# รายการความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ต่อการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) เนื่องจากการออกหุ้นเพิ่มทุนเพื่อเสนอขายต่อบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และออกใบสำคัญแสดงสิทธิ (Warrant) ที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทที่จัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกัน

และ

# รายการที่เกี่ยวโยงกัน

**เสนอต่อ**

RAIMON LAND

จัดทำโดย

S14 ADVISORY COMPANY LIMITED

**บริษัท เอส 14 แอดไวเซอรี่ จำกัด**

**14 กุมภาพันธ์ 2567**

# สารบัญ

**ความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) เนื่องจากการออกหุ้นเพิ่มทุนเพื่อเสนอขายต่อบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และออกใบสำคัญแสดงสิทธิ (Warrant) ที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทที่จัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกันและรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)**

**บทสรุปผู้บริหาร (EXECUTIVE SUMMARY) ..... 22**

**ส่วนที่ 1 : การขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (WHITEWASH) เนื่องจากการออกหุ้นเพิ่มทุนเพื่อเสนอขายต่อบุคคลในวงจำกัด (PRIVATE PLACEMENT) และออกใบสำคัญแสดงสิทธิ (WARRANT) ที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทที่จัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (PRIVATE PLACEMENT) ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกัน ..... 33**

1.1. ลักษณะและรายละเอียดของรายการ ..... 33

1.1.1. ลักษณะของหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง และหลักทรัพย์ที่เสนอขายให้แก่ผู้ขอผ่อนผัน (Whitewash) ..... 37

1.1.2. ข้อมูลทั่วไปของผู้ขอผ่อนผัน ผู้ลงทุนและความสัมพันธ์กับบริษัทฯ ..... 38

1.1.3. ข้อมูลของผู้ออกหลักทรัพย์ ..... 41

1.1.4. วัตถุประสงค์ของการออกหุ้นเพิ่มทุนและแผนการใช้เงิน ..... 41

1.2. ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ..... 43

1.2.1. ความเห็นต่อนโยบายและแผนงานบริหารกิจการที่เสนอโดยผู้ขอผ่อนผัน ..... 43

1.2.2. สิทธิออกเสียงที่ผู้ขอผ่อนผันจะมีภายหลังการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ และที่จะสามารถได้มาเพิ่มเติมในอนาคต โดยไม่เกิดหน้าที่ในการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ ..... 47

1.2.3. ผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นต่อผู้ถือหุ้นของกิจการ ..... 51

1.2.4. ความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นจากการไม่อนุมัติการผ่อนผัน Whitewash การออกใบสำคัญแสดงสิทธิ (Warrant) ที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทที่จัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกัน และการเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ..... 67

1.2.5. สิทธิของผู้ถือหุ้นในการคัดค้านการผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมด ..... 67

1.3. ความเหมาะสมของราคาหลักทรัพย์ที่เสนอขายให้แก่ผู้ขอผ่อนผัน ..... 68

1.3.1. วิธีมูลค่าตามบัญชี (book value approach) ..... 69

1.3.2. วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book value approach) ..... 70

1.3.3. วิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาด Market Value Approach ..... 76

1.3.4. วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี Price to book value ratio approach : P/BV ratio ..... 78

1.3.5. วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted cash flow approach) ..... 80

1.3.6. วิธีรวมส่วนของกิจการ (Sum of the Parts) ....118
1.3.7. สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับมูลค่ายุติธรรมของหุ้นเพิ่มทุนที่จะเสนอขายแก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ....121
1.4. ความครบถ้วนถูกต้องของรายชื่อและจำนวนหุ้นที่ถือโดยบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผัน ....127
1.5. สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (WHITEWASH) และการจัดสรรหุ้นแบบ PRIVATE PLACEMENT ให้แก่บุคคลที่เกี่ยวโยงกัน ....128

**ส่วนที่ 2 : การเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน ....134**

2.1. ลักษณะและรายละเอียดของรายการที่เกี่ยวโยงกัน ....134
2.1.1. ที่มา วัตถุประสงค์และลักษณะทั่วไปของการทำรายการ ....134
2.1.2. วัน เดือน ปี ที่จะมีการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุน ....135
2.1.3. ผู้เกี่ยวข้องสำหรับรายการดังกล่าว และความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้อง ....136
2.1.4. ประเภทและขนาดของรายการ ....139
2.1.5. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน และเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน ....140
2.2. ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการเกี่ยวโยง ....141
2.3. ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ ....158
2.4. ความเป็นธรรมของราคา และเงื่อนไขของรายการ ....160
2.5. สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน ....165

**ส่วนที่ 3 สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระโดยรวม ....169**

**เอกสารแนบท้าย ก.สรุปข้อมูลบริษัท ....178**

**เอกสารแนบท้าย ข.ข้อมูลสรุปรายงานการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ....198**

| คำย่อ | คำจำกัดความ |
|---|---|
| บริษัทฯ / RML | บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) |
| KPNL | บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด |
| ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ | บริษัท เอส 14 แอดไวเซอรี่ จำกัด |
| TTA | Tokyo Tatemono Asia Pte, Ltd. |
| MEA | MEA Commercial Holdings PTE. ltd. |
| RML548 | กิจการร่วมค้า บริษัท อาร์ เอ็ม แอล 548 จำกัด |
| S38 | บริษัท ไรมอน แลนด์ เทอร์ตี้เอท จำกัด |
| RST | กิจการร่วมค้า บริษัท ไรมอน แลนด์ สาทร จำกัด |
| R26 | กิจการร่วมค้า บริษัท ไรมอน แลนด์ ทเวนตี้ ซิก จำกัด |
| OCC / One City Centre | โครงการอาคารสำนักงาน One City Centre สูง 50 ชั้น ประเภท Grade A ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 15235 และ 8809 ติดถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร เนื้อที่รวม 6 ไร่ 28 ตารางวา |
| RML-W1 | การออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ครั้งที่ 1 |
| ESOP-W1 | โครงการ RML ESOP WARRANT ครั้งที่ 1 |
| ธุรกรรมการออกและเสนอขายหุ้น PP | การเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) |
| ตลาดหลักทรัพย์ หรือ SET | ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย |
| พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ | พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 |
| ประกาศ สก. 29/2561 | ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สก. 29/2561 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการ ลงวันที่ 30 พฤษภาคม 2561 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม |
| สำนักงาน ก.ล.ต. | สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ |
| ทจ.20/2551 | ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ |
| ทจ.21/2551 | ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ทจ.21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน |
| NAV | มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ |

| | |
|---|---|
| WACC | ต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก |
| Terminal Value | มูลค่าหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ |

วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2567

เรื่อง ความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) เนื่องจากการออกหุ้นเพิ่มทุนเพื่อเสนอขายต่อบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และออกใบสำคัญแสดงสิทธิ (Warrant) ที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทที่จัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกันและรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)

เรียน ผู้ถือหุ้นของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)

อ้างถึง:
1) มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2567
2) มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2567 เมื่อวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2567
3) แบบรายงานการเพิ่มทุน (F53-4)
4) รายละเอียดของรายการที่เกี่ยวโยงกันในสารสนเทศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)
5) สรุปสาระสำคัญของใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1
6) สรุปสาระสำคัญของใบสำคัญแสดงสิทธิภายใต้โครงการ RML ESOP WARRANT ครั้งที่ 1
7) รายละเอียดเกี่ยวกับการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)
8) สารสนเทศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO)
9) งบการเงินที่สอบทานแล้ว โดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563- 2565 และสำหรับงวดสิ้นสุดรอบบัญชีวันที่ 30 กันยายน 2566
10) เอกสารแนบท้ายรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) โดยผู้ประเมินราคาอิสระ
11) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี 2563-2565 (แบบ 56-1) ของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)
12) หนังสือรับรอง หนังสือบริคณห์สนธิ ข้อมูลและเอกสารอื่นๆ ของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) ตลอดจนการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)

Disclaimers:
1) ผลการศึกษาของบริษัท เอส 14 แอดไวซอรี่ จำกัด (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ” หรือ “S14”) ในรายงานฉบับนี้ อยู่บนพื้นฐานของข้อมูลและสมมติฐานที่ได้รับจากผู้บริหารของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) และข้อมูลที่เปิดเผยแก่สาธารณะ ในเว็บไซต์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับ

หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (www.sec.or.th) และเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (www.set.or.th)

2) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะไม่รับผิดชอบต่อผลกำไรหรือขาดทุน และผลกระทบต่างๆ อันเกิดจากการทำรายการในครั้งนี้

3) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำการศึกษาโดยใช้ความรู้ ความสามารถ และความระมัดระวัง โดยตั้งมั่นอยู่บนพื้นฐานเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพ

4) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาและให้ความเห็น ภายใต้สถานการณ์และข้อมูลที่สามารถรับรู้ได้ในปัจจุบัน หากสถานการณ์และข้อมูลมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อผลการศึกษาของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้

ตามที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “RML”) ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2567 ได้มีมติให้เสนอวาระต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2567 ที่จะจัดขึ้นในวันที่ 22 มีนาคม 2567 เพื่อ (1) พิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนบริษัท และการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท (2) พิจารณาอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนและรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัท (3) พิจารณาอนุมัติการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) (4) พิจารณาอนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทเพื่อจัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (RML-W1) ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกัน (5) พิจารณาอนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท และบริษัทย่อย (โครงการ RML ESOP WARRANT ครั้งที่ 1) และเมื่อวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2567 ได้มีมติเพิ่มเติมพิจารณาอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2567 เพื่อพิจารณาอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) ทั้งนี้ ในการพิจารณาวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 5 เป็นเรื่องที่เกี่ยวเนื่องกันและเป็นเงื่อนไขซึ่งกันและกัน ดังนั้น หากวาระใดวาระหนึ่งไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 จะไม่มีการพิจารณาวาระอื่น ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกันและเป็นเงื่อนไขซึ่งกันและกันกับวาระที่ไม่ได้อนุมัติอีก และจะถือว่าวาระที่เกี่ยวเนื่องกันที่ได้รับอนุมัติไปแล้วเป็นอันยกเลิก โดยมีรายละเอียดดังนี้

**(1) พิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนบริษัท และการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท**

ตามที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “RML”) ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2567 ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท และการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิข้อ 4. ของบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียน และได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2567 เพื่อพิจารณาอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทนั้น โดยแบ่งเป็น (ก) เสนอขายแบบเฉพาะเจาะจงให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) โดยกำหนดราคาเสนอขายไว้อย่างชัดเจน (ข) รองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทที่จัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private

Placement) และ (ค) รองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทที่ออกให้แก่กรรมการและพนักงานของบริษัท และบริษัทย่อย (โครงการ RML ESOP WARRANT ครั้งที่ 1) รายละเอียดปรากฏตามแบบรายงานการเพิ่มทุน (F53-4) อย่างไรก็ดี ได้มีผู้ถือหุ้นบางรายได้แสดงความประสงค์ขอจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนด้วย ในการนี้ บริษัทจึงจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2567 เมื่อวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2567 เพื่ออนุมัติปรับเปลี่ยนรายละเอียดเกี่ยวกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท โดยคณะกรรมการสมควรเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2567 ที่จะจัดขึ้นในวันที่ 22 มีนาคม 2567 เพื่อพิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวนไม่เกิน 3,588,285,715 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 4,172,484,127.00 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 7,760,769,842 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่จำนวนไม่เกิน 3,588,285,715 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท และเพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) และการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิข้อ 4. ของบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียน ดังนี้

| | | | |
|---|---|---|---|
| "ข้อ 4. | ทุนจดทะเบียนจำนวน | : | 7,760,769,842 บาท |
| | แบ่งออกเป็น | : | 7,760,769,842 หุ้น |
| | มูลค่าหุ้นละ | : | 1.00 บาท |
| | โดยแยกออกเป็น | | |
| | หุ้นสามัญ | : | 7,760,769,842 หุ้น |
| | หุ้นบุริมสิทธิ | : | - หุ้น" |

ในการนี้ มอบหมายให้ประธานคณะกรรมการบริษัท หรือประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหาร หรือบุคคลที่ประธานคณะกรรมการบริษัท หรือประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารมอบหมายเป็นผู้มีอำนาจในการลงนามในคำขอ หรือในเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท และการยื่นขอจดทะเบียนแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท กับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ การดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลงคำขอหรือข้อความในเอกสารดังกล่าวที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทที่ต้องยื่นต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ รวมทั้งมีอำนาจในการดำเนินการใด ๆ ตามที่จำเป็นและเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินการดังกล่าวตามที่เห็นสมควร และเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ และการตีความของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งตามคำแนะนำหรือคำสั่งของนายทะเบียนหรือเจ้าหน้าที่

ทั้งนี้ บริษัทคาดว่าจะดำเนินการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้เป็นไปตามลำดับดังต่อไปนี้

1. จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทเพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) โดยกำหนดราคาเสนอขายไว้อย่างชัดเจน ทั้งนี้ ผู้ที่ได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทเพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) จะมีสิทธิได้รับจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO)

2. จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) ทั้งนี้ จะจัดสรรให้ภายหลังการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทเพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) โดยกำหนดราคาเสนอขายไว้อย่างชัดเจนแล้วเสร็จ

3. จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทเพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ครั้งที่ 1 (RML-W1) ที่จะจัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement)

4. จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทเพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทที่ออกให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท และบริษัทย่อย (โครงการ RML ESOP WARRANT ครั้งที่ 1)

**(2) พิจารณาอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทและรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัท**

ตามที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “RML”) ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2567 ได้มีมติให้เสนอวาระต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2567 ที่จะจัดขึ้นในวันที่ 22 มีนาคม 2567 เพื่อพิจารณาอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ดังนี้

1) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทจำนวนไม่เกิน 2,522,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) โดยกำหนดราคาเสนอขายไว้อย่างชัดเจนตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 28/2565 เรื่อง การอนุญาตให้บริษัทจดทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด (“ประกาศ ทจ. 28/2565”) ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.42 บาท คิดเป็นสัดส่วนรวมทั้งสิ้นไม่เกินร้อยละ 37.67 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทภายหลังการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 1,059,240,000 บาท ให้แก่บุคคลดังต่อไปนี้ ซึ่งเป็นผู้ลงทุนที่มีศักยภาพและสามารถลงทุนในบริษัทได้จริง

   (ก) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 1,622,000,000 หุ้น ให้แก่ บริษัท Woodchester Investing Capital ซึ่งเป็นบริษัทที่จัดตั้งขึ้นในต่างประเทศเพื่อประโยชน์ในการจัดการลงทุนในธุรกิจต่าง ๆ โดยมีนายกฤษณ์ ณรงค์เดชเป็นผู้ถือหุ้นทั้งหมดและมีอำนาจควบคุม และเป็นผู้รับประโยชน์ที่แท้จริงในบริษัทดังกล่าว **("Woodchester Investing Capital"** หรือ **“บริษัทเพื่อการลงทุนของนายกฤษณ์ ณรงค์เดช"**) รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 681,240,000 บาท

   (ข) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 900,000,000 หุ้น ให้แก่นายพาที สารสิน ซึ่งเป็นผู้ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของบริษัท รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 378,000,000 บาท

   ทั้งนี้ Woodchester Investing Capital ยังอยู่ระหว่างดำเนินการจัดตั้ง โดยคาดว่าจะจัดตั้งแล้วเสร็จภายในเดือนมีนาคม ก่อนวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2567

ทั้งนี้ การเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ("ธุรกรรมการออกและเสนอขายหุ้น PP") นี้ เป็นการเสนอขายที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทมีมติกำหนดราคาเสนอขายชัดเจน โดยราคาเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวเป็นราคาไม่ต่ำกว่าราคาตลาดของหุ้นของบริษัทตามประกาศ ทจ.

28/2565 เนื่องจากราคาเสนอขายที่หุ้นละ 0.42 บาท ไม่เข้าข่ายเป็นการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่ำกว่าร้อยละ 90.0 ของราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นของบริษัทในตลาดหลักทรัพย์ฯ ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาราคาตลาดตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับราคาตลาดที่กำหนดในประกาศ ทจ. 28/2565 โดยราคาตลาดคำนวณจากราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นของบริษัท ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 15 วันทำการติดต่อกัน ก่อนวันที่ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ครั้งที่ 1/2567 มีมติเสนอวาระต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทเพื่อขออนุมัติการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว ซึ่งเป็นช่วงเวลาระหว่างวันที่ 17 มกราคม – 6 กุมภาพันธ์ 2567 โดยมีราคาเท่ากับ 0.41 บาทต่อหุ้น ทั้งนี้ ราคาเสนอขายดังกล่าวเมื่อเปรียบเทียบกับอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชีกับบริษัทที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกันถือว่าอยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกัน

อย่างไรก็ดี ธุรกรรมการออกและเสนอขายหุ้น PP เข้าข่ายเป็นกรณีการเสนอขายหุ้นต่อบุคคลในวงจำกัด ซึ่งเป็นกรณีที่มีนัยสำคัญตามประกาศ ทจ. 28/2565 เนื่องจาก (1) ภายหลังการเข้าทำธุรกรรมการออกและเสนอขายหุ้น PP นั้น นายกฤษณ์ ณรงค์เดช และ/หรือบริษัทเพื่อการลงทุนของนายกฤษณ์ ณรงค์เดชและบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด จะถือหุ้นในบริษัทรวมกันเป็นผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงสูงสุดในบริษัทคิดเป็นจำนวนไม่เกินร้อยละ 39.32 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทภายหลังการเข้าทำธุรกรรมการออกและเสนอขายหุ้น PP และ (2) ธุรกรรมการออกและเสนอขายหุ้น PP อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้น (Control Dilution) คิดเป็นสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 โดยพิจารณาจากจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติให้เสนอวาระต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น ดังนั้น บริษัทจึงต้องจัดให้มีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อประกอบการพิจารณาของที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการพิจารณาอนุมัติธุรกรรมการออกและเสนอขายหุ้น PP

ภายหลังธุรกรรมการออกและเสนอขายหุ้น PP Woodchester Investing Capital จะได้มาซึ่งหุ้นในของบริษัท จำนวน 1,622,000,000 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.2 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทภายหลังการเข้าทำธุรกรรมการออกและเสนอขายหุ้น PP ซึ่งจากเดิมนายกฤษณ์ ณรงค์เดช และ บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด ถือหุ้นในบริษัทร้อยละ 0.24 และร้อยละ 23.97 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท หลังจากการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้ นายกฤษณ์ ณรงค์เดช และ/หรือบริษัทเพื่อการลงทุนของนายกฤษณ์ ณรงค์เดชและบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด จะถือหุ้นในบริษัทรวมกันเป็นผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงสูงสุดในบริษัทคิดเป็นจำนวนไม่เกินร้อยละ 39.32 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทภายหลังการเพิ่มทุนในครั้งนี้ ซึ่งเป็นผลให้บริษัทเพื่อการลงทุนของนายกฤษณ์ ณรงค์เดช เมื่อรวมหุ้นของบุคคลตามมาตรา 258 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ("พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ") และบุคคลที่กระทำการร่วมกัน (concert party) จะถือหุ้นในสัดส่วนข้ามจุดที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทที่ร้อยละ 25.0 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดและมีหน้าที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 247 ของพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ ประกอบกับประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 12/2554 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ ลงวันที่ 13 พฤษภาคม 2554 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ("ประกาศ ทจ. 12/2554") ดังนั้น นายกฤษณ์ ณรงค์เดช และ/หรือบริษัทเพื่อการลงทุนของนายกฤษณ์ ณรงค์เดช จึงมีความประสงค์ที่จะขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัท โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท (Whitewash) ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สก. 29/2561 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์

ทั้งหมดของกิจการ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการ ลงวันที่ 30 พฤษภาคม 2561 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ("ประกาศ สก. 29/2561")

2) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท จำนวนไม่เกิน 308,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ครั้งที่ 1 (RML-W1) ที่จะจัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) จำนวนไม่เกิน 308,000,000 หน่วย โดยแบ่งเป็นจัดสรรให้แก่ (1) นายกฤษณ์ ณรงค์เดช จำนวนไม่เกิน 108,000,000 หน่วย (2) นายกรณ์ ณรงค์เดช จำนวนไม่เกิน 108,000,000 หน่วย และ(3) นายวาน ฮวด โจเซฟ เจีย (Mr. Wan Huat Joseph Chia) จำนวนไม่เกิน 92,000,000 หน่วย

3) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท จำนวนไม่เกิน 44,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทที่ออกให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท และบริษัทย่อย (โครงการ RML ESOP WARRANT ครั้งที่ 1) จำนวนไม่เกิน 44,000,000 หน่วย

ทั้งนี้ เนื่องจากบริษัทมีขาดทุนสะสมปรากฏในงบแสดงฐานะการเงินและงบกำไรขาดทุน จำนวน (533.64) ล้านบาท สำหรับไตรมาสที่ 3/2566 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทจึงอาจกำหนดราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ของบริษัทได้ แต่ต้องไม่ต่ำกว่า 0.01 บาทต่อหุ้น ทั้งนี้ ตามมาตรา 52 แห่ง พ.ร.บ. บริษัทมหาชนฯ ซึ่งกำหนดว่าบริษัทซึ่งดำเนินการมาแล้วไม่น้อยกว่าหนึ่งปี ถ้าปรากฏว่ามีการขาดทุนสะสมจะเสนอขายหุ้นต่ำกว่ามูลค่าหุ้นที่จดทะเบียนไว้ก็ได้ แต่ต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นและกำหนดอัตราส่วนลดไว้แน่นอน

นอกจากนี้ (1) เนื่องจากนายกฤษณ์ ณรงค์เดช ซึ่งจะได้รับการเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และนายกฤษณ์ ณรงค์เดช และ/หรือบริษัทเพื่อการลงทุนของนายกฤษณ์ ณรงค์เดช ซึ่งจะได้รับการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) เป็นผู้ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ และ/หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท และ (2) เนื่องจากภายหลังการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ลงทุน บุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อโดย นายพาที สารสิน ผู้ซึ่งมีความรู้และความเชี่ยวชาญในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการบริการและการท่องเที่ยว โดยภายหลังจากการที่เข้ามาดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ ซึ่งเข้ารับตำแหน่งครั้งแรกเมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2566 ในช่วงที่ผ่านมา นายพาที สารสิน ได้แสดงให้เห็นถึงความรู้และสามารถ อีกทั้งยังเป็นบุคคลที่รู้จักในวงการธุรกิจเหล่านี้ บริษัทฯ จึงได้เชิญคุณพาที สารสินมาร่วมลงทุนและนำความรู้ความสามารถดังกล่าว ทั้งนี้ตามประกาศที่ ComSec. 2/2567 เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2567 บริษัทฯ ได้มีหนังสือเรื่องแจ้งลาออกของกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ และการแต่งตั้งกรรมการ โดยแจ้งให้ทราบว่านายพาที สารสิน ได้ขอลาออกจากตำแหน่งกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ และแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัทฯ โดยนายพาที สารสินเป็นหนึ่งในบุคคลได้รับการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดแบบเฉพาะเจาะจง (Private Placement) โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2567 เป็นต้นไป ดังนั้น ธุรกรรมการออกและเสนอขายหุ้น PP และธุรกรรมการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 นี้ จึงถือเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกันฯ

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาขนาดของรายการที่เกี่ยวโยงกันดังต่อไปนี้ ภายใต้ประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกันฯ

(ก) ธุรกรรมการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 และการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 ให้แก่ (1) นายกฤษณ์ ณรงค์เดช และ (2) นายกรณ์ ณรงค์เดช คิดเป็นขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 6.3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท โดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทสำหรับไตรมาส 3/2566 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566

(ข) ธุรกรรมการเสนอขายหุ้น PP ให้แก่ (1) Woodchester Investing Capital ซึ่งเป็นบริษัทที่จัดตั้งขึ้นในต่างประเทศเพื่อประโยชน์ในการจัดการลงทุนในธุรกิจต่าง ๆ โดยมีนายกฤษณ์ ณรงค์เดช เป็นผู้ถือหุ้นทั้งหมด และมีอำนาจควบคุม และเป็นผู้รับประโยชน์ที่แท้จริง และ (2) นายพาที สารสิน คิดเป็นขนาดรายการเท่ากับ ร้อยละ 19.8 และร้อยละ 11.0 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท โดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทสำหรับไตรมาส 3/2566 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566

โดยเมื่อคำนวณรวมขนาดรายการที่เกี่ยวโยงในข้อ (ก) – (ข) ข้างต้นแล้ว คิดเป็นขนาดรายการเท่ากับ ร้อยละ 37.1 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท โดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทสำหรับไตรมาส 3/2566 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ซึ่งมากกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท ถือเป็นรายการขนาดใหญ่ ทั้งนี้ เมื่อนับรวมการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันอื่นในช่วงระหว่าง 6 เดือนที่ผ่านมาก่อนวันที่มีการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวข้างต้น จะมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 37.2 ดังนั้น ในการเข้าทำธุรกรรมในข้อ (ก) – (ข) ข้างต้น บริษัทจึงมีหน้าที่ต้องดำเนินการดังนี้

(1) เปิดเผยสารสนเทศการทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ
(2) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทเพื่ออนุมัติการทำรายการดังกล่าว ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียเป็นฐานในการนับคะแนน
(3) แต่งตั้งปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อแสดงความเห็นเกี่ยวกับรายการดังกล่าว โดยจัดส่งรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้แก่ผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาพร้อมกับจัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น

ทั้งนี้ บริษัทคาดว่าจะดำเนินการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้เป็นไปตามลำดับดังต่อไปนี้

1. จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทเพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) โดยกำหนดราคาเสนอขายไว้อย่างชัดเจน ทั้งนี้ ผู้ที่ได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทเพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) จะมีสิทธิได้รับจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO)
2. จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) ทั้งนี้ จะ

จัดสรรให้ภายหลังการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทเพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) โดยกำหนดราคาเสนอขายไว้อย่างชัดเจนแล้วเสร็จ

3. จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทเพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ครั้งที่ 1 (RML-W1) ที่จะจัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement)
4. จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทเพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทที่ออกให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท และบริษัทย่อย (โครงการ RML ESOP WARRANT ครั้งที่ 1)

ในการนี้ มอบหมายให้คณะกรรมการบริษัท หรือประธานคณะกรรมการบริษัท หรือประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหาร หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัท หรือประธานคณะกรรมการบริษัท หรือประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหาร มอบหมายเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ การมอบหมายดังกล่าวต้องไม่เป็นการมอบอำนาจให้ผู้ที่มีส่วนได้เสียกับการดำเนินการดังกล่าว

(1) พิจารณากำหนด และ/หรือแก้ไข เปลี่ยนแปลงรายละเอียดอื่น ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัททั้งหมดดังกล่าวตามที่เหมาะสม และเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับประกาศ กฎเกณฑ์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การกำหนดและแก้ไขเปลี่ยนแปลงวันจองซื้อและวันเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่จัดสรร

(2) ติดต่อ เจรจา เข้าทำ ลงนาม และแก้ไขสัญญา เอกสารคำขออนุญาต คำขอผ่อนผัน หนังสือบอกกล่าว และหลักฐานที่จำเป็น และเกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทดังกล่าว ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การจดทะเบียนที่เกี่ยวข้องต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ การติดต่อและการยื่นคำขออนุญาต คำขอผ่อนผันหนังสือบอกกล่าว เอกสารและหลักฐานดังกล่าวต่อหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง การดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลงคำขอหรือข้อความในเอกสารดังกล่าวที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนการนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

(3) ดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องเพื่อให้การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทดังกล่าวข้างต้นประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้งและมอบหมายบุคคลอื่นที่มีความเหมาะสมให้เป็นผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการต่าง ๆ ข้างต้นทั้งนี้

รายละเอียดปรากฏตามสารสนเทศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้นโดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) และสารสนเทศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)

**(3) พิจารณาอนุมัติการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)**

ตามที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “RML”) ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2567 และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2567 เมื่อวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2567 ได้มีมติให้เสนอวาระต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2567 ที่จะจัดขึ้นในวันที่ 22 มีนาคม 2567 เพื่อพิจารณาอนุมัติการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) สืบเนื่องจากปัจจุบัน Woodchester Investing Capital ซึ่งเป็นบริษัทเพื่อการลงทุนของนายกฤษณ์ ณรงค์เดชไม่มีการถือหุ้นในบริษัท อย่างไรก็ดี เมื่อนับรวมหุ้นของบุคคลตามมาตรา 258 ของ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ และบุคคลที่กระทำการร่วมกัน (concert party) ซึ่งได้แก่นายกฤษณ์ ณรงค์เดช และบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด ในปัจจุบันบุคคลทั้งสามรายถือหุ้นในบริษัทเป็นจำนวน 1,010,000,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.2 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายและชำระแล้วของบริษัท ทั้งนี้ เมื่อบริษัทเพิ่มทุนจดทะเบียนและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) จะทำให้ Woodchester Investing Capital ถือหุ้นทั้งหมดในบริษัท จำนวน จำนวน 1,622,000,000 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.2 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทภายหลังการเข้าทำธุรกรรมการออกและเสนอขายหุ้น PP ซึ่งเป็นผลให้ Woodchester Investing Capital เมื่อรวมหุ้นของบุคคลตามมาตรา 258 ของ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ และบุคคลที่กระทำการร่วมกัน (concert party) ข้ามจุดที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ที่ทั้งหมดของบริษัทไม่เกินร้อยละ 39.32 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมด ซึ่งตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 247 ของ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ ประกอบกับประกาศ ทจ. 12/2554 ผู้ที่ถือหุ้นของบริษัทเกินร้อยละ 25.0 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมด มีหน้าที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัท

ในการนี้ Woodchester Investing Capital มีความประสงค์ที่จะขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัท โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท (Whitewash) ตามประกาศ สก. 29/2561 ซึ่งในการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัท โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้ จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยมติดังกล่าวมิให้นับรวมการออกเสียงของบุคคลตามมาตรา 258 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ ของผู้ขอผ่อนผันบุคคลที่กระทำการร่วมกัน (concert party) กับผู้ขอผ่อนผัน และบุคคลตามมาตรา 258 ของบุคคลดังกล่าว (ถ้ามี) ทั้งนี้ รายละเอียดเกี่ยวกับการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท (Whitewash) และความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทให้แก่ผู้ขอผ่อนผัน และประโยชน์ที่บริษัทจะได้รับจากผู้ขอผ่อนผันปรากฏตามรายละเอียดเกี่ยวกับการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทเห็นชอบให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการมอบหมายให้ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหาร มีอำนาจในการกำหนดรายละเอียดอื่นใดที่จำเป็นซึ่งเกี่ยวข้องกับการผ่อนผันทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) ซึ่งรวมไปถึงแต่ไม่จำกัดเพียงแต่

(1) การจัดเตรียมเอกสารของบริษัทเพื่อประกอบการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท (Whitewash)

(2) การลงนามในเอกสารคำขออนุญาตต่าง ๆ และเอกสารหลักฐานที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท (Whitewash) ของผู้ขอผ่อนผัน รวมถึงการติดต่อ และการยื่นคำขออนุญาต เอกสารและหลักฐานดังกล่าวต่อหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และ

(3) มีอำนาจในการดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นและสมควรที่เกี่ยวกับการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท (Whitewash) ดังกล่าวข้างต้น

**(4) พิจารณาอนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทเพื่อจัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) (RML-W1) ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกัน**

ตามที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “RML”) ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2567 ได้มีมติให้เสนอวาระต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2567 ที่จะจัดขึ้นในวันที่ 22 มีนาคม 2567 เพื่อพิจารณาอนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ครั้งที่ 1 ("RML-W1") จำนวนไม่เกิน 308,000,000 หน่วย โดยไม่คิดมูลค่าการเสนอขาย (ราคาเสนอขายต่อหน่วยเท่ากับ 0 บาท) ซึ่งคิดเป็นหุ้นสามัญที่จัดสรรไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิจำนวนไม่เกิน 308,000,000 หุ้น (คิดเป็นไม่เกินร้อยละ 7.38 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท ณ วันที่ที่ประชุมคณะกรรมการมีมติอนุมัติการเพิ่มทุนและการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 นี้) เพื่อจัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และมีอัตราการการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงการใช้สิทธิ RML-W1 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 ต่อ 1 หุ้นสามัญ โดยใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 จะมีอายุ 3 ปีนับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 และมีราคาใช้สิทธิเท่ากับ 1.00 บาทต่อหุ้น ("ธุรกรรมการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1") ทั้งนี้ รายชื่อผู้ลงทุนและรายละเอียดเกี่ยวกับการจัดสรร RML-W1 มีดังนี้

