตลาดหลักทรัพย์จึงไม่ได้มีหน้าที่ในการเปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณะมากนัก ประกอบกับ RML 19 เป็นเจ้าของโครงการ อสังหาริมทรัพย์เพียงโครงการเดียว คือ โครงการคอนโดมิเนียม SHAA (“โครงการ SHAA”) อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ ซึ่งยังไม่แล้วเสร็จ จึงยังไม่มีรายได้และกำไรจากการดำเนินงาน ที่ปรึกษาการเงินอิสระจึงได้พิจารณาความเหมาะสม ของราคาสำหรับการเข้าทำรายการในครั้งนี้ โดยอ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับเท่านั้น โดยที่ปรึกษาการเงินอิสระได้พิจารณาใช้ วิธีทางการเงินในการประเมินมูลค่า ดังนี้

วิธีประเมินมูลค่า กิจการ	วิธีที่ จัดทำ	ข้อจำกัดของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
1. วิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach)	✓	เนื่องจากการประเมินมูลค่าของ RML19 วิธีนี้จะได้คำนึงถึงการดำเนินธุรกิจในอนาคต ความสามารถในการแข่งขันของบริษัท แนวโน้มของภาวะเศรษฐกิจ ดังนั้น จึงทำให้การ ประเมินมูลค่าด้วยวิธีนี้ อาจจะไม่สะท้อนความสามารถในการทำกำไร รวมถึงมูลค่าที่แท้จริง ของ RML19 ทำให้วิธีการดังกล่าวไม่เหมาะสมในการประเมินมูลค่า
2. วิธีปรับปรุงมูลค่าตาม บัญชี (Adjusted Book Value Approach)	✓	เนื่องจากสินทรัพย์หลักของ RML19 ที่ได้รับโอนมา ซึ่งถูกบันทึกอยู่ในงบการเงิน คือที่ดิน สำหรับใช้ในการพัฒนาโครงการ ดังนั้น การประเมินมูลค่าที่ดินด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์ ตามบัญชี ซึ่งเป็นวิธีที่คำนึงถึงราคาต้นทุนที่บริษัทได้มา พร้อมทั้งปรับมูลค่าสินทรัพย์ให้เป็น ราคาตลาดตามสภาพปัจจุบันด้วยส่วนต่างจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำ โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ จึงทำให้สะท้อนความมูลค่าตลาดของทรัพย์สินตามสภาพ ปัจจุบันได้
3. วิธีเปรียบเทียบกับอัตราส่วนราคาของบริษัทที่ประกอบธุรกิจที่ใกล้เคียงกัน (Market Multiples Approach)		
3.1 วิธีอัตราส่วน ราคาต่อมูลค่า ตามบัญชี (Price to Book Value: P/BV)	✓	เนื่องจาก การใช้มูลค่าตามบัญชีของ RML19 ไม่ได้สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของ และมูลค่า ดังกล่าวไม่ได้สะท้อนความสามารถทำกำไรในอนาคต เป็นเพียงการนำมูลค่าตามบัญชี ณ ขณะใดขณะหนึ่งมาคูณด้วยอัตราส่วนราคาตลาดต่อมูลค่าทางบัญชี (P/BV) ของบริษัทที่ ประกอบธุรกิจใกล้เคียงกับ RML19 ทำให้วิธีการดังกล่าวไม่เหมาะสมในการประเมินมูลค่า
3.2 วิธีอัตราส่วน ราคาต่อกำไร สุทธิ (Price to Earnings Ratio: P/E)	X	เนื่องจาก RML19 เป็นเจ้าของโครงการอสังหาริมทรัพย์เพียงโครงการเดียวคือ โครงการ SHAA ซึ่งอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ โดยโครงการยังไม่แล้วเสร็จจึงยังไม่มีรายได้และกำไรจาก การดำเนินงาน ดังนั้น ที่ปรึกษาการเงินอิสระจึงไม่สามารถประเมินมูลค่าด้วยวิธีนี้ได้
4. วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ ของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach)	✓	เนื่องจากข้อสมมติฐานต่างๆ อาจมีความไม่แน่นอน เนื่องจาก RML19 อยู่ระหว่างการพัฒนา ใบอนุญาตก่อสร้าง จึงอาจมีความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นและส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของ RML19 ในอนาคต เช่น กระบวนการขอใบอนุญาตก่อสร้างล่าช้า การก่อสร้างล่าช้า หรือมี เหตุการณ์ที่จะทำให้กิจการไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้ ทำให้ต้นทุนค่าพัฒนาโครงการ อาจเปลี่ยนแปลงไปจากประมาณการอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งอาจส่งผลให้ผลประโยชน์ใน อนาคตของ RML19 อาจไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ หรือทำให้ข้อสมมติฐานที่ใช้ในการ ประเมินมูลค่าเปลี่ยนแปลงไป

ทั้งนี้ ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของราคาอยู่บนพื้นฐานของ
ข้อจำกัดในการเข้าถึงข้อมูล ซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจัดทำ การประเมินมูลค่าแต่ละวิธีดังที่แสดงไว้ใน
ตารางข้างต้น

1. วิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach)

การประเมินมูลค่าด้วยวิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach) เป็นวิธีการประเมินมูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์สุทธิตามงบการเงินของบริษัท ณ ขณะใดขณะหนึ่ง โดยนำมูลค่าของสินทรัพย์รวมหักด้วยมูลค่าหนี้สินรวมจะได้มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้น และปรับปรุงด้วยสิทธิในการเป็นเจ้าหนี้ของ KPNL พร้อมดอกเบี้ยคงค้าง (ซึ่งได้ให้เงินกู้ยืมแก่ RML19 ตามสัดส่วนการถือหุ้นของ KPNL ใน RML19 รวม 130.54 ล้านบาท) อย่างไรก็ตาม ราคาที่คำนวณได้จากวิธีการนี้ อาจไม่สะท้อนมูลค่าตลาดของสินทรัพย์ในปัจจุบัน รวมทั้งมิได้สะท้อนถึงความสามารถในการทำกำไรของบริษัทในอนาคต รวมถึงแนวโน้มภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมโดยรวม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้ข้อมูลจากงบการเงินของ RML19 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ซึ่งเป็นงบการเงินฉบับล่าสุดที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งสามารถคำนวณมูลค่าตามบัญชี ได้ดังนี้

	รายการ	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
	ทุนที่ออกและชำระแล้ว	50.00
	กำไร (ขาดทุน) สะสม	(44.38)
	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	5.62
(1)	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น ในสัดส่วนร้อยละ 49.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	2.76
(2)	สิทธิในการเป็นเจ้าหนี้ของ KPNL พร้อมดอกเบี้ยคงค้าง ซึ่ง KPNL ได้ให้กู้ยืมแก่ RML 19 ตามสัดส่วนการถือหุ้นของ KPNL ใน RML 19 รวม	130.54
(1)+(2)	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น ในสัดส่วนร้อยละ 49.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว และสิทธิในการเป็นเจ้าหนี้ของ KPNL พร้อมดอกเบี้ยคงค้าง (ซึ่งได้ให้เงินกู้ยืมแก่ RML19 ตามสัดส่วนการถือหุ้นของ KPNL ใน RML19) รวม	133.29

การประเมินมูลค่าด้วยวิธีมูลค่าตามบัญชี จะได้มูลค่าตามบัญชีของส่วนของผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 49.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว และสิทธิในการเป็นเจ้าหนี้ของ KPNL พร้อมดอกเบี้ยคงค้าง (ซึ่งได้ให้เงินกู้ยืมแก่ RML19 ตามสัดส่วนการถือหุ้นของ KPNL ใน RML19 รวม 130.54 ล้านบาท) ในมูลค่ารวมเท่ากับ 133.29 ล้านบาท ซึ่งมีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าการเข้าทำรายการจำนวน 191.10 ล้านบาท เท่ากับ 57.81 ล้านบาท หรือ ต่ำกว่าในอัตราร้อยละ 30.25 ของมูลค่าการเข้าทำรายการ

2. วิธีปรับปรุงมูลค่ากิจการตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach)

วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี เป็นการนำสินทรัพย์รวมหักด้วยหนี้สินรวมของบริษัท ณ ขณะใดขณะหนึ่ง พร้อมทั้งปรับปรุงด้วยภาวะผูกพันและหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคต ในการประเมินมูลค่าของ RML19 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้ข้อมูลจากงบการเงินของ RML19 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ปรับปรุงด้วยรายการที่เกิดขึ้นภายหลังรายงานฉบับดังกล่าว รวมถึงรายการส่วนเพิ่มหรือส่วนลดของมูลค่าสินทรัพย์บางรายการที่ได้รับการประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ โดยมีรายละเอียดการปรับปรุงรายการ ดังนี้

การปรับปรุงมูลค่าดีดของสินทรัพย์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีของรายการสินทรัพย์แสดงในต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของ RML 19 โดยพิจารณาจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ ได้แก่ บริษัท แลนด์มาร์ค คอนซัลแทนส์ จำกัด โดยนายมงคล ชัยอรุณ เป็นผู้ประเมินราคาหลัก ซึ่งเป็นผู้ประเมินและบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งได้จัดทำรายงานประเมินมูลค่าของที่ดินเปล่า โดยมีวัตถุประสงค์การประเมินเพื่อสาธารณะ (รายละเอียดตามเอกสารแนบ 3) ซึ่งทำการประเมินมูลค่าเมื่อวันที่ 10 ธันวาคม 2561 โดยมีอายุไม่เกิน 6 เดือน ถึงวันที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจัดทำรายงานฉบับนี้ ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่าข้อมูลดังกล่าวสามารถนำมาใช้เพื่อประกอบการพิจารณาการประเมินมูลค่าตามวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีได้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าตามบัญชี ณ 31 ธันวาคม 2561 (ล้านบาท)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	ส่วนปรับปรุงเพิ่ม / (ลด) จากมูลค่าบัญชี (ล้านบาท)	วิธีประเมินมูลค่า
ที่ดิน รวมถึงภาษีและค่าธรรมเนียมการโอนที่เกี่ยวข้อง (แสดงในต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์)	777.83	897.60	119.77	วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์สุทธิด้วยรายการที่สำคัญดังกล่าวข้างต้น โดยสามารถคำนวณมูลค่าของ RML 19 ตามวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach) ดังนี้

	รายการ	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
	มูลค่าของส่วนของผู้ถือหุ้นของ RML 19 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	5.62
	บวก ส่วนเพิ่มจากการประเมินราคาทรัพย์สินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ	119.77
	ส่วนของผู้ถือหุ้นหลังปรับปรุง	125.40
(1)	ส่วนของผู้ถือหุ้นหลังปรับปรุง ในสัดส่วนร้อยละ 49.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	61.44
(2)	สิทธิในการเป็นเจ้าน้ำของ KPNL พร้อมดอกเบี้ยคงค้าง ซึ่ง KPNL ได้ให้กู้ยืมแก่ RML 19 ตามสัดส่วนการถือหุ้นของ KPNL ใน RML 19 รวม	130.54
(1)+(2)	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น ในสัดส่วนร้อยละ 49.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว และสิทธิในการเป็นเจ้าน้ำของ KPNL พร้อมดอกเบี้ยคงค้าง (ซึ่งได้ให้เงินกู้ยืมแก่ RML 19 ตามสัดส่วนการถือหุ้นของ KPNL ใน RML 19) รวม	191.98

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การประเมินมูลค่าด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach) สะท้อนฐานะทางการเงินของกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และมูลค่าปรับปรุงรายการซึ่งรวมถึงการสะท้อนมูลค่าดีดของสินทรัพย์หลักของ RML 19 ทำให้วิธีการดังกล่าวเหมาะสมในการประเมินมูลค่า

การประเมินมูลค่าด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี จะได้มูลค่าตามบัญชีภายหลังปรับปรุงรายการ ในสัดส่วนร้อยละ 49.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว และสิทธิในการเป็นเจ้าน้ำของ KPNL พร้อมดอกเบี้ยคงค้าง (ซึ่งได้ให้เงินกู้ยืมแก่ RML19 ตามสัดส่วนการถือหุ้นของ KPNL ใน RML19 รวม 130.54 ล้านบาท) ในมูลค่ารวมเท่ากับ 191.98 ล้านบาท ซึ่งมีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าการเข้าทำรายการจำนวน 191.10 ล้านบาท เท่ากับ 0.88 ล้านบาท หรือสูงกว่าในอัตราร้อยละ 0.46 ของมูลค่าเข้าทำรายการ

3. วิธีเปรียบเทียบกับอัตราส่วนราคาของบริษัทที่ประกอบธุรกิจที่ใกล้เคียงกัน (Market Multiples Approach)

วิธีการเปรียบเทียบกับอัตราส่วนของตลาด เป็นวิธีที่นำอัตราส่วนด้านราคาตลาดของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ประกอบธุรกิจใกล้เคียงกันมาอ้างอิง เพื่อสะท้อนราคาตลาดที่นักลงทุนทั่วไปมีต่อบริษัท และ/หรือ ธุรกิจในช่วงเวลานั้น สำหรับอัตราส่วนที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะนำมาเปรียบเทียบคือ อัตราส่วนราคาตลาดต่อมูลค่าทางบัญชี (Price to Book Value Ratio: P/BV)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้พิจารณาเลือกบริษัทที่ประกอบกิจการประเภทเดียวกันเพื่อเทียบเคียงกัน โดยได้กำหนดเกณฑ์ของบริษัทที่จะนำมาเทียบเคียง ดังนี้

1. เป็นบริษัทที่จดทะเบียนมาแล้วตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป เมื่อนับถึงวันที่ 13 มีนาคม 2562 ซึ่งเป็นวันทำการวันสุดท้ายก่อนการประชุมคณะกรรมการของบริษัท ที่มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ
2. เป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย ซึ่งมีโครงสร้างรายได้จากการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50.00 ของรายได้รวม ติดต่อกันย้อนหลัง 3 ปี ตั้งแต่ปี 2559 - 2561

จากการพิจารณาดังกล่าว บริษัทที่มีคุณสมบัติสามารถมีคุณสมบัติสำหรับนำมาใช้เทียบเคียง มีรายละเอียดดังนี้

ชื่อย่อ หลักทรัพย์	ชื่อบริษัท	ลักษณะการประกอบธุรกิจ
CGD	บริษัท คันทรี กรุป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ESTAR	บริษัท เอสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย หรือให้เช่า และธุรกิจสนามกอล์ฟ ในกรุงเทพมหานครและจังหวัดระยอง
LPN	บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการขายและให้เช่าโครงการต่างๆ ซึ่งดำเนินงานภายใต้การพัฒนาของบริษัทและบริษัทย่อยในรูปแบบของอาคารชุดสำนักงานและอาคารชุดพักอาศัยในเขตศูนย์กลางทางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล
MJD	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและธุรกิจโรงแรม โดยเน้นโครงการอาคารที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูง หรือ คอนโดมิเนียม ในระดับไฮเอนด์ที่มีความหรูหราในการอยู่อาศัย
NOBLE	บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย รับจ้างก่อสร้าง ให้เช่าและให้บริการ
SENA	บริษัท เซนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย ได้แก่ บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์ อาคารชุด และอพาร์ทเมนต์ให้เช่า community mall และธุรกิจสนามกอล์ฟ

ที่มา : www.set.or.th

3.1 วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี (Price to Book Value Ratio: P/BV)

การคำนวณมูลค่าด้วยวิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี (Price to Book Value Approach: P/BV) จะแสดงให้เห็นถึงมูลค่าของหุ้น โดยการนำมูลค่าตามบัญชี (Book Value) ตามที่ปรากฏในรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตและงบการเงินของ RML19 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 คูณกับค่าเฉลี่ยของอัตราส่วนราคาปิดต่อมูลค่าตามบัญชี (P/BV Ratio) โดยใช้ค่าเฉลี่ยของอัตราส่วนราคาปิดต่อมูลค่าตามบัญชีของบริษัทจดทะเบียนที่มีลักษณะการประกอบธุรกิจใกล้เคียงกับ RML19 จำนวน 6 บริษัทข้างต้นในการเปรียบเทียบ ซึ่ง RML19 มีมูลค่าทางบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ดังนี้

รายการ	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
มูลค่าหุ้นตามบัญชี ในสัดส่วนร้อยละ 49.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	2.76

สำหรับการคำนวณมูลค่าของ RML19 ด้วยวิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนราคาตลาดต่อมูลค่าตามบัญชีนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ใช้ค่าเฉลี่ยของอัตราส่วนราคาตลาดต่อมูลค่าตามบัญชี (P/BV) ตั้งแต่วันทำการสุดท้ายก่อนหน้าวันที่คณะกรรมการของบริษัทมีมติให้เข้าทำรายการในครั้งนี้ และมีมติให้นำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว ย้อนหลังเป็นระยะเวลา 360 วันทำการ หรือตั้งแต่วันที่ 25 กันยายน 2560 ถึง วันที่ 13 มีนาคม 2562 โดยมีรายละเอียดในการคำนวณ ดังนี้