(1) จัดสรร RML-W1 จำนวนไม่เกิน 108,000,000 หน่วย ให้แก่นายกฤษณ์ ณรงค์เดช

(2) จัดสรร RML-W1 จำนวนไม่เกิน 108,000,000 หน่วย ให้แก่นายกรณ์ ณรงค์เดช และ

(3) จัดสรร RML-W1 จำนวนไม่เกิน 92,000,000 หน่วย ให้แก่ นายวาน ฮวด โจเซฟ เจีย (Mr. Wan Huat Joseph Chia)

ทั้งนี้ ผู้ลงทุนดังกล่าวเป็นผู้ลงทุนที่มีศักยภาพและสามารถลงทุนในบริษัทได้จริง และเนื่องจากปัจจุบันนายกฤษณ์ ณรงค์เดช ดำรงตำแหน่งกรรมการและประธานคณะกรรมการบริษัท และนายกรณ์ ณรงค์เดช ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารของบริษัท โดยนายกฤษณ์ ณรงค์เดช เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ดังนั้น ธุรกรรมการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 ให้แก่ (1) นายกฤษณ์ ณรงค์เดช และ (2) นายกรณ์ ณรงค์เดช จึงถือเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และ

ประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวโยงกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า "ประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกันฯ") คิดเป็นขนาดรายการเท่ากับ ร้อยละ 3.1 และ ร้อยละ 3.1 ตามลำดับ ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท โดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทสำหรับไตรมาส 3/2566 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดของรายการที่เกี่ยวโยงกันในสารสนเทศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)

ในการนี้ มอบหมายให้คณะกรรมการบริษัท หรือประธานคณะกรรมการบริษัท หรือประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหาร และ/หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท หรือประธานคณะกรรมการบริษัท หรือประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหาร เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้

(1) กำหนดรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิในครั้งนี้ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงวันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ วันกำหนดการใช้สิทธิครั้งแรกและวันกำหนดการใช้สิทธิครั้งสุดท้าย และการใช้สิทธิแปลงสภาพของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ รวมทั้งเงื่อนไขและรายละเอียดที่เกี่ยวข้องตามที่เหมาะสม และเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับประกาศ กฎเกณฑ์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(2) การแก้ไขถ้อยคำ หรือข้อความในเอกสาร รายงานการประชุมผู้ถือหุ้น หนังสือบริคณห์สนธิ และ/หรือคำขอต่าง ๆ และ/หรือการดำเนินการใด ๆ เพื่อปฏิบัติให้เป็นไปตามคำสั่งของนายทะเบียนในการยื่นจดทะเบียนต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

(3) การติดต่อ เจรจา เข้าทำ แก้ไข หรือลงนามในเอกสาร คำขออนุญาต คำขอผ่อนผัน หนังสือบอกกล่าว และหลักฐานที่จำเป็นที่เกี่ยวข้องกับการออกใบสำคัญแสดงสิทธิ ซึ่งรวมถึงการติดต่อยื่นคำขออนุญาต เอกสารและหลักฐานดังกล่าวต่อหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการออกใบสำคัญแสดงสิทธิ และ

(4) การดำเนินการใด ๆ ตามที่จำเป็นและสมควรเกี่ยวเนื่องกับการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิและหุ้นรองรับต่อบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ในครั้งนี้ประสบผลสำเร็จ รวมถึงการนำหุ้นสามัญที่เกิดจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 ดังกล่าว เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และการแต่งตั้งและมอบหมายบุคคลอื่นที่มีความเหมาะสมให้เป็นผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการต่าง ๆ ข้างต้น

**(5) พิจารณาอนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท และบริษัทย่อย (โครงการ RML ESOP WARRANT ครั้งที่ 1)**

ตามที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “RML”) ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2567 ได้มีมติให้เสนอวาระต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2567 ที่จะจัดขึ้นในวันที่ 22 มีนาคม 2567 เพื่อพิจารณาอนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทให้แก่กรรมการและพนักงานของบริษัท และบริษัทย่อย (โครงการ RML ESOP WARRANT ครั้งที่ 1) (ESOP-WS #1) จำนวนไม่เกิน 44,000,000 หน่วย โดยไม่คิดมูลค่าการเสนอขาย (ราคาเสนอขายต่อหน่วยเท่ากับ 0 บาท) ซึ่งคิดเป็น

หุ้นสามัญที่จัดสรรไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิจำนวนไม่เกิน 44,000,000 หุ้น (คิดเป็นไม่เกินร้อยละ 1.05 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท ณ วันที่ที่ประชุมคณะกรรมการมีมติอนุมัติการเพิ่มทุนและการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิตามโครงการ RML ESOP WARRANT ครั้งที่ 1 นี้) และมีอัตราการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิภายใต้โครงการ RML ESOP WARRANT ครั้งที่ 1 ที่ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิภายใต้โครงการ RML ESOP WARRANT ครั้งที่ 1 ต่อ 1 หุ้นสามัญ ที่ราคาใช้สิทธิ 1.00 บาทต่อหุ้น และมีอายุ 3 ปีนับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิภายใต้โครงการ RML ESOP WARRANT ครั้งที่ 1

ทั้งนี้ ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทตามโครงการ RML ESOP WARRANT ครั้งที่ 1 จะไม่ได้เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และเมื่อนำราคาเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิรวมกับราคาใช้สิทธิซื้อหุ้นตามใบสำคัญแสดงสิทธิมาเปรียบเทียบกับราคาตลาด การเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทตามโครงการ RML ESOP WARRANT ไม่เข้าข่ายเป็นการเสนอขายหลักทรัพย์ที่ออกใหม่ในราคาต่ำกว่าราคาตลาด โดยราคาตลาด หมายถึง ราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติเสนอวาระต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติให้บริษัทเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิภายใต้โครงการ RML ESOP WARRANT ครั้งที่ 1 ดังกล่าว

นอกจากนี้ เนื่องจากบริษัทมีขาดทุนสะสมปรากฏในงบแสดงฐานะการเงินและกำไรขาดทุน จำนวน (533.64) ล้านบาท สำหรับไตรมาสที่ 3/2566 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทจึงอาจกำหนดราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ของบริษัทได้ แต่ต้องไม่ต่ำกว่า 0.01 บาทต่อหุ้น ทั้งนี้ ตามมาตรา 52 แห่งพ.ร.บ. บริษัทมหาชนฯ ซึ่งกำหนดว่าบริษัทซึ่งดำเนินการมาแล้วไม่น้อยกว่าหนึ่งปี ถ้าปรากฏว่ามีการขาดทุนสะสมจะเสนอขายหุ้นต่ำกว่ามูลค่าหุ้นที่จดทะเบียนไว้ก็ได้ แต่ต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นและกำหนดอัตราส่วนลดไว้แน่นอน

ในการนี้ มอบหมายให้คณะกรรมการบริษัท หรือประธานคณะกรรมการบริษัท หรือประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหาร และ/หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท หรือประธานคณะกรรมการบริษัท หรือประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหาร เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้

(1) กำหนดรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิภายใต้โครงการ RML ESOP WARRANT ครั้งที่ 1 ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงวันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิภายใต้โครงการ RML ESOP WARRANT ครั้งที่ 1 ระยะเวลาการเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิภายใต้โครงการ RML ESOP WARRANT ครั้งที่ 1 วิธีการเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิภายใต้โครงการ RML ESOP WARRANT ครั้งที่ 1 การชำระราคา รายละเอียดและขั้นตอนการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิภายใต้โครงการ RML ESOP WARRANT ครั้งที่ 1 ระยะเวลาการใช้สิทธิ อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิภายใต้โครงการ RML ESOP WARRANT ครั้งที่ 1 ลักษณะและรายละเอียดของใบสำคัญแสดงสิทธิภายใต้โครงการ RML ESOP WARRANT ครั้งที่ 1 ที่เกี่ยวข้องตามที่เหมาะสม และเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับประกาศ กฎเกณฑ์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(2) การแก้ไขถ้อยคำ หรือข้อความในเอกสาร รายงานการประชุมผู้ถือหุ้น หนังสือบริคณห์สนธิ และ/หรือคำขอต่าง ๆ และ/หรือการดำเนินการใด ๆ เพื่อปฏิบัติให้เป็นไปตามคำสั่งของนายทะเบียนในการยื่นจดทะเบียนต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

(3) การติดต่อ เจรจา เข้าทำ แก้ไข หรือลงนามในเอกสาร คำขออนุญาต คำขอผ่อนผัน หนังสือบอกกล่าว และหลักฐานที่จำเป็นที่เกี่ยวข้องกับการออกใบสำคัญแสดงสิทธิภายใต้โครงการ RML ESOP WARRANT ครั้งที่ 1 ซึ่งรวมถึงการติดต่อยื่นคำขออนุญาต เอกสารและหลักฐานดังกล่าวต่อหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการออกใบสำคัญแสดงสิทธิภายใต้โครงการ RML ESOP WARRANT ครั้งที่ 1 และ

(4) การดำเนินการใด ๆ ตามที่จำเป็นและสมควรเกี่ยวเนื่องกับการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิภายใต้โครงการ RML ESOP WARRANT ครั้งที่ 1 ดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการนำหุ้นสามัญที่เกิดจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าว เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และการแต่งตั้งและมอบหมายบุคคลอื่นที่มีความเหมาะสมให้เป็นผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการต่าง ๆ ข้างต้น

**(6) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2567 เมื่อวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2567 ได้มีมติเพิ่มเติมพิจารณาอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO)**

สืบเนื่องจากเมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2567 ได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2567 เพื่อพิจารณาอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทโดยมีรายละเอียดตามหนังสือที่อ้างถึง 1 นั้น ในการนี้ ได้มีผู้ถือหุ้นบางรายได้แสดงความประสงค์ขอจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนด้วย ดังนั้น ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2567 เมื่อวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2567 จึงได้มีมติอนุมัติแก้ไขเพิ่มเติมรายละเอียดเกี่ยวกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทโดยอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2567 เพื่อพิจารณาอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) จำนวนไม่เกิน 714,285,715 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท ตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) ในราคาหุ้นละ 0.42 บาท โดยจะเสนอขายในอัตราส่วน 9.38 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นใหม่ ในกรณีที่มีเศษของหุ้นที่เกิดจากการคำนวณ ให้ปัดเศษของหุ้นนั้นทิ้ง

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นอาจจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเกินกว่าสิทธิ (Oversubscription) ได้ โดยที่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิจะได้รับการจัดสรรหุ้นที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิต่อเมื่อมีหุ้นเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท ที่ได้จองซื้อตามสิทธิครบถ้วนทั้งหมดแล้วเท่านั้น และจะเป็นราคาเดียวกันกับหุ้นที่ได้รับการจัดสรรตามสิทธิ ทั้งนี้ การจัดสรรตามสิทธิ มีรายละเอียดวิธีการดังนี้

(1) ในกรณีที่มีหุ้นเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้นในรอบแรกมีจำนวนมากกว่าหรือเท่ากับหุ้นที่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทจองซื้อเกินกว่าสิทธิ จะจัดสรรหุ้นที่เหลือดังกล่าวให้ผู้ที่จอง

ซื้อเกินกว่าสิทธิและชำระค่าจองซื้อหุ้นดังกล่าวทั้งหมดทุกรายตามจำนวนที่แสดงความจำนงจองซื้อเกินกว่าสิทธิ

(2) ในกรณีที่มีหุ้นเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้นในรอบแรกมีจำนวนน้อยกว่าหุ้นที่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทจองซื้อเกินกว่าสิทธิ จะจัดสรรหุ้นที่เหลือดังกล่าวให้แก่ผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

(2.1) จัดสรรตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละราย โดยนำสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายคูณด้วยจำนวนหุ้นที่เหลือ จะได้เป็นจำนวนหุ้นที่ผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายมีสิทธิที่จะได้รับจัดสรร ทั้งนี้ จำนวนหุ้นที่จะได้รับการจัดสรรจะไม่เกินจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายจองซื้อและชำระค่าจองซื้อแล้ว

(2.2) ในกรณีที่ยังมีหุ้นคงเหลือจากการจัดสรรตามข้อ (2.1) ให้ทำการจัดสรรให้แก่ผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละราย และยังได้รับการจัดสรรไม่ครบตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ที่จองซื้อ เกินกว่าสิทธิแต่ละรายนั้น โดยนำสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายนั้นคูณด้วยจำนวนหุ้นที่เหลือจะได้เป็นจำนวนหุ้นที่ผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายมีสิทธิที่จะได้รับจัดสรร โดยจำนวนหุ้นที่จะได้รับการจัดสรรจะไม่เกินจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้น แต่ละรายจองซื้อและชำระค่าจองซื้อแล้ว ทั้งนี้ ให้ดำเนินการจัดสรรหุ้นให้แก้ผู้ที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิตามวิธีการในข้อ (2.2) นี้ จนกระทั่งไม่มีหุ้นเหลือจากการจัดสรร

การจัดสรรหุ้นที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิตามรายละเอียดข้างต้นไม่ว่ากรณีใด จะต้องไม่ทำให้ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเกินกว่าสิทธิรายใดถือหุ้นของบริษัทในลักษณะที่เพิ่มขึ้นจนถึงหรือข้ามจุดที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ (Tender Offer) ตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 12/2554 เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ เว้นแต่ ผู้ถือหุ้นจะแสดงความประสงค์ต่อบริษัทที่จะจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเกินกว่าสิทธิซึ่งเป็นผลให้ตนเข้าถือหุ้นของบริษัทในลักษณะที่เพิ่มขึ้นจนถึงหรือข้ามจุดที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ และประสงค์ที่จะทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัท (Tender Offer) และในลักษณะที่เป็นการฝ่าฝืนข้อจำกัดการถือหุ้นของคนต่างด้าวตามที่ระบุไว้ในข้อบังคับของบริษัทซึ่งปัจจุบันอนุญาตให้คนต่างด้าวถือหุ้นอยู่ในบริษัทได้ไม่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท

ในการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) ดังกล่าว คณะกรรมการบริษัทมีสิทธิใช้ดุลยพินิจพิจารณาไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวให้แก่บุคคลใดหรือผู้จองซื้อรายใดซึ่งอาจรวมถึงผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทในประเทศสหรัฐอเมริกา และประเทศอื่นใดตามที่บริษัทพิจารณาเห็นสมควร ซึ่งบริษัทจะแจ้งให้ทราบต่อไป (หากมี) หากการเสนอขายหรือจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวทำให้ หรืออาจเป็นผลให้

(1) เป็นการกระทำที่ขัดต่อกฎหมาย กฎเกณฑ์ หรือระเบียบข้อบังคับใด ๆ ของประเทศไทย หรือต่างประเทศ และ/หรือข้อบังคับของบริษัทหรือ

(2) บริษัทมีภาระหรือหน้าที่ต้องปฏิบัติหรือต้องดำเนินการใด ๆ เพิ่มเติมนอกเหนือจากที่ต้องดำเนินการตามกฎหมายหรือกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ภายใต้กฎหมายไทย หรือ

(3) ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ หรือเงื่อนไขที่กำหนดในการเสนอขายหรือจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน

ทั้งนี้ บริษัทอาจเสนอขายหรือจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลหรือผู้จองซื้อที่มีสิทธิได้รับจัดสรรหุ้นรายใดรายหนึ่งเป็นการเฉพาะก็ได้ภายใต้ข้อยกเว้นที่มีอยู่ภายใต้กฎหมายต่างประเทศที่มีผลใช้บังคับอยู่และสามารถดำเนินการได้ในเวลานั้น

อนึ่ง หากยังมีหุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ(Preferential Public Offering: PPO) และการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิ (Oversubscription) ให้ดำเนินการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท โดยการตัดหุ้นสามัญเพิ่มทุนส่วนที่คงเหลือจากการเสนอขายทิ้ง

นอกจากนี้ เนื่องจากบริษัทมีขาดทุนสะสมปรากฏในงบแสดงฐานะการเงินและกำไรขาดทุน จำนวน (533.64) ล้านบาท สำหรับไตรมาสที่ 3/2566 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทจึงอาจกำหนดราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ของบริษัทได้ แต่ต้องไม่ต่ำกว่า 0.01 บาทต่อหุ้น ทั้งนี้ ตามมาตรา 52 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด ("พ.ร.บ. บริษัทมหาชนฯ") ซึ่งกำหนดว่าบริษัทซึ่งดำเนินการมาแล้วไม่น้อยกว่าหนึ่งปี ถ้าปรากฏว่ามีการขาดทุนสะสมจะเสนอขายหุ้นต่ำกว่ามูลค่าหุ้นที่จดทะเบียนไว้ก็ได้ แต่ต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นและกำหนดอัตราส่วนลดไว้แน่นอน

ในการนี้ มอบหมายให้คณะกรรมการบริษัท หรือประธานคณะกรรมการบริษัท หรือประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหาร หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัท หรือประธานคณะกรรมการบริษัท หรือประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารมอบหมายเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้

(1) พิจารณากำหนด และ/หรือแก้ไข เปลี่ยนแปลงรายละเอียดอื่น ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัททั้งหมดดังกล่าวตามที่เหมาะสม และเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับประกาศ กฎเกณฑ์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การกำหนดและแก้ไขเปลี่ยนแปลงวันจองซื้อและวันเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน การชำระค่าหุ้น (ไม่ว่าเป็นตัวเงินหรือทรัพย์สินอื่นนอกจากตัวเงิน) การเปลี่ยนแปลงราคาเสนอขาย จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่จัดสรร

(2) ติดต่อ เจรจา เข้าทำ ลงนาม และแก้ไขสัญญา เอกสารคำขออนุญาต คำขอผ่อนผัน หนังสือบอกกล่าว และหลักฐานที่จำเป็น และเกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทดังกล่าว ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การจดทะเบียนที่เกี่ยวข้องต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ การติดต่อและการยื่นคำขออนุญาต คำขอผ่อนผันหนังสือบอกกล่าว เอกสารและหลักฐานดังกล่าวต่อหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง การดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลงคำขอหรือข้อความในเอกสารดังกล่าวที่เกี่ยวข้องตลอดจนการนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

(3) ดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องเพื่อให้การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทดังกล่าวข้างต้นประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้งและมอบหมายบุคคลอื่นที่มีความเหมาะสมให้เป็นผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการต่าง ๆ ข้างต้น

หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติแล้ว คณะกรรมการจะพิจารณากำหนดวันที่ 12 เมษายน 2567 เป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้นโดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทฯมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ(Preferential Public Offering: PPO) (Record Date) ทั้งนี้ สิทธิในการจองซื้อและได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวยังมีความไม่แน่นอนจนกว่าจะได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567

บริษัทฯ ได้แต่งตั้ง บริษัท เอส 14 แอดไวเซอรี่ จำกัด ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของบริษัทฯ (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ” หรือ S14) เพื่อให้ความเห็นประกอบการพิจารณาแก่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวโยงและการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

ทั้งนี้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ศึกษาข้อมูลในแบบรายงานการเพิ่มทุน (F53-4) รายละเอียดของรายการที่เกี่ยวโยงกันในสารสนเทศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ สารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ สรุปสาระสำคัญของใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 สาระสำคัญของใบสำคัญแสดงสิทธิภายใต้โครงการ RML ESOP WARRANT ครั้งที่ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) สารสนเทศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) งบการเงินที่สอบทานแล้ว โดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563- 2565 และสำหรับงวดสิ้นสุดรอบบัญชีวันที่ 30 กันยายน 2566 เอกสารแนบท้ายรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัทฯ โดยผู้ประเมินราคาอิสระ แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี 2563-2565 (แบบ 56-1) ของบริษัทฯ หนังสือรับรอง หนังสือบริคณห์สนธิ ข้อมูลและเอกสารอื่นๆ ของบริษัทฯ ตลอดจนการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาให้ความเห็นต่อการทำรายการดังกล่าว

## บทสรุปผู้บริหาร (Executive Summary)

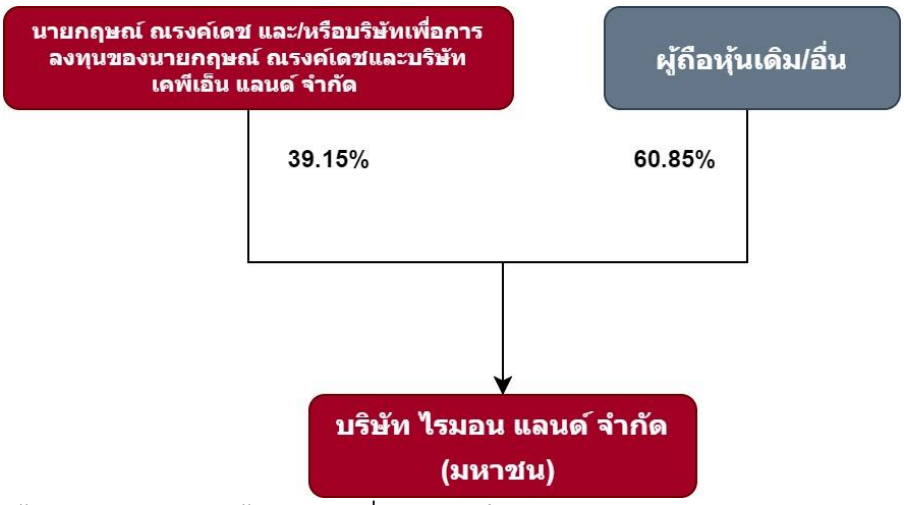
ตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2567 และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2567 เมื่อวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2567 ได้พิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวนไม่เกิน 3,588,285,715 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 4,172,484,127 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 7,760,769,842 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่จำนวนไม่เกิน 3,588,285,715 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท โดยแบ่งเป็นการจัดสรร (1) การออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ครั้งที่ 1 ("RML-W1") จำนวนไม่เกิน 308,000,000 หน่วย โดยไม่คิดมูลค่าการเสนอขาย (ราคาเสนอขายต่อหน่วยเท่ากับ 0 บาท) ซึ่งคิดเป็นหุ้นสามัญที่จัดสรรไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิจำนวนไม่เกิน 308,000,000 หุ้น (คิดเป็นไม่เกินร้อยละ 7.38 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท ณ วันที่ที่ประชุมคณะกรรมการมีมติอนุมัติการเพิ่มทุนและการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 นี้) เพื่อจัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) (2) ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทที่ออกให้แก่กรรมการและพนักงานของบริษัท และบริษัทย่อย (โครงการ RML ESOP WARRANT ครั้งที่ 1) จำนวนไม่เกิน 44,000,000 หน่วย (3) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวนไม่เกิน 2,522,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) โดยกำหนดราคาเสนอขายไว้อย่างชัดเจนและรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัท และ (4) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) จำนวนไม่เกิน 714,285,715 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท ตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) ในราคาหุ้นละ 0.42 บาท โดยจะเสนอขายในอัตราส่วน 9.38 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นใหม่ ในกรณีที่มีเศษของหุ้นที่เกิดจากการคำนวณ ให้ปัดเศษของหุ้นนั้นทิ้ง และนอกจากนี้ได้มีมติพิจารณาอนุมัติการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

วัตถุประสงค์ของบริษัทฯ ในการระดมทุนครั้งนี้ ได้แก่ เพื่อลงทุนในโครงการที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หรือเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทฯ บริษัทมีแผนการจะนำเงินไปลงทุนในโครงการดังนี้ (1) สุขุมวิท 28 ซึ่งเป็นที่ดินเปล่า ตั้งอยู่ติดซอยสุขุมวิท 28 และซอยสุขุมวิท 30 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร โดยจะสร้างเป็นโครงการที่พักอาศัยประเภท Low Rise Residence ซึ่งเป็นที่พักที่มีความสูงไม่เกิน 9 ชั้น และด้วยความที่มีจำนวนชั้นน้อยทำให้โครงการต่าง ๆ ออกแบบและสร้างหลาย ๆ อาคารไว้ในบริเวณเดียวกัน ซึ่งมีมูลค่าโครงการ ประมาณ 4,000 ล้านบาท โดยคาดการณ์ระยะเวลาโครงการประมาณไม่เกิน 3 ปี (2) โครงการกมลา จังหวัดภูเก็ต ซึ่งเป็นที่ดินเปล่า ตั้งอยู่ถนนสายลายิ-นาคาเล ตำบลกมลา อำเภอกระทู้ จังหวัดภูเก็ต โดยจะสร้างเป็นที่พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ซึ่งมีมูลค่าโครงการ ประมาณ 5,400 ล้านบาท โดยคาดการณ์ระยะเวลาโครงการประมาณไม่เกิน 3 ปี และ (3) โครงการอาคารสำนักงานเกรดเอ วัน ซิตี้ เซ็นเตอร์ (One City Centre, OCC) ซึ่งโครงการนี้เป็นการร่วมทุนในสัดส่วน 60:40 ระหว่างบริษัทฯ กับบริษัท มิตซูบิชิ เอสเตท เอเชีย (เอ็มอีเอ คอมเมอร์เชียล โฮลดิ้งส์ จำกัด) ตามลำดับ โดยโครงการนี้ได้ทำการก่อสร้างเสร็จแล้ว แต่ยังมีค่าใช่จ่ายคงค้างสำหรับโครงการ นอกจากนี้ หากเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนในครั้งนี้ไม่เพียงพอต่อการลงทุนในโครงการดังกล่าวข้างต้น บริษัทมีแผนที่จะสรรหาแหล่งเงินทุนอื่นเพิ่มเติม เช่น การกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

เป็นต้น และเพื่อชำระคืนหนี้ตามตั๋วแลกเงิน และ/หรือ สัญญากู้ยืมเงิน และ/หรือ หุ้นกู้ระยะสั้นของกลุ่มบริษัทฯ และ/หรือ กิจการร่วมค้า ในปัจจุบันบริษัทมียอดหนี้คงค้างในการออกหุ้นกู้หรือตั๋วแลกเงิน ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2566 โดยมียอดคงค้างหุ้นกู้ จำนวน 11 รุ่น คิดเป็นมูลค่าจำนวน 2,195.8 ล้านบาท และมียอดคงค้างตั๋วแลกเงินจำนวน 123.5 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทมีหุ้นกู้ใกล้ครบกำหนดชำระในปี 2567 จำนวน 5 รายการ RML241A, RML249A, RML24NA, RML249B และ RML249C ซึ่งมีมูลค่ารวม 1,012.10 ล้านบาท ทำให้มีความเสี่ยงที่จะไม่สามารถนำเงินจากการดำเนินงานมาจ่ายชำระคืนได้ครบถ้วน บริษัทจึงจำเป็นต้องระดมทุนเพื่อนำไปสำรองสำหรับการชำระหุ้นกู้ที่ใกล้ครบกำหนดชำระ โดยในกรณีที่การออกหุ้นกู้ใหม่เพื่อนำไปชำระหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดไถ่ถอนไม่สำเร็จ จะนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปจ่ายชำระหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทฯ มีความจำเป็นที่จะต้องระดมทุนเพื่อใช้ในการลงทุนเพิ่มเติมเพื่อสร้างผลกำไรและผลตอบแทนให้แก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตามวัตถุประสงค์ในการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนและแผนการใช้เงินซึ่งแผนการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน PP ใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 และการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่บุคคลในวงจำกัด เป็นแนวทางการระดมทุนที่มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ในการเพิ่มทุนครั้งนี้ ซึ่งทำให้บริษัทฯ ได้รับเงินทุนตามจำนวนที่ต้องการ ซึ่งสอดคล้องกับการขยายธุรกิจตามแผนที่วางไว้

อย่างไรก็ตาม ผู้เข้าทำรายการในธุรกรรมPP ในครั้งนี้ มีนายกฤษณ์ ณรงค์เดช (ผู้ขอผ่อนผัน) ซึ่งดำรงตำแหน่งกรรมการและประธานคณะกรรมการของบริษัทฯ และเป็นผู้ประสงค์ที่จะจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ข้างต้นเป็นจำนวนรวมไม่เกิน 1,622,000,000 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.2 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทภายหลังการเข้าทำธุรกรรมการออกและเสนอขายหุ้น PP จากเดิมนายกฤษณ์ ณรงค์เดช และ บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด ถือหุ้นในบริษัทร้อยละ 0.24 และร้อยละ 23.97 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท หลังจากการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้ นายกฤษณ์ ณรงค์เดช และ/หรือ บริษัทเพื่อการลงทุนของนายกฤษณ์ ณรงค์เดช และบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด จะถือหุ้นในบริษัทรวมกันเป็นผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงสูงสุดในบริษัทคิดเป็นจำนวนไม่เกินร้อยละ 39.32 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทภายหลังการเพิ่มทุนในครั้งนี้ ซึ่งเป็นผลให้นายกฤษณ์ ณรงค์เดช และและ/หรือ บริษัทเพื่อการลงทุนของนายกฤษณ์ ณรงค์เดช เมื่อรวมหุ้นของบุคคลตามมาตรา 258 ของ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ และบุคคลที่กระทำการร่วมกัน (concert party) จะถือหุ้นในสัดส่วนข้ามจุดที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทที่ร้อยละ 25.0 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดและมีหน้าที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัท ตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 247 ของ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ ประกอบกับประกาศ ทจ. 12/2554 ทั้งนี้ เนื่องจากผู้ขอผ่อนผันมีความประสงค์จะขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ ดังนั้น ผู้ขอผ่อนผันจึงมีความประสงค์ที่จะขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัท โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท (Whitewash) ตามประกาศ สก. 29/2561ทั้งนี้ การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 หากผู้ขอผ่อนผันใช้สิทธิตาม RML-W1 ที่ได้รับจัดสรรจำนวน จำนวน 108,000,000 หน่วย ครบทั้งจำนวนตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้นจะส่งผลให้ผู้ขอผ่อนผันได้มาซึ่งหุ้นในของบริษัท จำนวน 108,000,000 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 1.6 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดภายหลังการเพิ่มทุนชำระแล้วของบริษัทฯ ทั้งนี้ นายกฤษณ์ ณรงค์เดช คาดว่าจะจัดตั้ง Woodchester Investing Capital ซึ่งเป็นบริษัทที่จัดตั้งขึ้นในต่างประเทศเพื่อประโยชน์ในการจัดการลงทุนในธุรกิจต่าง ๆ โดยมีนายกฤษณ์ ณรงค์

เดช เป็นผู้ถือหุ้นทั้งหมด และมีอำนาจควบคุม และเป็นผู้รับประโยชน์ที่แท้จริง ซึ่งเป็นบริษัทที่จัดตั้งขึ้นในประเทศหมู่เกาะบริติชเวอร์จิน (the British Virgin Islands) โดยโครงสร้างหลังเข้าทำรายการเป็นดังนี้




อย่างไรก็ตาม ผู้ขอผ่อนผันไม่มีแผนเปลี่ยนแปลงนโยบายหรือแผนการบริหารกิจการของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ บริษัทยังคงมีเป้าหมายที่จะมุ่งเน้นการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเป็นธุรกิจหลักเช่นเดิม รวมถึงการดำเนินธุรกิจอื่นๆ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การพัฒนา และ/หรือ ครอบครองอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า การให้บริการบริหารโครงการให้กับผู้อยู่อาศัย และ/หรือ นักลงทุน และการให้บริการเป็นนายหน้าซื้อขายห้องพักอาศัย ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า บริษัทฯ จะไม่ได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายและแผนงานบริหารกิจการ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีแผนในการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจ การปรับโครงสร้างองค์กร แผนการบริหารจัดการและการจัดจ้างบุคลากร หรือนโยบายการจ่ายเงินปันผลอย่างมีนัยสำคัญ บริษัทฯ ยังคงมีเป้าหมายที่จะมุ่งเน้นการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเป็นธุรกิจหลักเช่นเดิม รวมถึงการดำเนินธุรกิจอื่นๆ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การพัฒนา และ/หรือ ครอบครองอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า การให้บริการบริหารโครงการให้กับผู้อยู่อาศัย และ/หรือ นักลงทุน และการให้บริการเป็นนายหน้าซื้อขายห้องพักอาศัย อีกทั้งก่อนการได้มาซึ่งหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้ ผู้ขอผ่อนผันดำรงตำแหน่งเป็นทั้งผู้ถือหุ้นใหญ่ และผู้บริหารของบริษัทฯ อยู่แล้ว ซึ่งมีหน้าที่ต้องกำหนดแผนงาน และนโยบายต่างๆที่สำคัญของบริษัทฯ ดังนั้นการได้มาซึ่งหุ้นสามัญเพิ่มทุนของผู้ขอผ่อนผันในครั้งนี้จะไม่กระทบต่อผู้ถือหุ้นอย่างมีนัยสำคัญ อีกทั้งผู้ขอผ่อนผันยังดำรงตำแหน่งกรรมการและประธานคณะกรรมการบริษัทฯ ต่อไป ย่อมต้องบริหารกิจการให้เติบโตต่อไปในอนาคต โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นทุกรายเป็นสำคัญ

อย่างไรก็ตาม จากการพิจารณาและวิเคราะห์มูลค่ายุติธรรมของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ มีความเห็นว่า ถึงแม้ราคาเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้จะมีความเหมาะสม แต่ยังมีปัจจัยที่มีนัยสำคัญที่ต้องพิจารณา ดังต่อไปนี้ (1) ความจำเป็นของสภาพคล่องในการประกอบกิจการ เนื่องด้วย ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีเจ้าหนี้การค้าที่โดยปกติแล้วจะได้รับเครดิตเทอม 30 – 60 วันเป็นจำนวนมากกว่าเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่จะครบกำหนดภายใน 30 กันยายน 2567 จำนวน 2,610.49 ล้านบาท และมีหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดชำระในช่วงเวลา 1 ตุลาคม 2567 – 30 กันยายน 2568 จำนวน 1,570.90 ล้านบาท ในขณะที่สินทรัพย์ส่วนมากของบริษัทฯ เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่แม้จะมี

มูลค่ายุติธรรมสูงกว่ามูลค่าตามบัญชี แต่มีสภาพคล่องต่ำ โดยอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายที่ยังไม่มีแผนการตลาดที่ชัดเจน อสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า และที่ดินรอการพัฒนาจะไม่สามารถสร้างกระแสเงินสดจำนวนมากในระยะเวลาอันสั้น หากกลุ่มบริษัทฯ ขายลดราคาหรือถูกบังคับขายก็อาจจะได้ค่าตอบแทนที่ต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ หากกลุ่มบริษัทฯ ไม่สามารถขอยืดระยะเวลาในการจ่ายชำระ จัดหาเงินทุนจากการกู้ยืมเพิ่มเติม หรือจัดหาเงินทุนจากการระดมทุนในครั้งนี้ได้ จะทำให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้ และอาจถูกฟ้องร้องได้ หาก RML และบริษัทย่อยไม่สามารถจัดหาเงินทุนในการดำเนินธุรกิจต่อเนื่องได้ (2) ความต่อเนื่องในการดำเนินธุรกิจ เนื่องด้วย ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของทั้งกลุ่มบริษัทฯ คงเหลือเพียงห้องชุดพร้อมโอนที่ยังไม่มีผู้จองซื้อจำนวน 25 หน่วย ห้องชุดที่กลุ่มบริษัทฯ จะถือเพื่อรักษาสิทธิโหวตนิติบุคคลให้แก่ลูกบ้านซึ่งยังไม่มีแผนการจำหน่าย จำนวน 3 หน่วย และอาคารสำหรับจัดกิจกรรมซึ่งยังไม่มีแผนการตลาดที่ชัดเจนจำนวน 1 หน่วย และไม่มีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา หากบริษัทฯ ไม่สามารถเพิ่มทุนในครั้งนี้ได้ จะทำให้ไม่มีการลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ เนื่องจากในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมาก บริษัทฯ จะไม่สามารถดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายหรือเพื่อเช่าโครงการใหม่ๆ ได้ในช่วงระยะเวลาหนึ่งจนกว่าจะจัดหาเงินทุนได้ (3) ความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนของโครงการ มีความไม่แน่นอนทั้งในส่วนของแผนการเข้าลงทุน และสนับสนุนเงินทุนของผู้ร่วมทุน ซึ่งยังอยู่ระหว่างการเจรจาเพื่อจัดตั้งการร่วมค้าและดำเนินโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 1) โครงการที่พักอาศัยแนวราบในต่างจังหวัด และ 2) โครงการที่พักอาศัยแนวราบในกรุงเทพฯ นั้นบริษัทฯ จะมีความเสี่ยงหากไม่สามารถจัดตั้งการร่วมค้าได้สำเร็จ เพราะหากต้องใช้เงินทุนของบริษัทฯ เองทั้งหมดในการจัดทำโครงการจะต้องใช้เงินลงทุนสูง เนื่องจากโครงการดังกล่าวมีมูลค่าโครงการ ประมาณ 4,000 ล้านบาท และ 5,400 ล้านบาท ตามลำดับ ตลอดระยะเวลาจัดทำโครงการดังกล่าว (4) ความเสี่ยงโครงการลงทุนของกลุ่มบริษัทฯ ซึ่งเป็นวัตถุประสงค์การใช้เงินที่ได้ระบุในครั้งนี้ 1) โครงการที่พักอาศัยแนวราบในต่างจังหวัด อย่างไรก็ตาม สำหรับ 2) โครงการที่พักอาศัยแนวราบในพื้นที่กรุงเทพ แม้กลุ่มบริษัทฯ เคยจัดทำมาก่อน ก็ยังมีความเสี่ยงจากสภาพแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไปเช่นกัน และ 3) โครงการอาคารสำนักงานเกรดเอ วัน ซิตี้ เซ็นเตอร์ (One City Centre, OCC) ซึ่งโครงการนี้เป็นการร่วมทุนในสัดส่วน 60:40 ระหว่างบริษัทฯ กับบริษัท มิตซูบิชิ เอสเตท เอเชีย (เอ็มอีเอ คอมเมอร์เชียล โฮลดิ้งส์ จำกัด) โดยโครงการนี้ได้ทำการก่อสร้างเสร็จแล้ว แต่ยังมีค่าใช่จ่ายคงค้างสำหรับโครงการ จึงทำให้มีความไม่แน่นอนที่อาจจะทำให้ผลการดำเนินงานของโครงการอาจไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เนื่องจากปัจจัยต่างๆ เช่น ความต้องการของตลาด อัตราการแข่งขันของพื้นที่ตั้งของโครงการ รวมไปถึงปัจจัยภายนอกที่ไม่สามารถควบคุมได้ เช่น สภาพเศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ยนโยบาย การเมือง การท่องเที่ยว โรคระบาด และกฎเกณฑ์การถือครองอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างชาติ เป็นต้น หากบริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินโครงการได้สำเร็จตามแผนที่วางไว้อาจทำให้บริษัทฯ ประสบสภาวะขาดสภาพคล่องหรือมีผลขาดทุนจากการดำเนินงานได้ (5) การเพิ่มทุนในส่วนที่เป็นการเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และการออกใบสำคัญแสดงสิทธิ (Warrant) ที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ที่จัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ผู้ถือหุ้นเดิมรายอื่นทุกรายจะไม่ได้รับสิทธิในการตัดสินใจที่จะซื้อหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้ ซึ่งแตกต่างจากการเพิ่มทุนโดยวิธีการเสนอขายให้กับผู้ถือหุ้นเดิมทั้ง (Right Offering) ที่ผู้ถือหุ้นเดิมแต่ละรายจะมีอำนาจในการตัดสินใจที่จะซื้อหุ้นหรือสละสิทธิการซื้อหุ้นเพิ่มทุน แม้จะมีส่วนที่เป็นการออกหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) แต่ผู้ถือหุ้นเดิมก็ได้รับสิทธิในการตัดสินใจที่จะซื้อหุ้นหรือสละสิทธิน้อย

กว่าผู้ถือหุ้นที่ได้รับสิทธิในการเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงให้บุคคลในวงจำกัด และใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นเพิ่มที่จัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (6) ผู้ขอผ่อนผันจะสามารถเพิ่มสัดส่วนการถือหุ้นได้อีกโดยไม่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการหากยังถือหุ้นไม่ถึงหรือเกินกว่าร้อยละ 50 และผู้ถือหุ้นจะไม่ได้รับสิทธิในการขายหุ้นสามัญของบริษัทฯ จากการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ ด้วยเหตุนี้ เมื่อพิจารณาถึงปัจจัยต่างๆ ข้างต้น รวมไปถึงข้อดี ข้อด้อย ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น และปัจจัยที่ไม่แน่นอนอื่นๆ แล้ว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) ในครั้งนี้ เหมาะสม และผู้ถือหุ้นควรลงมติอนุมัติ การผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) ในครั้งนี้ ทั้งนี้ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถรับความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นของโครงการลงทุนและแผนการใช้เงินของบริษัทฯ หรือเห็นว่าราคาเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้เป็นราคาที่ไม่เหมาะสม หรือไม่ต้องการให้ผู้ขอผ่อนผันซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ กรรมการและผู้บริหารมีอำนาจควบคุมในบริษัทฯ มากขึ้น ผู้ถือหุ้นก็อาจพิจารณาไม่อนุมัติการผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ (Whitewash) ในครั้งนี้ได้ ทั้งนี้ การตัดสินใจพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติรายการดังกล่าวขึ้นอยู่กับการพิจารณาและการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

ปัจจุบันนายกฤษณ์ ณรงค์เดช นายกรณ์ ณรงค์เดช และ นายพาที สารสิน ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ดังนั้น ธุรกรรมการเสนอขายหุ้น PP และ ธุรกรรมการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 ให้แก่ (1) นายกฤษณ์ ณรงค์เดช (2) นายกรณ์ ณรงค์เดช และ (3) นายพาที สารสิน จึงถือเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวโยงกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า "**ประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกันฯ**") คิดเป็นขนาดรายการรวมเท่ากับ ร้อยละ 37.1 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท โดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทสำหรับไตรมาส 3/2566 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ซึ่งมากกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ ถือเป็นรายการขนาดใหญ่ ทั้งนี้ เมื่อนับรวมการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันอื่นในช่วงระหว่าง 6 เดือนที่ผ่านมาก่อนวันที่มีการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวข้างต้น จะมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 37.2ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2567 ได้มีมติเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 เพื่ออนุมัติการเข้าทำธุรกรรมการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนแก่บุคคลในวงจำกัด ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าธุรกรรมการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนจะเสร็จสมบูรณ์ภายในเดือนมิถุนายน 2567 ซึ่งไม่เกิน 3 เดือนนับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติให้เสนอขายหุ้น

ในการพิจารณาถึงความเหมาะสมของราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้ ที่กำหนดราคาเสนอขายโดยคณะกรรมการบริษัทฯ ที่ 0.42 บาทต่อหุ้นเป็นราคาที่สูงกว่าราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นของบริษัทฯ ย้อนหลังไม่น้อยกว่า 7 วันทำการติดต่อกันแต่ไม่เกิน 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันกำหนดราคาเสนอขายหุ้น โดยราคาที่นำมาถัวเฉลี่ยดังกล่าวต้องใช้ราคาเฉลี่ยของการซื้อขายหุ้นนั้นในแต่ละวัน ซึ่งเท่ากับ 0.41 ต่อหุ้น อย่างไรก็ตาม เป็นราคาที่สูงกว่าช่วงมูลค่ายุติธรรมของหุ้น RML ที่ 0.23 – 0.40 บาท นอกจากนี้ ในการประมาณการมูลค่าของกลุ่มกิจการ ตามวิธีรวมส่วนของ

กิจการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้มีเงื่อนไขให้การร่วมค้าสามารถพึ่งพิง RML ได้ ได้แก่ บริษัท อาร์ เอ็ม แอล 548 จำกัด (“RML548”) ซึ่งมีกระแสเงินสดติดลบในช่วงแรก จึงกำหนดให้ RML548 สามารถกู้ยืมเงินจาก RML และสามารถค้างชำระดอกเบี้ยและเงินต้นได้ และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ได้นำที่ดินรอการพัฒนาสำหรับโครงการในอนาคต และอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายที่ยังไม่มีแผนการตลาดที่ชัดเจนมาประมาณการในการคำนวณกระแสเงินสด แม้บริษัทฯ จะมีวัตถุประสงค์ในการใช้เงินในครั้งนี้ในการพัฒนาโครงการ 2 โครงการ และบริษัทฯ ถือครองที่ดินอยู่แล้วในปัจจุบัน แต่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่ายังไม่มีความแน่ชัดในช่วงเวลาของการจัดตั้งการร่วมค้า การเริ่มต้นโครงการ และรายละเอียดค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องทั้งหมด จึงไม่สามารถนำมารวมคำนวณในการประมาณการกระแสเงินสดได้ โดยมีปัจจัยความเสี่ยงที่ต้องพิจารณาเพิ่มเติมจากประมาณการทางการเงินของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ดังนี้ (1) RML548 ซึ่งเป็นกิจการร่วมค้าที่ RML ถือหุ้นทั้งสิ้น 60% และ MEA Commercial Holdings PTE. Ltd. (“MEA”) ถือหุ้นทั้งสิ้น 40% มีวัตถุประสงค์เพื่อจัดทำโครงการ One City Centre เป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า ประเภทอาคารสำนักงาน ตั้งอยู่ที่ 548 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร จำนวนพื้นที่เช่าทั้งสิ้น 62,088 ตารางเมตร โดยอาคารดังกล่าวเปิดให้บริการในเดือนมีนาคม 2566 ซึ่งRML548 มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 4,593.90 ล้านบาท ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้สามารถเจรจาขอยืดระยะเวลาการจ่ายคืนเงินต้นกับสถาบันการเงินได้ระยะหนึ่ง เนื่องจากบริษัทอื่นในกลุ่มกิจการเคยได้รับการขยายระยะเวลาชำระคืนประมาณ 1.25 ปีในไตรมาส 4 ปี 2566 และสามารถกู้ยืมเพิ่มเติมหรือได้รับทุนเพิ่มเติมจาก RML และ/หรือ MEA ได้และยังสามารถผ่อนผันการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยได้เพื่อรักษาระดับเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดได้จนกว่าจะชำระเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินได้ครบถ้วนและมีสภาพคล่องเพียงพอในการชำระคืน ดังนั้น RML548 มีความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้ หาก RML ไม่สามารถรักษาระดับอัตราส่วนทางการเงินอ้างอิงในการค้ำประกันเงินกู้ หรือไม่มีสภาพคล่องมากพอจะช่วยเหลือ RML548 ได้ เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจะถูกเรียกคืนทันทีในปีที่ 2567 และ 2568 ตามลำดับ (2) บริษัท ไรมอน แลนด์ เทอร์ตี้เอท จำกัด (“S38”) ซึ่งเป็นกิจการร่วมค้าที่ RML ถือหุ้นทั้งสิ้น 51% และ Tokyo Tatemono Asia Pte, Ltd. (“TTA”) ถือหุ้นทั้งสิ้น 49% มีวัตถุประสงค์เพื่อจัดทำโครงการ S38 เป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ประเภทคอนโดมิเนียม คอนโดมิเนียม อย่างไรก็ตาม S38 ยังไม่ได้เริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ S38 มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินซึ่งจะครบกำหนดชำระในปี 2568 จำนวน 1,238.00 ล้านบาท ในขณะที่ S38 ถือครองสินทรัพย์เป็นที่ดินซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่มีสภาพคล่องต่ำ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพบว่า S38 ไม่มีเงินสดและรายการเทียบเงินสดและประมาณการกระแสเงินสดจากการดำเนินงานเพียงพอในช่วงเวลาดังกล่าว ที่ปรึกษาทางการเงินได้ใช้วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีในการนำเสนอมูลค่าของ S38 แต่อย่างไรก็ตาม S38 ยังมีความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้ หาก RML ไม่สามารถรักษาระดับอัตราส่วนทางการเงินอ้างอิงในการค้ำประกันเงินกู้ หรือไม่มีสภาพคล่องมากพอจะช่วยเหลือ S38 ได้ เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจะถูกเรียกคืนทันทีในปีที่ 2567 และ 2568 ตามลำดับ (3) ในการประเมินมูลค่ากระแสเงินสดในอนาคตของของ RML และบริษัทย่อย พบว่ากระแสเงินสดติดลบเช่นกัน โดยไม่สามารถรักษาระดับเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดให้เป็นบวกได้ตลอดช่วงระยะเวลาประมาณการ เนื่องจากในปัจจุบัน RML มีต้นทุนการกู้ยืมที่สูง ตามหุ้นกู้ชุดที่ออกในเดือนมกราคม 2567 ของ RML มีระดับอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.00 ทั้งนี้จำนวนหนี้สินเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ที่จะถึงกำหนดชำระภายใน 12 เดือนนับจากวันที่ 30 กันยายน 2566 มีทั้งสิ้น 2,610.49 ล้านบาท โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีสมมติฐานในการประมาณการให้สามารถคืนและออกใหม่ซึ่งหุ้นกู้และเงินกู้ยืมประเภทอื่นๆ ตลอดระยะเวลาประมาณการ นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีเจ้าหนี้การค้า ณ วันที่ 30 กันยายน 2566

เป็นจำนวน 87.70 ล้านบาท ปกติแล้วบริษัทฯ ได้รับเครดิตเทอมประมาณ 30-60 วัน ซึ่งหากพิจารณาถึงเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทฯ แล้วพบว่า ไม่เพียงพอต่อการชำระเจ้าหนี้การค้า (4) สินทรัพย์ที่ไม่ได้ใช้ในการดำเนินงานเป็นสินทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์ หากกลุ่มบริษัทฯ มีการจำหน่ายลดราคาหรือถูกบังคับจำหน่ายก็อาจจะไม่ได้รับค่าตอบแทนที่เท่ากับมูลค่าที่ที่ปรึกษาทางการเงินนำมารวมคำนวณในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ โดยสรุปความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการ เป็นดังนี้

| วิธีการประเมินมูลค่า | ราคาต่อหุ้น (บาท) | ราคาเสนอขายหุ้น PP (บาท) | สูงกว่า (ต่ำกว่า) ราคาขาย (บาท) | สูงกว่า (ต่ำกว่า) ราคาขาย (ร้อยละ) | ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. มูลค่าตามบัญชี | 0.90 | 0.42 | 0.48 | 114.29 | ไม่เหมาะสม |
| 2. ปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี | 1.67 | 0.42 | 1.25 | 297.62 | ไม่เหมาะสม |
| 3. มูลค่าหุ้นตามราคาตลาด | 0.41 – 0.51 | 0.42 | (0.01) – 0.09 | (2.38) – 21.43 | ไม่เหมาะสม |
| 4. อัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี | 0.50 – 0.57 | 0.42 | 0.08 – 0.15 | 19.05 – 35.71 | ไม่เหมาะสม |
| 5. วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด | 0.22 – 0.40 | 0.42 | (0.20) – (0.02) | (47.62) – (4.76) | ไม่เหมาะสม |
| 6. รวมส่วนของกิจการ | 0.23 – 0.40 | 0.42 | (0.19) – (0.02) | (45.24) – (4.76) | เหมาะสม |

จากตารางข้างต้น แสดงถึงช่วงมูลค่ายุติธรรมของ RML ตามวิธีรวมส่วนกิจการอยู่ระหว่าง 0.23 – 0.40 บาทต่อหุ้น ทั้งนี้ จากช่วงราคายุติธรรมจะเห็นได้ว่าราคายุติธรรมเป็นราคาที่ต่ำกว่าหรือเท่ากับราคาตลาดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นของบริษัทฯ ย้อนหลัง 15 วันทำการก่อนวันที่คณะกรรมการมีมติเพิ่มทุนที่เท่ากับ 0.41 บาทต่อหุ้นหรือคิดเป็นสูงกว่าจำนวน (0.18) – (0.01) บาทต่อหุ้นหรือคิดเป็นร้อยละ (43.90) – (2.44) ของราคาตลาดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นของบริษัทฯ ย้อนหลัง 15 วันทำการก่อนวันที่คณะกรรมการมีมติเพิ่มทุน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ราคาเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้มีความเหมาะสม และเงื่อนไขต่างๆ ที่กำหนดในการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ในครั้งนี้เป็นไปตามหลักเกณฑ์การเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบกำหนดวัตถุประสงค์ อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันในครั้งนี้ <u>เหมาะสม</u> เนื่องจากปัจจัยที่มีนัยสำคัญดังต่อไปนี้ (1) ความจำเป็นของสภาพคล่องในการประกอบกิจการ เนื่องด้วย ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีเจ้าหนี้การค้าที่โดยปกติแล้วจะได้รับเครดิตเทอม 30 – 60 วันเป็นจำนวนมากกว่าเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่จะครบกำหนดภายใน 30 กันยายน 2567 จำนวน 2,610.49 ล้านบาท และมีหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดชำระในช่วงเวลา 1 ตุลาคม 2567 – 30 กันยายน 2568 จำนวน 1,570.90 ล้านบาท ในขณะที่สินทรัพย์ส่วนมากของบริษัทฯ เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่แม้จะมีมูลค่ายุติธรรมสูงกว่ามูลค่าตามบัญชี แต่มีสภาพคล่องต่ำ โดยอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายที่ยังไม่มีแผนการตลาดที่ชัดเจน อสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า และที่ดินรอการพัฒนาจะไม่สามารถสร้างกระแสเงินสดจำนวนมากในระยะเวลาอันสั้น หากกลุ่มบริษัทฯ ขายลดราคาหรือถูกบังคับขายก็อาจจะได้

ค่าตอบแทนที่ต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ หากกลุ่มบริษัทฯ ไม่สามารถขอยืดระยะเวลาในการจ่ายชำระ จัดหาเงินทุนจากการกู้ยืมเพิ่มเติม หรือจัดหาเงินทุนจากการระดมทุนในครั้งนี้ได้ จะทำให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้ และอาจถูกฟ้องร้องได้ หาก RML และบริษัทย่อยไม่สามารถจัดหาเงินทุนในการดำเนินธุรกิจต่อเนื่องได้ (2) ความต่อเนื่องในการดำเนินธุรกิจ เนื่องด้วย ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของทั้งกลุ่มบริษัทฯ คงเหลือเพียงห้องชุดพร้อมโอนที่ยังไม่มีผู้จองซื้อจำนวน 25 หน่วย ห้องชุดที่กลุ่มบริษัทฯ จะถือเพื่อรักษาสิทธิโหวตนิติบุคคลให้แก่ลูกบ้านซึ่งยังไม่มีแผนการจำหน่าย จำนวน 3 หน่วย และอาคารสำหรับจัดกิจกรรมซึ่งยังไม่มีแผนการตลาดที่ชัดเจนจำนวน 1 หน่วย และไม่มีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา หากบริษัทฯ ไม่สามารถเพิ่มทุนในครั้งนี้ได้ จะทำให้ไม่มีการลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ เนื่องจากในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมาก บริษัทฯ จะไม่สามารถดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายหรือเพื่อเช่าโครงการใหม่ๆ ได้ในช่วงระยะเวลาหนึ่งจนกว่าจะจัดหาเงินทุนได้ (3) ความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนของโครงการ มีความไม่แน่นอนทั้งในส่วนของแผนการเข้าลงทุน และสนับสนุนเงินทุนของผู้ร่วมทุน ซึ่งยังอยู่ระหว่างการเจรจา เพื่อจัดตั้งการร่วมค้าและดำเนินโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 1) โครงการที่พักอาศัยแนวราบในต่างจังหวัด และ 2) โครงการที่พักอาศัยแนวราบในกรุงเทพฯ นั้น บริษัทฯ จะมีความเสี่ยงหากไม่สามารถจัดตั้งการร่วมค้าได้สำเร็จ เพราะหากต้องใช้เงินทุนของบริษัทฯ เองทั้งหมดในการจัดทำโครงการจะต้องใช้เงินลงทุนสูง เนื่องจากโครงการดังกล่าวมีมูลค่าโครงการ ประมาณ 4,000 ล้านบาท และ 5,400 ล้านบาท ตามลำดับ ตลอดระยะเวลาจัดทำโครงการดังกล่าว (4) ความเสี่ยงโครงการลงทุนของกลุ่มบริษัทฯ ซึ่งเป็นวัตถุประสงค์การใช้เงินที่ได้ระบุในครั้งนี้ 1) โครงการที่พักอาศัยแนวราบในต่างจังหวัด อย่างไรก็ตาม สำหรับ 2) โครงการที่พักอาศัยแนวราบในพื้นที่กรุงเทพ แม้กลุ่มบริษัทฯ เคยจัดทำมาก่อน ก็ยังมีความเสี่ยงจากสภาพแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไปเช่นกัน 3) โครงการอาคารสำนักงานเกรดเอ วัน ซิตี้ เซ็นเตอร์ (One City Centre, OCC) ซึ่งโครงการนี้เป็นการร่วมทุนในสัดส่วน 60:40 ระหว่างบริษัทฯ กับบริษัท มิตซูบิชิ เอสเตท เอเชีย (เอ็มอีเอ คอมเมอร์เชียล โฮลดิ้งส์ จำกัด) โดยโครงการนี้ได้ทำการก่อสร้างเสร็จแล้ว แต่ยังมีค่าใช่จ่ายคงค้างสำหรับโครงการ จึงทำให้มีความไม่แน่นอนที่อาจจะทำให้ผลการดำเนินงานของโครงการอาจไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เนื่องจากปัจจัยต่างๆ เช่น ความต้องการของตลาด อัตราการแข่งขันของพื้นที่ตั้งของโครงการ รวมไปถึงปัจจัยภายนอกที่ไม่สามารถควบคุมได้ เช่น สภาพเศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ยนโยบาย การเมือง การท่องเที่ยว โรคระบาด และกฎเกณฑ์การถือครองอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างชาติ เป็นต้น หากบริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินโครงการได้สำเร็จตามแผนที่วางไว้อาจทำให้บริษัทฯ ประสบสภาวะขาดสภาพคล่องหรือมีผลขาดทุนจากการดำเนินงานได้ (5) การเพิ่มทุนในส่วนที่เป็นการเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และการออกใบสำคัญแสดงสิทธิ (Warrant) ที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ที่จัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ผู้ถือหุ้นเดิมรายอื่นทุกรายจะไม่ได้รับสิทธิในการตัดสินใจที่จะซื้อหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้ ซึ่งแตกต่างจากการเพิ่มทุนโดยวิธีการเสนอขายให้กับผู้ถือหุ้นเดิมทั้ง (Right Offering) ที่ผู้ถือหุ้นเดิมแต่ละรายจะมีอำนาจในการตัดสินใจที่จะซื้อหุ้นหรือสละสิทธิการซื้อหุ้นเพิ่มทุน แม้จะมีส่วนที่เป็นการออกหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้นโดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) แต่ผู้ถือหุ้นเดิมก็ได้รับสิทธิในการตัดสินใจที่จะซื้อหุ้นหรือสละสิทธิน้อยกว่าผู้ถือหุ้นที่ได้รับสิทธิในการเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงให้บุคคลในวงจำกัด และใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นเพิ่มที่จัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (6) ผู้ขอผ่อนผันจะสามารถเพิ่มสัดส่วนการถือหุ้นได้อีกโดยไม่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการหากยังถือหุ้นไม่ถึงหรือเกินกว่าร้อยละ 50 และผู้ถือ

หุ้นจะไม่ได้รับสิทธิในการขายหุ้นสามัญของบริษัทฯ จากการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ หากไม่รวมปัจจัยที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้สมมติฐานว่า RML สามารถจัดหาเงินทุนในการดำเนินธุรกิจต่อเนื่องได้ สามารถสนับสนุนการร่วมค้าทั้ง S38 และ RML548 ได้ในการให้กู้ยืมหรือเพิ่มทุน และรักษาระดับอัตราส่วนทางการเงิน และปัจจัยด้านราคายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ไม่ได้ใช้ในการดำเนินงาน จะส่งผลให้มูลค่ายุติธรรมของกลุ่มบริษัทฯ หรือของหุ้น RML จะลดลงจากประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอย่างมีนัยสำคัญ ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าราคาเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้มีความเหมาะสม

นอกจากนี้ เมื่อพิจารณาถึงการออกใบสำคัญแสดงสิทธิ (Warrant) ที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ที่จัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) มีราคาใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิที่ 1.00 บาทต่อหน่วย ต้นทุนการได้ของใบสำคัญแสดงสิทธิเป็น 0 บาทต่อหน่วย โดย 1 หน่วยของใบสำคัญแสดงสิทธิ แปลงสภาพได้ 1 หุ้นสามัญ ดังนั้นต้นทุนการได้มาซึ่งหุ้นสามัญเท่ากับ 1.00 บาทต่อหุ้น เป็นราคาที่สูงกว่าราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นของบริษัทฯ ย้อนหลังไม่น้อยกว่า 7 วันทำการติดต่อกันแต่ไม่เกิน 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันกำหนดราคาเสนอขายหุ้นที่เท่ากับ 0.41 บาท หรือคิดเป็นต่ำกว่าต้นทุนการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ (0.59) บาทหรือคิดเป็นต่ำกว่าร้อยละ (59.00) ของต้นทุนการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ และเป็นราคาที่สูงกว่าช่วงมูลค่ายุติธรรมของหุ้น RML ที่ 0.23 – 0.40 บาท หรือคิดเป็นต่ำกว่าต้นทุนการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ (0.78) – (0.61) บาทหรือคิดเป็นต่ำกว่าร้อยละ (78.00) – (61.00) ของต้นทุนการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าราคาใบสำคัญแสดงสิทธิ (Warrant) ที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทที่จัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ในครั้งนี้มีความเหมาะสม

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถรับความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นของโครงการลงทุนและแผนการใช้เงินของบริษัทฯ หรือเห็นว่าราคาเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้เป็นราคาที่ไม่เหมาะสม หรือไม่ต้องการให้ผู้ขอผ่อนผันซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ กรรมการ และผู้บริหารมีอำนาจควบคุมในบริษัทฯ มากขึ้น ผู้ถือหุ้นก็อาจพิจารณาไม่อนุมัติการผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ (Whitewash) ในครั้งนี้ได้ ทั้งนี้ การตัดสินใจพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติรายการดังกล่าวขึ้นอยู่กับการพิจารณาและการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ อนึ่ง ตามที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2567 ในการพิจารณาวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 5 ได้แก่ (1) พิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนบริษัทและการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท (2) พิจารณาอนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทเพื่อจัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) (RML-W1) ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกัน (3) พิจารณาอนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท และบริษัทย่อย (โครงการ RML ESOP WARRANT ครั้งที่ 1) (4) พิจารณาอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนและรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัท (5) พิจารณาอนุมัติการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) โดยให้พิจารณาเป็นเรื่องที่เกี่ยวเนื่องกันและเป็นเงื่อนไขซึ่งกันและกัน ดังนั้น หากวาระใดวาระหนึ่งไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2567 จะไม่มีการพิจารณาวาระอื่น ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกันและเป็นเงื่อนไขซึ่งกันและกันกับวาระที่ไม่ได้อนุมัติอีก และจะถือว่าวาระที่เกี่ยวเนื่องกันที่ได้รับอนุมัติไปแล้วเป็นอันยกเลิก