ช่วงเวลาที่ใช้ในการคำนวณ		P/BV						ค่าเฉลี่ย P/BV	มูลค่า RML19 ใน สัดส่วนร้อยละ 49.00 (ล้านบาท)	มูลค่าเมื่อ รวมสิทธิการ เป็นเจ้าหนี้ ^{1/} (ล้านบาท)
จำนวนวัน ทำการ ย้อนหลัง	ระยะเวลา	CGD	ESTAR	LPN	MJD	NOBLE	SENA			
7 วัน	5 มีนาคม 2562 – 13 มีนาคม 2562	1.99	0.60	0.77	0.62	0.96	0.90	0.97	2.68	133.22
15 วัน	21 กุมภาพันธ์ 2562 – 13 มีนาคม 2562	2.00	0.60	0.80	0.64	1.25	0.93	1.04	2.87	133.41
30 วัน	30 มกราคม 2562 – 13 มีนาคม 2562	2.03	0.60	0.82	0.66	1.28	0.95	1.06	2.91	133.45
60 วัน	17 ธันวาคม 2561 – 13 มีนาคม 2562	2.06	0.59	0.80	0.68	1.18	0.94	1.04	2.87	133.41
90 วัน	1 พฤศจิกายน 2561 – 13 มีนาคม 2562	2.08	0.61	0.86	0.69	1.10	0.96	1.05	2.89	133.43
120 วัน	18 กันยายน 2561 – 13 มีนาคม 2562	2.11	0.65	0.95	0.71	1.06	0.98	1.08	2.97	133.50
180 วัน	21 มิถุนายน 2561 – 13 มีนาคม 2562	2.09	0.66	1.04	0.72	1.00	1.00	1.09	2.99	133.53
240 วัน	22 มีนาคม 2561 – 13 มีนาคม 2562	2.14	0.69	1.08	0.73	0.95	1.02	1.10	3.04	133.57
360 วัน	25 กันยายน 2560 – 13 มีนาคม 2562	2.12	0.73	1.22	0.73	0.96	1.06	1.14	3.14	133.67

ที่มา: www.setsmart.com

หมายเหตุ: ^{1/} สิทธิในการเป็นเจ้าหนี้ของ KPNL พร้อมดอกเบี้ยคงค้าง ซึ่งได้ให้เงินกู้ยืมแก่ RML19 ตามสัดส่วนการถือหุ้นของ KPNL ใน RML19 ณ วันที่ 13 มีนาคม 2562 มีมูลค่าเท่ากับ 130.54 ล้านบาท

จากการประเมินมูลค่าด้วยวิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี จะได้มูลค่าในสัดส่วนร้อยละ 49.00 ระหว่าง 2.68 – 3.14 ล้านบาท เมื่อรวมกับสิทธิในการเป็นเจ้าหนี้ของ KPNL พร้อมดอกเบี้ยคงค้าง ซึ่งได้ให้เงินกู้ยืมแก่ RML19 ตามสัดส่วนการถือหุ้นของ KPNL ใน RML19 รวม 130.54 ล้านบาท จะมีมูลค่ารวมระหว่าง 133.22 – 133.67 ล้านบาท

การประเมินมูลค่าด้วยการนำมูลค่าทางบัญชีของ RML19 คูณด้วยค่าเฉลี่ย P/BV Ratio ของบริษัทจดทะเบียนที่มีลักษณะการประกอบธุรกิจใกล้เคียงกัน จะได้มูลค่าในสัดส่วนร้อยละ 49.00 และสิทธิในการเป็นเจ้าของ KPNL พร้อมดอกเบี๋ยคงค้าง (ซึ่งได้ให้เงินกู้ยืมแก่ RML19 ตามสัดส่วนการถือหุ้นของ KPNL ใน RML19 รวม 130.54 ล้านบาท) อยู่ระหว่าง 133.22 – 133.67 ล้านบาท ซึ่งมีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าการเข้าทำรายการจำนวน 191.10 ล้านบาท เท่ากับ 57.43 – 57.88 ล้านบาท หรือต่ำกว่าในอัตราร้อยละ 30.05 – 30.29 ของมูลค่าการเข้าทำรายการ

4. วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach: DCF)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำประมาณการทางการเงินของ RML19 ซึ่งเป็นเจ้าของโครงการ SHAA เพียงโครงการเดียวเท่านั้น โดยระยะเวลาในการจัดทำประมาณการเท่ากับ 5 ปี ตั้งแต่ปี 2562 - 2566 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำประมาณการทางการเงินของ RML19 โดยอ้างอิงข้อมูล แผนธุรกิจ และสมมติฐานที่ได้รับจากบริษัท อาทิ งบการเงิน ข้อมูลที่เผยแพร่ต่อสาธารณะทั่วไป และจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อวัตถุประสงค์ในการพิจารณาหามูลค่ากิจการของ RML19 เพื่อเปรียบเทียบกับราคาของบริษัทเข้าทำรายการในครั้งนี้เท่านั้น โดยหากภาวะเศรษฐกิจและปัจจัยภายนอกอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อการทำงานของ RML19 รวมทั้งปัจจัยภายในของ บริษัท มีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญจากสมมติฐานที่กำหนด มูลค่าที่ประเมินได้ตามวิธีนี้ย่อมจะต้องเปลี่ยนแปลงไปด้วยเช่นกัน โดยในการจัดทำสมมติฐานประมาณการทางการเงินของกิจการครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะคำนึงถึงหลักแห่งความระมัดระวัง (Conservative Basis) โดยสามารถสรุปข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำประมาณการ ดังนี้

4.1 สมมติฐานรายได้

รายได้จากประมาณการทางการเงินของ RML19 ประกอบด้วย 2 ส่วน คือ รายได้จากการขาย และรายได้อื่น

- รายได้จากการขาย

ประมาณการรายได้จากการขายของ RML19 มาจากรายได้จากการขายห้องชุดภายใต้โครงการคอนโดมิเนียมระดับหรู (“โครงการ SHAA”) ซึ่งเป็นอาคารพักอาศัยสูง 24 ชั้น มีจำนวนห้องชุดที่จะขายทั้งสิ้นจำนวน 143 ยูนิต คิดเป็นพื้นที่สำหรับขายเท่ากับ 7,949.50 ตารางเมตร มีมูลค่าโครงการเมื่อจำหน่ายทั้งสิ้นประมาณ 2,550.77 ล้านบาท หรือคิดเป็นราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร เท่ากับ 320,871.49 บาทต่อตารางเมตร ทั้งนี้ บริษัทคาดว่าจะเริ่มทยอยโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ลูกค้า และเริ่มรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในเดือนธันวาคม 2565

เนื่องจากห้องชุดแต่ละยูนิตนั้น มีพื้นที่และราคาต่อยูนิตที่แตกต่างกัน อ้างอิงจากราคาขาย (Price List) ที่ทางโครงการ SHAA เปิดให้ลูกค้าจองซื้อ ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงพิจารณากำหนดสมมติฐาน โดยใช้ราคาขายที่ทางโครงการเปิดขายคูณด้วยจำนวนห้อง เพื่อให้ได้มูลค่ารวมโครงการ แล้วจึงนำมหารด้วยพื้นที่ขาย จะได้ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร และนำมาใช้ในการคำนวณรายได้จากการขายห้องชุด โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ข้อมูลรายละเอียดจากโครงการ	
มูลค่าโครงการรวมประมาณ (ล้านบาท)	2,550.77
จำนวนห้องชุด (ยูนิต)	143
พื้นที่ขาย (ตารางเมตร)	7,949.50
ขนาดห้องชุด (ตารางเมตร)	34.25 – 110.75
ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตร (บาท/ตารางเมตร)	258,000 – 360,800
ข้อมูลที่น่าสนใจในประมาณการ	
ขนาดห้องชุดเฉลี่ยต่อยูนิต (ตารางเมตรต่อยูนิต)	55.59
ราคาขายเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักต่อตารางเมตรโดยประมาณ (บาทต่อตารางเมตร)	320,871.49

- 1) รายได้ในส่วนของเงินดาวน์ เป็นรายได้ที่ประกอบด้วย เงินจอง เงินทำสัญญาและเงินดาวน์ของลูกค้า ซึ่งลูกค้าได้ทำการชำระให้แก่ RML19 เพื่อจองห้องชุดดังกล่าว โดย RML19 ได้รับเงินในส่วนนี้แล้ว โดยบันทึกเป็นรายการเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด และจะรับรู้รายได้ในส่วนนี้เมื่อมีการโอนปลดจำนองห้องชุดในโครงการให้แก่ลูกค้า
- 2) รายได้จากการขาย-สุทธิส่วนของเงินดาวน์ เป็นรายได้จากการขายที่หักส่วนของเงินดาวน์ ซึ่งเป็นเงินที่ RML19 จะได้รับชำระ ณ วันโอนห้องชุดให้แก่ลูกค้า

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระและฝ่ายบริหารของบริษัท คาดการณ์การดำเนินการก่อสร้างเสร็จ และเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ของห้องชุด โดยทยอยรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดโครงการ ตั้งแต่เดือนธันวาคม 2565 ถึงเดือนพฤศจิกายน 2566

- รายได้อื่น

ประมาณการรายได้ของ RML19 มาจากรายได้จากเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด – ลูกค้ายกเลิกสัญญา ซึ่งเป็นเงินจอง เงินทำสัญญาและเงินดาวน์ของลูกค้าที่ยกเลิกการจองรวมทั้งทำผิดสัญญาจะซื้อจะขายซึ่งทางบริษัทจะไม่คืนเงินดังกล่าว โดย RML19 จะรับรู้รายได้จากส่วนของเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด – ลูกค้ายกเลิกสัญญา เมื่อเริ่มการโอนปลดจำนองห้องชุดในโครงการ เพื่อโอนขายให้แก่ผู้ซื้อ โดยจะรับรู้ในเดือนธันวาคม 2565 เมื่อเริ่มการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการ

สรุปประมาณการรายได้จากการขายห้องชุดและรายได้อื่นได้ ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

	2565	2566										
	ธ.ค.	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.
พื้นที่โอนกรรมสิทธิ์ (ตารางเมตร)	1,086.43	1,086.43	1,086.43	1,086.43	529.97	529.97	529.97	529.97	370.98	370.98	370.98	370.98
สัดส่วนพื้นที่โอนกรรมสิทธิ์ (%)	13.67%	13.67%	13.67%	13.67%	6.67%	6.67%	6.67%	6.67%	4.67%	4.67%	4.67%	4.67%
รายได้												
รายได้จากการขาย	348.60	348.60	348.60	348.60	170.05	170.05	170.05	170.05	119.04	119.04	119.04	119.04
รายได้อื่น	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมรายได้	348.60	348.60	348.60	348.60	170.05	170.05	170.05	170.05	119.04	119.04	119.04	119.04

4.2 สมมติฐานต้นทุนขายและค่าใช้จ่าย

- ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้พิจารณางบลงทุนของโครงการตามสมมติฐานที่กำหนดขึ้นร่วมกับผู้บริหารของบริษัทในการประมาณการต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บนหลักแห่งความระมัดระวัง (Conservative Basis) โดยได้พิจารณาด้านทุนในการพัฒนาโครงการรวม อ้างอิงจากสัญญาซื้อขายที่ดิน และสัญญาว่าจ้างที่ปรึกษา รวมถึงใบเสนอราคาค่าลิขสิทธิ์จัดเก็บรถยนต์โนมิตีพร้อมติดตั้ง โดยจะทำการตัดจ่ายต้นทุนห้องชุดแต่ละหน่วย ซึ่งคำนวณจากขนาดพื้นที่ในแต่ละหน่วยคูณด้วยราคาต้นทุนต่อตารางเมตร ซึ่งราคาต้นทุนต่อตารางเมตรคำนวณมาจากมูลค่างบลงทุนของโครงการ SHAA เท่ากับ 1,691.77 ล้านบาท หารด้วยพื้นที่สำหรับการขายทั้งหมดซึ่งเท่ากับ 7,949.50 ตารางเมตร จะได้ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 212,814.45 บาทต่อตารางเมตร

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วยรายการ ดังต่อไปนี้

- 1) ค่าที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการ SHAA ซึ่งประกอบไปด้วยที่ดิน 2 แปลง โฉนดเลขที่ 24160 และ 24161 เนื้อที่ดินรวม 1 ไร่ 8 ตารางวา หรือเท่ากับ 408 ตารางวา โดย KPNL ได้ทำสัญญาซื้อขายที่ดินรวม 2 โฉนดกับนายปรัชญา ศรีสวัสดิ์ ในราคาเท่ากับ 775.20 ล้านบาท ประกอบกับมีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนที่ดินจำนวน 2.63 ล้านบาทซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้นแล้ว รวมถึงมีค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนสิ่งก่อสร้างเดิมจำนวน 2.00 ล้านบาท
- 2) ค่าก่อสร้างโครงการ เนื่องจากปัจจุบันบริษัทยังไม่ได้มีการจัดทำสัญญาจ้างเหมางานก่อสร้าง ในการเป็นผู้จัดหาแรงงานและวัสดุก่อสร้าง ดูแลรักษาความปลอดภัยในพื้นที่ก่อสร้าง และดำเนินการก่อสร้างให้เสร็จสมบูรณ์ รวมถึงงานก่อสร้างอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น ระบบเสาเข็ม ระบบสุขาภิบาล เป็นต้น อย่างไรก็ตามเนื่องจากบริษัทเป็นผู้เชี่ยวชาญด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายประเภทคอนโดมิเนียมระดับ Luxury ซึ่งในอดีตมีโครงการที่บริษัทพัฒนาแล้วประสบความสำเร็จอย่างสูง ซึ่งมีต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการเฉลี่ยระหว่าง 38,310 – 42,000 บาทต่อพื้นที่อาคารรวม (ตารางเมตร) ทั้งนี้ ผู้บริหารบริษัทได้ประมาณการต้นทุนการก่อสร้างโครงการ SHAA ประมาณ 43,500 บาทต่อพื้นที่อาคารรวม (ตารางเมตร) ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ จึงพิจารณากำหนดใช้สมมติฐานประมาณการค่าก่อสร้างโครงการ บนหลักแห่งความระมัดระวัง (Conservative Basis) เท่ากับ 43,500 บาทต่อพื้นที่อาคารรวม (ตารางเมตร) ซึ่งมีมูลค่าการก่อสร้างโครงการรวมทั้งสิ้นเท่ากับ 687.45 ล้านบาท
- 3) ค่าที่ปรึกษา เช่น ที่ปรึกษาออกแบบงานสถาปัตยกรรม ที่ปรึกษาออกแบบภายใน ที่ปรึกษาจัดทำรายงาน EIA เป็นต้น โดยมีมูลค่าประมาณ 28.12 ล้านบาท
- 4) ค่าดอกเบี้ยจ่ายในระหว่างพัฒนาโครงการ มีมูลค่าประมาณ 162.01 ล้านบาท ซึ่งประกอบไปด้วยดอกเบี้ยเงินกู้จากสถาบันทางการเงิน ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นและค่าธรรมเนียมเงินกู้ ทั้งนี้ ตามงบการเงินของ RML 19 งวดปี 2561 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้น จำนวน 16.41 ล้านบาท ถูกบันทึกไว้เป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนดอกเบี้ยจ่ายระหว่างการพัฒนาโครงการ
- 5) ค่าใช้จ่ายสำรองเผื่อฉุกเฉิน (Contingency) ประมาณ 34.37 ล้านบาท ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ กำหนดสมมติฐานให้เงินลงทุนในส่วนนี้มีสัดส่วนร้อยละ 5.00 ของเงินลงทุนค่าก่อสร้างโครงการ

- **ค่าธรรมเนียมและภาษีในการขาย**

ในขั้นตอนของการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อ มีค่าใช้จ่ายด้านค่าธรรมเนียมและภาษีที่เกี่ยวข้อง ซึ่ง RML19 ต้องชำระ ดังนี้

- 1) ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ ร้อยละ 2.00 ของราคาประเมิน โดยแบ่งชำระคนละครึ่งระหว่าง RML19 กับลูกค้า
- 2) ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ร้อยละ 3.00 ของราคาซื้อขายโดยที่ไม่ต่ำกว่าราคาประเมิน ซึ่ง RML19 เป็นผู้ชำระภาษีดังกล่าว
- 3) ค่าภาษีบำรุงท้องถิ่น ร้อยละ 10.00 ของค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ซึ่ง RML19 เป็นผู้ชำระภาษีดังกล่าว
- 4) ค่าอากรแสตมป์ ร้อยละ 0.50 ซึ่ง RML19 ได้รับยกเว้นการชำระ โดยตามพระราชกฤษฎีกา ฉบับที่ 342 พ.ศ.2541 กำหนดให้ในกรณีที่ธุรกิจชำระค่าภาษีธุรกิจเฉพาะแล้ว ไม่ต้องชำระค่าอากรแสตมป์เพิ่มเติม

- **ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร**

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายประชาสัมพันธ์ส่งเสริมการขาย ค่าคอมมิชชั่น ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์สำนักงาน และค่าใช้จ่ายบริหารอื่นๆ เป็นต้น โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระและฝ่ายบริหารของ บริษัท ได้ร่วมกันประมาณค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- 1) ค่าประชาสัมพันธ์ส่งเสริมการขาย โดยบริษัทคาดว่าจะมีประชาสัมพันธ์ส่งเสริมการขายสื่อออนไลน์และออฟไลน์ ในช่วงก่อนเริ่มการก่อสร้างจนถึงการเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ โดยคาดว่าจะมีค่าประชาสัมพันธ์ส่งเสริมการขาย ระหว่าง 5.98 – 7.76 ล้านบาท ตลอดระยะเวลาประมาณการ
- 2) ค่าคอมมิชชั่น ร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสัญญาขาย
- 3) ค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์สำนักงาน โดยจากรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตและงบการเงินของบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 RML19 มีรายการสินทรัพย์ถาวร คือ อาคาร อุปกรณ์สำนักงาน เครื่องตกแต่งและติดตั้ง ซึ่งมีมูลค่าตามราคาทุนเท่ากับ 11.53 ล้านบาท และมูลค่าสุทธิเท่ากับ 9.65 ล้านบาท ซึ่งคำนวณค่าเสื่อมราคาเป็นระยะเวลาไม่เกิน 5 ปี ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงได้บันทึกค่าเสื่อมราคาอุปกรณ์สำนักงานเท่ากับ 0.23 ล้านบาทต่อเดือน

- **ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง**

ภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดในอาคารชุด “โครงการ SHAA” ได้กำหนดให้ผู้จองซื้อต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางรายเดือนในอัตรา 120 บาทต่อตารางเมตร ณ วันที่ได้รับการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาบนหลักแห่งความระมัดระวัง (Conservative Basis) กำหนดให้ RML19 ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางให้แก่นิติบุคคลในอัตราเดือนละ 120 บาทต่อตารางเมตร สำหรับพื้นที่ของห้องชุดทั้งหมดที่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ เนื่องจาก RML19 ยังคงเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในห้องชุดดังกล่าว

4.3 สมมติฐานงบลงทุน

- งบลงทุนทั้งหมดในการก่อสร้างโครงการ SHAA

งบลงทุนทั้งหมดในการก่อสร้างโครงการ SHAA มีมูลค่ารวมเท่ากับ 1,691.77 ล้านบาท ประกอบด้วย

- 1) ค่าที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการ SHAA ซึ่งประกอบไปด้วยที่ดิน 2 แปลง โฉนดเลขที่ 24160 และ 24161 เนื้อที่ดินรวม 1 ไร่ 8 ตารางวา หรือเท่ากับ 408 ตารางวา โดย KPNL ได้ทำสัญญาซื้อขายที่ดินรวม 2 โฉนด กับนายปรัชญา ศรีสวัสดิ์ ในราคาเท่ากับ 775.20 ล้านบาท ประกอบกับมีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนที่ดินจำนวน 2.63 ล้านบาทซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้นแล้ว รวมถึงมีค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนสิ่งก่อสร้างเดิมจำนวน 2.00 ล้านบาท
- 2) ค่าก่อสร้างโครงการ เนื่องจากปัจจุบันบริษัทยังมิได้มีการจัดทำสัญญาจ้างเหมางานก่อสร้าง ในการเป็นผู้จัดหาแรงงานและวัสดุก่อสร้าง ดูแลรักษาความปลอดภัยในพื้นที่ก่อสร้าง และดำเนินการก่อสร้างให้เสร็จสมบูรณ์ รวมถึงงานก่อสร้างอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น ระบบเสาเข็ม ระบบสุขาภิบาล เป็นต้น อย่างไรก็ตาม เนื่องจากบริษัทเป็นผู้เชี่ยวชาญด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายประเภทคอนโดมิเนียมระดับ Luxury ซึ่งในอดีตมีโครงการที่บริษัทพัฒนาแล้วประสบความสำเร็จอย่างสูง ซึ่งมีต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการเฉลี่ยระหว่าง 38,310 – 42,000 บาทต่อพื้นที่อาคารรวม (ตารางเมตร) ทั้งนี้ ผู้บริหารบริษัทได้ประมาณการต้นทุนการก่อสร้างโครงการ SHAA ประมาณ 43,500 บาทต่อพื้นที่อาคารรวม (ตารางเมตร) ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ จึงพิจารณากำหนดใช้สมมติฐานประมาณการค่าก่อสร้างโครงการ บนหลักแห่งความระมัดระวัง (Conservative Basis) เท่ากับ 43,500 บาทต่อพื้นที่อาคารรวม (ตารางเมตร) ซึ่งมีมูลค่าการก่อสร้างโครงการรวมทั้งสิ้นเท่ากับ 687.45 ล้านบาท
- 3) ค่าที่ปรึกษา เช่น ที่ปรึกษาออกแบบงานสถาปัตยกรรม ที่ปรึกษาออกแบบภายใน ที่ปรึกษาจัดทำรายงาน EIA เป็นต้น โดยมีมูลค่าประมาณ 28.12 ล้านบาท
- 4) ค่าดอกเบี้ยจ่ายในระหว่างพัฒนาโครงการ มีมูลค่าประมาณ 162.01 ล้านบาท ซึ่งประกอบไปด้วยดอกเบี้ยเงินกู้จากสถาบันทางการเงิน ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นและค่าธรรมเนียมเงินกู้ ทั้งนี้ ตามงบการเงินของ RML19 งวดปี 2561 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้น จำนวน 16.41 ล้านบาท ถูกบันทึกไว้เป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนดอกเบี้ยจ่ายระหว่างการพัฒนาโครงการ
- 5) ค่าใช้จ่ายสำรองเผื่อฉุกเฉิน (Contingency) ประมาณ 34.37 ล้านบาท ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ กำหนดสมมติฐานให้เงินลงทุนในส่วนนี้มีสัดส่วนร้อยละ 5.00 ของเงินลงทุนค่าก่อสร้างโครงการ

- แหล่งที่มาของเงินลงทุนโครงการ SHAA

สำหรับสมมติฐานเกี่ยวกับต้นทุนทางการเงิน อ้างอิงจากเงื่อนไขในสัญญาวงเงินสินเชื่อที่ RML19 ได้รับจากธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง ซึ่งธนาคารจะสนับสนุนวงเงินสินเชื่อรวมในจำนวนเงินไม่เกิน 1,050.00 ล้านบาท เพื่อใช้ในการก่อสร้างคอนโดมิเนียม ซึ่งประกอบด้วย 3 วงเงิน ดังนี้

วงเงินที่ 1 เงินกู้ระยะยาว จำนวนไม่เกิน 539.00 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นค่าที่ดินโครงการ

วงเงินที่ 2 เงินกู้ระยะยาว จำนวนเงินไม่เกิน 501.00 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นค่าก่อสร้างโครงการ

วงเงินที่ 3 หนังสือค้ำประกันวงเงิน 10.00 ล้านบาท เพื่อใช้ค้ำประกันไฟฟ้าและสาธารณูปโภคของโครงการ

จากรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตและงบการเงินของ RML19 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 RML19 มีรายการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์แล้วทั้งสิ้น 825.28 ล้านบาท โดยได้มีการเบิกใช้วงเงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งแล้วเท่ากับ 539.00 ล้านบาท คงเหลือส่วนที่ต้องลงทุนเพิ่มเท่ากับ 868.34 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดการลงทุน ดังนี้

รายละเอียดการลงทุน (ล้านบาท)	งบลงทุน รวม	จำนวนเงินที่ลงทุน แล้ว ณ 31 ธ.ค. 2561	ส่วนที่เหลือที่ต้องลงทุน เพิ่ม จนโครงการแล้ว เสร็จ
ค่าที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการ	779.83	777.83	2.00
ค่าก่อสร้าง และงานเกี่ยวข้อ	687.45	2.31	685.14
ค่าที่ปรึกษาในการพัฒนาโครงการ	28.12	8.17	19.95
ต้นทุนดอกเบี้ยจ่ายก่อนการดำเนินงาน	162.01	53.38	108.62
ค่าใช้จ่ายสำรองเผื่อฉุกเฉิน (Contingency)	34.37	-	34.37
รวมต้นทุนในการพัฒนาโครงการ	1,691.77	841.69	850.08

4.4 สมมติฐานเงินทุนหมุนเวียน

- ลูกหนี้การค้า

ในการจัดทำประมาณการทางการเงิน ซึ่ง RML19 จะเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าในเดือนธันวาคม 2565 เป็นต้นไป โดยลูกค้าจะต้องได้รับอนุมัติวงเงินกู้จากสถาบันการเงินเพื่อนำมาชำระราคาของชุดให้แก่ RML19 พร้อมกันในวันที่ RML19 โอนกรรมสิทธิ์ของชุดให้กับลูกค้า โดยคาดว่าจะขายได้หมดทั้งโครงการในปี 2566 ดังนั้น จึงทำให้ไม่มีรายการลูกหนี้การค้าในการจัดทำประมาณการทางการเงิน

4.5 สมมติฐานต้นทุนทางการเงิน

ในการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมของ RML19 ซึ่งมีการจัดหาแหล่งสนับสนุนเงินลงทุนจากธนาคารพาณิชย์ที่ปรึกษาการเงินอิสระ จึงได้กำหนดต้นทุนทางการเงินที่ใช้ในการจัดทำประมาณการทางการเงิน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- อัตราดอกเบี้ยวงเงินกู้ยืมระยะยาว

ตามสัญญาสินเชื่อที่ RML19 ได้จัดทำกับธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่ง มีรายละเอียดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม ดังนี้

วงเงินที่ 1 วงเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 539.00 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นค่าที่ดินโครงการ โดยในปีแรกชำระดอกเบี้ยคงที่ อัตราร้อยละ 4.00 และในปีต่อไปชำระดอกเบี้ยในอัตราดอกเบี้ย MLR- 2.90% ต่อปี

วงเงินที่ 2 วงเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 501.00 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นค่าก่อสร้าง โดยในปีแรกชำระดอกเบี้ยคงที่ อัตราร้อยละ 4.00 ต่อปี และในปีต่อไปชำระดอกเบี้ยในอัตราดอกเบี้ย MLR- 2.90% ต่อปี

สำหรับอัตราดอกเบี้ยที่จ่ายชำระนั้นจะเป็นอัตราดอกเบี้ยที่อ้างอิงตามประกาศของธนาคาร ซึ่งอัตราดอกเบี้ย MLR ของธนาคารพาณิชย์ที่สนับสนุนวงเงินสินเชื่อ ณ วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2562 เท่ากับร้อยละ 7.00 ต่อปี

- อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้อง

ภายหลังจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ เป็นผลให้ RML19 ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัท ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว และมีสิทธิ์เป็นเจ้าของหนี้เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นทั้งสิ้นแล้ว รวมถึงเงินกู้ยืมดังกล่าวมีสถานะเป็นเงินกู้ด้อยสิทธิ (Subordinated Loan) ดังนั้น ผู้บริหารของบริษัทพิจารณารายการดังกล่าวเปรียบเสมือนเงินลงทุนจากบริษัทในฐานะบริษัทใหญ่ของ RML 19 เพื่อสนับสนุนส่วนทุนในการพัฒนาโครงการ ผู้บริหารของบริษัทจึงได้พิจารณาไม่คิดอัตราดอกเบี้ยในเงินกู้ยืมจากบริษัท ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงพิจารณากำหนดสมมติฐานในประมาณการเป็นไปตามสมมติฐานที่ได้รับจากทางบริษัท โดยไม่คิดอัตราดอกเบี้ยในเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นตลอดระยะเวลาประมาณการ โดยกำหนดให้สามารถชำระคืนได้ต่อเมื่อ RML 19 ชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจนหมดสิ้นแล้วเท่านั้น

4.6 สมมติฐานการชำระคืนหนี้สินเชื่อ

สัญญาสนับสนุนวงเงินสินเชื่อกำหนดให้ RML19 ชำระคืนเงินต้นของวงเงินกู้ยืมให้แก่ธนาคารผู้สนับสนุนวงเงินสินเชื่อ ทุกคราวที่มีการปลอดจำนองห้องชุดในโครงการ เพื่อโอนขายให้แก่ผู้ซื้อรายย่อย โดย RML19 จะต้องชำระคืนไม่น้อยกว่าอัตราร้อยละ 70.00 ของราคาซื้อขายห้องชุดตามสัญญาจะซื้อจะขาย

4.7 สมมติฐานอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้กำหนดอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล เท่ากับร้อยละ 20.00 ของกำไรก่อนภาษีคงที่ตลอดระยะเวลาประมาณการ

ประมาณการงบกำไรขาดทุน

จากข้อสมมติฐานต่างๆ ในการจัดทำประมาณการทางการเงิน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำงบกำไรขาดทุนของ RML19 ตั้งแต่ปี 2562 - 2566 มีรายละเอียด ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

งบกำไรขาดทุน	2562	2563	2564	2565	2566
รายได้จากการขาย	0.00	0.00	0.00	348.60	2,202.16
รายได้อื่น	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
รวมรายได้	0.00	0.00	0.00	348.60	2,202.16
ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	0.00	0.00	0.00	231.21	1,460.56
ค่าธรรมเนียมและภาษีในการขาย	0.00	0.00	0.00	13.25	83.68
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	27.34	28.17	27.88	23.90	16.75
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษี	(27.34)	(28.17)	(27.88)	80.25	641.17
ต้นทุนทางการเงิน	0.00	0.00	0.00	2.72	1.16
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	0.00	0.00	0.00	19.98	128.01
กำไรสุทธิ	(27.34)	(28.17)	(27.88)	57.55	512.01

4.8 อัตราส่วนคิดลด (Equity Discount Rate)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณานำค่าอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (K_e) ของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“RML”) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ซึ่งเป็นข้อมูลล่าสุด มาใช้เทียบเคียงในการคำนวณหาอัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (K_e) ของ RML19 ซึ่งมีค่าเท่ากับร้อยละ 9.65 (ที่มา: Bloomberg)

4.9 การประเมินมูลค่า

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้คำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสำหรับส่วนของผู้ถือหุ้น โดยใช้อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (K_e) ที่คำนวณข้างต้น เป็นอัตราส่วนคิดลดในแต่ละช่วงเวลา ซึ่งการประมาณการกระแสเงินสดสำหรับส่วนของผู้ถือหุ้นของ RML19 จะเริ่มรับรู้ตั้งแต่บริษัทได้เข้าทำรายการเสร็จสมบูรณ์ โดยมีรายละเอียดในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) มีรายละเอียด ดังนี้

กระแสเงินสด

ปีประมาณการ	หน่วย	2562	2563	2564	2565	2566
กำไรสุทธิ	ล้านบาท	(27.34)	(28.17)	(27.88)	57.55	512.01
± ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	ล้านบาท	2.74	2.74	2.74	1.31	0.10
± การเปลี่ยนแปลงของเงินลงทุนหมุนเวียนสุทธิ						
± การเปลี่ยนแปลงเงินลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์	ล้านบาท	(200.79)	(223.07)	(228.42)	17.00	1,476.97
± การเปลี่ยนแปลงเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาที่จะขายหิ้งชุด	ล้านบาท	(12.32)	69.00	110.17	214.16	(408.12)
± การเบิกจ่าย (ชำระคืน) เงินกู้จากสถาบันการเงิน	ล้านบาท	120.11	130.59	130.59	(368.34)	(551.95)
± การเบิกจ่าย (ชำระคืน) เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	ล้านบาท	-	-	-	-	(266.41) ^{1/}
กระแสเงินสดสุทธิของผู้ถือหุ้น (FCFE)	ล้านบาท	(117.60)	(48.90)	(12.80)	(78.31)	762.59
มูลค่า RML19 (ล้านบาท)	274.48					
มูลค่า RML19 ในสัดส่วนร้อยละ 49.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว (ล้านบาท)	134.50					
สิทธิในการเป็นเจ้าหนี้พร้อมดอกเบี้ยคงค้างของ KPNL ในเงินกู้ยืมแก่ RML19	130.54					
มูลค่าเมื่อรวมสิทธิในการเป็นเจ้าหนี้ของ KPNL	265.04					

หมายเหตุ: ^{1/}เงินกู้ระยะสั้นพร้อมดอกเบี้ยคงค้างตามสัดส่วนร้อยละ 49.00 เท่ากับ 130.54 ล้านบาท ซึ่งปัจจุบันเจ้าของกรรมสิทธิ์คือ KPNL

จากการประเมินมูลค่าด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด จะได้มูลค่าในสัดส่วนร้อยละ 49.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว เท่ากับ 134.50 ล้านบาท เมื่อรวมกับสิทธิในการเป็นเจ้าหนี้ของ KPNL พร้อมดอกเบี้ยคงค้าง (ซึ่งได้ให้เงินกู้ยืมแก่ RML19 ตามสัดส่วนการถือหุ้นของ KPNL ใน RML19 รวม 130.54 ล้านบาท) ในมูลค่ารวมเท่ากับ 265.04 ล้านบาท

การประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีนี้ จะได้มูลค่า RML 19 ในสัดส่วนร้อยละ 49.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว และสิทธิในการเป็นเจ้าหนี้ของ KPNL พร้อมดอกเบี้ยคงค้าง (ซึ่งได้ให้เงินกู้ยืมแก่ RML19 ตามสัดส่วนการถือหุ้นของ KPNL ใน RML19 รวม 130.54 ล้านบาท) รวมเท่ากับ 265.04 ล้านบาท ซึ่งมีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าการเข้าทำรายการที่ 191.10 ล้านบาท เท่ากับ 73.94 ล้านบาท หรือ สูงกว่าในอัตราร้อยละ 38.69 ของมูลค่าการเข้าทำรายการ

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของสมมติฐาน (Sensitivity Analysis)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของสมมติฐานในการจัดทำประมาณการทางการเงิน โดยพิจารณาถึงกรณีเลวร้ายที่อาจเกิดขึ้นได้ (Worse Case Scenario) โดยศึกษาและวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของมูลค่ากิจการของ RML19 ต่อการเปลี่ยนแปลงของปัจจัย 3 ปัจจัย ดังนี้

1. การเพิ่มขึ้นของต้นทุนพัฒนาโครงการในส่วนของต้นทุนการก่อสร้างและค่าที่ปรึกษาสำหรับการพัฒนาโครงการ (Cost Overrun)
2. ความล่าช้าในการดำเนินโครงการ (Project Delay) ล่าช้าจากหมายกำหนดการและส่งผลให้การเริ่มรับรู้รายได้
3. การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเงินระยะยาวจากธนาคารพาณิชย์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของสมมติฐาน โดยพิจารณาผลลัพธ์ของเหตุการณ์ข้างต้น จะได้ผลลัพธ์ในแต่ละกรณี ดังนี้