กล่าวโดยสรุป ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ในการพิจารณาถึงความเหมาะสมของราคาเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ในครั้งนี้ ที่กำหนดราคาเสนอขายโดยคณะกรรมการบริษัทฯที่ 0.42 บาทต่อหุ้นเป็นราคาที่สูงกว่าราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นของบริษัทฯ ย้อนหลังไม่น้อยกว่า 7 วันทำการติดต่อกันแต่ไม่เกิน 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันกำหนดราคาเสนอขายหุ้น โดยราคาที่นำมาถัวเฉลี่ยดังกล่าวต้องใช้ราคาเฉลี่ยของการซื้อขายหุ้นนั้นในแต่ละวัน ซึ่งเท่ากับ 0.41 ต่อหุ้น หรือคิดเป็นต่ำกว่าราคาเสนอขายจำนวน (0.01) บาทต่อหุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ (2.38) ของราคาเสนอขาย และเป็นราคาที่สูงกว่าช่วงมูลค่ายุติธรรมของหุ้น RML ตามวิธีรวมส่วนกิจการอยู่ระหว่างที่ 0.23 – 0.40 บาท หรือคิดเป็นต่ำกว่าราคาเสนอขายจำนวน (0.19) – (0.02) บาทต่อหุ้น คิดเป็นร้อยละ (45.24) – (4.76) ของราคาที่จะเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าว และการออกใบสำคัญแสดงสิทธิ (Warrant) ที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทที่จัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) มีราคาใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิที่ 1.00 บาทต่อหน่วย ต้นทุนการได้ของใบสำคัญแสดงสิทธิเป็น 0 บาทต่อหน่วย โดย 1 หน่วยของใบสำคัญแสดงสิทธิ แปลงสภาพได้ 1 หุ้นสามัญ ดังนั้นต้นทุนการได้มาซึ่งหุ้นสามัญเท่ากับ 1.00 บาทต่อหุ้น เป็นราคาที่สูงกว่าราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นของบริษัทฯ ย้อนหลังไม่น้อยกว่า 7 วันทำการติดต่อกันแต่ไม่เกิน 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันกำหนดราคาเสนอขายหุ้นที่เท่ากับ 0.41 บาท หรือคิดเป็นต่ำกว่าต้นทุนการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ (0.59) บาทหรือคิดเป็นต่ำกว่าร้อยละ (59.00) ของต้นทุนการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ และเป็นราคาที่สูงกว่าช่วงมูลค่ายุติธรรมของหุ้น RML ตามวิธีรวมส่วนกิจการอยู่ระหว่างที่ 0.23 – 0.40 บาท หรือคิดเป็นต่ำกว่าต้นทุนการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ (0.77) – (0.60) บาทหรือคิดเป็นต่ำกว่าร้อยละ (77.00) – (60.00) ของต้นทุนการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าราคาใบสำคัญแสดงสิทธิ (Warrant) ที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทที่จัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ในครั้งนี้มีความเหมาะสม ด้วยเหตุนี้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันของการเข้าซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 2,522 ล้านหุ้น และการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ (RML-W1) จำนวน 216 ล้านหน่วย ในครั้งนี้ เหมาะสม และผู้ถือหุ้นควรลงมติ อนุมัติ การเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันในครั้งนี้ นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ยังมีความเห็นว่า เงื่อนไขต่างๆ ที่กำหนดในการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนและการทำรายการที่เกี่ยวข้องในครั้งนี้มีความเหมาะสม และไม่ได้เป็นเงื่อนไขที่จะทำให้ผู้ถือหุ้นและบริษัทฯ เสียประโยชน์แต่อย่างใด ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาจากข้อมูลงบการเงินสำหรับไตรมาสที่ 3/2566 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีขาดทุนสะสมปรากฏในงบแสดงฐานะการเงินและกำไรขาดทุน อีกทั้งเมื่อพิจารณาสภาพคล่องในการประกอบกิจการของบริษัทฯ นั้น กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์ที่มีมูลค่ายุติธรรมสูงกว่ามูลค่าตามบัญชีเป็นจำนวนมาก ซึ่งรวมถึง อสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าซึ่งไม่สร้างกระแสเงินสดจำนวนมากในระยะเวลาอันสั้น และที่ดินรอการพัฒนาและอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้ใช้ในการดำเนินงานในปัจจุบัน ซึ่งจะไม่สร้างกระแสเงินในระยะเวลาสั้นอย่างแน่นอน นอกจากนี้ สินทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์เป็นสินทรัพย์ที่มีสภาพคล่องต่ำ หากกลุ่มบริษัทฯ ขายลดราคาหรือถูกบังคับขายก็อาจจะได้ค่าตอบแทนที่ต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ ในขณะกลุ่มบริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่จะครบกำหนดชำระในปี 2567 และ 2568 เป็นจำนวนมาก หากกลุ่มบริษัทฯ ไม่สามารถเพิ่มทุนในครั้งนี้ได้สำเร็จจะเกิดความเสี่ยงในการจ่ายชำระคืนหนี้สินหรือผิดนัดชำระได้ อีกทั้ง เมื่อพิจารณาความเหมาะสมของการเข้าทำรายการ การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ขอผ่อนผัน จะช่วยลดภาระการลงทุนของผู้ถือหุ้นเดิมบางส่วนในการเพิ่มทุน รวมถึงจะทำให้บริษัทฯ ได้รับเงินเพิ่มทุนได้ตรงตามความต้องการและในระยะเวลาอันสั้น ซึ่งจะช่วยเพิ่มโอกาสที่บริษัทฯ จะเข้าไปลงทุนในโครงการที่สร้างผลตอบแทนที่ดี เพื่อเป็นการเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันและการพัฒนาธุรกิจของบริษัทฯ ให้สามารถเติบโต

ได้อย่างมั่นคงและยั่งยืน รวมถึง การออกและเสนอขายหุ้น PP ยังสามารถช่วยเสริมสร้างความแข็งแกร่งทางด้านการเงินและเสริมสภาพคล่อง ทำให้บริษัทฯ มีเงินทุนหมุนเวียนเนื่องจากผู้ลงทุนดังกล่าวมีศักยภาพในด้านเงินทุนและสามารถลงทุนในบริษัทได้จริง

ทั้งนี้ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถรับความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นของโครงการลงทุนและแผนการใช้เงินของบริษัทฯ หรือเห็นว่าราคาเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้เป็นราคาที่ไม่เหมาะสม หรือไม่ต้องการให้ผู้ขอผ่อนผันซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ กรรมการ และผู้บริหารมีอำนาจควบคุมในบริษัทฯ มากขึ้น ผู้ถือหุ้นก็อาจพิจารณาไม่อนุมัติการผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ (Whitewash) ในครั้งนี้ได้ ทั้งนี้ การตัดสินใจพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติรายการดังกล่าวขึ้นอยู่กับการพิจารณาและการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

## ส่วนที่ 1 : การขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) เนื่องจากการออกหุ้นเพิ่มทุนเพื่อเสนอขายต่อบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และออกใบสำคัญแสดงสิทธิ (Warrant) ที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทที่จัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกัน

### 1.1. ลักษณะและรายละเอียดของรายการ

ตามที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “RML”) ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2567 และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2567 เมื่อวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2567 ได้มีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2567 ที่จะจัดขึ้นในวันที่ 22 มีนาคม 2567 เพื่อ (1) พิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนบริษัท และการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท (2) พิจารณาอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนและรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัท (3) พิจารณาอนุมัติการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) (4) พิจารณาอนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทเพื่อจัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) (RML-W1) ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกัน โดยแบ่งออกเป็น

1) พิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 3,588,285,715 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 4,172,484,127 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ **7,760,769,842** บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน **3,588,285,715** หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อ (ก) เสนอขายแบบเฉพาะเจาะจงให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) โดยกำหนดราคาเสนอขายไว้อย่างชัดเจน (ข) รองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทที่จัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ (ค) รองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทที่ออกให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท และบริษัทย่อย (โครงการ RML ESOP WARRANT ครั้งที่ 1) และการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทข้อ 4. เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท
2) พิจารณาอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนและรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัท ดังนี้
   (1) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท จำนวนไม่เกิน 2,522,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) โดยกำหนดราคาเสนอขายไว้อย่างชัดเจน ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.42 บาท คิดเป็นสัดส่วนรวมทั้งสิ้นไม่เกินร้อยละ 37.67 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทภายหลังการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 1,059,240,000 บาท ให้แก่บุคคลดังต่อไปนี้ ซึ่งเป็นผู้ลงทุนที่มีศักยภาพและสามารถลงทุนในบริษัทได้จริง
      (ก) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 1,622,000,000 หุ้น ให้แก่ Woodchester Investing Capital ซึ่งเป็นบริษัทที่จัดตั้งขึ้นในต่างประเทศเพื่อประโยชน์ในการจัดการลงทุนในธุรกิจต่าง ๆ โดยมี นายกฤษณ์ ณรงค์เดชเป็นผู้ถือหุ้นทั้งหมดและมีอำนาจควบคุม และเป็นผู้รับประโยชน์ที่แท้จริง

ในบริษัทดังกล่าว (**"บริษัทเพื่อการลงทุนของนายกฤษณ์ ณรงค์เดช"**) รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 681,240,000 บาท

(ข) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 900,000,000 หุ้น ให้แก่ นายพาที สารสิน รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 378,000,000 บาท

ทั้งนี้ บริษัทเพื่อการลงทุนของนายกฤษณ์ ณรงค์เดช ยังอยู่ระหว่างดำเนินการจัดตั้ง โดยคาดว่าจะจัดตั้งแล้วเสร็จในช่วงต้นเดือนมีนาคม ก่อนวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2567

ทั้งนี้ การเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ("ธุรกรรมการออกและเสนอขายหุ้น PP") นี้ เป็นการเสนอขายที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทมีมติกำหนดราคาเสนอขายชัดเจน โดยราคาเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวเป็นราคาไม่ต่ำกว่าราคาตลาดของหุ้นของบริษัทตามประกาศ ทจ. 28/2565 เนื่องจากราคาเสนอขายที่หุ้นละ 0.42 บาท ไม่เข้าข่ายเป็นการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่ำกว่าร้อยละ 90.0 ของราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นของบริษัทในตลาดหลักทรัพย์ฯ ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาราคาตลาดตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับราคาตลาดที่กำหนดในประกาศ ทจ. 28/2565 โดยราคาตลาดคำนวณจากราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นของบริษัท ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 15 วันทำการติดต่อกัน ก่อนวันที่ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ครั้งที่ 1/2567 มีมติเสนอวาระต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทเพื่อขออนุมัติการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว ซึ่งเป็นช่วงเวลาระหว่างวันที่ 17 มกราคม – 6 กุมภาพันธ์ 2567 โดยมีราคาเท่ากับ 0.41 บาทต่อหุ้น ทั้งนี้ ราคาเสนอขายดังกล่าวเมื่อเปรียบเทียบกับอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชีกับบริษัทที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกันถือว่าอยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกัน

อย่างไรก็ดี ธุรกรรมการออกและเสนอขายหุ้น PP เข้าข่ายเป็นกรณีการเสนอขายหุ้นต่อบุคคลในวงจำกัดซึ่งเป็นกรณีที่มีนัยสำคัญตามประกาศ ทจ. 28/2565 เนื่องจาก (1) ภายหลังการเข้าทำธุรกรรมการออกและเสนอขายหุ้น PP นั้น นายกฤษณ์ ณรงค์เดช และ/หรือบริษัทเพื่อการลงทุนของนายกฤษณ์ ณรงค์เดช และบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด จะถือหุ้นในบริษัทรวมกันเป็นผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงสูงสุดในบริษัทคิดเป็นจำนวนไม่เกินร้อยละ **39.32** ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท และ (2) ธุรกรรมการออกและเสนอขายหุ้น PP อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้น (Control Dilution) คิดเป็นสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 โดยพิจารณาจากจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติให้เสนอวาระต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น ดังนั้น บริษัทจึงต้องจัดให้มีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อประกอบการพิจารณาของที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการพิจารณาอนุมัติธุรกรรมการออกและเสนอขายหุ้น PP

ภายหลังธุรกรรมการออกและเสนอขายหุ้น PP นายกฤษณ์ ณรงค์เดช และ/หรือบริษัทเพื่อการลงทุนของนายกฤษณ์ ณรงค์เดช จะได้มาซึ่งหุ้นในของบริษัท จำนวน 1,622,000,000 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.2 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทภายหลังการเข้าทำธุรกรรมการออกและเสนอขายหุ้น PP จากเดิมนายกฤษณ์ ณรงค์เดช และ บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด ถือหุ้นในบริษัทร้อยละ 0.24 และร้อยละ 23.97 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท หลังจากการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนใน

ครั้งนี้ นายกฤษณ์ ณรงค์เดช และ/หรือบริษัทเพื่อการลงทุนของนายกฤษณ์ ณรงค์เดชและบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด จะถือหุ้นในบริษัทรวมกันเป็นผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงสูงสุดในบริษัทคิดเป็นจำนวนไม่เกินร้อยละ 39.32 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทภายหลังการเพิ่มทุนในครั้งนี้ ซึ่งเป็นผลให้นายกฤษณ์ ณรงค์เดช และ/หรือบริษัทเพื่อการลงทุนของนายกฤษณ์ ณรงค์เดช เมื่อรวมหุ้นของบุคคลตามมาตรา 258 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ("พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ") และบุคคลที่กระทำการร่วมกัน (concert party) จะถือหุ้นในสัดส่วนข้ามจุดที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทที่ร้อยละ 25.0 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดและมีหน้าที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัท ดังนั้น นายกฤษณ์ ณรงค์เดช และ/หรือบริษัทเพื่อการลงทุนของนายกฤษณ์ ณรงค์เดช จึงมีความประสงค์ที่จะขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัท โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท (Whitewash) ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สก. 29/2561 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการ ลงวันที่ 30 พฤษภาคม 2561 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ("ประกาศ สก. 29/2561")

(2) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท จำนวนไม่เกิน 308,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ครั้งที่ 1 (RML-W1) ที่จะจัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) จำนวนไม่เกิน 308,000,000 หน่วย โดยแบ่งเป็นจัดสรรให้แก่ (1) นายกฤษณ์ ณรงค์เดช จำนวนไม่เกิน 108,000,000 หน่วย (2) นายกรณ์ ณรงค์เดช จำนวนไม่เกิน 108,000,000 หน่วย และ(3) นายวาน ฮวด โจเซฟ เจีย (Mr. Wan Huat Joseph Chia) จำนวนไม่เกิน 92,000,000 หน่วย

(3) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท จำนวนไม่เกิน 44,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทที่ออกให้แก่กรรมการผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท และบริษัทย่อย (โครงการ RML ESOP WARRANT ครั้งที่ 1) จำนวนไม่เกิน 44,000,000 หน่วย

ทั้งนี้ เนื่องจากบริษัทมีขาดทุนสะสมปรากฏในงบแสดงฐานะการเงินและกำไรขาดทุน สำหรับไตรมาสที่ 3/2566 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทจึงอาจกำหนดราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ของบริษัทได้ แต่ต้องไม่ต่ำกว่า 0.01 บาทต่อหุ้น ทั้งนี้ ตามมาตรา 52 แห่ง พ.ร.บ. บริษัทมหาชนฯ ซึ่งกำหนดว่าบริษัทซึ่งดำเนินการมาแล้วไม่น้อยกว่าหนึ่งปี ถ้าปรากฏว่ามีการขาดทุนสะสมจะเสนอขายหุ้นต่ำกว่ามูลค่าหุ้นที่จดทะเบียนไว้ก็ได้ แต่ต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นและกำหนดอัตราส่วนลดไว้แน่นอน

3) พิจารณาอนุมัติการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

นอกจากนี้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 ของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่

ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) สืบเนื่องจากปัจจุบันบริษัทเพื่อการลงทุนของนายกฤษณ์ ณรงค์เดชไม่มีการถือหุ้นในบริษัท อย่างไรก็ดี เมื่อนับรวมหุ้นของบุคคลตามมาตรา 258 ของ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ และบุคคลที่กระทำการร่วมกัน (concert party) ซึ่งได้แก่นายกฤษณ์ ณรงค์เดช และบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด บุคคลทั้งสามรายถือหุ้นในบริษัทเป็นจำนวน 1,010,000,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.2 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายและชำระแล้วของบริษัท ทั้งนี้ เมื่อบริษัทเพิ่มทุนจดทะเบียนและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) จะทำให้บริษัทเพื่อการลงทุนของนายกฤษณ์ ณรงค์เดช ถือหุ้นทั้งหมดในบริษัท จำนวน 1,622,000,000 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.2 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทภายหลังการเข้าทำธุรกรรมการออกและเสนอขายหุ้น PP หลังจากการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้ ซึ่งเป็นผลให้นายกฤษณ์ ณรงค์เดช และ/หรือบริษัทเพื่อการลงทุนของนายกฤษณ์ ณรงค์เดช เมื่อรวมหุ้นของบุคคลตามมาตรา 258 ของ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ และบุคคลที่กระทำการร่วมกัน (concert party) จะถือหุ้นในสัดส่วนข้ามจุดที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทที่ร้อยละ 25.0 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดและมีหน้าที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัท ตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 247 ของ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ ประกอบกับประกาศ ทจ. 12/2554

ในการนี้ บริษัทเพื่อการลงทุนของนายกฤษณ์ ณรงค์เดช มีความประสงค์ที่จะขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัท โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท (Whitewash) ตามประกาศ สก. 29/2561 ซึ่งในการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัท โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้ จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยมติดังกล่าวมิให้นับรวมการออกเสียงของบุคคลตามมาตรา 258 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ ของผู้ขอผ่อนผันบุคคลที่กระทำการร่วมกัน (concert party) กับผู้ขอผ่อนผัน และบุคคลตามมาตรา 258 ของบุคคลดังกล่าว (ถ้ามี) ทั้งนี้ รายละเอียดเกี่ยวกับการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท (Whitewash) และความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทให้แก่ผู้ขอผ่อนผันและประโยชน์ที่บริษัทจะได้รับจากผู้ขอผ่อนผันปรากฏตามรายละเอียดเกี่ยวกับการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)

4) พิจารณาอนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ครั้งที่ 1 ("RML-W1") จำนวนไม่เกิน 308,000,000 หน่วย โดยไม่คิดมูลค่าการเสนอขาย (ราคาเสนอขายต่อหน่วยเท่ากับ 0 บาท) ซึ่งคิดเป็นหุ้นสามัญที่จัดสรรไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิจำนวนไม่เกิน 308,000,000 หุ้น (คิดเป็นไม่เกินร้อยละ 7.38 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท ณ วันที่ที่ประชุมคณะกรรมการมีมติอนุมัติการเพิ่มทุนและการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 นี้) เพื่อจัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และมีอัตราการการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงการใช้สิทธิ RML-W1 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 ต่อ 1 หุ้นสามัญ โดยใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 จะมีอายุ 3 ปีนับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 และมีราคาใช้สิทธิเท่ากับ 1.00 บาทต่อหุ้น ("ธุรกรรมการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1") ทั้งนี้ รายชื่อผู้ลงทุนและรายละเอียดเกี่ยวกับการจัดสรร RML-W1 มีดังนี้

(1) จัดสรร RML-W1 จำนวนไม่เกิน 108,000,000 หน่วย ให้แก่นายกฤษณ์ ณรงค์เดช

(2) จัดสรร RML-W1 จำนวนไม่เกิน 108,000,000 หน่วย ให้แก่นายกรณ์ ณรงค์เดช และ

(3) จัดสรร RML-W1 จำนวนไม่เกิน 92,000,000 หน่วย ให้แก่ นายโจเซฟ วาน ฮวด เจีย (Mr. Joseph Wan Huat Chia)

ทั้งนี้ ผู้ลงทุนดังกล่าวเป็นผู้ลงทุนที่มีศักยภาพและสามารถลงทุนในบริษัทได้จริง และเนื่องจากปัจจุบันนายกฤษณ์ ณรงค์เดช และนายกรณ์ ณรงค์เดช ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการและผู้บริหารของบริษัท โดยนายกฤษณ์ ณรงค์เดช เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ดังนั้น ธุรกรรมการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 ให้แก่ (1) นายกฤษณ์ ณรงค์เดช และ (2) นายกรณ์ ณรงค์เดช จึงถือเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวโยงกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า "ประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกันฯ") คิดเป็นขนาดรายการเท่ากับ ร้อยละ 3.1 และ ร้อยละ 3.1 ตามลำดับ ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท โดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทสำหรับไตรมาส 3/2566 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566

สำหรับนาย วาน ฮวด โจเซฟ เจีย (Mr. Wan Huat Joseph Chia) ซึ่งเป็นที่ปรึกษาของบริษัท ไม่ได้ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ตลอดจนไม่มีความสัมพันธ์ในลักษณะใด ๆ กับบริษัทที่ทำให้นาย วาน ฮวด โจเซฟ เจีย (Mr. Wan Huat Joseph Chia) เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทตามประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกันฯ ดังนั้น ธุรกรรมการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 ให้แก่ นาย วาน ฮวด โจเซฟ เจีย (Mr. Wan Huat Joseph Chia) จึงไม่ถือเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกันฯ

### 1.1.1. ลักษณะของหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง และหลักทรัพย์ที่เสนอขายให้แก่ผู้ขอผ่อนผัน (Whitewash)

ผู้ขอผ่อนผันประสงค์ที่จะจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ข้างต้นเป็นจำนวนรวมไม่เกิน 1,622,000,000 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.2 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทภายหลังการเข้าทำธุรกรรมการออกและเสนอขายหุ้น PP หลังจากการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้ ซึ่งเป็นผลให้นายกฤษณ์ ณรงค์เดช และ/หรือบริษัทเพื่อการลงทุนของนายกฤษณ์ ณรงค์เดช เมื่อรวมหุ้นของบุคคลตามมาตรา 258 ของ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ และบุคคลที่กระทำการร่วมกัน (concert party) จะถือหุ้นในสัดส่วนข้ามจุดที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทที่ร้อยละ 25.0 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดและมีหน้าที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัท ตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 247 ของ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ ประกอบกับประกาศ ทจ. 12/2554 ทั้งนี้ เนื่องจากผู้ขอผ่อนผันมีความประสงค์จะขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ ดังนั้น ผู้ขอผ่อนผันจึงมีความประสงค์ที่จะขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัท โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท (Whitewash) ตามประกาศ สก. 29/2561

ทั้งนี้ การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 หากผู้ขอผ่อนผันใช้สิทธิตาม RML-W1 ที่ได้รับจัดสรรจำนวน จำนวน 108,000,000 หน่วย ครบทั้งจำนวนตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้นจะส่งผลให้ผู้ขอผ่อนผันได้มาซึ่งหุ้นในของบริษัท จำนวน 108,000,000 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 1.6 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดภายหลังการเพิ่มทุนชำระแล้วของบริษัท

### 1.1.2. ข้อมูลทั่วไปของผู้ขอผ่อนผัน ผู้ลงทุนและความสัมพันธ์กับบริษัทฯ

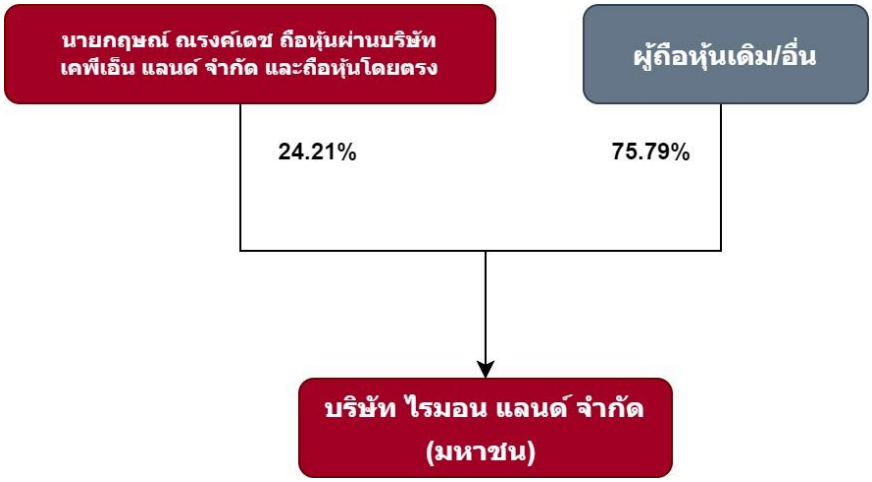
#### 1) ผู้ขอผ่อนผันที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ

| | |
|---|---|
| **ชื่อผู้ขอผ่อนผัน** | **Woodchester Investing Capital** ซึ่งเป็นบริษัทที่จัดตั้งขึ้นในต่างประเทศเพื่อประโยชน์ในการจัดการลงทุนในธุรกิจต่าง ๆ โดยมีนายกฤษณ์ ณรงค์เดช เป็นผู้ถือหุ้นทั้งหมด และมีอำนาจควบคุม และเป็นผู้รับประโยชน์ที่แท้จริง |
| **อาชีพ/ประสบการณ์ของนายกฤษณ์ ณรงค์เดช** | 2562 – ปัจจุบัน กรรมการ และประธานคณะกรรมการ / บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์)<br>2536 – ปัจจุบัน กรรมการบริหาร / บจ. เคพีเอ็น กรุ๊ป คอร์ปอเรชั่น (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์)<br>2536 – ปัจจุบัน กรรมการบริหาร / บจ. เคพีเอ็น แลนด์ (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์)<br>2556 – ปัจจุบัน กรรมการบริหาร / บจ. ดับบลิวเอชเอ - เคพีเอ็น อลัยแอนซ์ (ธุรกิจคลังสินค้าและการจัดเก็บสินค้า)<br>2552 – ปัจจุบัน กรรมการบริหาร / บจ. เคพีเอ็น อวอร์ด (กิจกรรมการผลิตรายการโทรทัศน์)<br>2557 – ปัจจุบัน กรรมการ / กลุ่มบริษัท สยามกลการ (ธุรกิจยานยนต์)<br>2541 – ปัจจุบัน รองประธาน / มูลนิธิ ดร. เกษม และคุณหญิงพรทิพย์ ณรงค์เดช (มูลนิธิเคพีเอ็น) |
| **ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ ของนายกฤษณ์ ณรงค์เดช** | ดำรงตำแหน่งกรรมการ และประธานคณะกรรมการบริษัท โดยนายกฤษณ์ ณรงค์เดช เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ |
| **ตำแหน่งกรรมการในบริษัทย่อยของนายกฤษณ์ ณรงค์เดช** | 1) บริษัท ไรมอน แลนด์ เทอร์ตี้เอท จำกัด ประกอบธุรกิจซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย<br>2) บริษัท ไรมอน แลนด์ สาทร จำกัด ประกอบธุรกิจซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย<br>3) บริษัท อาร์ เอ็ม แอล 548 จำกัด ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า<br>4) บริษัท ไรมอน แลนด์ ทเวนตี้ ซิก จำกัด ประกอบธุรกิจซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย |
| **ตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่น ๆ** | 1) บริษัท ดับบลิวเอชเอ เคพีเอ็น อะไลแอนซ์ จำกัด |

| | |
|---|---|
| **ของนายกฤษณ์ ณรงค์เดช** | ประกอบธุรกิจสถานที่เก็บสินค้าและการเก็บสินค้า<br>2) บริษัท ท็อปวิว บิสซิเนส จำกัด<br>ประกอบธุรกิจซื้อขาย ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์<br>3) บริษัท พี เอ็น อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด<br>ประกอบธุรกิจซื้อขายและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์<br>4) บริษัท สปอร์ตเทนเม้นท์ จำกัด<br>ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการจัดการแข่งขันกีฬา<br>5) บริษัท สยามเชียงใหม่ จำกัด<br>ประกอบธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์<br>6) บริษัท สยามกลการ จำกัด<br>ประกอบธุรกิจถือหุ้นบริษัทในกลุ่มให้เช่าที่ดินและอาคาร<br>7) บริษัท เคพีเอ็น อวอร์ด จำกัด<br>ประกอบธุรกิจโรงแรมและที่พัก<br>8) บริษัท เคพีเอ็น เอสเตท จำกัด<br>ประกอบธุรกิจบริหารให้เช่า ซื้อ ขาย อสังหาริมทรัพย์<br>9) บริษัท เคพีเอ็น กรุ๊ป คอร์ปอเรชั่น จำกัด<br>ประกอบธุรกิจซื้อขาย ให้เช่า อสังหาริมทรัพย์และให้บริการ<br>10) บริษัท เคพีเอ็น โฮลดิ้ง จำกัด<br>ประกอบธุรกิจซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเองที่ไม่ใช่เพื่อเป็นที่พักอาศัย<br>11) บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด<br>ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์<br>12) ห้างหุ้นส่วนจำกัด กรณ์ทิพย์<br>ประกอบธุรกิจบริการที่ปรึกษา ให้คำปรึกษาด้านการบริหารจัดการ |

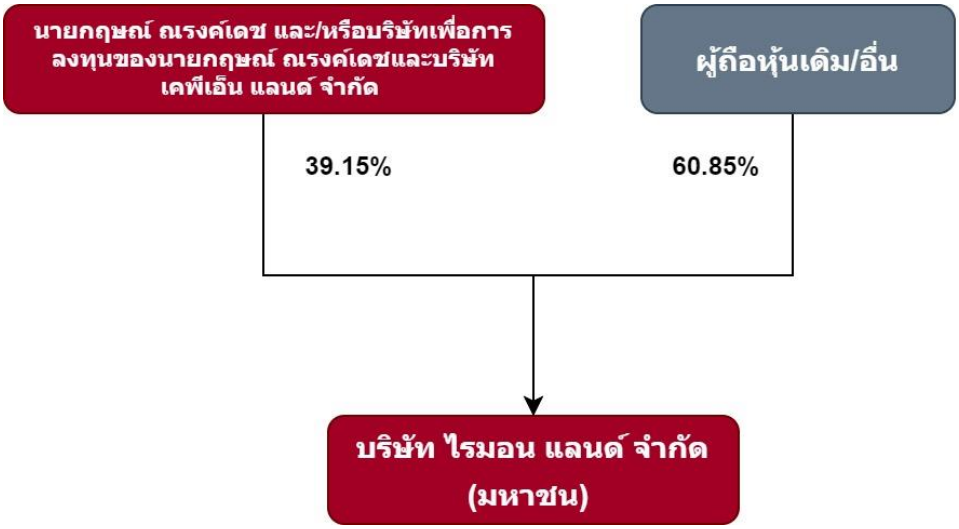
ที่มา: ข้อมูลจาก Corpus BOL ณ 23 มกราคม 2567

## โครงสร้างการถือหุ้นก่อนการทำรายการ




**หมายเหตุ** **1. บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด (“KPN”) ถือหุ้นโดยบริษัท เคพีเอ็น โฮลดิ้ง จำกัด (“KPN Holding”) ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 โดยรายชื่อผู้ถือหุ้นของ KPN Holding ได้แก่ นายกฤษณ์ ณรงค์เดช ร้อยละ 38 นายณพ ณรงค์เดช ร้อยละ 28.5 นายกรณ์ ณรงค์เดช ร้อยละ 28.5 และนายเกษม ณรงค์เดช ร้อยละ 5**

## โครงสร้างการถือหุ้นหลังการทำรายการ




**หมายเหตุ** : บริษัทเพื่อการลงทุนของนายกฤษณ์ ณรงค์เดช ชื่อบริษัท Woodchester Investing Capital ซึ่งเป็นบริษัทที่จัดตั้งขึ้นในต่างประเทศ เพื่อประโยชน์ในการจัดการลงทุนในธุรกิจต่าง ๆ โดยมีนายกฤษณ์ ณรงค์เดช เป็นผู้ถือหุ้นทั้งหมด และมีอำนาจควบคุม และเป็นผู้รับประโยชน์ที่แท้จริง ซึ่งเป็นบริษัทที่จัดตั้งขึ้นในประเทศหมู่เกาะบริติชเวอร์จิน (the British Virgin Islands)

### 1.1.3. ข้อมูลของผู้ออกหลักทรัพย์

ข้อมูลของผู้ออกหลักทรัพย์ คือ บริษัทฯ มีรายละเอียดตามเอกสารแนบ 1

### 1.1.4. วัตถุประสงค์ของการออกหุ้นเพิ่มทุนและแผนการใช้เงิน

บริษัทฯ จะได้รับเงินจากธุรกรรมการออกและเสนอขายหุ้น PP จำนวนไม่เกิน 1,059,240,000 บาท และธุรกรรมการออกและเสนอขายหุ้น PPO จำนวนไม่เกิน 300,000,000.30 บาท รวมทั้งสิ้นจำนวนไม่เกิน 1,359,240,000.30 บาท และหากมีการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 ทั้งจำนวน บริษัทจะได้รับเงินจำนวนไม่เกิน 308,000,000 บาท และหากมีการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิตามโครงการ RML ESOP WARRANT ครั้งที่ 1 ทั้งจำนวน บริษัทจะได้รับเงินจำนวนไม่เกิน 44,000,000 บาท รวมทั้งสิ้นไม่เกิน 1,711,240,000.30 บาท โดยบริษัทจะนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปใช้ดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ บริษัทจะใช้เงินตามวัตถุประสงค์ที่ระบุข้างต้น เว้นแต่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะมีมติอนุมัติให้เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ของการใช้เงินเป็นกรณีอื่น

| วัตถุประสงค์ | จำนวนเงิน โดยประมาณ (ล้านบาท) | กำหนดระยะเวลาการนำเงินไปใช้ |
|---|---|---|
| 1. เพื่อลงทุนในโครงการที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หรือเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ | ไม่เกิน 500 ล้านบาท | พ.ศ. 2567 - พ.ศ. 2570 |
| 2. เพื่อชำระคืนหนี้ตามตั๋วแลกเงิน และ/หรือ สัญญากู้ยืมเงิน และ/หรือ หุ้นกู้ และ/หรือเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของกลุ่มบริษัท รวมถึงกิจการร่วมค้า[1] | ไม่เกิน 1,211.24 ล้านบาท | พ.ศ. 2567 - พ.ศ. 2570 |
| **รวม** | **ไม่เกิน 1,711.24 ล้านบาท** | |