การเพิ่มขึ้นของต้นทุนพัฒนาโครงการ

มูลค่าเหมาะสม	มูลค่าเมื่อรวมสิทธิในการเป็น เจ้าหนี้พร้อมดอกเบี้ยคงค้าง ของ KPNL ^{1/} (ล้านบาท)	เปรียบเทียบกับ ราคาทำรายการ (%)
กรณีปกติ	265.04	38.69%
กรณีต้นทุนพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้น 5%	252.48	32.12%
กรณีต้นทุนพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้น 10%	239.93	25.55%
กรณีต้นทุนพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้น 15%	227.37	18.98%
กรณีต้นทุนพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้น 20%	214.82	12.41%

ความล่าช้าในการดำเนินโครงการ

มูลค่าเหมาะสม	มูลค่าเมื่อรวมสิทธิในการเป็น เจ้าหนี้พร้อมดอกเบี้ยคงค้าง ของ KPNL ^{1/} (ล้านบาท)	เปรียบเทียบกับ ราคาทำรายการ (%)
กรณีปกติ	265.04	38.69%
กรณีดำเนินโครงการล่าช้า 6 เดือน	250.86	31.27%
กรณีดำเนินโครงการล่าช้า 12 เดือน	231.08	20.92%

การเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย

มูลค่าเหมาะสม	มูลค่าเมื่อรวมสิทธิในการเป็น เจ้าหนี้พร้อมดอกเบี้ยคงค้าง ของ KPNL ^{1/} (ล้านบาท)	เปรียบเทียบกับ ราคาทำรายการ (%)
กรณีปกติ	265.04	38.69%

มูลค่าเหมาะสม	มูลค่าเมื่อรวมสิทธิในการเป็น เจ้าหนี้พร้อมดอกเบี้ยคงค้าง ของ KPNL ^{1/} (ล้านบาท)	เปรียบเทียบกับ ราคาทำรายการ (%)
กรณีอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น 0.25%	262.64	37.44%
กรณีอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น 0.50%	260.25	36.18%
กรณีอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น 0.75%	257.85	34.93%
กรณีอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น 1.00%	255.46	33.68%

หมายเหตุ: ^{1/} สิทธิในการเป็นเจ้าหนี้ของ KPNL พร้อมดอกเบี้ยคงค้าง ซึ่งได้ให้เงินกู้ยืมแก่ RML19 ตามสัดส่วนการถือหุ้นของ KPNL ใน RML19 มีมูลค่าเท่ากับ 130.54 ล้านบาท

จากการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของสมมติฐานที่สำคัญข้างต้น ในกรณีที่เลวร้ายที่สุด (Worst Case Scenario) หาก RML19 กรณีต้นทุนพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 20.00 จะทำให้มูลค่าของ RML19 เท่ากับ 214.82 ล้านบาท

การประเมินมูลค่าด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด และสิทธิในการเป็นเจ้าหนี้ของ KPNL พร้อมดอกเบี้ยคงค้าง (ซึ่งได้ให้เงินกู้ยืมแก่ RML19 ตามสัดส่วนการถือหุ้นของ KPNL ใน RML19 รวม 130.54 ล้านบาท) จะได้มูลค่าเท่ากับ 214.82 – 265.04 ล้านบาท ซึ่งมีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าการเข้าทำรายการที่ 191.10 ล้านบาท เท่ากับเท่ากับ 23.72 – 73.94 ล้านบาท หรือ สูงกว่าในอัตราร้อยละ 12.41 – 38.69 ของมูลค่าการเข้าทำรายการ

5. สรุปวิธีการพิจารณาความสมเหตุสมผลของราคาในการเข้าทำรายการ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประเมินมูลค่าของ RML19 ด้วยวิธีต่างๆ ซึ่งมีข้อดีและข้อด้อยที่แตกต่างกันไป ทำให้ได้มูลค่าทั้งหมด โดยสรุปได้ ดังนี้

วิธีการประเมินมูลค่าหุ้น	มูลค่า (ล้านบาท)	มูลค่าเมื่อรวมสิทธิในการเป็น เจ้าหนี้พร้อมดอกเบี้ยคงค้าง ของ KPNL ^{1/} (ล้านบาท)	เปรียบเทียบกับมูลค่าการเข้า ทำรายการ จำนวน 191.10 ล้านบาท
1. วิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach)	2.76	133.29	ต่ำกว่า 57.81 ล้านบาท หรือต่ำกว่า 30.25 %
2. วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach)	61.44	191.98	สูงกว่า 0.88 ล้านบาท หรือสูงกว่า 0.46 %
3. วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี (Price to Book Value Ratio: P/BV)	2.68 – 3.14	133.22 – 133.67	ต่ำกว่า 57.43 – 57.88 ล้านบาท หรือต่ำกว่า 30.05 % – 30.29%
4. วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach)	134.50	214.82 - 265.04	สูงกว่า 23.72 – 73.94 ล้านบาท หรือสูงกว่า 12.41% – 38.69%

หมายเหตุ: ^{1/} สิทธิในการเป็นเจ้าหนี้ของ KPNL พร้อมดอกเบี้ยคงค้าง ซึ่งได้ให้เงินกู้ยืมแก่ RML19 ตามสัดส่วนการถือหุ้นของ KPNL ใน RML19 ณ วันที่ 13 มีนาคม 2562 มีมูลค่าเท่ากับ 130.54 ล้านบาท

5.1 วิธีการพิจารณาความเหมาะสมของมูลค่าการเข้าทำรายการที่เลือกใช้

5.1.1 วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach)

การประเมินมูลค่าที่ดินด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์ตามบัญชี เป็นวิธีที่นำมูลค่าทางบัญชีจากงบแสดงฐานะทางการเงินของ RML19 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เพื่อมาใช้เป็นต้นทุนของการได้มาซึ่งที่ดินดังกล่าวและถูกบันทึกไว้ในงบแสดงฐานะทางการเงิน ปรับปรุงมูลค่าตามด้วยภาระผูกพันและหนี้สินปรับปรุงด้วยส่วนต่างจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งวิธีดังกล่าวคำนึงถึงราคาต้นทุนที่บริษัทได้มา พร้อมทั้งปรับปรุงมูลค่าทรัพย์สินให้เป็นราคาตลาดตามสภาพปัจจุบันด้วยส่วนต่างจากรายงานประเมินทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระ ดังนั้น การประเมินมูลค่าที่ดินด้วยวิธีนี้จึงทำให้สะท้อนความมูลค่าตลาดของทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบันได้ รวมถึงในปัจจุบัน RML19 ยังอยู่ระหว่างการขออนุญาต EIA ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อความล่าช้าในการพัฒนาโครงการ โดย RML19 ยังไม่ได้เริ่มก่อสร้างโครงการ SHAA ส่งผลให้สินทรัพย์หลักของ RML19 คือที่ดินสำหรับใช้พัฒนาโครงการ ที่บันทึกอยู่ในงบการเงินเป็นมูลค่าหลักของบริษัท ทำให้วิธีการดังกล่าวเหมาะสมในการประเมินมูลค่า

การประเมินมูลค่าด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี จะได้มูลค่าตามบัญชีภายหลังปรับปรุงรายการในสัดส่วนร้อยละ 49.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว และสิทธิในการเป็นเจ้าหนี้ของ KPNL พร้อมดอกเบี้ยคงค้าง (ซึ่งได้ให้เงินกู้ยืมแก่ RML19 ตามสัดส่วนการถือหุ้นของ KPNL ใน RML19 รวม 130.54 ล้านบาท) มูลค่ารวมเท่ากับ 191.98 ล้านบาท ซึ่งมีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าการเข้าทำรายการจำนวน 191.10 ล้านบาท เท่ากับ 0.88 ล้านบาท หรือสูงกว่าในอัตราร้อยละ 0.46 ของมูลค่าเข้าทำรายการ

5.2 วิธีการพิจารณาความเหมาะสมของมูลค่าการเข้าทำรายการที่ไม่เลือกใช้

5.2.1 วิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach)

การประเมินมูลค่าด้วยวิธีมูลค่าตามบัญชี เป็นวิธีที่นำมูลค่าทางบัญชีจากงบแสดงฐานะทางการเงินของ RML19 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มาใช้ ซึ่งวิธีการดังกล่าวมิได้พิจารณามูลค่าสินทรัพย์ให้ใกล้เคียงกับราคาตลาด ณ ปัจจุบัน ได้แก่ ที่ดินสำหรับใช้ในการพัฒนาโครงการ ดังนั้น การประเมินมูลค่าด้วยวิธีนี้ จึงทำให้ไม่สะท้อนความสามารถในการทำกำไร รวมถึงมูลค่าที่แท้จริงของ RML19 ทำให้วิธีการดังกล่าวไม่เหมาะสมในการประเมินมูลค่า

การประเมินมูลค่าด้วยวิธีมูลค่าตามบัญชี จะได้มูลค่าตามบัญชีในสัดส่วนร้อยละ 49.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว และสิทธิในการเป็นเจ้าหนี้ของ KPNL พร้อมดอกเบี้ยคงค้าง (ซึ่งได้ให้เงินกู้ยืมแก่ RML19 ตามสัดส่วนการถือหุ้นของ KPNL ใน RML19 รวม 130.54 ล้านบาท) ในมูลค่ารวมเท่ากับ 133.29 ล้านบาท ซึ่งมีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าการเข้าทำรายการจำนวน 191.10 ล้านบาท เท่ากับ 57.81 ล้านบาท หรือ ต่ำกว่าในอัตราร้อยละ 30.25 ของมูลค่าการเข้าทำรายการ

5.2.2 วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี (Price to Book Value Ratio: P/BV)

การประเมินมูลค่าด้วยวิธีนี้ เป็นวิธีที่นำมูลค่าตามบัญชีของ RML19 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 คูณด้วยค่าเฉลี่ยของอัตราส่วนราคาตลาดต่อมูลค่าตามบัญชี (P/BV) ของบริษัทจดทะเบียนที่มีการประกอบธุรกิจใกล้เคียงกับ RML19 ซึ่งมีรายชื่อดังนี้ บริษัท คันทรี กรุ๊ป ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

อย่างไรก็ตาม วิธีการนี้เป็นการประเมินมูลค่าโดยคำนึงถึงฐานะทางการเงินและมูลค่าทรัพย์สินตามบัญชี ณ ขณะใดขณะหนึ่ง คูณด้วยอัตราส่วน P/BV Ratio ซึ่งอัตราดังกล่าวเป็นการสะท้อนถึงค่าส่วนล้ามูลค่าหุ้น (Premium) จาก

การจดทะเบียนและซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ แต่ RML19 เป็นบริษัทจำกัดที่มีได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ดังนั้น การใช้วิธี P/BV Ratio ซึ่งนำมูลค่าทรัพย์สินตามบัญชีของกิจการที่ยังไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์มาคูณด้วยอัตรา P/BV Ratio ซึ่งสะท้อนรวมถึงค่าส่วนล้ามูลค่าหุ้น (Premium) ของบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์อาจไม่เหมาะสม รวมถึงการประเมินมูลค่าของกิจการด้วยวิธีนี้ก็มิได้สะท้อนมูลค่าตลาดที่แท้จริงของสินทรัพย์และความสามารถในการทำกำไรในอนาคต ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่า วิธีการดังกล่าวไม่เหมาะสมที่จะใช้ประเมินมูลค่า

การประเมินมูลค่าด้วยการนำมูลค่าทางบัญชีของ RML19 คูณด้วยค่าเฉลี่ย P/BV Ratio ของบริษัทจดทะเบียนที่มีลักษณะการประกอบธุรกิจใกล้เคียงกัน จะได้มูลค่า RML 19 ในสัดส่วนร้อยละ 49.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว และสิทธิในการเป็นเจ้าน้ำของ KPNL พร้อมดอกเบี้ยคงค้าง (ซึ่งได้ให้เงินกู้ยืมแก่ RML19 ตามสัดส่วนการถือหุ้นของ KPNL ใน RML19 รวม 130.54 ล้านบาท) อยู่ระหว่าง 133.22 – 133.67 ล้านบาท ซึ่งมีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าการเข้าทำรายการจำนวน 191.10 ล้านบาท เท่ากับ 57.43 – 57.88 ล้านบาท หรือต่ำกว่าในอัตราร้อยละ 30.05 – 30.29 ของมูลค่าการเข้าทำรายการ

5.2.3 วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach)

การประเมินมูลค่าด้วยวิธีการคิดลดกระแสเงินสด เป็นวิธีการจัดทำประมาณการทางการเงินของ RML19 โดยพิจารณาถึงกระแสเงินสดที่กิจการจะได้รับในอนาคตและการพิจารณาใช้อัตราส่วนคิดลด อย่างไรก็ตาม การประเมินมูลค่าดังกล่าว อาจไม่สะท้อนถึงผลประโยชน์จากการดำเนินงานในอนาคต เนื่องจากอาจมีความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นและส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของ RML19 ในอนาคต เช่น กระบวนการขอใบอนุญาตก่อสร้างล่าช้า การก่อสร้างล่าช้า หรือมีเหตุการณ์ที่จะทำให้กิจการไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ทำให้ต้นทุนค่าพัฒนาโครงการ อาจเปลี่ยนแปลงไปจากประมาณการอย่างมีนัยสำคัญ

การประเมินมูลค่าด้วยวิธีนี้ จะได้มูลค่าที่เหมาะสมอยู่ในช่วง 214.82 - 265.04 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าราคาในการเข้าทำรายการที่ จำนวน 191.10 ล้านบาท หรือสูงกว่าในอัตราร้อยละ 12.41 – 38.69 ของมูลค่าการเข้าทำรายการ

สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับสมเหตุผลของราคาในการเข้าทำรายการ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาวิธีการคำนวณหามูลค่ายุติธรรม มีความเห็นว่า วิธีที่เห็นว่าเหมาะสมสำหรับรายการนี้ คือ วิธีปรับปรุงมูลค่ากิจการตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach) ซึ่งเป็นวิธีที่นำมูลค่าทางบัญชีจากงบแสดงฐานะทางการเงินของ RML19 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เพื่อมาใช้เป็นต้นทุนของการได้มาซึ่งที่ดินดังกล่าวและถูกบันทึกไว้ในงบแสดงฐานะทางการเงิน ปรับปรุงมูลค่าตามด้วยภาระผูกพันและหนี้สิน โดยมูลค่าที่เหมาะสมด้วยการคำนวณวิธีดังกล่าว เท่ากับ 191.98 ล้านบาท ซึ่งมีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าการเข้าทำรายการจำนวน 191.10 ล้านบาท เท่ากับ 0.88 ล้านบาท หรือสูงกว่าในอัตราร้อยละ 0.46 ของมูลค่าเข้าทำรายการ (ตามที่ปรากฏในรายละเอียดข้อ 2. วิธีปรับปรุงมูลค่ากิจการตามบัญชี)

จากเหตุผลดังกล่าวข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า มูลค่าในการเข้าซื้อหุ้นสามัญของ RML19 ในสัดส่วนร้อยละ 49.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้วของ RML19 รวมถึงสิทธิในการเป็นเจ้าน้ำของ KPNL พร้อมดอกเบี้ยคงค้าง (ซึ่งได้ให้เงินกู้ยืมแก่ RML19 ตามสัดส่วนการถือหุ้นของ KPNL ใน RML19 รวม 130.54 ล้านบาท) ด้วยราคา 191.10 ล้านบาท เป็นราคาที่เหมาะสม

3.2 ความเหมาะสมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

สืบเนื่องจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2561 ได้อนุมัติให้บริษัทเข้าทำรายการลงทุนในทรัพย์สินของ KPNL เป็นผลให้บริษัทได้มาซึ่งหุ้นสามัญของ RML 19 ในสัดส่วนร้อยละ 51.00 ซึ่งดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย โดยเป็นเจ้าของโครงการคอนโดมิเนียม ประเภท Luxury คือ โครงการ SHAA ในซอยสุขุมวิท 19 และส่งผลให้ KPNL เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท โดยปัจจุบันกลุ่ม KPNL เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท โดยถือรวมกันในสัดส่วนร้อยละ 20.18 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินของ KPNL พันธมิตรทางธุรกิจภายใต้สัญญาร่วมลงทุน (Joint Venture Agreement) ของ KPNL ที่ยังคงถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 49.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ได้ใช้สิทธิตามสัญญาให้ KPNL ซื้อหุ้นใน RML19 (Put Option) ที่พันธมิตรทางธุรกิจถืออยู่ทั้งหมดในสัดส่วนร้อยละ 49.00 ตามสัญญาร่วมลงทุน จึงเป็นผลให้ KPNL ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท เข้าไปซื้อหุ้นใน RML19 ในสัดส่วนร้อยละ 49.00 ที่เหลืออยู่

เพื่อเป็นการขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทในการเป็นเจ้าของโครงการที่มีศักยภาพสามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีให้กับบริษัทในอนาคต ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2562 เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2562 จึงอนุมัติเข้าทำรายการเข้าซื้อหุ้นของ RML 19 ในสัดส่วนร้อยละ 49.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว รวมถึงสิทธิในการเป็นเจ้าหนี้ของ KPNL พร้อมดอกเบี้ยคงค้าง (ซึ่ง KPNL ได้ให้เงินกู้ยืมแก่ RML19 ตามสัดส่วนการถือหุ้นของ KPNL ใน RML19 รวม 130.54 ล้านบาท) ในราคารวม 191.10 ล้านบาท ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยการทำรายการในครั้งนี้มีเงื่อนไขที่สำคัญ ดังนี้

- ภายใต้งบเงื่อนไขบังคับก่อน ในสัญญาซื้อขายหุ้น (Share Purchase Agreement) ซึ่งกำหนดให้ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการและที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ RMLH (ผู้ซื้อ) และ KPNL (ผู้ขาย)
- ผู้ขายตกลงจะโอนสิทธิการเป็นเจ้าหนี้พร้อมดอกเบี้ยคงค้าง รวม 130.54 ล้านบาท ที่ผู้ขายมีอยู่กับ RML19 ให้แก่ผู้ซื้อ โดยการโอนสิทธิจะสมบูรณ์เมื่อได้ทำเป็นลายลักษณ์อักษรในวันที่ผู้ซื้อมีการชำระราคา
- ผู้ขายตกลงจะโอนสิทธิและหน้าที่ที่มีกับบุคคลภายนอก อาทิ สิทธิในทรัพย์สินทางปัญญาที่เกี่ยวข้องกับโครงการ SHAA และอื่นๆ (ถ้ามี) ให้ผู้ซื้อตามดุลยพินิจของผู้ซื้อภายในเวลาอันสมควร
- ช่วงระยะเวลาตามสัญญานี้จนถึงก่อนวันซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ (Closing Date) เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ขาย ผู้ขายจะต้องไม่กระทำการหรือไม่เป็นเหตุให้ RML19 กระทำการ ดังนี้ (1) ดำเนินการหรือละเว้นไม่ดำเนินการใดๆ ที่เห็นว่าไม่ถูกต้องตามสัญญานี้ (2) แก้ไขข้อบังคับบริษัทหรือเอกสารสำคัญใดๆ (3) ขาย เช่า ก่อหนี้ จำนอง จำหน่าย จ่าย โอน หรือยินยอมให้ขาย เช่า ก่อหนี้ จำนอง จำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อให้เกิดสิทธิใดหนึ่งในหุ้น (4) ดำเนินการควบรวมหรือเลิกกิจการหรือล้มละลายกิจการ (5) เข้าทำสัญญาข้อตกลงใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับหุ้น หรือขาย โอนสิทธิดังกล่าว รวมถึงแต่ไม่จำกัดสิทธิในการออกเสียงลงคะแนน
- ผู้ขายจะไม่เพิ่มจำนวนเงินกู้ยืม และ/หรือ เรียกให้ชำระหนี้ รวมถึง ค่าธรรมเนียม หรือ ดอกเบี้ย หลังจากการลงนามในสัญญาฉบับนี้จนถึงวันซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ (Closing Date) แต่ทั้งนี้ไม่รวมถึงการเพิ่มทุนจดทะเบียนและชำระทุนจดทะเบียน

จากเงื่อนไขดังกล่าวข้างต้น **ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขในการทำรายการในครั้งนี้**

เหมาะสม

ส่วนที่ 4: สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

จากการพิจารณาข้อมูลดังกล่าวข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการที่ บริษัท ไรมอน แลนด์ โฮลดิ้ง จำกัด (RMLH) ในฐานะบริษัทย่อยของบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 100.00 เข้าลงทุนซื้อหุ้นสามัญของ RML19 เพิ่มเติม จำนวน 245,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว รวมถึงสิทธิในการเป็นเจ้าหนี้ของ KPNL พร้อมดอกเบี้ยคงค้าง (ซึ่งได้ให้เงินกู้ยืมแก่ RML19 ตามสัดส่วนการถือหุ้นของ KPNL ใน RML19 รวม 130.54 ล้านบาท) ในราคารวม 191.10 ล้านบาท จาก KPNL โดย RML19 เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโครงการอาคารชุดเพื่อพักอาศัย (Condominium) สูง 24 ชั้น ประเภท Luxury 1 โครงการ ที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 24160 และ 24161 ซอยสุขุมวิท 19 แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา เนื้อที่รวมทั้งสิ้น ประมาณ 1 ไร่ 8 ตารางวา (“โครงการ SHAA”) ปัจจุบันอยู่ระหว่างการพิจารณาผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ของคณะกรรมการสิ่งแวดล้อม โดยคาดว่าจะเริ่มทยอยโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ลูกค้า และเริ่มรับรู้รายได้จากการขายห้องชุดในเดือน ธันวาคม 2565 เป็นต้นไป ทั้งนี้ ณ วันที่ 29 มีนาคม 2562 KPNL ถือหุ้นในบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 19.84 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว และผู้มีอำนาจควบคุมใน KPNL คือ นายกฤษณ์ ณรงค์เดช ถือหุ้นในบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 0.34 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว โดยกลุ่ม KPNL ถือหุ้นรวมกันในบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 20.18 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ดังนั้น การเข้าทำรายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ในการเข้าทำรายการดังกล่าว จะทำให้บริษัทสามารถรับรู้ผลประโยชน์ในขนาดเมื่อโครงการแล้วเสร็จได้เต็มจำนวน รวมถึงทำให้ได้รับอำนาจควบคุมและมีอำนาจในการกำหนดแนวทางการพัฒนา แก๊สและอนุมิติรายการที่เกี่ยวข้องกับโครงการ SHAA ได้อย่างเบ็ดเสร็จเด็ดขาด อีกทั้งสินทรัพย์ที่ได้รับจากการลงทุนในครั้งนี้ จัดอยู่ในประเภทกลุ่มธุรกิจที่บริษัทมีความเชี่ยวชาญ และเป็นรายได้หลักของบริษัท กอปรกับการเข้าทำรายการดังกล่าวจะเป็นการจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างบริษัทกับกลุ่ม KPNL ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท นอกจากนี้ หากพิจารณาถึงความเหมาะสมในมูลค่าการเข้าทำรายการ ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การประเมินมูลค่าด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach) เป็นวิธีที่มีความเหมาะสม ซึ่งจะได้มูลค่าของ RML19 ที่เหมาะสมเท่ากับ 191.98 ล้านบาท สูงกว่ามูลค่าที่เข้าทำรายการที่ 191.10 ล้านบาท เท่ากับ 0.88 ล้านบาท หรือสูงกว่าในอัตราร้อยละ 0.46 ของมูลค่าที่เข้าทำรายการ นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาเงื่อนไขที่สำคัญในการเข้าทำรายการต่างๆ เช่น การได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการและที่ประชุมผู้ถือหุ้นของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย การโอนสิทธิการเป็นเจ้าหนี้พร้อมดอกเบี้ยคงค้าง รวม 130.54 ล้านบาท ที่ผู้ขายมีอยู่กับ RML19 ให้แก่ผู้ซื้อ รวมถึงการที่ KPNL รับรองว่าจะไม่เพิ่มจำนวนเงินกู้ยืม และ/หรือ เรียกให้ชำระหนี้ รวมถึง ค่าธรรมเนียม หรือ ดอกเบี้ย หลังจากการลงนามในสัญญาฉบับนี้จนถึงวันซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ (Closing Date) แต่ทั้งนี้ไม่รวมถึงการเพิ่มทุนจดทะเบียนและชำระทุนจดทะเบียน เป็นเงื่อนไขที่มีความเหมาะสมแล้ว

เมื่อที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงความสมเหตุสมผลของราคาและความเหมาะสมของเงื่อนไขของการเข้าทำรายการ รวมถึงข้อดี ข้อด้อยระหว่างการเข้าทำรายการกับการไม่เข้าทำรายการแล้ว จึงเห็นว่าการเข้าทำรายการ

ดังกล่าวจะทำให้บริษัทได้รับประโยชน์มากกว่า ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ผู้ถือหุ้นควรพิจารณาอนุมัติให้บริษัทเข้าทำรายการดังกล่าว

บริษัท แอสเซท โปร แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้แสดงความเห็นอย่างเป็นอิสระด้วยความระมัดระวังและรอบคอบตามมาตรฐานวิชาชีพ ภายใต้ข้อสมมติฐานว่าข้อมูลและเอกสารที่ได้รับจากผู้เกี่ยวข้อง รวมถึงข้อมูลที่ได้รับจากผู้บริหารของบริษัท และ RML19 ตามที่กล่าวข้างต้น มีความสมบูรณ์ ครบถ้วน และเป็นจริงในสถานการณ์และข้อมูลที่ได้รับรู้ได้ในปัจจุบันเท่านั้น ดังนั้น หากสถานการณ์มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ และ/หรือข้อมูลไม่เป็นจริง อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้ โดยที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่มีภาระผูกพัน

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นควรศึกษาข้อมูลทั้งหมดที่ปรากฏในรายงานของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระและเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้อง ก่อนการตัดสินใจว่า จะพิจารณาอนุมัติ หรือ ไม่อนุมัติ ให้บริษัทเข้าทำรายการดังกล่าวหรือไม่ โดยขึ้นอยู่กับดุลยพินิจและการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท แอสเซท โปร แมเนจเม้นท์ จำกัด



นายเสกสรรค์ ธโนปจัย
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ในการปฏิบัติหน้าที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในครั้งนี้ได้มอบหมายให้นายสุริยา ธรรมธีระ เป็นผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน



นายสุริยา ธรรมธีระ
ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน

เอกสารแนบ

เอกสารแนบ 1

สรุปข้อมูลบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)

(ที่มา: ข้อมูลจากบริษัท)

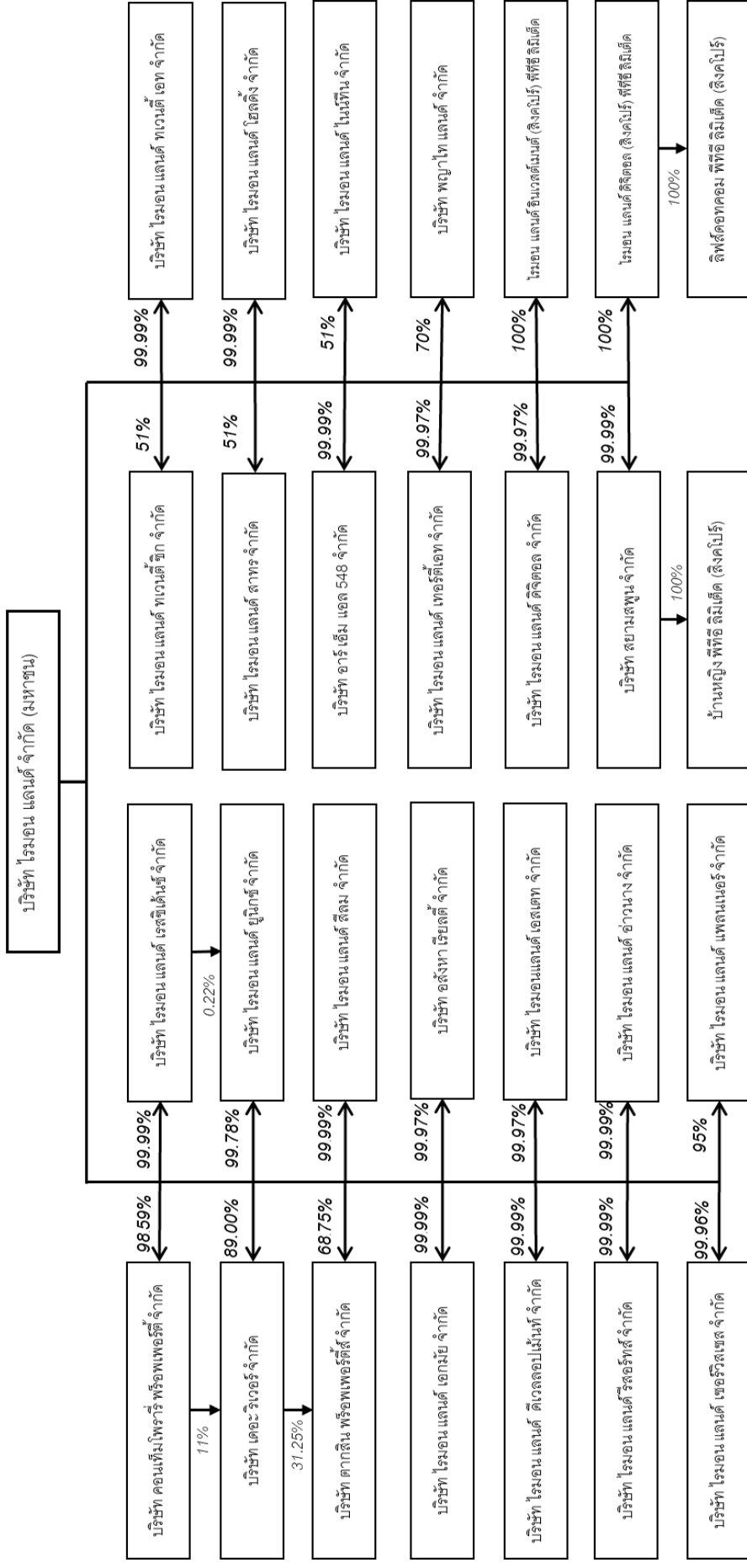
1.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อบริษัท	: บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) (Raimon Land Public Company Limited)
วันที่จดทะเบียนก่อตั้ง	: 14 กันยายน 2530 เดิมชื่อบริษัท ปิอาซ่าการ์เมนต์ จำกัด บริษัท ไรมอนพร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด และได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนเมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2536
สถานะปัจจุบัน	: เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตั้งแต่วันที่ 10 กันยายน 2536
เลขที่ทะเบียนบริษัท	: 0107536001508
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มุ่งเน้นการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมสำหรับลูกค้าระดับกลางถึงระดับบน โครงการวิลล่าเฉพาะกลุ่มลูกค้า ทั้งในเขตกรุงเทพมหานคร และแหล่งที่พักตากอากาศ
ที่ตั้ง	: 3 อาคารรัตนการ ชั้นที่ 19 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กทม. 10120
ทุนจดทะเบียน	: 4,268,262,367 บาท
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	: 4,172,484,127 บาท จำนวน 4,172,484,127 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท
นโยบายเงินปันผล	: ไม่เกินร้อยละ 50.00 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้และสำรองตามกฎหมาย เมื่อ บริษัท มีกำไรและไม่มีผลขาดทุนสะสม
Web Site	: https://www.raimonland.com/

1.2 ลักษณะการดำเนินธุรกิจ

บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) เดิมชื่อบริษัท ปิอาซ่าการ์เมนต์ จำกัด บริษัท ไรมอนพร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด จดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 10 กันยายน 2536 และได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนเมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2536 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 4,268,262,367 บาท (สี่พันสองร้อยหกสิบแปดล้านสองแสนหกหมื่นสองพันสามร้อยหกสิบเจ็ดบาทถ้วน) ทุนชำระแล้วจำนวน 4,172,484,127 บาท (สี่พันหนึ่งร้อยเจ็ดสิบสองล้านสี่แสนแปดหมื่นสี่พันหนึ่งร้อยยี่สิบเจ็ดบาทถ้วน) บริษัทและบริษัทย่อยประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในเชิงพาณิชย์เพื่อขาย และ/หรือเพื่อปล่อยเช่า โดยเน้นหลักการพัฒนาโครงการพักอาศัยระดับกลางจนถึงระดับบนที่มีความโดดเด่นและน่าสนใจ บริษัทได้ส่งมอบห้องชุดที่มีคุณภาพที่สร้างความพึงพอใจให้ลูกค้าอย่างต่อเนื่อง ปัจจุบันบริษัทได้ขยายธุรกิจไปยังกลุ่มธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มและเริ่มดำเนินกิจกรรมตั้งแต่ไตรมาส 2/2561

1.3 โครงสร้างกลุ่มบริษัท





บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) มีบริษัทย่อยทั้งสิ้น 28 บริษัท โดยมีการแบ่งการดำเนินงาน ดังนี้

รายชื่อบริษัทย่อย	รายละเอียดการดำเนินงาน
บริษัท เดอะ ริเวอร์ จำกัด	บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในการลงทุนในบริษัท ตากสิน พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท
บริษัท ตากสิน พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โครงการเดอะริเวอร์
บริษัท คอนเท็มเพรารี พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยได้พัฒนาโครงการเดอะลอฟท์ ย่านอากาต
บริษัท ไรมอน แลนด์ รีสอร์ทส์ จำกัด	บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในการให้เช่าสินทรัพย์
บริษัท ไรมอน แลนด์ แพลนเนอริ จำกัด	บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในการให้บริการวางแผนและบริหารจัดการ
บริษัท ไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โครงการชาयर วังศัลมาตย์
บริษัท ไรมอน แลนด์ เรสซิเดนซ์ จำกัด	บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในการลงทุนในบริษัท ไรมอน แลนด์ ยูนิกซ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท
บริษัท ไรมอน แลนด์ ยูนิกซ์ จำกัด	บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โครงการยูนิกซ์ เซาท์ พัทยา เดอะ ลอฟท์ อโศก และ มิวส์ ย่านอากาต
บริษัท ไรมอน แลนด์ เซอร์วิสเฮส จำกัด	บริษัทดำเนินธุรกิจหลักคือการให้บริการ/บริการธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
บริษัท ไรมอน แลนด์ เอ็กมัย จำกัด	บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โครงการเดอะลอฟท์ เอกมัย
บริษัท อสังหา เรียลตี้ จำกัด	บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในการเป็นนายหน้า ตัวแทนในการซื้อขายหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์
บริษัท ไรมอน แลนด์ สีสม จำกัด	บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โครงการเดอะ ลอฟท์ สีสม
บริษัท ไรมอนแลนด์ เอสเตท จำกัด	บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
บริษัท ไรมอน แลนด์ ทเวนตี้ ซิก จำกัด (บริษัทร่วมทุน)	บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โครงการ The Estelle
บริษัท อาร์ เด็ม แอล 548 จำกัด	บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
บริษัท สยามสพูน จำกัด	บริษัทดำเนินธุรกิจทางด้านการลงทุน โดยลงทุนใน บ้านหญิง พืช ลิ้มเดิด
บริษัท ไรมอน แลนด์ สาทร จำกัด (บริษัทร่วมทุน)	บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โครงการ Tail 12
บริษัท ไรมอน แลนด์ อ่าวนาง จำกัด	บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และการให้บริการให้บริการโรงแรม