[1] ในกรณีที่การออกหุ้นกู้ใหม่เพื่อนำไปชำระหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดไถ่ถอนไม่สำเร็จ จะนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปจ่ายชำระหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระ

ในการนี้ บริษัทฯ คาดการณ์ว่าจะดำเนินการตามแผนการใช้เงินของบริษัทฯ ดังที่กล่าวข้างต้น อย่างไรก็ดี เนื่องจากข้อมูลในรายละเอียดของงบประมาณเพื่อการลงทุนในโครงการต่าง ๆ ตามข้อ (1) ข้างต้น ยังมีความไม่แน่นอนและอาจมีการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนในอนาคตได้ แผนการใช้เงินนี้จึงอาจปรับเปลี่ยนได้ตามดุลยพินิจของคณะกรรมการของบริษัทฯ และตามแผนการลงทุน รวมถึงสภาพเศรษฐกิจและธุรกิจในอนาคตภายใต้กรอบที่ได้แจ้งผู้ถือหุ้นไว้ตามสารสนเทศนี้ ทั้งนี้ รายละเอียดวัตถุประสงค์การใช้เงินมีดังต่อไปนี้

**วัตถุประสงค์การใช้เงินข้อ 1** : เพื่อลงทุนในโครงการที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หรือเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์

บริษัทมีแผนการจะนำเงินไปใช้ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หรือเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้บริษัทมีแผนจะนำเงินไปลงทุนในโครงการดังนี้ (1) สุขุมวิท 28 ซึ่งเป็นที่ดินเปล่า ตั้งอยู่ติดซอยสุขุมวิท 28 และซอยสุขุมวิท 30 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร โดยจะสร้างเป็นโครงการที่พักอาศัยประเภท Low Rise Residence ซึ่งเป็นที่พักที่มีความสูงไม่เกิน 9 ชั้น และด้วยความที่มีจำนวนชั้นน้อยทำให้โครงการต่าง ๆ ออกแบบและสร้างหลาย ๆ

อาคารไว้ในบริเวณเดียวกัน ซึ่งมีมูลค่าโครงการ ประมาณ 4,000 ล้านบาท โดยคาดการณ์ระยะเวลาโครงการประมาณไม่เกิน 3 ปี (2) โครงการกมลา จังหวัดภูเก็ต ซึ่งเป็นที่ดินเปล่า ตั้งอยู่ถนนสายลายิ-นาคาเล ตำบลกมลา อำเภอกระทู้ จังหวัดภูเก็ต โดยจะสร้างเป็นที่พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ซึ่งมีมูลค่าโครงการ ประมาณ 5,400 ล้านบาท โดยคาดการณ์ระยะเวลาโครงการประมาณไม่เกิน 3 ปี และ (3) โครงการอาคารสำนักงานเกรดเอ วัน ซิตี้ เซ็นเตอร์ (One City Centre, OCC) ซึ่งโครงการนี้เป็นการร่วมทุนในสัดส่วน 60:40 ระหว่างบริษัทฯ กับบริษัท มิตซูบิชิ เอสเตท เอเชีย (เอ็มอีเอ คอมเมอร์เชียล โฮลดิ้งส์ จำกัด) ตามลำดับ โดยโครงการนี้ได้ทำการก่อสร้างเสร็จแล้ว แต่ยังมีค่าใช่จ่ายคงค้างสำหรับโครงการ นอกจากนี้ หากเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนในครั้งนี้ไม่เพียงพอต่อการลงทุนในโครงการดังกล่าวข้างต้น บริษัทมีแผนที่จะสรรหาแหล่งเงินทุนอื่นเพิ่มเติม เช่น การกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เป็นต้น

**วัตถุประสงค์การใช้เงินข้อ 2 :** เพื่อชำระคืนหนี้ตามตั๋วแลกเงิน และ/หรือ สัญญากู้ยืมเงิน และ/หรือ หุ้นกู้ระยะสั้นของกลุ่มบริษัท และ/หรือ กิจการร่วมค้า

สถานการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบันที่มีความผันผวน อาทิเช่น การผิดชำระหนี้หุ้นกู้ในตลาดหลักทรัพย์ เพื่อป้องกันปัญหาดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ บริษัทฯ จึงจำเป็นต้องหาเงินระดมทุนเพื่อนำมาเป็นเงินทุนหมุนเวียนให้แก่บริษัทฯ โดยในปัจจุบันบริษัทมียอดหนี้คงค้างในการออกหุ้นกู้หรือตั๋วแลกเงิน ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2566 โดยมียอดคงค้างหุ้นกู้จำนวน 11 รุ่น คิดเป็นมูลค่าจำนวน 2,195.8 ล้านบาท และมียอดคงค้างตั๋วแลกเงินจำนวน 123.5 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทมีหุ้นกู้ใกล้ครบกำหนดชำระในปี 2567 จำนวน 5 รายการ RML241A, RML249A, RML24NA, RML249B และ RML249C ซึ่งมีมูลค่ารวม 1,012.10 ล้านบาท ทำให้มีความเสี่ยงที่จะไม่สามารถนำเงินจากการดำเนินงานมาจ่ายชำระคืนได้ครบถ้วน บริษัทจึงจำเป็นต้องระดมทุนเพื่อนำไปสำรองสำหรับการชำระหุ้นกู้ที่ใกล้ครบกำหนดชำระ โดยในกรณีที่การออกหุ้นกู้ใหม่เพื่อนำไปชำระหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดไถ่ถอนไม่สำเร็จ จะนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปจ่ายชำระหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระดังกล่าว

**<u>ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อวัตถุประสงค์การใช้เงิน</u>**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า จากข้อมูลงบการเงินสำหรับไตรมาสที่ 3/2566 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีขาดทุนสะสมปรากฏในงบแสดงฐานะการเงินและกำไรขาดทุน อีกทั้งเมื่อพิจารณาสภาพคล่องในการประกอบกิจการของบริษัทฯ นั้น กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์ที่มีมูลค่ายุติธรรมสูงกว่ามูลค่าตามบัญชีเป็นจำนวนมาก ซึ่งรวมถึง อสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าซึ่งไม่สร้างกระแสเงินสดจำนวนมากในระยะเวลาอันสั้น และที่ดินรอการพัฒนาและอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้ใช้ในการดำเนินงานในปัจจุบัน ซึ่งจะไม่สร้างกระแสเงินในระยะเวลาสั้นอย่างแน่นอน นอกจากนี้ สินทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์เป็นสินทรัพย์ที่มีสภาพคล่องต่ำ หากกลุ่มบริษัทฯ ขายลดราคาหรือถูกบังคับขายก็อาจจะได้ค่าตอบแทนที่ต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ ในขณะกลุ่มบริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่จะครบกำหนดภายใน 30 กันยายน 2567 จำนวน 2,610.49 ล้านบาท และมีหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดชำระในช่วงเวลา 1 ตุลาคม 2567 – 30 กันยายน 2568 จำนวน 1,570.90 ล้านบาท หากกลุ่มบริษัทฯ ไม่สามารถเพิ่มทุนในครั้งนี้ได้สำเร็จจะเกิดความเสี่ยงในการจ่ายชำระคืนหนี้สินหรือผิดนัดชำระได้ อีกทั้ง เมื่อพิจารณาความเหมาะสมของการเข้าทำรายการ การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ขอผ่อนผัน จะช่วยลดภาระการลงทุนของผู้ถือหุ้นเดิมบางส่วนในการเพิ่มทุน รวมถึงจะทำให้บริษัทฯ ได้รับเงินเพิ่มทุนได้ตรงตามความต้องการและในระยะเวลาอันสั้น ซึ่งจะช่วยเพิ่มโอกาสที่บริษัทฯ จะเข้าไปลงทุนในโครงการที่สร้างผลตอบแทนที่ดี เพื่อเป็นการเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันและการพัฒนาธุรกิจของบริษัทฯ ให้สามารถเติบโตได้อย่างมั่นคงและยั่งยืน

รวมถึง การออกและเสนอขายหุ้น PP ยังสามารถช่วยเสริมสร้างความแข็งแกร่งทางด้านการเงินและเสริมสภาพคล่อง ทำให้บริษัทฯ มีเงินทุนหมุนเวียนเนื่องจากผู้ลงทุนดังกล่าวมีศักยภาพในด้านเงินทุนและสามารถลงทุนในบริษัทได้จริง

## 1.2. ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาร่างแผนธุรกิจและนโยบายที่ผู้ขอผ่อนผันได้ระบุไว้ในคำเสนอซื้อ (แบบ 247-7) และ จากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของกิจการ มีความเห็นเกี่ยวกับประโยชน์หรือผลกระทบจากแผนงานและนโยบายของผู้ทำคำเสนอซื้อ ดังนี้

### 1.2.1. ความเห็นต่อนโยบายและแผนงานบริหารกิจการที่เสนอโดยผู้ขอผ่อนผัน

#### 1. นโยบายและการบริหารกิจการ

ภายหลังการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ตามข้อ 1 ผู้ขอผ่อนผัน (รวมถึงบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผัน และบุคคลที่กระทำการร่วมกัน (concert party) ของผู้ขอผ่อนผัน) จะเข้าเป็นผู้ถือหุ้นของกิจการโดยถือหุ้นจำนวนไม่เกิน 2,632,000,000 หุ้น โดยภายใน 12 เดือนข้างหน้า ภายหลังวันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการมีมติให้ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ขอผ่อนผัน (Private Placement) และยินยอมให้ผู้ขอผ่อนผันไม่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ ผู้ขอผ่อนผันมีนโยบายและแผนการบริหารกิจการ โดยสรุปได้ดังนี้

(1) วัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจ

ผู้ขอผ่อนผันในฐานะผู้ถือหุ้นรายใหญ่ซึ่งมีอำนาจควบคุมนโยบายการบริหารและการดำเนินงานของบริษัท ไม่มีแผนหรือนโยบายที่จะเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจของบริษัทให้แตกต่างไปจากปัจจุบันภายในระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันที่ได้รับการผ่อนผัน โดยจะยังคงรักษาทิศทางการดำเนินธุรกิจและการประกอบกิจการเช่นเดิมอยู่ต่อไป

อย่างไรก็ดี หากมีเหตุจำเป็นที่อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานหรือฐานะทางการเงินของบริษัท เช่น สภาวะธุรกิจของกิจการเปลี่ยนแปลงไป คณะกรรมการบริษัทอาจมีการตัดสินใจร่วมกันเพื่อพิจารณาแก้ไขเปลี่ยนแปลงนโยบายทางธุรกิจ โครงสร้างองค์กร บุคลากร นโยบายการจ่ายเงินปันผล และโครงสร้างทางการเงินตามความเหมาะสม ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงานและการเจริญเติบโตของธุรกิจอันจะเกิดประโยชน์แก่บริษัท และผู้ถือหุ้นของบริษัท

(2) การขยาย/ชะลอการลงทุน กำลังการผลิต

ภายในระยะเวลา 12 เดือนข้างหน้า ผู้ขอผ่อนผันไม่มีแผนที่จะขยายหรือชะลอการลงทุนอย่างมีนัยสำคัญในปัจจุบัน เว้นแต่จะเกิดหรือคาดว่าจะเกิดเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญขึ้นที่อาจส่งผลกระทบต่อการลงทุนของบริษัท ในกรณีดังกล่าว ผู้ขอผ่อนผันจะดำเนินการให้บริษัทปฏิบัติตามข้อบังคับของบริษัท และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ บริษัทมีแผนที่จะลงทุนในโครงการสุขุมวิท 28 ซึ่งเป็นที่ดินเปล่า ตั้งอยู่ติดซอยสุขุมวิท 28 และซอยสุขุมวิท 30 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร โดยจะสร้างเป็นโครงการที่พักอาศัยประเภท Low Rise Residence ซึ่งเป็นที่พักที่มีความสูงไม่เกิน 9 ชั้น และมีแผนที่จะนำไปลงทุนในโครงการกมลา จังหวัดภูเก็ต ซึ่งเป็นที่ดินเปล่า ตั้งอยู่ถนนสายลายิ-นาคาเล ตำบลกมลา อำเภอกระทู้ จังหวัดภูเก็ต

โดยจะสร้างเป็นที่พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเกี่ยวกับแผนการลงทุนเพิ่มเติมในแบบรายงานการเพิ่มทุน บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)

(3) การปรับโครงสร้างองค์กร แผนการบริหารจัดการ และการจ้างบุคลากร

ภายหลังการได้มาซึ่งหุ้นของบริษัทจำนวนกรรมการของคณะกรรมการบริษัทจะยังคงประกอบด้วยกรรมการจำนวน 7 ท่านเช่นเดิม ทั้งนี้ บริษัทอยู่ระหว่างการพิจารณาสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมและเป็นไปตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด เพื่อแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ เพื่อให้บริษัทมีจำนวนกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบครบถ้วนและเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด

ภายในระยะเวลา 12 เดือนข้างหน้า ผู้ขอผ่อนผันไม่มีแผนที่จะเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการบริหารและการจ้างบุคลากรของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ หรือหากมี ผู้ขอผ่อนผันจะดำเนินการให้บริษัทปฏิบัติตามข้อบังคับของบริษัทและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(4) แผนการจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกิจการหรือบริษัทย่อย

ภายในระยะเวลา 12 เดือนข้างหน้า ผู้ขอผ่อนผันไม่มีแผนที่จะจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจของกิจการหรือบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญในปัจจุบัน เว้นแต่จะเกิดหรือคาดว่าจะเกิดเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญขึ้นที่อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทหรือเป็นการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งเข้าข่ายการประกอบธุรกิจของบริษัท

ทั้งนี้ บริษัทมีแผนการปรับโครงสร้างการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยอาจพิจารณาจำหน่ายหุ้นสามัญที่บริษัทถืออยู่ในบริษัท ไรมอน แลนด์ เทอร์ตี้เอท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย อนึ่ง การจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าวยังมีความไม่แน่นอนและอยู่ระหว่างการเจรจาระหว่างคู่สัญญา โดยผู้ขอผ่อนผันจะดำเนินการให้บริษัทปฏิบัติตามระเบียบของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ ตลอดจนข้อบังคับของบริษัท และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(5) การปรับโครงสร้างทางการเงิน

ภายในระยะเวลา 12 เดือนข้างหน้า ผู้ขอผ่อนผันไม่มีแผนที่จะเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางการเงินอย่างมีนัยสำคัญ เว้นแต่ในกรณีที่สภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจหรือสถานะทางการเงินของบริษัทมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ ในกรณีดังกล่าว ผู้ขอผ่อนผันจะดำเนินการให้บริษัทปฏิบัติตามข้อบังคับของบริษัท และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ การใช้เงินเพิ่มทุนเพื่อชำระคืนหนี้ตามตั๋วแลกเงิน และ/หรือ สัญญากู้ยืมเงิน และ/หรือ หุ้นกู้ และ/หรือ เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของกลุ่มบริษัท รวมถึงกิจการร่วมค้า จะช่วยให้บริษัทมีสัดส่วนหนี้สินต่อทุนลดลงจาก 1.06 เท่าในปัจจุบันเป็นประมาณ 0.73 เท่าภายหลังการเพิ่มทุนของบริษัท (คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากงบการเงินรวมของบริษัทสำหรับไตรมาส 3/2566 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 ภายใต้สมมติฐานว่า บริษัทมีทุนจดทะเบียนชำระแล้วจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนครบทั้งจำนวน) ทำให้บริษัทสามารถชำระหนี้คืน ยอดหนี้คงค้างในการออกหุ้นกู้หรือตั๋วแลกเงิน และยังช่วยเสริมสภาพคล่องทางการเงินให้แก่บริษัท ซึ่งจะช่วยให้บริษัทมีโครงสร้างทางการเงินที่แข็งแกร่งและมั่นคงมากยิ่งขึ้น และช่วยให้บริษัทสามารถดำเนินการตามแผนเชิงกลยุทธ์ และขยายการลงทุนในธุรกิจต่าง ๆ เพิ่มเติม และบริษัทมีโอกาสได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนหรือการขยายธุรกิจมากขึ้น ส่งผลให้การดำเนินงานของบริษัทมีแนวโน้มที่จะเติบโตในอนาคต ทั้งนี้ หากการระดมทุนดังกล่าวไม่ประสบผลสำเร็จ บริษัทอาจสูญเสียโอกาสทางธุรกิจที่สำคัญในการสร้างรายได้และผลตอบแทนให้แก่บริษัทในระยะยาว

(6) นโยบายการจ่ายเงินปันผล

ผู้ขอผ่อนผันไม่มีนโยบายที่จะเปลี่ยนแปลงการจ่ายเงินปันผลของกิจการ

**2. รายการระหว่างกัน**

ภายหลังการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ ผู้ขอผ่อนผันไม่มีแผนที่จะเปลี่ยนแปลงนโยบายการทำรายการระหว่างกันของกิจการอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ จะมีการพิจารณาอย่างระมัดระวังในการทำรายการระหว่างกันทั้งในปัจจุบันและอนาคต โดยไม่พึงมีการทำรายการใดที่มีเงื่อนไขหรือสิทธิประโยชน์พิเศษระหว่างกิจการ บริษัทที่เกี่ยวข้องและผู้ถือหุ้นของกิจการ หากบริษัทฯ มีการเข้าทำรายการระหว่างกันกับผู้ขอผ่อนผันในอนาคต ผู้ขอผ่อนผันจะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวโยงกัน

นอกจากนี้ ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2567 ในครั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ ได้เสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ครั้งที่ 1 ("RML-W1") จำนวนไม่เกิน 308,000,000 หน่วย โดยไม่คิดมูลค่าการเสนอขาย (ราคาเสนอขายต่อหน่วยเท่ากับ 0 บาท) โดยจัดสรร RML-W1 จำนวนไม่เกิน 108,000,000 หน่วย ให้แก่ นายกฤษณ์ ณรงค์เดช และได้เสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 308,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ครั้งที่ 1 (RML-W1) โดยนายกฤษณ์ ณรงค์เดช ซึ่งจะได้รับการเสนอขาย RML-W1 และหุ้นรองรับเป็นผู้ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการและ/หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ดังนั้น ธุรกรรมดังกล่าวจึงถือเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกันฯ ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดของการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันของกิจการในสารสนเทศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)

ทั้งนี้ ภายหลังจากที่ผู้ขอผ่อนผันได้รับจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทเพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ที่จะขอมติผ่อนผันจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้แล้วเสร็จ ผู้ขอผ่อนผันบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผัน บุคคลที่กระทำการร่วมกัน (concert party) กับผู้ขอผ่อนผัน หรือบุคคลตามมาตรา 258 ของบุคคลที่กระทำการร่วมกัน (concert party) อาจใช้สิทธิเข้าซื้อหุ้นอาจใช้สิทธิจองซื้อหุ้นที่บริษัทเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) ทั้งนี้ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) (Excluding Right: XR) และระยะเวลาการจองซื้อหุ้นที่บริษัทเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) จะเกิดขึ้นภายหลังเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดแล้วเสร็จ

**ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อนโยบายและแผนงานบริหารกิจการที่เสนอโดยผู้ขอผ่อนผัน**

จากการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 1/ /2567 เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2567 และครั้งที่ 2/2567 เมื่อวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2567 คณะกรรมการบริษัทฯ ได้พิจารณาความเหมาะสมของการเข้าทำรายการ โดยมีความเห็นว่าการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ขอผ่อนผัน จะช่วยลดภาระการลงทุนของผู้ถือหุ้นเดิมบางส่วนในการเพิ่มทุน รวมถึงจะทำให้บริษัทฯ ได้รับเงินเพิ่มทุนได้ตรงตามความต้องการและในระยะเวลาอันสั้น ซึ่งจะช่วยเพิ่มโอกาสที่บริษัทฯ จะเข้าไปลงทุนในโครงการที่สร้างผลตอบแทนที่ดี เพื่อเป็นการเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันและการพัฒนาธุรกิจของบริษัทฯ ให้สามารถเติบโตได้อย่างมั่นคงและยั่งยืน รวมถึง การออกและเสนอขายหุ้น PP ยังสามารถช่วยเสริมสร้างความแข็งแกร่งทางด้านการเงินและเสริมสภาพคล่อง ทำให้บริษัทฯ มีเงินทุนหมุนเวียนเนื่องจากผู้ลงทุนดังกล่าวมีศักยภาพในด้านเงินทุนและสามารถลงทุนในบริษัทได้จริง

เนื่องจากผู้ขอผ่อนผันไม่มีแผนเปลี่ยนแปลงนโยบายหรือแผนการบริหารกิจการของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ บริษัทยังคงมีเป้าหมายที่จะมุ่งเน้นการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเป็นธุรกิจหลักเช่นเดิม รวมถึงการดำเนินธุรกิจอื่นๆ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การพัฒนา และ/หรือ ครอบครองอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า การให้บริการบริหารโครงการให้กับผู้อยู่อาศัย และ/หรือ นักลงทุน และการให้บริการเป็นนายหน้าซื้อขายห้องพักอาศัย ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า บริษัทฯ จะไม่ได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายและแผนงานบริหารกิจการ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีแผนในการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจ การปรับโครงสร้างองค์กร แผนการบริหารจัดการและการจัดจ้างบุคลากร หรือนโยบายการจ่ายเงินปันผลอย่างมีนัยสำคัญ บริษัทฯ ยังคงมีเป้าหมายที่จะมุ่งเน้นการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเป็นธุรกิจหลักเช่นเดิม รวมถึงการดำเนินธุรกิจอื่นๆ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การพัฒนา และ/หรือ ครอบครองอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า การให้บริการบริหารโครงการให้กับผู้อยู่อาศัย และ/หรือ นักลงทุน และการให้บริการเป็นนายหน้าซื้อขายห้องพักอาศัย อย่างไรก็ตาม ในการทำรายการในครั้งนี้ ผู้ขอผ่อนผันได้เข้าซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลเฉพาะเจาะจง Private Placement จำนวน 1,622,000,000 หุ้น และการเพิ่มทุนให้แก่บุคคลเฉพาะเจาะจง Private Placement อีก 1 ราย ได้แก่ นายพาที สารสิน ได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 900,000,000 หุ้น รวมถึงการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ครั้งที่ 1 ("RML-W1") จำนวนไม่เกิน 308,000,000 หน่วย โดยไม่คิดมูลค่าการเสนอขาย (ราคาเสนอขายต่อหน่วยเท่ากับ 0 บาท) ซึ่งผู้ขอผ่อนผันได้รับจัดสรร RML-W1 จำนวน 108,000,000 หน่วย จากหุ้นสามัญที่จัดสรรไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิจำนวนไม่เกิน 308,000,000 หุ้น (คิดเป็นไม่เกินร้อยละ 7.38 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท ณ วันที่ที่ประชุมคณะกรรมการมีมติอนุมัติการเพิ่มทุนและการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 นี้) เพื่อจัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทที่ออกให้แก่กรรมการและพนักงานของบริษัท และบริษัทย่อย (โครงการ RML ESOP WARRANT ครั้งที่ 1) จำนวนไม่เกิน 44,000,000 หน่วย จะส่งผลให้ส่วนของผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นเงินทุนหมุนเวียนของกิจการมีเพิ่มมากขึ้น อย่างไรก็ดี หากการดำเนินธุรกิจต่อไปนั้นจำเป็นต้องพิจารณาหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมเพื่อสนับสนุนแผนธุรกิจ กิจการอาจพิจารณาหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมจากแหล่งต่างๆ เช่น การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อสนับสนุนการเติบโตและเพื่อให้เป็นไปตามแผนธุรกิจที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ผู้ขอผ่อนผันยังไม่มีนโยบายที่จะเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางการเงินของกิจการอย่างมีนัยสำคัญอื่นๆแต่อย่างใด

**1.2.2. สิทธิออกเสียงที่ผู้ขอผ่อนผันจะมีภายหลังการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ และที่จะสามารถได้มาเพิ่มเติมในอนาคต โดยไม่เกิดหน้าที่ในการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ**

ตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2567 และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2567 เมื่อวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2567 ได้พิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวนไม่เกิน 3,588,285,715 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 4,172,484,127 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 7,760,769,842 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่จำนวนไม่เกิน 3,588,285,715 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท โดยแบ่งเป็นการจัดสรร (1) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวนไม่เกิน 2,522,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) โดยกำหนดราคาเสนอขายไว้อย่างชัดเจน (2) การออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ครั้งที่ 1 ("RML-W1") จำนวนไม่เกิน 308,000,000 หน่วย โดยไม่คิดมูลค่าการเสนอขาย (ราคาเสนอขายต่อหน่วยเท่ากับ 0 บาท) ซึ่งคิดเป็นหุ้นสามัญที่จัดสรรไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิจำนวนไม่เกิน 308,000,000 หุ้น (คิดเป็นไม่เกินร้อยละ 7.38 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท ณ วันที่ที่ประชุมคณะกรรมการมีมติอนุมัติการเพิ่มทุนและการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 นี้) เพื่อจัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) (3) ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทที่ออกให้แก่กรรมการและพนักงานของบริษัท และบริษัทย่อย (โครงการ RML ESOP WARRANT ครั้งที่ 1) จำนวนไม่เกิน 44,000,000 หน่วย และ (4) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) จำนวนไม่เกิน 714,285,715 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท ตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) ในราคาหุ้นละ 0.42 บาท โดยจะเสนอขายในอัตราส่วน 9.38 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นใหม่ ในกรณีที่มีเศษของหุ้นที่เกิดจากการคำนวณ ให้ปัดเศษของหุ้นนั้นทิ้ง ซึ่งรายการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯเพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ครั้งที่ 1 ("RML-W1") เพื่อจัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน จะทำให้สัดส่วนการถือหุ้นและสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้ขอผ่อนผันในบริษัทฯ เพิ่มขึ้นจากเดิมร้อยละ 24.2 เป็นไม่เกินร้อยละ **39.32** ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายและชำระแล้วของบริษัทฯ ซึ่งจะเป็นผลให้ผู้ขอผ่อนผันก้าวข้ามจุดที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ ตั้งแต่หรือเกินกว่าร้อยละ 25 แต่ไม่ถึงหรือเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ (2) นายพาที สารสิน ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน ได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 900,000,000 หุ้น จะทำให้สัดส่วนการถือหุ้นและสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัทฯ เพิ่มขึ้นจากเดิมร้อยละ 0.0 เป็นไม่เกินร้อยละ 13.4 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายและชำระแล้วของบริษัทฯ (3) นายกรณ์ ณรงค์เดช ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกัน ได้รับจัดสรร RML-W1 จำนวนไม่เกิน 108,000,000 หน่วย (ราคาเสนอขายต่อหน่วยเท่ากับ 0 บาท) จะทำให้สัดส่วนการถือหุ้นและสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัทฯ เพิ่มขึ้นจากเดิมร้อยละ 0.0 เป็นไม่เกินร้อยละ 1.6 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายและชำระแล้วของบริษัทฯ (4) นายวาน ฮวด โจเซฟ เจีย (Mr. Wan Huat Joseph Chia) ได้รับจัดสรร RML-W1 จำนวนไม่เกิน 92,000,000 หน่วย (ราคาเสนอ

ขายต่อหน่วยเท่ากับ 0 บาท) จะทำให้สัดส่วนการถือหุ้นและสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัทฯ เพิ่มขึ้นจากเดิมร้อยละ 0.0 เป็นไม่เกินร้อยละ 1.3 ของจำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายและชำระแล้วของบริษัทฯ

ทั้งนี้ในระหว่างระยะเวลาตั้งแต่วันที่คณะกรรมการของบริษัทฯ มีมติให้ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจนถึงวันที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติให้ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว ผู้ขอผ่อนผันและบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผัน ต้องไม่มีการได้มาซึ่งหุ้นของบริษัทฯ เว้นแต่เป็นการได้มาโดยทางมรดกหรือเป็นการได้มาโดยการใช้สิทธิซื้อหุ้นเพิ่มทุนหรือหลักทรัพย์แปลงสภาพตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ตนมีอยู่ (Right Offering) โดยโครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทฯ ก่อนและหลังการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนและการออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทจะเป็นดังนี้

## ตารางก่อนและหลังการทำรายการ (1/2)

| | ผู้ถือหุ้น | ก่อนการเพิ่มทุน (1) | | หลังการออกและเสนอขายหุ้น PP (2) | | เปลี่ยนแปลง (2) – (1) | | หลังการออกและเสนอขายหุ้น PPO (3) | | เปลี่ยนแปลง (3) – (2) | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | จำนวนหุ้น | ร้อยละ | จำนวนหุ้น | ร้อยละ | จำนวนหุ้น | ร้อยละ[1/] | จำนวนหุ้น | ร้อยละ | จำนวนหุ้น | ร้อยละ[1/] |
| 1 | กลุ่มนายกฤษณ์ ณรงค์เดช | 1,010,000,000 | 24.21 | 2,632,000,000 | 39.32 | 1,622,000,000 | 24.23 | 2,912,597,015 | 39.32 | 280,597,015 | 3.79 |
| 2 | กลุ่มนายพาที สารสิน | - | - | 900,000,000 | 13.44 | 900,000,000 | 13.44 | 995,948,827 | 13.44 | 95,948,827 | 1.30 |
| 3 | MESA THAI PTE.LTD. | 893,000,000 | 21.40 | 893,000,000 | 13.34 | - | - | 988,202,559 | 13.34 | 95,202,559 | 1.29 |
| 4 | SIX SIS AG | 170,191,000 | 4.08 | 170,191,000 | 2.54 | - | - | 188,335,030 | 2.54 | 18,144,030 | 0.24 |
| 5 | บจก. โค้วยู่ฮะมอเตอร์ | 134,486,400 | 3.22 | 134,486,400 | 2.01 | - | - | 148,823,969 | 2.01 | 14,337,569 | 0.19 |
| 6 | DB AG SG SES CLT ACC FOR Albula Investment Fund Limited | 119,563,100 | 2.87 | 119,563,100 | 1.79 | - | - | 132,309,699 | 1.79 | 12,746,599 | 0.17 |
| 7 | นายจิรวุฒิ คุวานันท์ | 110,000,000 | 2.64 | 110,000,000 | 1.64 | - | - | 121,727,079 | 1.64 | 11,727,079 | 0.16 |
| 8 | นายกรณ์ ณรงค์เดช | 700,000 | 0.02 | 700,000 | 0.01 | - | - | 774,627 | 0.01 | 74,627 | 0.00 |
| 9 | บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด | 97,751,407 | 2.34 | 97,751,407 | 1.46 | - | - | 108,172,666 | 1.46 | 10,421,259 | 0.14 |
| 10 | นายโจเซฟ วาน ฮวด เจีย | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 11 | รายอื่นๆ | 1,636,792,220 | 39.23 | 1,636,792,220 | 24.45 | - | - | 1,811,290,324 | 24.45 | 174,421,261 | 2.35 |
| | **รวม** | **4,172,484,127** | **100.00** | **6,694,484,127** | **100.00** | **2,522,000,000** | **37.67** | **7,408,181,795** | **100.00** | **713,620,825** | **9.63** |

หมายเหตุ 1/ - ร้อยละของจำนวนหุ้นภายหลังการเปลี่ยนแปลง

## ตารางก่อนและหลังการทำรายการ (2/2)

| | ผู้ถือหุ้น | หลังการออกและเสนอขายหุ้น PPO (3) | | หลังการออกและเสนอขายหุ้น PP Warrant (4) | | เปลี่ยนแปลง (4) – (3) | | หลังการออก ESOP Warrant (5) | | เปลี่ยนแปลง (5) – (4) | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | จำนวนหุ้น | ร้อยละ | จำนวนหุ้น | ร้อยละ | จำนวนหุ้น | ร้อยละ[1/] | จำนวนหุ้น | ร้อยละ | จำนวนหุ้น | ร้อยละ |
| 1 | กลุ่มนายกฤษณ์ ณรงค์เดช | 2,912,597,015 | 39.32 | 3,020,597,015 | 39.15 | 108,000,000 | 1.40 | | | | |
| 2 | กลุ่มนายพาที สารสิน | 995,948,827 | 13.44 | 995,948,827 | 12.91 | - | - | | | | |
| 3 | MESA THAI PTE.LTD. | 988,202,559 | 13.34 | 988,202,559 | 12.81 | - | - | | | | |
| 4 | SIX SIS AG | 188,335,030 | 2.54 | 188,335,030 | 2.44 | - | - | | | | |
| 5 | บจก. โค้วยู่ฮะมอเตอร์ | 148,823,969 | 2.01 | 148,823,969 | 1.93 | - | - | | | | |
| 6 | DB AG SG SES CLT ACC FOR Albula Investment Fund Limited | 132,309,699 | 1.79 | 132,309,699 | 1.71 | - | - | | | | |
| 7 | นายจิรวุฒิ คุวานันท์ | 121,727,079 | 1.64 | 121,727,079 | 1.58 | - | - | | | | |
| 8 | นายกรณ์ ณรงค์เดช | 774,627 | 0.01 | 108,774,627 | 1.41 | 108,000,000 | 1.40 | | | | |
| 9 | บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด | 108,172,666 | 1.46 | 108,172,666 | 1.40 | - | - | | | | |
| 10 | นายวาน ฮวด โจเซฟ เจีย | - | - | 92,000,000 | 1.19 | 92,000,000 | 1.19 | | | | |
| 11 | รายอื่นๆ | 1,811,290,324 | 24.45 | 1,811,213,481 | 23.47 | - | - | | | | |
| | **รวม** | **7,408,181,795** | **100.00** | **7,716,104,952** | **100.00** | **308,000,000** | **3.99** | **7,760,104,052** | **100.00** | **44,000,000** | **0.57** |