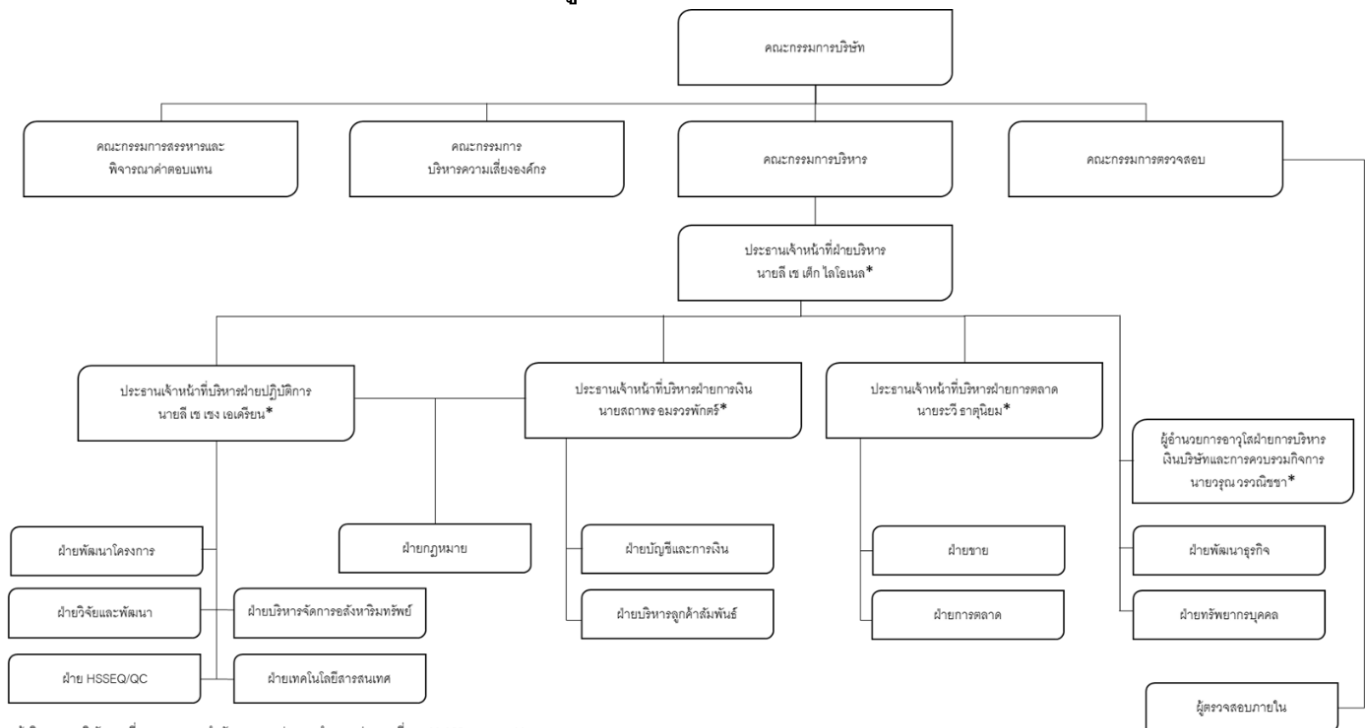
รายชื่อบริษัทย่อย		รายละเอียดการดำเนินธุรกิจ
บริษัท พญาไท แลนด์ จำกัด		บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
บริษัท ไรมอน แลนด์ เทอร์ริเอท จำกัด		บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
บริษัท ไรมอน แลนด์ ดิจิตอล จำกัด		บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในการซื้อและการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเองที่ไม่ใช่ เพื่อเป็นที่พักอาศัย
บริษัท ไรมอน แลนด์ เทเวศร์ เอท จำกัด (ชื่อเดิม: บริษัท นาราเดล จำกัด)		บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
บริษัท ไรมอน แลนด์ โฮเต็ล จำกัด (ชื่อเดิม: บริษัท พีรบัด จำกัด)		บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในการลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
บริษัท ไรมอน แลนด์ ไนน์เทน จำกัด (ชื่อเดิม: บริษัท เคพีเอ็น (เอสเค19) จำกัด)		บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ไรมอน แลนด์ อินเวสต์เม้นต์ (สิงคโปร์) พีทีอี ลิมิเต็ด (ชื่อเดิม: ไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ (สิงคโปร์) พีทีอี ลิมิเต็ด)		มีภูมิลำเนาในประเทศสิงคโปร์ บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ การลงทุนและการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ไรมอน แลนด์ ดิจิตอล (สิงคโปร์) พีทีอี ลิมิเต็ด (ชื่อเดิม: ไรมอน แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ (สิงคโปร์) พีทีอี ลิมิเต็ด)		มีภูมิลำเนาในประเทศสิงคโปร์ บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
บ้านหญิง พีทีอี ลิมิเต็ด (บริษัทร่วมทุน		มีภูมิลำเนาในประเทศสิงคโปร์ บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในการทำร้านอาหารไทยภายใต้ชื่อ “บ้านหญิง” ในเขตพื้นที่ประเทศสิงคโปร์
ดีฟส์คอตคอม พีทีอี ลิมิเต็ด (สิงคโปร์)		มีภูมิลำเนาในประเทศสิงคโปร์ บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในการขายหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ออนไลน์ผ่านหญิง

1.4 รายชื่อผู้ถือหุ้น

บริษัทมีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 4,172,484,127 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 4,172,484,127 หุ้น (ที่พื้นหนึ่งร้อยเจ็บสิบสองล้านสี่แสนแปดหมื่นสี่พันหนึ่งร้อยยี่สิบเจ็ดหุ้น) มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท สำหรับรายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 20 ลำดับแรก ของบริษัท ณ วันที่ 29 มีนาคม 2562 ซึ่งเป็นวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นล่าสุด มีดังนี้

ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1. JS ASSET MANAGEMENT PTE. LTD.	893,000,000	21.40
2. กลุ่ม KPNL	842,042,800	20.18
2.1 บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด	828,000,000	19.84
2.2 นายเกษม วัฒนศิริเดช	14,042,800	0.34
3. นายจิรวิทย์ วัฒนันท์	231,806,500	5.56
4. นายมงคล ประกิจชัยวัฒนา	151,050,000	3.62
5. CREDIT SUISSE (SWITZERLAND) LTD.	150,000,000	3.59
6. บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	142,176,519	3.41
7. RHB INVESTMENT BANK BERHAD (RETAIL)-KL MAIN	95,000,000	2.28
8. UOB KAY HIAN PRIVATE LIMITED	82,635,000	1.98
9. นาง สุปราณี ชัยชูเกียรติ	47,100,000	1.13
10. นาย ชูชาติ ชัยชูเกียรติ	42,400,000	1.02
11. นาย ศุภชัย สุทธิพงษ์ชัย	41,158,900	0.99
12. น.ส. อรุณา สุทธิพงษ์ชัย	40,300,000	0.97
13. Deutsche Bank AG Singapore (DCS) A/C MAYBANK SINGAPORE LIMITED FOR PRIVATE WEALTH CLIENTS	35,000,000	0.84
14. นายสรวิทย์ บุญหลง	33,378,600	0.80
15. นายนันทวัฒน์ เมธีระวัฒน์	26,336,400	0.63
16. นายพีรณัฐ ตันติพงษ์	24,087,200	0.58
17. นายสิริอานนท์ ศรีภูเรชา	23,000,000	0.55
18. น.ส. สายทิพย์ วงศ์วิวัฒน์	22,765,000	0.55
19. EAST FOURTEEN LIMITED-DFA EMERG MARKET CORE EQ PORT	20,721,700	0.50
20. นายอาทิตย์ นฤหาล้า	19,400,000	0.46
รวม	2,963,358,619	71.02

1.5 โครงสร้างองค์กร รายชื่อกรรมการและผู้บริหาร



* ผู้บริหารของบริษัทตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด ประกาศที่ พ.จ. 23/2551 (มาตรา 89/1)

ที่มา: ข้อมูลบริษัท

คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 13 มีนาคม 2562 ประกอบไปด้วยกรรมการ จำนวน 9 ท่าน มีรายชื่อ ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายสุรเกียรติ์ เสถียรไทย	ประธานกรรมการบริษัท / กรรมการอิสระ
2. นายระพีพร ศรีมงคล	รองประธานกรรมการบริษัท / กรรมการอิสระ
3. นายภูษณ์ ธีรเทศกุล	กรรมการ / กรรมการอิสระ
4. นายบัญชา วุฑฒิปรีชา	กรรมการ / กรรมการอิสระ
5. นายดี เต็ก โลโอเนล	กรรมการ
6. นายดี เต็ก เสง เจริญ	กรรมการ
7. นายอรุณ วรณิษฐา	กรรมการ
8. นางสาวนุช กัลยาวงศา	กรรมการ
9. นายสตาพร อมรรพพัทธ์	กรรมการ / เลขานุการบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบ

ณ วันที่ 13 มีนาคม 2562 ประกอบไปด้วยกรรมการ จำนวน 3 ท่าน มีรายชื่อ ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายระพีพร ศรีมงคล	ประธานกรรมการตรวจสอบ
2. นายบัญชา วุฑฒิปรีชา	กรรมการตรวจสอบ

รายชื่อ	ตำแหน่ง
3. นายกฤษณ์ ธีรเกาศัลย์	กรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 13 มีนาคม 2562 ประกอบไปด้วยผู้บริหาร จำนวน 4 ท่าน มีรายชื่อ ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายลี เซ เต็ก โลโเนล	ประธานคณะกรรมการบริหาร
2. นายลี เซ เซง เอเดรียน	กรรมการบริหาร
3. นายสถาพร อมรรพพัทธ์	กรรมการบริหาร
4. นายวรุณ วรวิชชา	กรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงองค์กร

ณ วันที่ 13 มีนาคม 2562 ประกอบไปด้วยกรรมการ จำนวน 3 ท่าน มีรายชื่อ ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายลี เซ เต็ก โลโเนล	กรรมการบริหารความเสี่ยง
2. นายลี เซ เซง เอเดรียน	กรรมการบริหารความเสี่ยง
3. นายสถาพร อมรรพพัทธ์	กรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการสรรหา และพิจารณาค่าตอบแทน

ณ วันที่ 13 มีนาคม 2562 ประกอบไปด้วยกรรมการ จำนวน 3 ท่าน มีรายชื่อ ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายกฤษณ์ ธีรเกาศัลย์	ประธานคณะกรรมการสรรหา และพิจารณาค่าตอบแทน
2. นายระพีพร ศรีมงคล	กรรมการสรรหา และพิจารณาค่าตอบแทน
3. นายลี เซ เต็ก โลโเนล	กรรมการสรรหา และพิจารณาค่าตอบแทน

ผู้บริหาร

ณ วันที่ 13 มีนาคม 2562 ประกอบไปด้วยผู้บริหาร จำนวน 5 ท่าน มีรายชื่อ ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายลี เซ เต็ก โลโเนล	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหาร
2. นายลี เซ เซง เอเดรียน	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายปฏิบัติการ
3. นายสถาพร อมรรพพัทธ์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายการเงิน
4. นายระวี ธาตุนิยม	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายการตลาด
5. นายวรุณ วรวิชชา	ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายการบริหารเงินบริษัท และการควบรวมกิจการ

1.6 ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

งบแสดงฐานะทางการเงิน

รายการ	31 ธ.ค. 2559		31 ธ.ค. 2560		31 ธ.ค. 2561	
	ตรวจสอบแล้ว		ตรวจสอบแล้ว		ตรวจสอบแล้ว	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,133.73	11.69	647.68	6.19	896.04	6.25
เงินลงทุนชั่วคราว	1.07	0.01	1.09	0.01	224.81	1.57
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	10.49	0.11	53.37	0.51	209.37	1.46
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ	-	-	-	-	-	-
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	6,265.03	64.59	6,872.49	65.72	5,087.91	35.51
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมา	72.82	0.75	122.51	1.17	1,035.29	7.22
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	-	-	140.20	1.34	155.28	1.08
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	2.50	0.02	286.32	2.00
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	-	-	-	-	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	89.77	0.93	72.92	0.70	61.50	0.43
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	1,133.73	78.07	7,912.75	75.66	7,956.51	55.52
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	3.80	0.04	360.00	3.44	14.46	0.10
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	0.00	-	-	-	-	-
เงินลงทุนในการร่วมค้า	0.00	-	-	4.85	1,156.46	8.07
ที่ดินรอการพัฒนา	506.74	5.22	506.74	1.06	2,150.88	15.01
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	129.48	1.33	111.33	7.87	339.82	2.37
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	835.90	8.62	822.75	3.26	776.27	5.42
เงินมัดจำค่าสิทธิการเช่า	300.00	3.09	340.67	0.62	-	-
สิทธิการเช่า	68.08	0.70	65.09	1.34	1,589.19	11.09
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	164.97	1.70	139.67	-	144.31	1.01
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	99.54	1.03	111.29	-	128.33	0.90
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมาสำหรับก่อสร้างอาคารสำนักงาน	0.00	-	-	1.06	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	18.71	0.19	87.68	0.84	73.50	0.51
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	2,127.22	21.93	2,545.22	24.34	6,373.23	44.48
รวมสินทรัพย์	9,700.13	100.00	10,457.97	100.00	14,329.74	100.00

รายการ	31 ธ.ค. 2559		31 ธ.ค. 2560		31 ธ.ค. 2561	
	ตรวจสอบแล้ว		ตรวจสอบแล้ว		ตรวจสอบแล้ว	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	467.48	4.82	828.88	7.93	989.36	6.90
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	222.98	2.30	231.82	2.22	291.85	2.04
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	178.53	1.84	130.13	1.24	131.76	0.92
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	1,102.03	11.36	840.07	8.03	1,396.93	9.75
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	466.34	4.81	1,025.86	9.81	2,315.74	16.16
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	499.49	4.78	998.71	6.97
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	-	-	-	143.81	1.00
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	25.61	0.26	13.43	0.13	68.89	0.48
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	50.49	0.52	38.75	0.37	32.48	0.23
รวมหนี้สินหมุนเวียน	2,513.47	25.91	3,608.44	34.50	6,369.52	44.45
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	510.00	5.26	-	-	1,192.63	8.32
หุ้นกู้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,493.74	15.40	1,705.50	16.31	921.11	6.43
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	22.97	0.24	19.07	0.18	23.79	0.17
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	18.12	0.19	23.28	0.22	24.80	0.17
ค่าเช่าที่ดินระยะยาวค้างจ่าย	-	-	-	-	39.79	0.28
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	39.79	0.28
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	2,078.77	21.43	1,782.81	17.05	2,238.35	15.62
รวมหนี้สิน	4,592.24	47.34	5,391.25	51.55	8,607.87	60.07
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	4,558.35	46.99	4,704.34	44.98	4,268.26	29.79
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	3,575.48	36.86	3,575.48	34.19	4,172.48	29.12
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	0.10	0.00	0.10	0.00	167.26	1.17
ส่วนเกินของเงินลงทุนในบริษัทย่อยซึ่งเกิดจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มในราคาที่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีของบริษัทย่อย ณ วันที่ซื้อ	(564.05)	(5.81)	(564.05)	(5.39)	(564.05)	(3.94)
ส่วนเกินจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	27.72	0.29	28.94	0.28	28.94	0.20
กำไรสะสม						

รายการ	31 ธ.ค. 2559		31 ธ.ค. 2560		31 ธ.ค. 2561	
	ตรวจสอบแล้ว		ตรวจสอบแล้ว		ตรวจสอบแล้ว	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
จัดสรรแล้ว - สํารองตามกฎหมาย	109.00	1.12	109.00	1.04	134.00	0.94
ยังไม่ได้จัดสรร	1,957.36	20.18	1,900.00	18.17	1,776.66	12.40
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(0.24)	(0.00)	0.01	0.00	1.36	0.01
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	5,105.38	52.63	5,049.48	48.28	5,716.66	39.89
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	2.51	0.03	17.24	0.16	5.21	0.04
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	5,107.89	52.66	5,066.72	48.45	5,721.87	39.93
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	9,700.13	100.00	10,457.97	100.00	14,329.74	100.00

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

รายการ	31 ธ.ค. 2559		31 ธ.ค. 2560		31 ธ.ค. 2561	
	ตรวจสอบแล้ว		ตรวจสอบแล้ว		ตรวจสอบแล้ว	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายยูนิตในอาคารชุดพักอาศัย	5,073.58	97.45	2,866.26	95.04	2,933.32	88.18
รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม	-	-	-	-	29.35	0.88
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	53.50	1.03	63.06	2.09	63.82	1.92
รายได้อื่น						
รายได้ค่าบริการโครงการ	17.80	0.34	11.23	0.37	11.91	0.36
รายได้ค่าธรรมเนียมการตลาด	19.80	0.38	22.43	0.74	48.94	1.47
รายได้ค่าธรรมเนียมการค้าประกัน	-	-	-	-	3.36	0.10
ดอกเบี้ยรับ	4.33	0.08	7.48	0.25	14.43	0.43
เงินปันผลรับ	-	-	-	-	-	-
กำไรจากการขายห้องชุดที่มีไว้เพื่อขาย	-	-	-	-	67.04	2.01
กำไรจากการลดสัดส่วนการควบคุมในบริษัทย่อย	-	-	-	-	82.54	2.48
เป็นการร่วมค้า						
อื่น ๆ	37.42	0.72	45.44	1.51	72.16	2.17
รวมรายได้	5,206.43	100.00	3,015.90	100.00	3,326.86	100.00
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายยูนิตในอาคารชุดพักอาศัย	3,181.42	61.11	1,934.26	64.14	2,193.18	65.92
ต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม	-	-	-	-	19.12	0.57
ค่าใช้จ่ายในการขาย	291.15	5.59	245.11	8.13	327.14	9.83
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	564.48	10.84	509.29	16.89	555.98	16.71
ค่าเผื่อผลขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-

รายการ	31 ธ.ค. 2559		31 ธ.ค. 2560		31 ธ.ค. 2561	
	ตรวจสอบแล้ว		ตรวจสอบแล้ว		ตรวจสอบแล้ว	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รวมค่าใช้จ่าย	4,037.05	77.54	2,688.66	89.15	3,095.42	93.04
กำไรก่อนส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วม ค้า ค่าใช้จ่ายทางการเงิน และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	1,169.38	22.46	327.24	10.85	231.44	6.96
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	-	-	(29.22)	(0.88)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	1,169.38	22.46	327.24	10.85	202.22	6.08
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	94.17	1.81	77.06	2.56	149.04	4.48
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	1,075.22	20.65	250.18	8.30	53.18	1.60
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	224.62	4.31	58.99	1.96	59.21	1.78
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	850.60	16.34	191.19	6.34	(6.03)	(0.18)
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)						
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	850.65		192.92		8.60	
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของ บริษัทย่อย	(0.05)		(1.73)		(14.63)	

งบกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสด	2559	2560	2561
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษี	1,075.22	250.18	53.18
รายการปรับกระทบยอดกำไรก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน			
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	64.51	65.40	68.01
การกลับรายการค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	-	(1.25)	-
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	1.39	-	0.26
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย	-	-	-
ขาดทุน(กำไร)จากการจำหน่าย/ตัดจำหน่ายส่วนปรับปรุงอาคารอุปกรณ์และยานพาหนะ	3.95	2.89	(1.92)
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายคอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์	-	1.30	-
ขาดทุน(กำไร)จากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้น	-	(1.90)	2.55
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	29.22
กำไรจากการลดสัดส่วนการควบคุมในบริษัทย่อยเป็นการร่วมค้า	-	-	(82.54)
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	4.47	5.16	8.75
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้ถูกหักที่จ่าย	0.86	0.04	0.01
ตัดจำหน่ายเจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	-	-	(20.76)
ตัดจำหน่ายเจ้าหนี้อื่น	-	-	(3.34)
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญจากภาษีเงินได้ถูกหักที่จ่ายรอเรียกคืน	21.59	-	-
ปรับลดราคาทุนของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ	12.71	31.07	-
การกลับรายการปรับลดราคาทุนของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ	-	-	(46.57)
ขาดทุนจากการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	10.97	-
ค่าเผื่อผลขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อยลดลงจากบริษัทย่อยที่เลิกกิจการ	-	-	-
กำไรจากเงินลงทุนชั่วคราว	(0.27)	-	(3.77)
กำไรจากเงินลงทุนชั่วคราวที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	(0.01)	(0.01)	(4.22)
รายจ่ายโดยใช้หนี้เป็นเกณฑ์	2.92	1.22	-
รายได้ดอกเบี้ยรับ	(4.33)	(7.48)	(14.43)
เงินปันผลรับ	-	-	-
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	85.89	66.78	129.40
ค่าธรรมเนียมในการออกหุ้นกู้ตัดจำหน่าย	1.39	3.35	3.61
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	1,270.29	427.71	117.45

งบกระแสเงินสด	2559	2560	2561
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(3.89)	(41.63)	(156.57)
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,445.19	(598.51)	18.67
ห้องชุดที่มีไว้เพื่อขาย	-	-	(1,035.29)
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมา	38.16	(49.69)	(33.50)
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	-	(140.20)	(286.32)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(8.61)	16.94	9.55
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(1.53)	(10.85)	(35.01)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	13.47	7.76	109.90
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	(35.80)	(48.40)	24.57
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	-	-	(1.01)
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	(944.00)	(261.96)	714.75
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	8.50	(11.74)	(3.95)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	30.51	(0.55)	4.87
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	1,812.30	(711.14)	(551.89)
รับดอกเบี้ย	4.36	5.94	15.97
จ่ายดอกเบี้ย	(113.74)	(137.93)	(260.01)
รับคืนภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	13.48	0.67	-
จ่ายภาษีเงินได้	(124.06)	(62.23)	(53.85)
เงินสดสุทธิ (ใช้ไปใน) จากกิจกรรมดำเนินงาน	1,592.35	(904.69)	(849.78)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุน			
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค่าประกันลดลง-(เพิ่มขึ้น)	-	(356.20)	345.54
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในเงินลงทุนชั่วคราว	(74.00)	-	(372.61)
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	92.22	-	156.88
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันลดลง-(เพิ่มขึ้น)	-	-	-
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	(0.36)	(92.03)
เงินสดจ่ายซื้ออุปกรณ์	(17.15)	(34.23)	(0.22)
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์และยานพาหนะ	0.73	0.72	2.65
เงินสดรับจากการโอนเงินมัดจำค่าสิทธิการเช่าให้แก่บริษัทย่อย	-	-	-
เงินสดรับจากการโอนเงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมาสำหรับก่อสร้างอาคารสำนักงานให้แก่บริษัทย่อย	-	-	-
ซื้อคอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์	(4.48)	-	-
จ่ายเงินมัดจำค่าสิทธิการเช่า	(300.00)	(7.00)	-
เงินสดจ่ายค่าสิทธิการเช่า	(1.10)	-	(1,220.87)

งบกระแสเงินสด	2559	2560	2561
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าใช้สิทธิเครื่องหมายการค้า	-	-	(10.70)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(306.68)
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในการร่วมค้า	-	-	(403.90)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-
เงินสดรับจากการลดสัดส่วนการควบคุมในบริษัทย่อยเป็นการร่วมค้า	-	-	555.87
เงินปันผลรับจากบริษัทย่อย	-	-	-
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมาสำหรับค่าออกแบบอาคารและค่างานอื่น	-	(61.19)	-
ซื้อที่ดินรอการพัฒนา	(492.07)	-	(12.79)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	(795.84)	(458.26)	(1,358.86)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	367.48	361.40	904.16
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ลดลง)	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น	-	-	12.77
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	415.86	3,572.66
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(1,309.54)	(366.34)	(1,629.16)
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	1,000.00	711.70	214.00
ชำระคืนหุ้นกู้	-	-	(500.00)
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมในการออกหุ้นกู้	(5.35)	(3.81)	(2.78)
เงินสดจ่ายหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	(4.94)	(7.91)	(4.22)
เงินปันผลจ่าย	(196.65)	(250.28)	(111.91)
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อยเพิ่มขึ้นจากการลงทุนในบริษัทย่อย	-	16.60	0.00
เงินปันผลจ่ายของบริษัทย่อยที่ให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	-	(0.15)	(0.00)
เงินสดรับจากการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญ	-	-	0.00
เงินสดรับจากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อยจากการเพิ่มทุนในบริษัทย่อย	0.00	-	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(148.99)	877.08	2,455.52
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินเพิ่มขึ้น	0.03	0.41	1.54
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	647.55	(485.46)	248.42
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงสำหรับเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	(0.59)	(0.05)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	486.19	1,133.73	647.68
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	1,133.73	647.68	896.04

อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ	2559	2560	2561
อัตราส่วนสภาพคล่อง (LIQUIDITY RATIO)			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	3.01	2.19	1.25
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.46	0.20	0.21
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	0.63	(0.30)	(0.17)
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	323.56	75.28	21.95
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	1.11	4.78	16.40
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	0.46	0.29	0.37
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	789.82	1222.56	973.14
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	50.81	27.34	25.70
ระยะเวลาชำระหนี้ (วัน)	7.08	13.17	14.01
CASH CYCLE (วัน)	783.84	1214.18	975.53
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (PROFITABILITY RATIO)			
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	37.95%	33.97%	26.90%
อัตรากำไรสุทธิจากการดำเนินงาน (%)	22.46%	10.85%	6.08%
อัตรากำไรสุทธิ (%)	16.34%	6.40%	0.26%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	17.80%	3.79%	0.16%
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินการ (EFFICIENCY RATIO)			
อัตราผลตอบแทนสินทรัพย์ (%)	8.66%	1.91%	0.07%
อัตราหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.53	0.30	0.27
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (FINANCIAL POLICY RATIO)			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.90	1.06	1.50
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	8.51	(13.03)	(10.83)

โครงสร้างรายได้

รายได้ของบริษัทในช่วง 3 ปีที่ผ่านมาเป็นรายได้จากธุรกิจขายยูนิทในอาคารชุดพักอาศัย ธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน, ธุรกิจบริการ และธุรกิจขายอาหารและเครื่องดื่ม ตามรายละเอียดงบการเงินรวมดังนี้

รายการ	31 ธ.ค. 2559		31 ธ.ค. 2560		31 ธ.ค. 2561	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	5,073.58	97.45	2,866.26	95.04	2,933.32	88.18
รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม	-	-	-	-	29.35	0.88
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	53.50	1.03	63.06	2.09	63.82	1.92
รายได้ค่าบริการโครงการ	17.80	0.34	11.23	0.37	11.91	0.36
รายได้ค่าธรรมเนียมการตลาด	19.80	0.38	22.43	0.74	48.94	1.47
รายได้ค่าธรรมเนียมการค้าประกัน	-	-	-	-	3.36	0.10
ดอกเบี้ยรับ	4.33	0.08	7.48	0.25	14.43	0.43
กำไรจากการขายห้องชุดที่มีไว้เพื่อขาย	-	-	-	-	67.04	2.01
กำไรจากการลดสัดส่วนการควบคุมในบริษัทย่อยเป็น การรวมค่า	-	-	-	-	82.54	2.48
รายได้อื่น	37.42	0.72	45.44	1.51	72.16	2.17
รวมรายได้	5,206.43	100.00	3,015.90	100.00	3,326.86	100.00

ภาพรวมฐานะทางการเงินของบริษัท

ภาพรวมจากการดำเนินงานที่ผ่านมา

บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) ประกอบกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในเชิงพาณิชย์เพื่อขาย และ/หรือ เพื่อปล่อยเช่า โดยเน้นหลักการพัฒนาโครงการพักอาศัยในประเทศไทยที่มีความโดดเด่นและน่าสนใจ บริษัทมีรายได้รวมในปี 2559 ปี 2560 และ ปี 2561 เท่ากับ 5,206.43 ล้านบาท 3,015.90 ล้านบาท และ 3,326.86 ล้านบาทตามลำดับ

สำหรับงวดปี 2560 บริษัทมีรายได้รวม 3,015.90 ล้านบาท แบ่งเป็นรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย 2,866.26 ล้านบาท หรือร้อยละ 95.04 รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ 63.06 ล้านบาทหรือร้อยละ 2.09 และรายได้อื่น 86.58 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.87 ทั้งนี้บริษัทมีรายได้ลดลงเนื่องจากการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากปี 2559 ซึ่งมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 5,073.58 ล้านบาท หรือร้อยละ 97.45 เนื่องจากในปี 2559 บริษัทมีการรับรู้รายได้จากโครงการ 185 ราชดำริ , ยูนิกซ์ เซาท์พัททยา และชาयर วังศ์อมตย์ และเดอะลอฟท์ เอกมัย

สำหรับงวดปี 2561 บริษัทมีรายได้รวม 3,326.86 ล้านบาท แบ่งเป็นรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย 2,933.32 ล้านบาท หรือร้อยละ 88.18 รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม 29.35 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.88 ซึ่งเป็นธุรกิจที่เริ่มดำเนินการในช่วงไตรมาสที่ 3 ภายใต้การบริหารงานของบริษัท สยามพูน จำกัด ในฐานะบริษัทย่อยของบริษัท รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ 63.82 ล้านบาทหรือร้อยละ 1.92 และรายได้อื่นซึ่งประกอบไปด้วย รายได้ค่าบริการโครงการ รายได้ค่าธรรมเนียมการตลาด รายได้ค่าธรรมเนียมการค้าประกัน กำไรจากการขายห้องชุดที่มีไว้เพื่อขาย กำไรจากการลดสัดส่วนการควบคุมในบริษัทย่อยเป็นการรวมค่า และรายได้อื่น จำนวน 300.38 ล้านบาทหรือร้อยละ 9.02

โครงสร้างรายได้แยกตามโครงการ

โครงการ	ปี 2559		ปี 2560		ปี 2561	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
นอร์ท พ้อยท์	-	-	-	-	100.0	3.0
เดอะ ริเวอร์	365.4	7.0	269.9	8.9	203.8	6.1
185 ราชดำริ	1,194.6	22.9	414.5	13.7	617.8	18.6
ชาयर้ วงศ์อมตย์	717.8	13.8	402.2	13.3	105.8	3.2
ยูนิกซ์ เซาท์พัตยา	1,922.0	36.9	496.1	16.4	798.2	24.0
เดอะ ลอฟท์ เอกมัย	873.8	16.8	1,283.6	42.6	40.5	1.2
มิวส์ เอ็นอากาศ	-	-	-	-	203.5	6.1
เดอะ ลอฟท์ อโศก	-	-	-	-	227.6	6.8
เดอะ ดิโพลแมท 39	-	-	-	-	626.5	18.8
เดอะ ดิโพลแมท สาทร	-	-	-	-	9.6	0.3
กำไรจากการขายห้องชุดเดอะ ดิโพลแมท	-	-	-	-	67.0	2.0
กำไรจากการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย	-	-	-	-	82.8	2.5
ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม	-	-	-	-	29.3	0.9
อื่นๆ ^{1/}	132.9	2.6	149.6	5.0	214.5	6.4
รวม	5,206.5	100.0	3,015.9	100.0	3,326.9	100.0

ที่มา : ข้อมูลบริษัท

หมายเหตุ : ^{1/} รวมถึงรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ รายได้ค่าธรรมเนียมการตลาด ค่าบริหารโครงการ ดอกเบี้ย และอื่นๆ

กำไรขั้นต้น และอัตรากำไรขั้นต้น

บริษัทมีต้นทุนในการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2559 ปี 2560 และปี 2561 เท่ากับ 3,181.42 ล้านบาท 1,934.26 ล้านบาท และ 2,193.18 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 62.71 ร้อยละ 67.48 และร้อยละ 74.77 เมื่อเปรียบเทียบกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ตามลำดับ ส่งผลให้บริษัทมีกำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2559 ปี 2560 และปี 2561 เท่ากับ 1,892.17 ล้านบาท 932.00 ล้านบาท และ 740.14 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 37.29 ร้อยละ 32.52 และร้อยละ 25.23 ตามลำดับ

สำหรับปี 2560 บริษัทมีกำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ 1,934.26 ล้านบาท ลดลงจาก 3,181.42 ล้านบาทจากปี 2559 โดยมีสาเหตุมาจากการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงจากปีก่อนหน้า และบริษัทมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 1,945.67 ล้านบาท หรือร้อยละ 37.95

สำหรับปี 2561 บริษัทมีกำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ 740.14 ล้านบาท ลดลงจาก 932.00 ล้านบาทในปีก่อน โดยอัตรากำไรขั้นต้นในปี 2561 เท่ากับร้อยละ 25.23 ลดลงจากร้อยละ 32.52 ในปีก่อน ทั้งนี้อัตรากำไรขั้นต้นที่ลดลงในปีนี้เป็นเนื่องจากมีการให้ส่วนลดพิเศษสำหรับโครงการยูนิกซ์ เซาท์พัตยา นอกจากนี้ในปี 2561 บริษัทยังมีกำไรขั้นต้นจากธุรกิจขายอาหารและเครื่องดื่ม เท่ากับ 10.22 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 34.83 ส่งผลให้บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับ ร้อยละ 26.90

บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารในปี 2559 ปี 2560 และปี 2561 เท่ากับ 855.63 ล้านบาท 754.40 ล้านบาท และ 883.12 ล้านบาทตามลำดับ

สำหรับปี 2560 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารในปี 2560 เท่ากับ 754.40 ล้านบาท จาก 855.63 ล้านบาทในปี 2559 เนื่องจากบริษัทมีการควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินกิจการที่เข้มงวดมากขึ้น

สำหรับปี 2561 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารในปี 2561 เท่ากับ 883.12 ล้านบาท จาก 754.40 ล้านบาทในปี 2560 เนื่องจากบริษัทเริ่มมีการพัฒนาโครงการอาคารสำนักงาน และธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม ประกอบกับค่าใช้จ่ายในการโอนและภาษีที่เกิดขึ้นในไตรมาสที่ 4

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

บริษัทมีค่าใช้จ่ายทางการเงินในปี 2559 ปี 2560 และปี 2561 เท่ากับ 94.17 ล้านบาท 77.06 ล้านบาท และ 149.04 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.81 ร้อยละ 2.56 ร้อยละ 4.48 ตามลำดับเมื่อเทียบกับรายได้รวมของบริษัท

สำหรับปี 2560 บริษัทมีค่าใช้จ่ายทางการเงิน 77.06 ล้านบาท จาก 94.17 ล้านบาท ลดลง 17.10 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 18.16 เนื่องจากดอกเบี้ยเงินกู้สำหรับโครงการใหม่ 2 โครงการในปี 2560 ถูกบันทึกเข้าเป็นต้นทุนของโครงการ รวมถึงมีการชำระคืนเงินกู้ทั้งหมดของโครงการ เดอะลอฟท์ เอกมัย เนื่องจากมีการโอนห้องชุดให้ลูกค้าแล้วกว่าร้อยละ 98 ของมูลค่ารวมโครงการ และการออกหุ้นกู้ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยต่ำ เพื่อชำระเงินกู้ยืมซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยสูงกว่า