หมายเหตุ 1/ - ร้อยละของจำนวนหุ้นภายหลังการเปลี่ยนแปลง

จากโครงสร้างการถือหุ้นภายหลังการเพิ่มทุน ผู้ขอผ่อนผันจะได้มาซึ่งหุ้นในของบริษัท จำนวน 1,622,000,000 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.2 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทภายหลังการเข้าทำธุรกรรมการออกและเสนอขายหุ้น PP และเมื่อรวมการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 หากผู้ขอผ่อนผันใช้สิทธิตาม RML-W1 ที่ได้รับจัดสรรจำนวน จำนวน 108,000,000 หน่วย ครบทั้งจำนวนตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้นจะส่งผลให้ผู้ขอผ่อนผันได้มาซึ่งหุ้นในของบริษัท จำนวน 108,000,000 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 1.6 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดภายหลังการเพิ่มทุนชำระแล้วของบริษัท ซึ่งเป็นผลให้ผู้ขอผ่อนผัน เมื่อรวมหุ้นของบุคคลตามมาตรา 258 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ("พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ") และบุคคลที่กระทำการร่วมกัน (concert party) จะถือหุ้นในสัดส่วนข้ามจุดที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทที่ร้อยละ 25.0 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดและมีหน้าที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัท ตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 247 ของพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ ประกอบกับประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 12/2554 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ ลงวันที่ 13 พฤษภาคม 2554 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ("ประกาศ ทจ. 12/2554") ดังนั้น ผู้ขอผ่อนผันจึงมีความประสงค์ที่จะขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัท โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท (Whitewash) ตามประกาศ สก. 29/2561

นอกจากนี้ หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติอนุมัติการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ (Whitewash) ในครั้งนี้ และผู้ขอผ่อนผันซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ได้รับจัดสรรแบบเฉพาะเจาะจงทั้งหมด ภายใต้สมมติฐานข้างต้น ผู้ขอผ่อนผันจะสามารถเข้าถือหุ้นของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นได้อีกไม่เกินร้อยละ **10.6** ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ซึ่งจะทำให้ผู้ขอผ่อนผันถือหุ้นของบริษัทฯ ไม่ถึงหรือไม่ข้ามจุดที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการที่ร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ

### 1.2.3. ผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นต่อผู้ถือหุ้นของกิจการ

**1. ผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นในสิทธิออกเสียง (Control Dilution) ส่วนแบ่งกำไรต่อหุ้น ( Earning Per Share Dilution) และราคาหุ้น (Price Dilution)**

ในกรณีที่ผู้ขอผ่อนผันรวมถึงบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผันซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ได้รับจัดสรรแบบเฉพาะเจาะจงทั้งหมด สัดส่วนการถือหุ้นของผู้ขอผ่อนผันตามสมมติฐานข้างต้นจะเป็นเท่ากับร้อยละ 39.32 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดและสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ ซึ่งจะทำให้ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ได้รับผลกระทบดังนี้

**ก. ผลกระทบต่อราคา (Price Dilution)**

| กรณี | PP | RML-W1 | RML ESOP-W1 | PPO | Price Dilution |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | ใช้สิทธิ | - | - | - | - |
| 1.1 | ใช้สิทธิ | ใช้สิทธิ | - | - | - |
| 1.1.1 | ใช้สิทธิ | ใช้สิทธิ | ใช้สิทธิ | - | - |
| 1.1.1.1 | ใช้สิทธิ | ใช้สิทธิ | ใช้สิทธิ | ทุกคนใช้สิทธิ | - |
| 1.1.1.2 | ใช้สิทธิ | ใช้สิทธิ | ใช้สิทธิ | ทุกคนไม่ใช้สิทธิ | (1.92)% |
| 1.1.1.3 | ใช้สิทธิ | ใช้สิทธิ | ใช้สิทธิ | มีผู้ใช้สิทธิเกิน | (3.85)% |
| 1.1.2 | ใช้สิทธิ | ใช้สิทธิ | ไม่ใช้สิทธิ | - | - |
| 1.1.2.1 | ใช้สิทธิ | ใช้สิทธิ | ไม่ใช้สิทธิ | ทุกคนใช้สิทธิ | (3.85)% |
| 1.1.2.2 | ใช้สิทธิ | ใช้สิทธิ | ไม่ใช้สิทธิ | ทุกคนไม่ใช้สิทธิ | (1.92)% |
| 1.1.2.3 | ใช้สิทธิ | ใช้สิทธิ | ไม่ใช้สิทธิ | มีผู้ใช้สิทธิเกิน | (3.85)% |
| 1.2 | ใช้สิทธิ | ไม่ใช้สิทธิ | - | - | - |
| 1.2.1 | ใช้สิทธิ | ไม่ใช้สิทธิ | ใช้สิทธิ | - | - |
| 1.2.1.1 | ใช้สิทธิ | ไม่ใช้สิทธิ | ใช้สิทธิ | ทุกคนใช้สิทธิ | (7.69)% |
| 1.2.1.2 | ใช้สิทธิ | ไม่ใช้สิทธิ | ใช้สิทธิ | ทุกคนไม่ใช้สิทธิ | (5.77)% |
| 1.2.1.3 | ใช้สิทธิ | ไม่ใช้สิทธิ | ใช้สิทธิ | มีผู้ใช้สิทธิเกิน | (7.69)% |
| 1.2.2 | ใช้สิทธิ | ไม่ใช้สิทธิ | ไม่ใช้สิทธิ | - | - |
| 1.2.2.1 | ใช้สิทธิ | ไม่ใช้สิทธิ | ไม่ใช้สิทธิ | ทุกคนใช้สิทธิ | (7.69)% |
| 1.2.2.2 | ใช้สิทธิ | ไม่ใช้สิทธิ | ไม่ใช้สิทธิ | ทุกคนไม่ใช้สิทธิ | (7.69)% |
| 1.2.2.3 | ใช้สิทธิ | ไม่ใช้สิทธิ | ไม่ใช้สิทธิ | มีผู้ใช้สิทธิเกิน | (7.69)% |

*ตาราง 1. ผลกระทบต่อราคา*

รายละเอียดการคำนวณของทุกกรณี

| กรณี | ผลกระทบต่อราคา | ราคาตลาดหลังการทำรายการ |
|---|---|---|
| 1 | = (ราคาตลาดหลังการทำรายการ - ราคาตลาดก่อนการทำรายการ) / ราคาตลาดหลังการทำรายการ<br>= (0.41 - 0.41) / 0.41<br>= 0% ไม่ทำให้เกิด Price Dilution | = ((จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน * ราคาหุ้น ณ ปัจจุบัน) + (จำนวนหุ้น PP * ราคาหุ้น PP)) / (จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน + จำนวนหุ้น PP)<br>= ((0.41 * 4,172,484,127) + (0.42 * 2,522,000,000)) / (4,172,484,127 + 2,522,000,000)<br>= 0.41 บาทต่อหุ้น |

| กรณี | ผลกระทบต่อราคา | ราคาตลาดหลังการทำรายการ |
|---|---|---|
| 1.1 | = (ราคาตลาดหลังการทำรายการ - ราคาตลาดก่อนการทำรายการ) / ราคาตลาดหลังการทำรายการ<br>= (0.44 - 0.41) / 0.44<br>= 7.32% ไม่ทำให้เกิด Price Dilution | = ((จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน * ราคาหุ้น ณ ปัจจุบัน) + (จำนวนหุ้น PP * ราคาหุ้น PP) + (จำนวนหุ้นรองรับ Warrant * ราคาใช้สิทธิต่อหุ้น)) / (จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน + จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้นรองรับ Warrant)<br>= ((0.41 * 4,172,484,127) + (0.42 * 2,522,000,000) + (1 * 308,000,000)) / (4,172,484,127 + 2,522,000,000 + 308,000,000)<br>= 0.44 บาทต่อหุ้น |
| 1.1.1 | = (ราคาตลาดหลังการทำรายการ - ราคาตลาดก่อนการทำรายการ) / ราคาตลาดหลังการทำรายการ<br>= (0.44 - 0.41) / 0.44<br>= 7.32% ไม่ทำให้เกิด Price Dilution | = ((จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน * ราคาหุ้น ณ ปัจจุบัน) + (จำนวนหุ้น PP * ราคาหุ้น PP) + (จำนวนหุ้นรองรับ Warrant * ราคาใช้สิทธิต่อหุ้น) + (จำนวนหุ้นรองรับ ESOP Warrant * ราคาใช้สิทธิต่อหุ้น)) / (จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน + จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้นรองรับ Warrant + จำนวนหุ้นรองรับ ESOP Warrant)<br>= ((0.41 * 4,172,484,127) + (0.42 * 2,522,000,000) + (1 * 308,000,000) + (1 * 44,000,000)) / (4,172,484,127 + 2,522,000,000 + 308,000,000 + 44,000,000)<br>= 0.44 บาทต่อหุ้น |
| 1.1.1.1 | = (ราคาตลาดหลังการทำรายการ - ราคาตลาดก่อนการทำรายการ) / ราคาตลาดหลังการทำรายการ<br>= (0.50 - 0.52) / 0.50<br>= (3.85)% | = ((จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน * ราคาหุ้น ณ ปัจจุบัน) + (จำนวนหุ้น PP * ราคาหุ้น PP) + (จำนวนหุ้นรองรับ Warrant * ราคาใช้สิทธิต่อหุ้น) + (จำนวนหุ้นรองรับ ESOP Warrant * ราคาใช้สิทธิต่อหุ้น) + (จำนวนหุ้น PPO * ราคาหุ้น PPO)) / (จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน + จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้นรองรับ Warrant + จำนวนหุ้นรองรับ ESOP Warrant + จำนวนหุ้น PPO)<br>= ((0.52 * 4,172,484,127) + (0.42 * 2,522,000,000) + (1 * 308,000,000) + (1 * 44,000,000) + (0.42 * 713,620,825)) / (4,172,484,127 + 2,522,000,000 + 308,000,000 + 44,000,000 + 713,620,825)<br>= 0.50 บาทต่อหุ้น |
| 1.1.1.2 | = (ราคาตลาดหลังการทำรายการ - ราคาตลาดก่อนการทำรายการ) / ราคาตลาดหลังการทำรายการ<br>= (0.51 - 0.52) / 0.51<br>= (1.92)% | = ((จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน * ราคาหุ้น ณ ปัจจุบัน) + (จำนวนหุ้น PP * ราคาหุ้น PP) + (จำนวนหุ้นรองรับ Warrant * ราคาใช้สิทธิต่อหุ้น) + (จำนวนหุ้นรองรับ ESOP Warrant * ราคาใช้สิทธิต่อหุ้น)) / (จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน + จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้นรองรับ Warrant + จำนวนหุ้นรองรับ ESOP Warrant)<br>= ((0.52 * 4,172,484,127) + (0.42 * 2,522,000,000) + (1 * 308,000,000) + (1 * 44,000,000)) / (4,172,484,127 + 2,522,000,000 + 308,000,000 + 44,000,000)<br>= 0.51 บาทต่อหุ้น |

| กรณี | ผลกระทบต่อราคา | ราคาตลาดหลังการทำรายการ |
|---|---|---|
| 1.1.1.3 | = (ราคาตลาดหลังการทำรายการ - ราคาตลาดก่อนการทำรายการ) / ราคาตลาดหลังการทำรายการ<br>= (0.50 - 0.52) / 0.50<br>= (3.85)% | = ((จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน * ราคาหุ้น ณ ปัจจุบัน) + (จำนวนหุ้น PP * ราคาหุ้น PP) + (จำนวนหุ้นรองรับ Warrant * ราคาใช้สิทธิต่อหุ้น) + (จำนวนหุ้นรองรับ ESOP Warrant * ราคาใช้สิทธิต่อหุ้น) + (จำนวนหุ้น PPO * ราคาหุ้น PPO)) / (จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน + จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้นรองรับ Warrant + จำนวนหุ้นรองรับ ESOP Warrant + จำนวนหุ้น PPO)<br>= ((0.52 * 4,172,484,127) + (0.42 * 2,522,000,000) + (1 * 308,000,000) + (1 * 44,000,000) + (0.42 * 713,620,825)) / (4,172,484,127 + 2,522,000,000 + 308,000,000 + 44,000,000 + 713,620,825)<br>= 0.50 บาทต่อหุ้น |
| 1.1.2 | = (ราคาตลาดหลังการทำรายการ - ราคาตลาดก่อนการทำรายการ) / ราคาตลาดหลังการทำรายการ<br>= (0.44 - 0.41) / 0.44<br>= 7.32% ไม่ทำให้เกิด Price Dilution | = ((จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน * ราคาหุ้น ณ ปัจจุบัน) + (จำนวนหุ้น PP * ราคาหุ้น PP) + (จำนวนหุ้นรองรับ Warrant * ราคาใช้สิทธิต่อหุ้น)) / (จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน + จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้นรองรับ Warrant)<br>= ((0.41 * 4,172,484,127) + (0.42 * 2,522,000,000) + (1 * 308,000,000)) / (4,172,484,127 + 2,522,000,000 + 308,000,000)<br>= 0.44 บาทต่อหุ้น |
| 1.1.2.1 | = (ราคาตลาดหลังการทำรายการ - ราคาตลาดก่อนการทำรายการ) / ราคาตลาดหลังการทำรายการ<br>= (0.50 - 0.52) / 0.50<br>= (3.85)% | = ((จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน * ราคาหุ้น ณ ปัจจุบัน) + (จำนวนหุ้น PP * ราคาหุ้น PP) + (จำนวนหุ้นรองรับ Warrant * ราคาใช้สิทธิต่อหุ้น) + (จำนวนหุ้น PPO * ราคาหุ้น PPO)) / (จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน + จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้นรองรับ Warrant + จำนวนหุ้น PPO)<br>= ((0.52 * 4,172,484,127) + (0.42 * 2,522,000,000) + (1 * 308,000,000) + (0.42 * 713,620,825)) / (4,172,484,127 + 2,522,000,000 + 308,000,000 + 713,620,825)<br>= 0.50 บาทต่อหุ้น |
| 1.1.2.2 | = (ราคาตลาดหลังการทำรายการ - ราคาตลาดก่อนการทำรายการ) / ราคาตลาดหลังการทำรายการ<br>= (0.51 - 0.52) / 0.51<br>= (1.92)% | = ((จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน * ราคาหุ้น ณ ปัจจุบัน) + (จำนวนหุ้น PP * ราคาหุ้น PP) + (จำนวนหุ้นรองรับ Warrant * ราคาใช้สิทธิต่อหุ้น)) / (จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน + จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้นรองรับ Warrant)<br>= ((0.52 * 4,172,484,127) + (0.42 * 2,522,000,000) + (1 * 308,000,000)) / (4,172,484,127 + 2,522,000,000 + 308,000,000)<br>= 0.51 บาทต่อหุ้น |

| กรณี | ผลกระทบต่อราคา | ราคาตลาดหลังการทำรายการ |
|---|---|---|
| 1.1.2.3 | = (ราคาตลาดหลังการทำรายการ - ราคาตลาดก่อนการทำรายการ) / ราคาตลาดหลังการทำรายการ<br>= (0.50 - 0.52) / 0.50<br>= (3.85)% | = ((จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน * ราคาหุ้น ณ ปัจจุบัน) + (จำนวนหุ้น PP * ราคาหุ้น PP) + (จำนวนหุ้นรองรับ Warrant * ราคาใช้สิทธิต่อหุ้น) + (จำนวนหุ้น PPO * ราคาหุ้น PPO)) / (จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน + จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้นรองรับ Warrant + จำนวนหุ้น PPO)<br>= ((0.52 * 4,172,484,127) + (0.42 * 2,522,000,000) + (1 * 308,000,000) + (0.42 * 713,620,825)) / (4,172,484,127 + 2,522,000,000 + 308,000,000 + 713,620,825)<br>= 0.50 บาทต่อหุ้น |
| 1.2 | = (ราคาตลาดหลังการทำรายการ - ราคาตลาดก่อนการทำรายการ) / ราคาตลาดหลังการทำรายการ<br>= (0.41 - 0.41) / 0.41<br>= 0% ไม่ทำให้เกิด Price Dilution | = ((จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน * ราคาหุ้น ณ ปัจจุบัน) + (จำนวนหุ้น PP * ราคาหุ้น PP)) / (จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน + จำนวนหุ้น PP)<br>= ((0.41 * 4,172,484,127) + (0.42 * 2,522,000,000)) / (4,172,484,127+2,522,000,000)<br>= 0.41 บาทต่อหุ้น |
| 1.2.1 | = (ราคาตลาดหลังการทำรายการ - ราคาตลาดก่อนการทำรายการ) / ราคาตลาดหลังการทำรายการ<br>= (0.42 - 0.41) / 0.42<br>= 2.44% ไม่ทำให้เกิด Price Dilution | = ((จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน * ราคาหุ้น ณ ปัจจุบัน) + (จำนวนหุ้น PP * ราคาหุ้น PP) + (จำนวนหุ้นรองรับ ESOP Warrant * ราคาใช้สิทธิต่อหุ้น)) / (จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน + จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้นรองรับ Warrant + จำนวนหุ้นรองรับ ESOP Warrant)<br>= ((0.41 * 4,172,484,127) + (0.42 * 2,522,000,000) + (1 * 44,000,000)) / (4,172,484,127 + 2,522,000,000 + 44,000,000)<br>= 0.42 บาทต่อหุ้น |
| 1.2.1.1 | = (ราคาตลาดหลังการทำรายการ - ราคาตลาดก่อนการทำรายการ) / ราคาตลาดหลังการทำรายการ<br>= (0.48 - 0.52) / 0.48<br>= (7.69)% | = ((จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน * ราคาหุ้น ณ ปัจจุบัน) + (จำนวนหุ้น PP * ราคาหุ้น PP) + (จำนวนหุ้นรองรับ ESOP Warrant * ราคาใช้สิทธิต่อหุ้น) + (จำนวนหุ้น PPO * ราคาหุ้น PPO)) / (จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน + จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้นรองรับ ESOP Warrant + จำนวนหุ้น PPO)<br>= ((0.52 * 4,172,484,127) + (0.42 * 2,522,000,000) + (1 * 44,000,000) + (0.42 * 713,620,825)) / (4,172,484,127 + 2,522,000,000 + 44,000,000 + 713,620,825)<br>= 0.48 บาทต่อหุ้น |

| กรณี | ผลกระทบต่อราคา | ราคาตลาดหลังการทำรายการ |
|---|---|---|
| 1.2.1.2 | = (ราคาตลาดหลังการทำรายการ - ราคาตลาดก่อนการทำรายการ) / ราคาตลาดหลังการทำรายการ<br>= (0.49 – 0.52) / 0.49<br>= (5.77)% | = ((จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน * ราคาหุ้น ณ ปัจจุบัน) + (จำนวนหุ้น PP * ราคาหุ้น PP) + (จำนวนหุ้นรองรับ Warrant * ราคาใช้สิทธิต่อหุ้น) + (จำนวนหุ้นรองรับ ESOP Warrant * ราคาใช้สิทธิต่อหุ้น)) / (จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน + จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้นรองรับ ESOP Warrant)<br>= ((0.52 * 4,172,484,127) + (0.42 * 2,522,000,000) + (1 * 44,000,000)) / (4,172,484,127 + 2,522,000,000 + 44,000,000)<br>= 0.49 บาทต่อหุ้น |
| 1.2.1.3 | = (ราคาตลาดหลังการทำรายการ - ราคาตลาดก่อนการทำรายการ) / ราคาตลาดหลังการทำรายการ<br>= (0.48 - 0.52) / 0.48<br>= (7.69)% | = ((จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน * ราคาหุ้น ณ ปัจจุบัน) + (จำนวนหุ้น PP * ราคาหุ้น PP) + (จำนวนหุ้นรองรับ ESOP Warrant * ราคาใช้สิทธิต่อหุ้น) + (จำนวนหุ้น PPO * ราคาหุ้น PPO)) / (จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน + จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้นรองรับ ESOP Warrant + จำนวนหุ้น PPO)<br>= ((0.52 * 4,172,484,127) + (0.42 * 2,522,000,000) + (1 * 44,000,000) + (0.42 * 713,620,825)) / (4,172,484,127 + 2,522,000,000 + 44,000,000 + 713,620,825)<br>= 0.48 บาทต่อหุ้น |
| 1.2.2 | = (ราคาตลาดหลังการทำรายการ - ราคาตลาดก่อนการทำรายการ) / ราคาตลาดหลังการทำรายการ<br>= (0.41 - 0.41) / 0.41<br>= 0% ไม่ทำให้เกิด Price Dilution | = ((จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน * ราคาหุ้น ณ ปัจจุบัน) + (จำนวนหุ้น PP * ราคาหุ้น PP)) / (จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน + จำนวนหุ้น PP)<br>= ((0.41 * 4,172,484,127) + (0.42 * 2,522,000,000)) / (4,172,484,127+2,522,000,000)<br>= 0.41 บาทต่อหุ้น |
| 1.2.2.1 | = (ราคาตลาดหลังการทำรายการ - ราคาตลาดก่อนการทำรายการ) / ราคาตลาดหลังการทำรายการ<br>= (0.48 - 0.52) / 0.48<br>= (7.69)% | = ((จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน * ราคาหุ้น ณ ปัจจุบัน) + (จำนวนหุ้น PP * ราคาหุ้น PP) + (จำนวนหุ้น PPO * ราคาหุ้น PPO)) / (จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน + จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้น PPO)<br>= ((0.52 * 4,172,484,127) + (0.42 * 2,522,000,000) + (0.42 * 713,620,825)) / (4,172,484,127 + 2,522,000,000 + 713,620,825)<br>= 0.48 บาทต่อหุ้น |
| 1.2.2.2 | = (ราคาตลาดหลังการทำรายการ - ราคาตลาดก่อนการทำรายการ) / ราคาตลาดหลังการทำรายการ<br>= (0.48 - 0.52) / 0.48<br>= (7.69)% | = ((จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน * ราคาหุ้น ณ ปัจจุบัน) + (จำนวนหุ้น PP * ราคาหุ้น PP)) / (จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน + จำนวนหุ้น PP)<br>= ((0.52 * 4,172,484,127) + (0.42 * 2,522,000,000)) / (4,172,484,127 + 2,522,000,000)<br>= 0.48 บาทต่อหุ้น |

| กรณี | ผลกระทบต่อราคา | ราคาตลาดหลังการทำรายการ |
|---|---|---|
| 1.2.2.3 | = (ราคาตลาดหลังการทำรายการ - ราคาตลาดก่อนการทำรายการ) / ราคาตลาดหลังการทำรายการ<br>= (0.48 - 0.52) / 0.48<br>= (7.69)% | = ((จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน * ราคาหุ้น ณ ปัจจุบัน) + (จำนวนหุ้น PP * ราคาหุ้น PP) + (จำนวนหุ้น PPO * ราคาหุ้น PPO)) / (จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน + จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้น PPO)<br>= ((0.52 * 4,172,484,127) + (0.42 * 2,522,000,000) + (0.42 * 713,620,825)) / (4,172,484,127 + 2,522,000,000 + 713,620,825)<br>= 0.48 บาทต่อหุ้น |

*ตาราง 2. การคำนวณผลกระทบต่อราคา*

หมายเหตุ – 1/ ราคาตลาดก่อนการเสนอขาย PP และการให้ RML-W1 และ RML ESOP-W1 เท่ากับราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักย้อนหลัง 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2567 (ระหว่างวันที่ 17 มกราคม – 6 กุมภาพันธ์ 2567 (ข้อมูลจาก SET SMART)) ซึ่งเท่ากับ 0.41 บาท

2/ ราคาตลาดก่อนการเสนอขาย PPO เท่ากับราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักย้อนหลัง 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2567 เมื่อวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2567 (ระหว่างวันที่ 19 มกราคม – 8 กุมภาพันธ์ 2567 (ข้อมูลจาก SET SMART)) ซึ่งเท่ากับ 0.52 บาท

### ข. ผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นในสิทธิออกเสียง (Control Dilution)

| กรณี | PP | RML-W1 | RML ESOP-W1 | Control Dilution ตามมติ BOD 1/66 | PPO | Control Dilution ตามมติ BOD 2/66 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | ใช้สิทธิ | - | - | 37.67% | - | 37.67% |
| 1.1 | ใช้สิทธิ | ใช้สิทธิ | - | 40.41% | - | 40.41% |
| 1.1.1 | ใช้สิทธิ | ใช้สิทธิ | ใช้สิทธิ | 40.79% | - | 40.79% |
| 1.1.1.1 | ใช้สิทธิ | ใช้สิทธิ | ใช้สิทธิ | 40.79% | ทุกคนใช้สิทธิ | 40.79% |
| 1.1.1.2 | ใช้สิทธิ | ใช้สิทธิ | ใช้สิทธิ | 40.79% | ทุกคนไม่ใช้สิทธิ | 40.79% |
| 1.1.1.3 | ใช้สิทธิ | ใช้สิทธิ | ใช้สิทธิ | 40.79% | มีผู้ใช้สิทธิเกิน | 46.23% |
| 1.1.2 | ใช้สิทธิ | ใช้สิทธิ | ไม่ใช้สิทธิ | 40.41% | - | 40.41% |
| 1.1.2.1 | ใช้สิทธิ | ใช้สิทธิ | ไม่ใช้สิทธิ | 40.41% | ทุกคนใช้สิทธิ | 40.41% |
| 1.1.2.2 | ใช้สิทธิ | ใช้สิทธิ | ไม่ใช้สิทธิ | 40.41% | ทุกคนไม่ใช้สิทธิ | 40.41% |
| 1.1.2.3 | ใช้สิทธิ | ใช้สิทธิ | ไม่ใช้สิทธิ | 40.41% | มีผู้ใช้สิทธิเกิน | 45.92% |
| 1.2 | ใช้สิทธิ | ไม่ใช้สิทธิ | - | 37.67% | - | 37.67% |
| 1.2.1 | ใช้สิทธิ | ไม่ใช้สิทธิ | ใช้สิทธิ | 38.08% | - | 38.08% |
| 1.2.1.1 | ใช้สิทธิ | ไม่ใช้สิทธิ | ใช้สิทธิ | 38.08% | ทุกคนใช้สิทธิ | 38.08% |
| 1.2.1.2 | ใช้สิทธิ | ไม่ใช้สิทธิ | ใช้สิทธิ | 38.08% | ทุกคนไม่ใช้สิทธิ | 38.08% |

| กรณี | PP | RML-W1 | RML ESOP-W1 | Control Dilution ตามมติ BOD 1/66 | PPO | Control Dilution ตามมติ BOD 2/66 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1.2.1.3 | ใช้สิทธิ | ไม่ใช้สิทธิ | ใช้สิทธิ | 38.08% | มีผู้ใช้สิทธิเกิน | 44.01% |
| 1.2.2 | ใช้สิทธิ | ไม่ใช้สิทธิ | ไม่ใช้สิทธิ | 37.67% | - | 37.67% |
| 1.2.2.1 | ใช้สิทธิ | ไม่ใช้สิทธิ | ไม่ใช้สิทธิ | 37.67% | ทุกคนใช้สิทธิ | 37.67% |
| 1.2.2.2 | ใช้สิทธิ | ไม่ใช้สิทธิ | ไม่ใช้สิทธิ | 37.67% | ทุกคนไม่ใช้สิทธิ | 37.67% |
| 1.2.2.3 | ใช้สิทธิ | ไม่ใช้สิทธิ | ไม่ใช้สิทธิ | 37.67% | มีผู้ใช้สิทธิเกิน | 43.68% |