สำหรับปี 2561 บริษัทมีค่าใช้จ่ายทางการเงิน 149.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 71.9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 93.3 จาก 77.1 ล้านบาทในปีก่อน เนื่องจากบริษัทมีเงินกู้เพิ่มขึ้นเพื่อใช้เป็นเงินลงทุนสำหรับโครงการใหม่และเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจ ประกอบกับดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมเพื่อการเข้าซื้อทรัพย์สินของ KPNL

กำไรสุทธิ

สำหรับปี 2560 บริษัทมีกำไรสุทธิตามงบการเงินรวม เท่ากับ 191.19 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 659.41 ล้านบาทหรือร้อยละ 77.52 และบริษัทมีกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทเท่ากับ 192.92 ล้านบาท

สำหรับปี 2561 บริษัทมีขาดทุนสุทธิตามงบการเงินรวม เท่ากับ 6.03 ล้านบาท และบริษัทมีกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทเท่ากับ 8.60 ล้านบาท

ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม ปี 2559 ปี 2560 และปี 2561 บริษัทมีมูลค่าสินทรัพย์รวม 9,700.13 ล้านบาท 10,457.97 ล้านบาท และ 14,329.74 ล้านบาทตามลำดับ

สำหรับงวดปี 2560 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 10,458.97 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 757.84 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.81 ส่วนใหญ่เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จากการเปิดตัวโครงการเดอะ ลอฟท์ สีลม ซึ่งมีมูลค่าโครงการ 3,461.50 ล้านบาท สหุติกับการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการที่สร้างเสร็จแล้ว

สำหรับงวดปี 2561 ตามงบการเงินรวมบริษัทมีสินทรัพย์รวม 14,329.74 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,871.77 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 37.02 จากสินทรัพย์รวม 10,458.97 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 โดยรายการหลักเป็นสิทธิการเช่าที่เพิ่มขึ้น 1,524.10 ล้านบาท ซึ่งเป็นสิทธิการเช่าที่ดินบนถนนเพลินจิต ที่บริษัทได้รับมอบที่ดินและจดทะเบียนสิทธิ

การเช่ากับกรมที่ดินในเดือนเมษายน 2561 และที่ดินรอการพัฒนาเพิ่มขึ้น 1,644.14 ล้านบาท จากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของ KPNL ภายใต้กระบวนการโอนกิจการทั้งหมด ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2561

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม ปี 2559 ปี 2560 และปี 2561 บริษัทมีหนี้สินรวม 4,592.24 ล้านบาท 5,391.25 ล้านบาท และ 8,607.87 ล้านบาทตามลำดับ

สำหรับงวดปี 2560 ตามงบการเงินรวมบริษัทมีหนี้สินรวม 5,391.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 799.02 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.40 มีสาเหตุเกิดจากการเพิ่มขึ้นของหนี้สินระยะสั้นจากสถาบันการเงิน 361.40 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน และหุ้นกู้จำนวน 711.25 ล้านบาท

สำหรับงวดปี 2561 ตามงบการเงินรวมบริษัทมีหนี้สินรวม 8,607.87 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,216.61 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 59.66 เมื่อเทียบกับหนี้สินรวม 5,391.25 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 โดยเงินกู้ระยะสั้น (รวมเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี) เพิ่มขึ้น 2,642.98 ล้านบาท ซึ่งในจำนวนนี้ ส่วนหนึ่งเป็นเงินกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีของโครงการ เดอะ ลอฟท์ อโศก ซึ่งจะมีการทยอยคืนเงินกู้ตามการโอนห้องชุด นอกจากนั้นยังมีเงินกู้ระยะยาวที่เพิ่มขึ้นเพื่อใช้เป็นเงินลงทุนในโครงการใหม่และเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจ และมีเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าเพิ่มขึ้น 556.85 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม ปี 2559 ปี 2560 และปี 2561 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น 5,107.89 ล้านบาท 5,066.72 ล้านบาท และ 5,721.87 ล้านบาทตามลำดับ

สำหรับงวดปี 2560 ตามงบการเงินรวมบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น 5,066.7 ล้านบาท ลดลง 41.17 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 0.81 โดยมีสาเหตุหลักจากการจ่ายเงินปันผลที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2560 วันที่ 24 เมษายน 2560

สำหรับงวดปี 2561 ตามงบการเงินรวมบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น 5,721.87 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 667.18 ล้านบาทหรือร้อยละ 13.21 จาก 5,066.72 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2560 สาเหตุจากการออกหุ้นเพิ่มทุนและจัดสรรหุ้นสามัญออกใหม่ของบริษัทให้แก่ KPNL จำนวน 597.00 ล้านหุ้น เพื่อชำระเป็นส่วนหนึ่งของค่าตอบแทนในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของ KPNL

อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุน

สำหรับงวดปี 2560 บริษัทมีหนี้สินที่มีดอกเบี้ยรวม 4,059.73 ล้านบาท มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวม 647.68 ล้านบาท และเงินลงทุนชั่วคราว 1.09 ล้านบาท จึงส่งผลให้จึงส่งผลให้บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุน เท่ากับ 0.67 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 0.35 เท่า เมื่อเทียบกับงวดปี 2559 สาเหตุจากบริษัทมีเงินกู้ยืมเพื่อก่อสร้างโครงการคอนโดมิเนียมระดับลักซ์วู้ด ชื่อโครงการเดอะ ลอฟท์ สีลม ซึ่งเปิดตัวเมื่อเดือนกรกฎาคม 2560 และซื้อที่ดินเพื่อเตรียมก่อสร้างโครงการคอนโดมิเนียมระดับลักซ์วู้ดใหม่ 2 โครงการที่จะเปิดตัวในปี 2561

สำหรับงวดปี 2561 บริษัทมีหนี้สินที่มีดอกเบี้ยรวม 6,561.35 ล้านบาท มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวม 896.04 ล้านบาท และเงินลงทุนชั่วคราว 224.81 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อทุน (คำนวณจากหนี้สินที่มีดอกเบี้ยสุทธิต่อเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด) เท่ากับ 0.96 เท่า สำหรับงวดปี 2561 เพิ่มขึ้นจาก 0.67 เท่า เมื่อเทียบกับงวดปี 2560 ทั้งนี้เกิดจากการลงทุนในที่ดินสำหรับทำโครงการที่พักอาศัยใหม่ๆ อย่างไรก็ตามบริษัทยังคงนโยบายที่จะรักษาอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนนี้ไม่ให้เกิน 1.5 เท่า

กระแสเงินสด

สำหรับงวดปี 2559 ปี 2560 และปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดสุทธิเท่ากับ 1,133.73 ล้านบาท 647.68 ล้านบาท และ 896.04 ล้านบาทตามลำดับ

สำหรับปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดจ่ายสุทธิในกิจกรรมดำเนินงาน 904.69 ล้านบาท รายการส่วนใหญ่เป็นการใช้จ่ายในโครงการระหว่างพัฒนา คือ โครงการ เดอะ ลอฟท์ อโศก และโครงการ เดอะ ลอฟท์ สีลม ประกอบกับกำไรสุทธิที่ลดลงในปีนี้ ส่วนในกิจกรรมลงทุน บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดจ่ายสุทธิ 458.26 ล้านบาท โดยรายการหลักเป็นเงินสดฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน 356.20 ล้านบาท ส่วนในกิจกรรมจัดหาเงินบริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดรับเงินสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน 877.08 ล้านบาท โดยรายการหลักเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน 361.40 ล้านบาท และเงินสดรับสุทธิจากการออกหุ้นกู้จำนวน 707.70 ล้านบาท สุทธิกับการจ่ายปันผล 250.28 ล้านบาท จากการดำเนินงานของบริษัทปี 2559 เมื่อวันที่ 19 พฤษภาคม 2560

สำหรับปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดจ่ายสุทธิในกิจกรรมดำเนินงาน 849.78 ล้านบาท โดยรายการเกิดจากการซื้อห้องชุดโครงการเดอะ ดิโพลแมท 2 แห่ง เงินมัดจำซื้อที่ดิน สำหรับกิจกรรมลงทุน บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดจ่ายสุทธิ 1,358.86 ล้านบาท รายการหลักเป็นเงินสดจ่ายสำหรับสิทธิการเช่าที่ดินที่เพลินิจิตเพื่อก่อสร้างโครงการอาคารสำนักงาน 1,220.87 ล้านบาท ส่วนในกิจกรรมจัดหาเงิน บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดรับสุทธิ 2,455.52 ล้านบาท รายการหลักเกิดจากเงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดคงเหลือ 896.04 ล้านบาท

เอกสารแนบ 2

สรุปรายละเอียดการประเมินสินทรัพย์ บริษัท อาร์ เอ็ม แอล 548 จำกัด
(ที่มา: รายงานประเมินมูลค่าสินทรัพย์)

รายละเอียดของการประเมินสินทรัพย์บริษัท

ที่ดินว่างเปล่า - ดิถดนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

วันที่ออกรายงาน	: 25 กุมภาพันธ์ 2562
ประเภททรัพย์สิน	: สิทธิการเช่าที่ดิน จำนวน 2 แปลง เนื้อที่รวม 6 ไร่ 28 ตารางวา
ที่ตั้งทรัพย์สิน	: ดิถดนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
วัตถุประสงค์	: เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
รายละเอียดที่ดิน	: โฉนดที่ดินเลขที่ 16473 (เดิมเลขที่ 15235) และ 16474 (เดิมเลขที่ 8809) (บางส่วน) ตำบลลุมพินี อำเภอปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	: บริษัท ภัทรา จำกัด
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	: ดิถสัญญาเช่า บริษัท อาร์ เอ็ม แอล 548 จำกัด
ผู้ทรงสิทธิการเช่า	: บริษัท อาร์ เอ็ม แอล 548 จำกัด
ระยะเวลาการเช่า	: 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2565 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2595
วิธีการประเมิน	: วิธีรายได้ สิทธิการเช่าที่ดิน จะหามูลค่าโดยการหามูลค่าส่วนเกินจากการเช่า หรือผลกำไรค่าเช่า เมื่อเปรียบเทียบค่าเช่าตามสัญญากับอัตราค่าเช่าตลาด และแปลงกลับเป็นมูลค่าปัจจุบันตามอายุสัญญาเช่าที่เหลือ
ราคาประเมินทรัพย์สิน	: สิทธิการเช่าที่ดินเป็นมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินเท่ากับ 107.85 ล้านบาท
วันที่ประเมิน	: 14 กุมภาพันธ์ 2562
บริษัทประเมิน	: บริษัท จี.พี.วี.โกลบอล พร็อพเพอร์ตี้ แวลูเอชัน จำกัด
ผู้ประเมิน	: นายวัชรชัย พริ้งวิทยางษ์

เอกสารแนบ 3

สรุปรายละเอียดการประเมินสินทรัพย์ บริษัท ไรมอน แลนด์ ไนน์ทีน จำกัด
(ที่มา: รายงานประเมินมูลค่าสินทรัพย์)

รายละเอียดของการประเมินสินทรัพย์บริษัท

ที่ดินว่างเปล่า - ซอยสุขุมวิท 19 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร

วันที่ออกรายงาน	:	24 ธันวาคม 2561
ลักษณะของทรัพย์สิน	:	ทรัพย์สินเป็นที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้งทรัพย์สิน	:	ซอยสุขุมวิท 19 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร โดยมีระยะห่างจากถนนสุขุมวิทประมาณ 240 เมตร
วัตถุประสงค์	:	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
รายละเอียดที่ดิน	:	- ที่ดินจำนวน 1 แปลงประกอบไปด้วยโฉนดที่ดิน 2 ฉบับ - เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์เนื้อที่รวมประมาณ 1 ไร่ 8 ตารางวา - เนื้อที่ส่วนที่กำหนดมูลค่ารวมประมาณ 1 ไร่ 8 ตารางวา
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	:	บริษัท เคพีเอ็น-เคปเปล อัลลายซ์แอนซ์ (เอสเค19) จำกัด
ภาระผูกพัน	:	จดจำนองเป็นหลักประกันกับธนาคารพาณิชย์
การรอนสิทธิ์	:	ไม่มี
ข้อจำกัดทางผังเมือง	:	สินทรัพย์ตั้งอยู่ในเขตข้อบังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 บริเวณพื้นที่สีแดง (พ.5-3) ประเภทพาณิชย์กรรม
วิธีการประเมิน	:	ประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (The Market Approach) เพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สินและใช้วิธีคำนวณจากมูลค่าคงเหลือ (The Residual Method) เป็นวิธีตรวจสอบเท่านั้น
ราคาประเมินทรัพย์สิน	:	มูลค่าตลาดของทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบันเท่ากับ 897.60 ล้านบาท
วันที่ประเมิน	:	10 ธันวาคม 2561
บริษัทประเมิน	:	บริษัท แลนด์มาร์ค คอนซัลแทนส์ จำกัด
ผู้ประเมิน	:	นายมงคล ชัยอรุณ

สรุปรายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 1		ข้อมูลที่ 2		ข้อมูลที่ 3	
ทำเลที่ตั้ง	ซอยสุขุมวิท 23 ประมาณ 420 เมตรจากถนนสุขุมวิท		ซอยสุขุมวิท 26 ประมาณ 50 เมตรจากถนนสุขุมวิท		ซอยสุขุมวิท 38 ประมาณ 20 เมตรจากถนนสุขุมวิท	
สภาพแวดล้อม	พาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัย		พาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัย		พาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัย	
เนื้อที่ (ตร.ว.)	600.0 ตร.ว.		801.3 ตร.ว.		637 ตร.ว.	
รูปแปลงที่ดิน	สี่เหลี่ยมจัตุรัส		สี่เหลี่ยมผืนผ้า		สี่เหลี่ยมผืนผ้า	
สัดส่วนที่ดิน (หน้ากว้าง)	50 เมตร		42 เมตร		40 เมตร	
ระดับที่ดิน	ถมเสมอระดับถนนผ่านหน้า		ถมเสมอระดับถนนผ่านหน้า		ถมเสมอระดับถนนผ่านหน้า	
ระบบสาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ		ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ		ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ	
ถนนผ่านหน้า	คอนกรีต 2 ช่องจราจร		ลาดยาง 2 ช่องจราจร		ลาดยาง 2 ช่องจราจร	
	6 เมตร / 10 เมตร		7 เมตร / 12 เมตร		7 เมตร / 10 เมตร	
ข้อจำกัดทางผังเมือง ข้อบังคับกฎหมายต่างๆ	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก		ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก		ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก	
การใช้ประโยชน์สูงสุด	ที่อยู่อาศัย		พาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัย		พาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัย	
วันที่ทำการเสนอขาย หรือทำการซื้อ-ขาย	เมษายน 2561		สิงหาคม 2560		พฤษภาคม 2560	
ราคาเสนอขาย (บาท/ตร.ว.)						
ราคาต่อรองเบื้องต้น (บาท/ตร.ว.)						
ราคาที่สามารถจะขายได้ (บาท/ตร.ว.)						
ราคาซื้อ – ขาย (บาท/ตร.ว.)	1,400,000		2,127,019		1,650,000	
ปรับราคาซื้อ – ขาย (บาท/ตร.ว.)	10%	140,000	10%	212,702	20%	330,000
รวมราคาที่ปรับแก้เบื้องต้น (บาท/ตร.ว.)	1,540,000		2,339,721		1,980,000	
การวิเคราะห์ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง						
ทำเลและที่ตั้ง	30%	462,000	(10%)	(233,972)	0%	0
สภาพแวดล้อม	10%	154,000	0%	0	0%	0
เนื้อที่ดิน (ตร.ว.)	0%	0	0%	0	0%	0
รูปแปลงที่ดิน	(5%)	(77,000)	0%	0	0%	0
สัดส่วนที่ดิน (หน้ากว้าง)	0%	0	0%	0	0%	0
ระดับที่ดิน		0		0		0
ระบบสาธารณูปโภค	0%	0	0%	0	0%	0
ถนนผ่านหน้า	0%	0	0%	0	0%	0

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 1		ข้อมูลที่ 2		ข้อมูลที่ 3	
ข้อจำกัดทางผังเมือง ข้อบังคับกฎหมายต่างๆ	10%	154,000	10%	233,972	10%	198,000
การใช้ประโยชน์สูงสุด	0%	0	0%	0	0%	0
รวม	45%	693,000	0%	0	10%	198,000
ราคาที่ได้จากการปรับแก้ (บาท/ตร.ว.)	2,233,000		2,339,721		2,178,000	

การปรับขั้นตอนสุดท้าย

ข้อมูลเปรียบเทียบ	Final Adj P.	Absolute Adj	Proportion (1)	Inverse	Proportion (2)	Weight P.
1	2,233,000	847,000	0.5598	1.7862	0.1411	315,047
2	2,339,721	467,944	0.3093	3.2332	0.2554	597,504
3	2,178,000	198,000	0.1309	7.6411	0.6035	1,314,508
รวม	6,750,721	1,512,944	1.0000	12.6605	1.0000	2,227,059
					พิเศษเป็นเงิน (บาท/ตร.ว.)	2,200,000

มูลค่าจากการให้น้ำหนัก รวม	2,227,059 บาท/ตร.ว.
มูลค่าประเมินตารางวาละ (พิเศษ)	2,200,000 บาท/ตร.ว.
มูลค่าที่ดิน	408.0 ตร.ว. x 2,200,000 บาท/ตร.ว. = ประมาณ 897,600,000 บาท