*ตาราง 3. ผลกระทบต่อสิทธิออกเสียง*

รายละเอียดการคำนวณ

| กรณี | การลดลงของสิทธิออกเสียงจากรายการ | การลดลงของสิทธิออกเสียงรวม |
|---|---|---|
| 1 | การลดลงของสิทธิออกเสียงจาก PP<br>= จำนวนหุ้น PP / (จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน + จำนวนหุ้น PP)<br>= 2,522,000,000 / (4,172,484,127 + 2,522,000,000)<br>= 37.67% | = จำนวนหุ้น PP / (จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน + จำนวนหุ้น PP +)<br>= 2,522,000,000 / (4,172,484,127 + 2,522,000,000)<br>= 37.67% |
| 1.1 | การลดลงของสิทธิออกเสียงจาก RML-W1 กรณีใช้สิทธิเต็ม<br>= จำนวนหุ้นรองรับ RML-W1 / (จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน + จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้นรองรับ RML-W1)<br>= 308,000,000 / (4,172,484,127 + 2,522,000,000 + 308,000,000)<br>= 4.40% | = (จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้นรองรับ RML-W1) / (จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน + จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้นรองรับ RML-W1)<br>= (2,522,000,000 + 308,000,000) / (4,172,484,127 + 2,522,000,000 + 308,000,000)<br>= 40.41% |
| 1.1.1 | การลดลงของสิทธิออกเสียงจาก RML ESOP-W1 กรณีใช้สิทธิเต็ม เมื่อ RML-W1 เป็นกรณีใช้สิทธิเต็ม<br>= จำนวนหุ้นรองรับ RML ESOP-W1 / (จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน + จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้นรองรับ RML-W1 + จำนวนหุ้นรองรับ RML ESOP-W1)<br>= 44,000,000 / (4,172,484,127 + 2,522,000,000 + 308,000,000 + 44,000,000)<br>= 0.62% | = (จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้นรองรับ RML-W1 + จำนวนหุ้นรองรับ RML ESOP-W1) / (จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน + จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้นรองรับ RML-W1 + จำนวนหุ้นรองรับ RML ESOP-W1)<br>= (2,522,000,000 + 308,000,000 + 44,000,000) / (4,172,484,127 + 2,522,000,000 + 308,000,000 + 44,000,000)<br>= 40.79% |

| กรณี | การลดลงของสิทธิออกเสียงจากรายการ | การลดลงของสิทธิออกเสียงรวม |
|---|---|---|
| 1.1.1.1 | การลดลงของสิทธิออกเสียงจาก PPO กรณีทุกคนใช้สิทธิเต็ม<br>มีผลกระทบอย่างไม่มีสาระสำคัญเนื่องจากบริษัทฯ มีผู้ถือหุ้นสัญชาติอเมริกาเพียง 0.02% ของจำนวนหุ้นทั้งหมด ณ ปัจจุบัน หรือ 0.01% ของจำนวนหุ้นทั้งหมดหลังการเสนอขาย PP | = (จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้นรองรับ RML-W1 + จำนวนหุ้นรองรับ RML ESOP-W1) / (จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน + จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้นรองรับ RML-W1 + จำนวนหุ้นรองรับ RML ESOP-W1)<br>= (2,522,000,000 + 308,000,000 + 44,000,000) / (4,172,484,127 + 2,522,000,000 + 308,000,000 + 44,000,000)<br>= 40.79% |
| 1.1.1.2 | การลดลงของสิทธิออกเสียงจาก PPO กรณีไม่มีผู้ใช้สิทธิ<br>ไม่มีผลกระทบเนื่องจากไม่มีการทำรายการ PPO | = (จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้นรองรับ RML-W1 + จำนวนหุ้นรองรับ RML ESOP-W1) / (จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน + จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้นรองรับ RML-W1 + จำนวนหุ้นรองรับ RML ESOP-W1)<br>= (2,522,000,000 + 308,000,000 + 44,000,000) / (4,172,484,127 + 2,522,000,000 + 308,000,000 + 44,000,000)<br>= 40.79% |
| 1.1.1.3 | การลดลงของสิทธิออกเสียงจาก PPO กรณีที่มีผู้ใช้สิทธิจองซื้อ PPO เกินกว่าสิทธิที่ได้รับ เมื่อ RML-W1 และ RML ESOP-W1 เป็นกรณีใช้สิทธิเต็ม จะทำให้ผู้ที่ไม่ได้ใช้สิทธิจองซื้อ PPO มีการลดลงของสิทธิออกเสียง<br>= จำนวนหุ้น PPO / (จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน + จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้นรองรับ RML-W1 + จำนวนหุ้นรองรับ RML ESOP-W1 + จำนวนหุ้น PPO)<br>= 713,620,825 / (4,172,484,127 + 2,522,000,000 + 308,000,000 + 44,000,000 + 713,620,825)<br>= 9.20% | = (จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้นรองรับ RML-W1 + จำนวนหุ้นรองรับ RML ESOP-W1 + จำนวนหุ้น PPO) / (จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน + จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้นรองรับ RML-W1 + จำนวนหุ้นรองรับ RML ESOP-W1 + จำนวนหุ้น PPO)<br>= (2,522,000,000 + 308,000,000 + 44,000,000 + 713,620,825) / (4,172,484,127 + 2,522,000,000 + 308,000,000 + 44,000,000 + 713,620,825)<br>= 46.23% |
| 1.1.2 | การลดลงของสิทธิออกเสียงจาก RML ESOP-W1<br>ไม่มีผลกระทบเนื่องจากไม่มีการทำรายการ RML ESOP-W1 | = (จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้นรองรับ RML-W1) / (จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน + จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้นรองรับ RML-W1)<br>= (2,522,000,000 + 308,000,000) / (4,172,484,127 + 2,522,000,000 + 308,000,000)<br>= 40.41% |

| กรณี | การลดลงของสิทธิออกเสียงจากรายการ | การลดลงของสิทธิออกเสียงรวม |
|---|---|---|
| 1.1.2.1 | การลดลงของสิทธิออกเสียงจาก PPO กรณีทุกคนใช้สิทธิเต็ม<br>มีผลกระทบอย่างไม่มีสาระสำคัญเนื่องจากบริษัทฯ มีผู้ถือหุ้นสัญชาติอเมริกาเพียง 0.02% ของจำนวนหุ้นทั้งหมด ณ ปัจจุบัน หรือ 0.01% ของจำนวนหุ้นทั้งหมดหลังการเสนอขาย PP | = (จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้นรองรับ RML-W1) / (จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน + จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้นรองรับ RML-W1)<br>= (2,522,000,000 + 308,000,000) / (4,172,484,127 + 2,522,000,000 + 308,000,000)<br>= 40.41% |
| 1.1.2.2 | การลดลงของสิทธิออกเสียงจาก PPO กรณีไม่มีผู้ใช้สิทธิ<br>ไม่มีผลกระทบเนื่องจากไม่มีการทำรายการ PPO | = (จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้นรองรับ RML-W1) / (จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน + จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้นรองรับ RML-W1)<br>= (2,522,000,000 + 308,000,000) / (4,172,484,127 + 2,522,000,000 + 308,000,000)<br>= 40.41% |
| 1.1.2.3 | การลดลงของสิทธิออกเสียงจาก PPO กรณีที่มีผู้ใช้สิทธิจองซื้อ PPO เกินกว่าสิทธิที่ได้รับ เมื่อ RML-W1 เป็นกรณีใช้สิทธิเต็ม และ RML ESOP-W1 เป็นกรณีไม่ใช้สิทธิ จะทำให้ผู้ที่ไม่ได้ใช้สิทธิจองซื้อ PPO มีการลดลงของสิทธิออกเสียง<br>= จำนวนหุ้น PPO / (จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน + จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้นรองรับ RML-W1 + จำนวนหุ้นรองรับ RML ESOP-W1 + จำนวนหุ้น PPO)<br>= 713,620,825 / (4,172,484,127 + 2,522,000,000 + 308,000,000 + 713,620,825)<br>= 9.25% | = (จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้นรองรับ RML-W1 + จำนวนหุ้นรองรับ RML ESOP-W1 + จำนวนหุ้น PPO) / (จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน + จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้นรองรับ RML-W1 + จำนวนหุ้นรองรับ RML ESOP-W1 + จำนวนหุ้น PPO)<br>= (2,522,000,000 + 308,000,000 + 713,620,825) / (4,172,484,127 + 2,522,000,000 + 308,000,000 + 713,620,825)<br>= 45.92% |
| 1.2 | การลดลงของสิทธิออกเสียงจาก RML-W1<br>ไม่มีผลกระทบเนื่องจากไม่มีการทำรายการ RML-W1 | = จำนวนหุ้น PP / (จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน + จำนวนหุ้น PP +)<br>= 2,522,000,000 / (4,172,484,127 + 2,522,000,000)<br>= 37.67% |
| 1.2.1 | = จำนวนหุ้นรองรับ RML ESOP-W1 / (จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน + จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้นรองรับ RML ESOP-W1)<br>= 44,000,000 / (4,172,484,127 + 2,522,000,000 + 44,000,000)<br>= 0.65% | = (จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้นรองรับ RML ESOP-W1) / (จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน + จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้นรองรับ RML ESOP-W1)<br>= (2,522,000,000 + 44,000,000) / (4,172,484,127 + 2,522,000,000 + 44,000,000)<br>= 38.08% |

| กรณี | การลดลงของสิทธิออกเสียงจากรายการ | การลดลงของสิทธิออกเสียงรวม |
|---|---|---|
| 1.2.1.1 | การลดลงของสิทธิออกเสียงจาก PPO กรณีทุกคนใช้สิทธิเต็ม<br>มีผลกระทบอย่างไม่มีสาระสำคัญเนื่องจากบริษัทฯ มีผู้ถือหุ้นสัญชาติอเมริกาเพียง 0.02% ของจำนวนหุ้นทั้งหมด ณ ปัจจุบัน หรือ 0.01% ของจำนวนหุ้นทั้งหมดหลังการเสนอขาย PP | = (จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้นรองรับ RML ESOP-W1) / (จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน + จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้นรองรับ RML ESOP-W1)<br>= (2,522,000,000 + 44,000,000) / (4,172,484,127 + 2,522,000,000 + 44,000,000)<br>= 38.08% |
| 1.2.1.2 | การลดลงของสิทธิออกเสียงจาก PPO กรณีไม่มีผู้ใช้สิทธิ<br>ไม่มีผลกระทบเนื่องจากไม่มีการทำรายการ PPO | = (จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้นรองรับ RML ESOP-W1) / (จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน + จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้นรองรับ RML ESOP-W1)<br>= (2,522,000,000 + 44,000,000) / (4,172,484,127 + 2,522,000,000 + 44,000,000)<br>= 38.08% |
| 1.2.1.3 | การลดลงของสิทธิออกเสียงจาก PPO กรณีที่มีผู้ใช้สิทธิจองซื้อ PPO เกินกว่าสิทธิที่ได้รับ เมื่อ RML-W1 เป็นกรณีไม่ใช้สิทธิ และ RML ESOP-W1 เป็นกรณีใช้สิทธิเต็ม จะทำให้ผู้ที่ไม่ได้ใช้สิทธิจองซื้อ PPO มีการลดลงของสิทธิออกเสียง<br>= จำนวนหุ้น PPO / (จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน + จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้นรองรับ RML ESOP-W1 + จำนวนหุ้น PPO)<br>= 713,620,825 / (4,172,484,127 + 2,522,000,000 + 44,000,000 + 713,620,825)<br>= 9.25% | = (จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้นรองรับ RML ESOP-W1 + จำนวนหุ้น PPO) / (จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน + จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้นรองรับ RML ESOP-W1 + จำนวนหุ้น PPO)<br>= (2,522,000,000 + 44,000,000 + 713,620,825) / (4,172,484,127 + 2,522,000,000 + 44,000,000 + 713,620,825)<br>= 44.01% |
| 1.2.2 | การลดลงของสิทธิออกเสียงจาก RML ESOP-W1 ไม่มีผลกระทบเนื่องจากไม่มีการทำรายการ RML ESOP-W1 | = จำนวนหุ้น PP / (จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน + จำนวนหุ้น PP +)<br>= 2,522,000,000 / (4,172,484,127 + 2,522,000,000)<br>= 37.67% |
| 1.2.2.1 | การลดลงของสิทธิออกเสียงจาก PPO กรณีทุกคนใช้สิทธิเต็ม<br>มีผลกระทบอย่างไม่มีสาระสำคัญเนื่องจากบริษัทฯ มีผู้ถือหุ้นสัญชาติอเมริกาเพียง 0.02% ของจำนวนหุ้นทั้งหมด ณ ปัจจุบัน หรือ 0.01% ของจำนวนหุ้นทั้งหมดหลังการเสนอขาย PP | = จำนวนหุ้น PP / (จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน + จำนวนหุ้น PP +)<br>= 2,522,000,000 / (4,172,484,127 + 2,522,000,000)<br>= 37.67% |

| กรณี | การลดลงของสิทธิออกเสียงจากรายการ | การลดลงของสิทธิออกเสียงรวม |
|---|---|---|
| 1.2.2.2 | การลดลงของสิทธิออกเสียงจาก PPO กรณีไม่มีผู้ใช้สิทธิ<br>ไม่มีผลกระทบเนื่องจากไม่มีการทำรายการ PPO | = จำนวนหุ้น PP / (จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน + จำนวนหุ้น PP +)<br>= 2,522,000,000 / (4,172,484,127 + 2,522,000,000)<br>= 37.67% |
| 1.2.2.3 | การลดลงของสิทธิออกเสียงจาก PPO กรณีที่มีผู้ใช้สิทธิจองซื้อ PPO เกินกว่าสิทธิที่ได้รับ เมื่อ RML-W1 และ RML ESOP-W1 เป็นกรณีไม่ใช้สิทธิ จะทำให้ผู้ที่ไม่ได้ใช้สิทธิจองซื้อ PPO มีการลดลงของสิทธิออกเสียง<br>= จำนวนหุ้น PPO / (จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน + จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้น PPO)<br>= 713,620,825 / (4,172,484,127 + 2,522,000,000 + 713,620,825)<br>= 9.63% | = (จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้น PPO) / (จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน + จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้น PPO)<br>= (2,522,000,000 + 713,620,825) / (4,172,484,127 + 2,522,000,000 + 713,620,825)<br>= 43.68% |

*ตาราง 4. คำอธิบายและการคำนวณผลกระทบต่อสิทธิออกเสียง*

**ค. การลดลงของส่วนแบ่งกำไรต่อหุ้น ( Earning Per Share Dilution)**

การลดลงของส่วนแบ่งกำไรต่อหุ้น ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากบริษัทมีผลขาดทุนสุทธิในงบการเงินรวมของบริษัทสำหรับไตรมาส 3/2566 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566

โดยสรุป การเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ตามสมมติฐานว่าผู้ขอผ่อนผันซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ได้รับจัดสรรทั้งหมด และ/หรือเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 โดยผู้ได้สิทธิทั้งหมดใช้สิทธิ และ/หรือ RML ESOP Warrant ครั้งที่ 1 โดยผู้ได้สิทธิทั้งหมดใช้สิทธิ และ/หรือการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) โดยผู้ได้สิทธิใช้สิทธิทุกคนหรือไม่มีผู้ใดใช้สิทธิเลยหรือกรณีมีผู้ใช้สิทธิจองซื้อหุ้นเกิน จะทำให้ผู้ถือหุ้นรายอื่น มีสัดส่วนการลดลงของราคาหุ้น (Price Dilution) ไม่เกินร้อยละ 7.69 แล้วแต่กรณีดังตาราง 1. ผลกระทบต่อราคา และการลดลงของสัดส่วนการถือหุ้น (Control Dilution) มีผลกระทบต่อสิทธิในการออกเสียงของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ที่ร้อยละ 37.67 - 46.23 ของสิทธิก่อนการทำรายการทั้งหมดในครั้งนี้แล้วแต่กรณี ดังตาราง 3. ผลกระทบต่อสิทธิออกเสียง ในขณะที่การลดลงของส่วนแบ่งกำไร ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากบริษัทมีผลขาดทุนสุทธิในงบการเงินรวมของบริษัทสำหรับไตรมาส 3/2566 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566

เมื่อเปรียบเทียบประโยชน์ที่ผู้ถือหุ้นจะได้รับจากธุรกรรมการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนและใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 กับผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไรหรือสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้นในกรณีของธุรกรรม

การออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามรายละเอียดข้างต้น บริษัทฯ เห็นว่าการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวจะให้ประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นมากกว่า เนื่องจากเป็นการสร้างความแข็งแกร่งและความมั่นคงทางการเงินให้แก่บริษัทโดยเมื่อเปรียบเทียบประโยชน์ที่ผู้ถือหุ้นจะได้รับจากธุรกรรมการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนและใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 กับผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไรหรือสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้นในกรณีของธุรกรรมการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามรายละเอียดข้างต้น บริษัทฯ เห็นว่าการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวจะให้ประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นมากกว่าผลกระทบต่อการลดลงของราคาหุ้น หรือสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้น เนื่องจากบริษัทฯ จะได้เงินทุนเพื่อใช้เป็นแหล่งเงินรองรับแผนการดำเนินงานของบริษัทฯ ซึ่งจะช่วยเพิ่มความแข็งแกร่งทั้งในเชิงโครงสร้างทางการเงิน และสัดส่วนของหนี้สินต่อทุนของบริษัทฯ ในระยะยาว และช่วยเพิ่มความยืดหยุ่นทางการเงินในการเข้าลงทุนโครงการในอนาคตเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นโดยรวม

**2. ผู้ถือหุ้นจะไม่ได้รับสิทธิในการขายหุ้นสามัญของบริษัทฯ จากการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ**

หากผู้ขอผ่อนผันได้รับการผ่อนผันทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ (Whitewash) ในครั้งนี้ ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จะเสียโอกาสที่จะได้รับจากการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ (Tender Offer) โดยผู้ถือหุ้นจะเสียโอกาสในการใช้สิทธิการขายหุ้นสามัญของบริษัทฯ ในช่วงการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ ซึ่งราคาทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ อาจมีราคาที่สูงกว่าราคาตลาดของหุ้นสามัญของบริษัทฯ

**3. ผู้ขอผ่อนผันจะสามารถเพิ่มสัดส่วนการถือหุ้นได้อีกโดยไม่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการหากยังถือหุ้นไม่ถึงหรือเกินกว่าร้อยละ 50**

ภายหลังการอนุมัติการผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ (Whitewash) ผู้ขอผ่อนผันจะสามารถก้าวข้ามจุดที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ ตั้งแต่หรือเกินกว่าร้อยละ 25 แต่ไม่ถึงหรือเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ทำให้ผู้ขอผ่อนผันจะถือว่าเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ โดยผู้ขอผ่อนผันยังสามารถที่จะเข้าถือหุ้นของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นได้อีกไม่เกินร้อยละ **10.6** ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ซึ่งจะทำให้ผู้ขอผ่อนผันถือหุ้นในบริษัทฯ ได้สูงสุดร้อยละ 49.99 โดยไม่ถึงหรือไม่ข้ามจุดที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการที่ร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ

**4. ผู้ขอผ่อนผันจะสามารถใช้สิทธิคัดค้านหรือใช้สิทธิถ่วงดุลในบางเรื่องที่กฎหมายหรือข้อบังคับของบริษัทฯ กำหนดให้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น**

ในกรณีที่ผู้ขอผ่อนผันรวมถึงบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผันซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ได้รับจัดสรรแบบเฉพาะเจาะจงทั้งหมด สัดส่วนการถือหุ้นของผู้ขอผ่อนผันจะเท่ากับร้อยละไม่เกิน **39.32** ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและของสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ ซึ่งถือเป็นสัดส่วนที่มีนัยสำคัญ ถึงแม้ว่าผู้ขอ

ผ่อนผันจะไม่สามารถมีเสียงส่วนใหญ่ที่จะควบคุมมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้ แต่สามารถใช้สิทธิถ่วงดุลในบางเรื่องที่ข้อกฎหมายหรือข้อบังคับของบริษัทฯ กำหนดให้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น เช่น การขออนุมัติเพิ่มทุน ลดทุน การผ่อนผันไม่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ การทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ การทำรายการที่เกี่ยวโยงกันตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์ฯ และการออกและเสนอขายหุ้นกู้ เป็นต้น

**ผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นต่อบริษัทฯ**

คณะกรรมการบริษัทฯ มีความเห็นว่าเป็นการสมควรที่จะผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการให้แก่ผู้ขอผ่อนผัน ซึ่งการที่บริษัทฯ ได้ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน PP ให้แก่ผู้ขอผ่อนผัน ทำให้ผู้ขอผ่อนผันเข้ามาเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัทฯ โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ เป็นสัดส่วนประมาณร้อยละไม่เกิน 39.32 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ นั้น โดยคณะกรรมการบริษัทฯ มีความเห็นว่าการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน ให้แก่ผู้ขอผ่อนผัน จะช่วยลดภาระการลงทุนของผู้ถือหุ้นเดิมบางส่วนในการเพิ่มทุน รวมถึงจะทำให้บริษัทได้รับเงินเพิ่มทุนได้ตรงตามความต้องการและในระยะเวลาอันสั้น ซึ่งจะช่วยเพิ่มโอกาสที่บริษัทจะเข้าไปลงทุนในโครงการที่สร้างผลตอบแทนที่ดี เพื่อเป็นการเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันและการพัฒนาธุรกิจของบริษัท ให้สามารถเติบโตได้อย่างมั่นคงและยั่งยืน รวมถึง การออกและเสนอขายหุ้น PP ยังสามารถช่วยเสริมสร้างความแข็งแกร่งทางด้านการเงินของบริษัทเนื่องจากผู้ลงทุนดังกล่าวมีศักยภาพในด้านเงินทุนและสามารถลงทุนในบริษัทได้จริง ทั้งนี้ที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นว่า ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อบริษัทฯ มีดังต่อไปนี้

**1. บริษัทฯ ไม่ได้รับผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงในการประกอบธุรกิจอย่างมีนัยสำคัญ**

ผู้ขอผ่อนผันในฐานะที่เป็นผู้บริหารของบริษัทฯ ไม่มีแผนเปลี่ยนแปลงนโยบายหรือแผนการบริหารกิจการของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ บริษัทยังคงมีเป้าหมายที่จะมุ่งเน้นการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเป็นธุรกิจหลักเช่นเดิม รวมถึงการดำเนินธุรกิจอื่นๆ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การพัฒนา และ/หรือ ครอบครองอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า การให้บริการบริหารโครงการให้กับผู้อยู่อาศัย และ/หรือ นักลงทุน และการให้บริการเป็นนายหน้าซื้อขายห้องพักอาศัย

นอกจากนี้ จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน ให้แก่ผู้ขอผ่อนผัน จะช่วยลดภาระการลงทุนของผู้ถือหุ้นเดิมบางส่วนในการเพิ่มทุน รวมถึงจะทำให้บริษัทได้รับเงินเพิ่มทุนได้ตรงตามความต้องการและในระยะเวลาอันสั้น ซึ่งจะช่วยเพิ่มโอกาสที่บริษัทจะเข้าไปลงทุนในโครงการที่สร้างผลตอบแทนที่ดี เพื่อเป็นการเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันและการพัฒนาธุรกิจของบริษัท ให้สามารถเติบโตได้อย่างมั่นคงและยั่งยืน รวมถึง การออกและเสนอขายหุ้น PP ยังสามารถช่วยเสริมสร้างความแข็งแกร่งทางด้านการเงินของบริษัทเนื่องจากผู้ลงทุนดังกล่าวมีศักยภาพในด้านเงินทุนและสามารถลงทุนในบริษัทฯ ได้

**2. บริษัทจะได้รับพันธมิตรทางธุรกิจใหม่**

การเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้ ทำให้บริษัทฯ ได้รับพันธมิตรทางธุรกิจในการร่วมทุน ได้แก่ นายพาที สารสิน ผู้ซึ่งมีความรู้และความเชี่ยวชาญในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับโลจิสติกส์ การบริการและการท่องเที่ยว โดย

ภายหลังจากการที่เข้ามาร่วมเป็นคณะกรรมการบริษัทฯ ในช่วงที่ผ่านมา นายพาที สารสิน ได้แสดงให้เห็นถึงความรู้และสามารถ อีกทั้งยังเป็นบุคคลที่รู้จักในวงการธุรกิจเหล่านี้ บริษัทฯ จึงได้เชิญคุณพาที สารสินมาร่วมลงทุนและนำความรู้ความสามารถดังกล่าว เพื่อมาเสริมสร้างความแข็งแกร่งให้กับบริษัทฯ โดยมีเงื่อนไขอย่างเดียว คือ ให้นายกฤษณ์ ณรงค์เดช ร่วมลงทุนในครั้งนี้ด้วย เพื่อเสริมสร้างความมั่นใจให้กับคุณพาที สารสินในการลงทุนครั้งนี้ว่าผู้ถือหุ้นเดิมจะยังคงสัดส่วนเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัทฯ และยังคงร่วมพัฒนาบริษัทฯ ให้เจริญเติบโตไปในอนาคตร่วมกัน นอกจากนี้บริษัทฯ มีความตั้งใจที่ขยายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวและการบริการ เช่น โครงการที่พักอาศัย มีการบริหารงานโดยกลุ่มโรงแรม, โรงแรม, และอาคารสำนักงาน ด้วยเหตุนี้ บริษัทฯ จึงเห็นความสามารถและความเชี่ยวชาญของคุณพาที สารสินที่จะเข้ามาเสริมความแข็งแกร่งทั้งในด้านธุรกิจและการเงิน

**3. บริษัทฯ จะได้รับเงินเพิ่มทุนเพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ**

ภายหลังจากการเพิ่มทุนในครั้งนี้ บริษัทฯ จะมีเงินทุนหมุนเวียนของกิจการที่เพิ่มมากขึ้นเพื่อใช้สำหรับรองรับแผนธุรกิจของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ มีแผนที่จะนำเงินลงทุนส่วนหนึ่งไปใช้ในการลงทุน จะนำเงินไปใช้ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หรือเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้บริษัทฯ มีแผนจะนำเงินไปลงทุน ในโครงการสุขุมวิท 28 ซึ่งเป็นที่ดินเปล่า ตั้งอยู่ติดซอยสุขุมวิท 28 และซอยสุขุมวิท 30 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร โดยจะสร้างเป็นโครงการที่พักอาศัย และโครงการกมลา จังหวัดภูเก็ต ซึ่งเป็นที่ดินเปล่า ตั้งอยู่ถนนสายลายิ-นาคาเล ตำบลกมลา อำเภอกระทู้ จังหวัดภูเก็ต โดยจะสร้างเป็นที่พักอาศัย และเพื่อชำระคืนหนี้ตามตั๋วแลกเงิน และ/หรือ สัญญากู้ยืมเงิน และ/หรือ หุ้นกู้ระยะสั้นของกลุ่มบริษัท และ/หรือ กิจการร่วมค้า

ในกรณีทั่วไปการเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดแบบเฉพาะเจาะจง (Private Placement) เพื่อให้บริษัทฯ มีความเชื่อมั่นว่าบริษัทฯ จะมีเงินทุนเพียงพอต่อแผนการใช้เงินของบริษัทฯ ภายใต้ระยะเวลาที่แน่นอนเมื่อเทียบกับการระดมทุนโดยการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้กับผู้ถือหุ้นเดิม (Right Offering) ซึ่งอาจมีความเสี่ยงที่บริษัทฯ อาจไม่ได้รับเงินเพิ่มทุนครบตามจำนวนที่ต้องการ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้เสนอขายหุ้น ที่ออกใหม่ในลักษณะเป็นการทั่วไป โดยกำหนดเงื่อนไขให้ผู้ที่จะซื้อหุ้นต้องเป็นผู้ถือหุ้น ของบริษัทและจำนวนการจองซื้อไม่เกินกว่าสัดส่วนการถือหุ้น โดยเป็นการเสนอขายตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นที่ให้เสนอขายต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน แต่จะไม่เสนอขายให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้ บริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Offering : PPO) ทำให้ผู้ถือหุ้นรายเดิมรายอื่นจะได้รับสิทธิในการซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน ยกเว้นบริษัทและ/หรือผู้ถือหุ้นเดิมที่มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ ซึ่งแตกต่างจากการเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิม (Right Offering) ที่ให้สิทธิในการซื้อหุ้นเพิ่มทุนแก่ผู้ถือหุ้นเดิมทุกราย

นอกจากนี้การเพิ่มทุนในครั้งนี้มีความสมเหตุสมผลและจะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัท โดยบริษัทมีความจำเป็นที่จะต้องระดมทุนเพื่อใช้ในการลงทุนเพิ่มเติมเพื่อสร้างผลกำไรและผลตอบแทนให้แก่บริษัทและผู้ถือหุ้นของบริษัทตามรายละเอียดที่ระบุในวัตถุประสงค์ในการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนและแผนการใช้เงินซึ่งแผนการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน PP ใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 และการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อรองรับใบสำคัญ

แสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทให้แก่บุคคลในวงจำกัด เป็นแนวทางการระดมทุนที่มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ในการเพิ่มทุนครั้งนี้ ซึ่งทำให้บริษัทได้รับเงินทุนตามจำนวนที่ต้องการ ซึ่งสอดคล้องกับการขยายธุรกิจตามแผนที่วางไว้

**4. บริษัทฯ จะต้องปรับโครงสร้างกรรมการใหม่จากการเพิ่มทุน**

ตามประกาศที่ ComSec. 2/2567 เมื่อวันที 7 กุมภาพันธ์ 2567 บริษัทฯ ได้มีหนังสือเรื่องแจ้งลาออกของกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ และการแต่งตั้งกรรมการ โดยแจ้งให้ทราบว่านายพาที สารสิน ได้ขอลาออกจากตำแหน่งกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ และเป็นหนึ่งในบุคคลได้รับการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดแบบเฉพาะเจาะจง (Private Placement) โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2567 จะทำให้โครงสร้างกรรมการของบริษัทฯ มีการเปลี่ยนแปลงไปดังนี้

| **ก่อนการยื่นคำขอผ่อนผัน** | | **หลังได้รับการอนุมัติเพิ่มทุนธุรกรรม PP ตามมติคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2567** |
|---|---|---|
| **ชื่อ-นามสกุล** | **ตำแหน่ง** | **ตำแหน่ง** |
| นายกฤษณ์ ณรงค์เดช | ประธานกรรมการบริษัท / กรรมการ | |
| นายกรณ์ ณรงค์เดช | กรรมการ / ประธานกรรมการบริหาร / ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยงองค์กร / ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหาร | |
| นายตัน ซวี เบ็ง เคลวิน | กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ | |
| นายเตย์ เคียน เซ็ง จอห์น | กรรมการ / กรรมการบริหาร | |
| นางอรนุช อภิศักดิ์ศิริกุล | กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ / กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน | |
| นายเบร็นตัน จัสติน มอเรลโล | กรรมการ | |
| นายพาที สารสิน | กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ | กรรมการ |

อย่างไรก็ดี การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวไม่รวมถึงการเปลี่ยนแปลงของกรรมการซึ่งอาจเกิดจากเหตุการณ์ต่างๆ เช่น การครบกำหนดในการดำรงตำแหน่งตามวาระ หรือ ลาออก เป็นต้น ซึ่งในกรณีดังกล่าว ผู้ขอผ่อนผันอาจส่งตัวแทนเข้าเป็นกรรมการของบริษัทฯ แทนตำแหน่งที่ว่างโดยที่บริษัทฯ จะดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดต่อไป ทั้งนี้ไม่ปรากฏข้อตกลงว่าผู้ขอผ่อนผันจะส่งตัวแทนเข้าเป็นกรรมการของบริษัทฯ นอกจากนี้ การอนุมัติรายการที่มีนัยสำคัญยังคงต้องดำเนินการตามข้อบังคับบริษัทฯ และตามกฎเกณฑ์ของสำนักงานก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่ต้องมีการขออนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเหมือนแนวทางที่เคยปฏิบัติมา

**1.2.4. ความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นจากการไม่อนุมัติการผ่อนผัน** Whitewash **การออกใบสำคัญแสดงสิทธิ (**Warrant**) ที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทที่จัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (**Private Placement**) ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกัน และการเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (**Private Placement**)**

หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติการผ่อนผัน Whitewash หรือ ผู้ขอผ่อนผันไม่ได้รับอนุมัติการทำ Whitewash จากสำนักงาน ก.ล.ต. หรือไม่ได้รับอนุมัติให้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ (Warrant) ที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทที่จัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกัน และการเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) บริษัทฯ จะไม่สามารถระดมทุนเพื่อทำรายการได้ตามแผนที่กำหนด

อนึ่งตามที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2567 ในการพิจารณาวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 5 ได้แก่ (1) พิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนบริษัท และการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท (2) พิจารณาอนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทเพื่อจัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) (RML-W1) ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกัน (3) พิจารณาอนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อย (โครงการ RML ESOP WARRANT ครั้งที่ 1) (4) พิจารณาอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนและรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัท (5) พิจารณาอนุมัติการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) โดยให้พิจารณาเป็นเรื่องที่เกี่ยวเนื่องกันและเป็นเงื่อนไขซึ่งกันและกัน ดังนั้น หากวาระใดวาระหนึ่งไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2567 จะไม่มีการพิจารณาวาระอื่น ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกันและเป็นเงื่อนไขซึ่งกันและกันกับวาระที่ไม่ได้อนุมัติอีก และจะถือว่าวาระที่เกี่ยวเนื่องกันที่ได้รับอนุมัติไปแล้วเป็นอันยกเลิก และตามที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2567 เมื่อวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2567 ได้พิจารณาอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering : PPO)

โดยมอบอำนาจให้ ประธานคณะกรรมการบริษัท หรือประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหาร หรือบุคคลที่ประธานคณะกรรมการบริษัท หรือประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหาร มอบหมายมีอำนาจในการดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 ซึ่งรวมถึงการออกหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงวัน เวลา สถานที่ และรายละเอียดอื่น ๆ ของการจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 ตามที่เห็นว่าจำเป็นหรือตามความเหมาะสมและสมควร ทั้งนี้ ต้องอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่กฎหมายกำหนดไว้

**1.2.5. สิทธิของผู้ถือหุ้นในการคัดค้านการผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมด**

ไม่มี เนื่องจากไม่ใช่กรณีที่ผู้ขอผ่อนผันประสงค์จะได้มาซึ่งหุ้นในบริษัทจนเป็นผลให้ผู้ขอผ่อนผันเป็นผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงจนถึงหรือข้ามร้อยละ 50 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัท อย่างไรก็ดี ในการผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) ในครั้งนี้จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยมติดังกล่าวมิให้นับรวมการออกเสียงของบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผัน บุคคลที่กระทำการร่วมกัน (Concert Party) ของผู้ขอผ่อนผัน และบุคคลตามมาตรา 258 ของบุคคลที่กระทำการร่วมกัน (Concert Party) ของผู้ขอผ่อนผัน

## 1.3. ความเหมาะสมของราคาหลักทรัพย์ที่เสนอขายให้แก่ผู้ขอผ่อนผัน

ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ และรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ ตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2567 และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2567 เมื่อวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2567 ได้พิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวนไม่เกิน 3,588,285,715 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 4,172,484,127 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 7,760,769,842 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่จำนวนไม่เกิน 3,588,285,715 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท โดยแบ่งเป็นการจัดสรร (1) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวนไม่เกิน 2,522,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) โดยกำหนดราคาเสนอขายไว้อย่างชัดเจน (2) การออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ครั้งที่ 1 ("RML-W1") จำนวนไม่เกิน 308,000,000 หน่วย โดยไม่คิดมูลค่าการเสนอขาย (ราคาเสนอขายต่อหน่วยเท่ากับ 0 บาท) ซึ่งคิดเป็นหุ้นสามัญที่จัดสรรไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิจำนวนไม่เกิน 308,000,000 หุ้น (คิดเป็นไม่เกินร้อยละ 7.38 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท ณ วันที่ที่ประชุมคณะกรรมการมีมติอนุมัติการเพิ่มทุนและการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 นี้) เพื่อจัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) (3) ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทที่ออกให้แก่กรรมการและพนักงานของบริษัท และบริษัทย่อย (โครงการ RML ESOP WARRANT ครั้งที่ 1) จำนวนไม่เกิน 44,000,000 หน่วย และ (4) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) จำนวนไม่เกิน 714,285,715 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท ตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) ในราคาหุ้นละ 0.42 บาท โดยจะเสนอขายในอัตราส่วน 9.38 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นใหม่ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้ความเห็นต่อความเหมาะสมของราคาซื้อหุ้น RML สำหรับธุรกรรมเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ที่เท่ากับ 0.42 บาทต่อหุ้นนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประเมินราคาหุ้นของ RML ด้วยวิธีการต่างๆ เพื่อเปรียบเทียบกับราคาซื้อหุ้นดังกล่าว ได้แก่

1) วิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach)

2) วิธีปรับปรุงมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach)

3) วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี (Price to Book Value Approach)

4) วิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาด (Market Value Approach)

5) วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงิน (Discounted Cash Flow Approach)

6) วิธีรวมส่วนของกิจการ (Sum of the Parts)

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ได้ประเมินราคาหุ้น RML ด้วยวิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรสุทธิต่อหุ้น (Price to Earning Approach) เนื่องจาก RML มีผลขาดทุนสุทธิย้อนหลัง 4 ไตรมาสล่าสุด (ไตรมาสที่ 4 ปี 2565 - ไตรมาสที่ 3 ปี 2566) เท่ากับ (488.77) ล้านบาท และไม่ได้ประเมินราคาหุ้น RML ด้วยวิธีอัตราส่วนมูลค่ากิจการต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย

ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (Enterprise value to EBITDA Approach) เนื่องจาก EBITDA ของ RML ย้อนหลัง 4 ไตรมาสล่าสุด (ไตรมาสที่ 4 ปี 2565 - ไตรมาสที่ 3 ปี 2566) เท่ากับ (144.29) ล้านบาท และ RML มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวนมาก เมื่อคำนวณราคาหุ้น RML โดยวิธีนี้จะทำให้มูลค่ากิจการของ RML ติดลบจึงไม่สามารถคำนวณราคาหุ้นได้ โดยรายละเอียดการประเมินมูลค่าหุ้น RML ในแต่ละวิธีเป็นดังนี้

### 1.3.1. วิธีมูลค่าตามบัญชี (book value approach)

การประเมินมูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีมูลค่ากิจการตามบัญชี book value approach จะแสดงถึงมูลค่าของกิจการ ซึ่งปรากฏตามมูลค่าทางบัญชี ณ ขณะใดขณะหนึ่ง โดยไม่คำนึงถึงผลประกอบการในอนาคตของบริษัท รวมทั้งปัจจัยภายนอกอื่นๆ เช่น ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมโดยรวม ซึ่งการประเมินมูลค่าครั้งนี้เป็นการประเมินมูลค่าตามบัญชีต่อหุ้นตามงบการเงินของ RML ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ซึ่งเป็นงบการเงินที่ผ่านการสอบทานโดยนาย พงทวี รัตนะโกเศศ ผู้สอบบัญชีจากบริษัท บริษัท ไพร้ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. รายละเอียดสรุปได้ดังนี้

| รายการ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 | จำนวนเงิน (ล้านบาท) |
|---|---|
| ทุนที่ออกและชำระแล้ว | 4,172.48 |
| ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ | 167.27 |
| ส่วนต่ำกว่าทุนจากการเปลี่ยนสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย | (615.67) |
| ทุนสำรองสำหรับการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ | 28.94 |
| กำไรสะสม | |
| จัดสรรแล้ว – ทุนสำรองตามกฎหมาย | 134.00 |
| ยังไม่ได้จัดสรร | (157.16) |
| องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น | 4.87 |
| **รวมส่วนของบริษัทใหญ่** | **3,734.72** |
| ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม | 31.83 |
| **รวมส่วนของผู้ถือหุ้น** | **3,766.55** |
| มูลค่าที่ตราไว้ (บาทต่อหุ้น) | 1.00 |
| จำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด (ล้านหุ้น) | 4,172.48 |
| **มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (บาทต่อหุ้น)** | **0.90** |

การประเมินราคาหุ้นด้วยวิธีนี้สะท้อนฐานะการเงินของ RML และบริษัทย่อย ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง โดยไม่ได้สะท้อนมูลค่าตลาดของสินทรัพย์ในปัจจุบันที่อาจมีการปรับเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากมูลค่าตามบัญชี และเหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงานทางการเงินที่มัยสำคัญต่องบการเงิน รวมทั้งยังไม่ได้คำนึงถึงผลประกอบการและความสามารถในการทำกำไรของ RML และบริษัทย่อยในอนาคต และไม่ได้คำนึงถึงแนวโน้มของภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมโดยรวมที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินงานในอนาคตของ RML อย่างไรก็ตามที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าเป็นวิธีที่ไม่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าหุ้นของ RML เนื่องจากสินทรัพย์หลักของบริษัทฯ เป็นอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่มีสภาพคล่องต่ำ

และในปัจจุบันธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทผู้พัฒนาคอนโดมิเนียมมีราคาหุ้นตามวิธีราคาตลาดที่ต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชี โดยมีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี (P/BV) ที่ 0.56 – 0.64 เท่า ดังนั้นจะเห็นได้ว่าความคาดหวังของนักลงทุนในส่วนของราคาหุ้นของบริษัทในอุตสาหกรรมเดียวกันล้วนต่ำกว่าราคาตามบัญชีของบริษัท

จากการประเมินราคาหุ้นด้วยวิธีมูลค่าตามบัญชีจะได้ราคาประเมินหุ้น RML เท่ากับ 0.90 บาทต่อหุ้น สูงกว่าราคาที่บริษัทจะเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ที่ 0.42 บาทต่อหุ้น จำนวน 0.48 บาทต่อหุ้น คิดเป็นร้อยละ 114.29 ของราคาที่จะเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าว

### 1.3.2. วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book value approach)

การประเมินมูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book value approach) เป็นวิธีที่สามารถสะท้อนมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกิจการ ณ ขณะใดขณะหนึ่งได้มากกว่าวิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชี หรือเทียบเท่ากรณีที่กิจการขายทรัพย์สินทั้งหมดที่มีอยู่ในปัจจุบันที่ราคายุติธรรม โดยนำสินทรัพย์รวมของ RML หักด้วยหนี้สินรวมตามงบการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และปรับปรุงด้วยรายการต่างๆ ที่เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่ในงบการเงิน หรือรายการที่มีผลกระทบทำให้มูลค่าตามบัญชีสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงมากขึ้น รวมถึงส่วนเพิ่มหรือส่วนลดราย การปรับปรุงรายการสำคัญๆ ที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่ากิจการของ RML และบริษัทย่อย

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณารายการที่สำคัญในงบการเงินของ RML เพื่อประกอบการปรับปรุงมูลค่าหุ้นตามบัญชี ดังนี้

**(1) ส่วนเพิ่ม (ลด) จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน**

ในการประเมินมูลค่ากิจการประกอบการหามูลค่าตามวิธีปรับปรุงมูลค่าบัญชี บริษัทฯ ได้จัดให้มีการประเมินราคาทรัพย์สินที่สำคัญของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เพื่อเปรียบเทียบระหว่างราคาประเมินซึ่งเป็นราคายุติธรรมกับราคาที่บันทึกตามบัญชี และนำผลต่างมาคำนวณเพื่อให้ได้มูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว

(1.1) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท และบริษัทย่อย (ไม่รวมการร่วมค้า)

| บริษัทฯ และบริษัทย่อยผู้ถือกรรมสิทธิ์ | ทรัพย์สิน | วิธีประเมินมูลค่า | มูลค่าตามบัญชี ณ 30 ก.ย. 66 | ราคาประเมิน | ผลต่างราคาประเมิน - มูลค่าตามบัญชี | รายการปรับปรุง (ผลต่างหลังภาษี) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| บจ.กมลา เบย์ โฮลดิ้ง | โครงการวิลล่า หาดกมลา<br>ตำบลกมลา อำเภอกะทู้<br>จังหวัดภูเก็ต<br>พื้นที่ 22-1-25.8 ไร่ | Market Approach | 729.92 | | | |
| บจ.กมลา ฮิลล์ท็อป โฮลดิ้ง | ที่ดินเปล่า<br>ตำบลกมลา อำเภอกระทู้<br>จังหวัดภูเก็ต<br>พื้นที่ 3-0-1.5 ไร่ | Market Approach | 75.72 | 737.61 | (7.69) | (7.69) |
| บจ. ไรมอน แลนด์ ทเวนตี้ เอท | ที่ดินส่วนเพิ่มของ บริษัท ไรมอน แลนด์ ทเวนตี้ เอท จำกัด | Market Approach | 10.43 | 1,736.00 | 86.53 | 86.53 |

| บริษัทฯ และบริษัทย่อยผู้ถือกรรมสิทธิ์ | ทรัพย์สิน | วิธีประเมินมูลค่า | มูลค่าตามบัญชี ณ 30 ก.ย. 66 | ราคาประเมิน | ผลต่างราคาประเมิน - มูลค่าตามบัญชี | รายการปรับปรุง (ผลต่างหลังภาษี) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| บจ. ไรมอน แลนด์ ทเวนตี้ เอท | ที่ดินเปล่า<br>ซอยสุขุมวิท 28 แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร<br>พื้นที่ 2-0-16.4 ไร่ | Market Approach | 1,639.04 | | | |
| บจ. ไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ | โครงการซายร์ วงศ์อมาตย์<br>ตำบลนาเกลือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี<br>พื้นที่ 5-3-70 ไร่ | Market Approach | 2.67 | 4.05 | 1.38 | 1.16 |
| บมจ. ไรมอน แลนด์ | ที่ดินเปล่า<br>ต.หมูสี อ.ปากช่อง นครราชสีมา ติดซอยหลังวัดคลองเดื่อ-คุ้มบ้านใหม่ ห่างจากถนนทางหลวงชนบท นม.3052 ประมาณ 790.00 เมตร<br>พื้นที่ 12-2-02.0 ไร่ | Market Approach | | 37.52 | | |
| บมจ. ไรมอน แลนด์ | ที่ดินเปล่า<br>ต.หมูสี อ.ปากช่อง นครราชสีมา ติดซอยหลังวัดคลองเดื่อ-คุ้มบ้านใหม่<br>พื้นที่ 43-2-52.0 ไร่ | Market Approach | 7.40 | 59.48 | 89.60 | |
| บมจ. ไรมอน แลนด์ | ที่ดินเปล่า ต.บางพลี อ.บางพลี สมุทรปราการ พื้นที่ 1-0-91 ไร่ | Market Approach | 5.79 | 10.32 | 4.53 | 94.13 |
| บจ. ไรมอน แลนด์ สีลม | โครงการดิ เอสเทลล์ พร้อม พงษ์<br>ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร (จำนวน 1 หน่วย) | ราคาขาย[3/] | 18.05 | 18.05 | -[4/] | 0.98 |

| บริษัทฯ และบริษัทย่อยผู้ถือกรรมสิทธิ์ | ทรัพย์สิน | วิธีประเมินมูลค่า | มูลค่าตามบัญชี ณ 30 ก.ย. 66 | ราคาประเมิน | ผลต่างราคาประเมิน - มูลค่าตามบัญชี | รายการปรับปรุง (ผลต่างหลังภาษี) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| บจ. ไรมอน แลนด์ สีลม | โครงการเดอะลอฟท์ สีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร (จำนวน 2 หน่วย) | Market Approach สำหรับหน่วยที่ถือ และราคาขาย[3/] สำหรับหน่วยที่ขายใน Q4/66 | 14.24 | 15.46 | 1.22 | |
| บจ. ตากสิน พร็อพเพอร์ตี้ส์ | โครงการเดอะริเวอร์ – เดอะคิวบ์ (The Cube) ถนนเจริญนคร แขวงคลองต้นไทร เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร | Market Approach | 247.09 | 454.00 | 206.91[5/] | 951.11 |
| บจ. ตากสิน พร็อพเพอร์ตี้ส์ | โครงการซัมเมอร์เซ็ท ริเวอร์ไซด์กรุงเทพ ถนนเจริญนคร แขวงคลองต้นไทร เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร | Market Approach | 377.48 | 1,043.11 | 665.63[6/] | |
| บจ. ตากสิน พร็อพเพอร์ตี้ส์ | โครงการไลฟ์ ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพ ถนนเจริญนคร แขวงคลองต้นไทร เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร | Income Approach | 141.82 | 214.58 | 72.76[6/] | |
| บจ. ตากสิน พร็อพเพอร์ตี้ส์ | ศูนย์การค้าวิว (VUE) ถนนเจริญนคร แขวงคลองต้นไทร เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร พื้นที่ 2-3-71 ไร่ | Income Approach | 30.08 | 214.57 | 184.49[6/] | |
| บจ. ตากสิน พร็อพเพอร์ตี้ส์ | ที่ดินเปล่า ต.บางพลี อ.บางพลี สมุทรปราการ พื้นที่ 0-0-74 ไร่ | Market Approach | 1.48 | 1.55 | 0.07 | |

(1.2) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของการร่วมค้า

| การร่วมค้าผู้ถือกรรมสิทธิ์ | ทรัพย์สิน | วิธีประเมินมูลค่า | มูลค่าตามบัญชี ณ 30 ก.ย. 66 | ราคาประเมิน | ผลต่างราคาประเมิน - | ผลต่างหลังภาษี | สัดส่วนการถือหุ้นของ | รายการปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

| | | | | | มูลค่าตามบัญชี | | RML Group | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| บจ. ไรมอน แลนด์ ทเวนตี้ ซิก | โครงการดิ เอสเทลล์ พร้อมพงษ์ ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร พื้นที่ 1-3-97 ไร่ | ราคาขาย[3/] | 480.91 | 658.91 | 178.00 | 142.40[4/] | 51% | 72.63 |
| บจ. ไรมอน แลนด์ เทอร์ตี้เอท | ที่ดินเปล่า ซอยสุขุมวิท 38 แขวงคลองตัน กรุงเทพมหานคร | Market Approach | 2,593.72 | 2,563.56 | (30.16) | (30.16) | 51% | (15.38) |
| บจ. ไรมอน แลนด์ สาทร | โครงการเทตต์ 12 | ราคาขาย[3/] | 1,993.75 | 3,127.18 | 1,133.43 | 906.75[4/] | 51% | 462.44 |
| บจ. อาร์ เอ็ม แอล 548 | อาคาร One City Centre เพลินจิต | Income Approach | 8,976.98 | 12,224.20 | 3,247.22 | 2,711.21[7/] | 60% | 1,626.72 |

หมายเหตุ – 1/ สรุปสาระสำคัญของการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระแสดงไว้ในเอกสารแนบ 2 ของรายงานฉบับนี้

2/ ในกรณีที่ไม่สามารถใช้ผลขาดทุนสะสมได้จริงตามจำนวนดังกล่าว จะมีผลให้ส่วนปรับปรุงมูลค่าสุทธิลดลงจากที่แสดงนี้ และมีผลให้ราคาประเมินหุ้นตามวิธีนี้ลดลงจากที่ได้ประเมินไว้

3/ ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตรของสินค้าที่ขายในช่วงเวลา 6 เดือนล่าสุด

4/ โครงการดิ เอสเทลล์ และโครงการเทตต์ 12 เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายประเภทคอนโดมิเนียมที่กลุ่มบริษัทฯ พัฒนาขึ้นเอง ซึ่งปัจจุบันสร้างเสร็จแล้วอยู่ระหว่างการจองและโอนกรรมสิทธิ์ กลุ่มบริษัทฯ รับรู้ต้นทุนด้วยมูลค่าก่อสร้างตามจริง ณ เวลาที่ก่อสร้าง จึงทำให้มูลค่าตามบัญชีต่ำกว่ามูลค่าประเมินตามวิธีราคาขายอย่างมาก ทั้งนี้ โครงการดิ เอสเทลล์ ที่ถือโดยบจ. ไรมอน แลนด์ สีลม มีมูลค่าตามบัญชีเท่ากับมูลค่าประเมินตามวิธีราคาขาย เนื่องจากบริษัท ไรมอน แลนด์ สีลม จำกัด ซื้อห้องมาจากบริษัท ไรมอน แลนด์ ทเวนตี้ซิก จำกัด

5/ โครงการเดอะริเวอร์ – เดอะ คิวบ์ เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายประเภทอาคารสำหรับจัดกิจกรรมที่กลุ่มบริษัทฯ พัฒนาขึ้นเอง กลุ่มบริษัทฯ รับรู้ต้นทุนด้วยมูลค่าก่อสร้างตามจริง ณ เวลาที่ก่อสร้าง จึงทำให้มูลค่าตามบัญชีต่ำกว่ามูลค่าตามราคาประเมินอย่างมาก

6/ โครงการซัมเมอร์เซ็ท ริเวอร์ไซด์ โครงการไลฟ์ ริเวอร์ไซด์ และ ศูนย์การค้าวิว (VUE) เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าในธุรกิจเซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ โรงแรมและศูนย์การค้าที่บริษัทฯ พัฒนาขึ้นเอง รับรู้ต้นทุนด้วยมูลค่าก่อสร้างตามจริง ณ เวลาที่ก่อสร้าง และจัดประเภทเป็นที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งบริษัทฯ มีการตัดค่าเสื่อมราคาตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุการใช้งาน จึงทำให้มูลค่าตามบัญชีต่ำกว่ามูลค่าตามราคาประเมินอย่างมาก

7/ อาคาร One City Centre เป็นอาคารสำนักงานให้เช่าที่กลุ่มบริษัทฯ พัฒนาขึ้นเอง บริษัทฯ รับรู้ต้นทุนด้วยมูลค่าก่อสร้างตามจริง ณ เวลาที่ก่อสร้าง และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รวมมูลค่าสุทธิของสัญญาเช่าที่ดินตามสัญญาเช่า ซึ่งทั้งหมดเป็นกลุ่มสินทรัพย์ที่ต้องใช้ร่วมกันเพื่อสร้างกระแสเงินสด มีการตัดค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายตลอดอายุการใช้งาน ในขณะที่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้มีการประมาณการกระแสเงินสดตลอดอายุสัญญาเช่าที่คงเหลือถึงปี 2595 จึงทำให้มูลค่าตามบัญชีต่ำกว่ามูลค่าตามราคาประเมินอย่างมาก

**ความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ของ RML และบริษัทย่อย และการร่วมค้า โดยผู้ประเมินราคาอิสระ**

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในส่วนของที่ดินเปล่า ที่ดินรอการพัฒนา และอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างเสร็จแล้ว ผู้ประเมินราคาอิสระใช้วิธีเปรียบเทียบราคา (Market Approach) แบบการให้น้ำหนักตามระดับคะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score : WQS) ในแต่ละทรัพย์สินที่ประเมินนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่ามีความเหมาะสม เนื่องจากเป็นทรัพย์สินประเภทที่ในตลาดมีการซื้อขายที่เพียงพอสามารถนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินราคาได้โดยตรง ถึงแม้จะมีตัวแปรบางประการที่มีความแตกต่างจากทรัพย์สินที่ประเมินราคาและมีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินราคา แต่ผู้ประเมินราคาอิสระได้มีการปรับแก้ตัวแปรต่างๆ โดยเลือกใช้เทคนิควิธี Weighted Quality Score นอกจากนี้ในการประเมินราคาทรัพย์สินดังกล่าว ผู้ประเมินราคาอิสระได้คัดเลือกข้อมูลตลาดที่สามารถสะท้อนมูลต่าของทรัพย์สินที่ประเมินได้ เช่น เนื้อที่ดินของข้อมูลตลาดใกล้เคียงกัน สามารถพัฒนาเป็นโครงการได้เหมือนกัน มีศักยภาพการใช้ประโยชน์เหมือนกัน รวมทั้งได้ปรับเพิ่มลดการให้คะแนนปปัจจัยของทรัพย์สินที่ประมินในเรื่องทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม ทางเข้า-ออกของทรัพย์สินให้เหมาะสมกับข้อมูลทรัพย์สินที่ทำการประเมิน จากนั้นมีการถ่วงน้ำหนักความน่าเชื่อถือของทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบขั้นสุดท้าย เพื่อหาราคาทรัพย์สินที่ประเมิน ซึ่งเป็นหนึ่งในกระบวนการประเมินราคาตลาดตามมาตรฐานวิชาชีพของผู้ประเมินราคา

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้จากการให้เช่า สำหรับอาคารโรงแรมและคอมมูนิตี้มอลล์ ที่ผู้ประเมินราคาอิสระได้ใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) มีความเหมาะสมเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ประเภทนี้สามารถก่อให้เกิดรายได้ทั้งปัจจุบันและอนาคต และสามารถสะท้อนมูลค่าปัจจุบันของกำไรจากการดำเนินการให้เช่า ซึ่งเป็นหนึ่งในกระบวนการประเมินราคาตลาดตามมาตรฐานวิชาชีพของผู้ประเมินราคาอิสระ

**(2) ประมาณการหนี้สิน**

ตามรายละเอียดของคดีฟ้องร้องซึ่งเปิดเผยรายละเอียดไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 ดังนี้

(1) กลุ่มกิจการมีคดีความที่เกี่ยวเนื่องกับการถูกกล่าวหาว่าผิดสัญญาจะซื้อจะขายจากลูกค้าบางรายและคดีละเมิด ซึ่งมีมูลค่าฟ้องร้องรวมทั้งสิ้น 34.32 ล้านบาท (พ.ศ. 2565: จำนวน 31 ล้านบาท) อย่างไรก็ตาม กลุ่มกิจการอยู่ระหว่างการต่อสู้คดี โดยทนายความของบริษัทและฝ่ายบริหารเชื่อมั่นว่ากลุ่มกิจการจะไม่ได้รับผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญจากคดี โดย ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2566 กลุ่มกิจการได้บันทึกประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับคดีความดังกล่าวเป็นจำนวนเงินประมาณ 2.8 ล้านบาท (พ.ศ. 2565: จำนวน 2.8 ล้านบาท)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นตามหลักความระมัดระวังว่า หากบริษัทฯ ไม่สามารถต่อสู้คดีได้ อาจจะต้องชำระค่าเสียหายตามมูลค่าฟ้องร้องจำนวน 34.32 ล้านบาท ซึ่งได้บันทึกประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับคดีความไว้แล้ว 2.80 ล้านบาท จึงควรปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีให้สะท้อนถึงค่าเสียหายที่อาจถูกตัดสินให้ชำระจำนวน 31.52 ล้านบาท

(2) เมื่อวันที่ 31 มกราคม พ.ศ. 2563 และวันที่ 14 ธันวาคม พ.ศ. 2564 บริษัทและบริษัทย่อยสองแห่งได้ถูกฟ้องร้องจากนิติบุคคลคอนโดมิเนียมแห่งหนึ่งเกี่ยวกับข้อกล่าวหาเรื่องการผิดสัญญาจะซื้อจะขายและปัญหาทรัพย์สินส่วนกลางบางส่วนในโครงการคอนโดมิเนียม ต่อมาเมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 บริษัท บริษัทย่อยสองแห่ง และนิติบุคคลคอนโดมิเนียมได้มีการทำสัญญาประนีประนอมยอมความอีกครั้งเพื่อระงับข้อพิพาทที่มีระหว่างกัน โดยศาลชั้นต้นได้มีคำพิพากษาตามยอมตามสัญญาดังกล่าวเมื่อวันที่ 30 มีนาคม พ.ศ. 2566 ต่อมาจำเลยที่เหลือได้ยื่นอุทธรณ์คำสั่ง
ศาลชั้นต้น โดยทนายความของบริษัทและฝ่ายบริหารเชื่อมั่นว่ากลุ่มกิจการจะไม่ได้รับผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญจากคดี เนื่องจากตามสัญญาประนีประนอมยอมความบริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินบางส่วนในโครงการคอนโดมิเนียมและกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้กับนิติบุคคลคอนโดมิเนียมดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว และต้องจ่ายชดเชยเป็นเงินสดให้นิติบุคคลดังกล่าวอีกจำนวน 33.55 ล้านบาท กลุ่มกิจการบันทึกหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับคดีความนี้เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นตามหลักความระมัดระวังว่า บริษัทฯ ได้ชำระค่าชดเชยตามสัญญาประนีประนอมยอมความแล้ว และได้รับรู้ค่าชดเชยที่อาจเกิดขึ้นครบถ้วนแล้ว

(3) การร่วมค้าสองแห่งมีคดีความที่เกี่ยวเนื่องกับการถูกกล่าวหาในคดีละเมิดซึ่งมีมูลค่าฟ้องร้องรวมทั้งสิ้น 33 ล้านบาท (พ.ศ. 2565: 31 ล้านบาท) อย่างไรก็ตาม การร่วมค้าดังกล่าวอยู่ระหว่างการต่อสู้คดี โดยทนายความของบริษัทและ ฝ่ายบริหารเชื่อมั่นว่ากลุ่มบริษัทจะไม่ได้รับผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญจากคดี โดย ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2566 (พ.ศ. 2565: ไม่ได้บันทึก) การร่วมค้าดังกล่าวไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับคดีความดังกล่าว

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นตามหลักความระมัดระวังว่า หากบริษัทฯ ไม่สามารถต่อสู้คดีได้ อาจจะต้องชำระค่าเสียหายตามมูลค่าฟ้องร้องจำนวน 33.00 ล้านบาท ซึ่งไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับคดีความไว้ จึงควรปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีให้สะท้อนถึงค่าเสียหายที่อาจต้องชำระจำนวน 33.00 ล้านบาท

**(3) สรุปการปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี**

ในการประเมินราคาหุ้นด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าหุ้นตามบัญชี ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้นำรายการปรับปรุงต่างๆ ทำคำนวณได้ข้างต้นมาบวกเพิ่ม/(หัก) ในมูลค่าหุ้นตามบัญชี จากงบการเงินรวมของ RML และบริษัทย่อย ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 โดยสรุปการปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีของ RML ได้ดังนี้

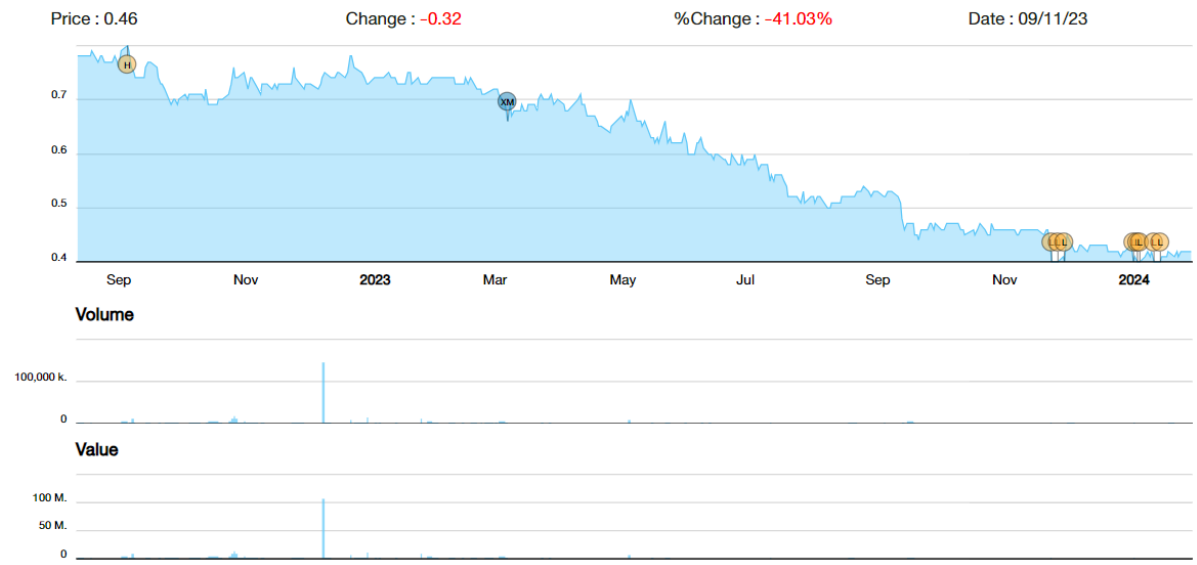
| รายการ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 | จำนวนเงิน (ล้านบาท) |
|---|---|
| รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของ RML | 3,766.55 |
| บวก ส่วนเพิ่มจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ – สุทธิหลังภาษีเงินได้ | 1,126.21 |
| บวก ส่วนเพิ่มจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของการร่วมค้า – สุทธิหลังภาษีเงินได้ | 2,146.41 |
| หัก หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความ | (64.52) |
| **มูลค่าตามบัญชีสุทธิหลังปรับปรุง** | **6,974.65** |
| มูลค่าที่ตราไว้ (บาทต่อหุ้น) | 1.00 |
| จำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด (ล้านหุ้น) | 4,172.48 |
| **ราคาต่อหุ้นตามวิธีปรับปรุงมูลค่าหุ้นตามบัญชี (บาทต่อหุ้น)** | **1.67** |

การประเมินราคาหุ้นด้วยวิธีนี้สะท้อนมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ RML และบริษัทย่อย ที่เป็นปัจจุบันมากกว่าวิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชี โดยได้คำนึงถึงราคาตลาดของสินทรัพย์หลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของ RML และบริษัทย่อย ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย ที่ดินรอการพัฒนา ที่ดิน อาคาร และ อุปกรณ์ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่มีการเปลี่ยนแปลงไปจากราคาตามบัญชีอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งสามารถสะท้อนถึงรายได้และความสามารถในการทำกำไรของ RML และบริษัทย่อยในอนาคตจากการพัฒนาทรัพย์สินที่มีอยู่ในปัจจุบัน ตลอดจนสะท้อนหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตจากคดีความที่กลุ่ม RML ถูกฟ้องร้องและอยู่ระหว่างการต่อสู้ในอนาคต อย่างไรก็ตามที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าเป็นวิธีที่ไม่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าหุ้นของ RML เนื่องจากสินทรัพย์หลักของบริษัทฯ เป็นอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่มีสภาพคล่องต่ำ และในปัจจุบันธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทผู้พัฒนาคอนโดมิเนียมมีราคาหุ้นตามวิธีราคาตลาดที่ต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชี โดยมีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี (P/BV) ที่ 0.56 – 0.64 เท่า ดังนั้นจะเห็นได้ว่าความคาดหวังของนักลงทุนในส่วนของราคาหุ้นของบริษัทในอุตสาหกรรมเดียวกันล้วนต่ำกว่าราคาตามบัญชีของบริษัท

จากการประเมินราคาหุ้น RML ตามวิธีปรับปรุงมูลค่าหุ้นตามบัญชีจะได้ราคาประเมินหุ้น RML เท่ากับ 1.67 บาทต่อหุ้น สูงกว่าราคาที่บริษัทจะเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ที่ 0.42 บาทต่อหุ้น จำนวน 1.25 บาทต่อหุ้น คิดเป็นร้อยละ 297.62 ของราคาที่จะเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าว

### 1.3.3. วิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาด (Market Value Approach)

การประเมินราคาหุ้นตามวิธีนี้ ประเมินจากราคาตลาดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (มูลค่าการซื้อขายรวม / ปริมาณการซื้อขายรวม) ของหุ้น RML ที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ ในอดีต ณ ช่วงเวลาต่างๆ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาราคาตลาดย้อนหลังในแต่ละช่วงของระยะเวลา 1 ปี นับจนถึงวันที่ 9 มกราคม 2567 สรุปได้ดังนี้




ที่มา : เว็บไซต์ “SETSMART”

| ช่วงเวลา | ราคาหุ้น (บาท/หุ้น) | | | ปริมาณซื้อขายเฉลี่ยต่อวัน (พันหุ้น) | ราคาปิดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (บาท/หุ้น) | ปริมาณซื้อขายเฉลี่ยต่อวันต่อจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกิจการ (ร้อยละ) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | สูงสุด | ต่ำสุด | เฉลี่ย | | | |
| ค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 7 วัน | 0.42 | 0.41 | 0.41 | 104.00 | 0.42 | 0.00% |
| ค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 15 วัน | 0.42 | 0.39 | 0.41 | 314.54 | 0.41 | 0.01% |
| ค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 30 วัน | 0.43 | 0.39 | 0.41 | 424.00 | 0.41 | 0.01% |
| ค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 60 วัน | 0.46 | 0.39 | 0.42 | 440.50 | 0.42 | 0.01% |
| ค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 90 วัน | 0.47 | 0.39 | 0.43 | 439.48 | 0.44 | 0.01% |
| ค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 120 วัน | 0.56 | 0.39 | 0.46 | 594.35 | 0.47 | 0.01% |
| ค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 180 วัน | 0.67 | 0.39 | 0.51 | 587.87 | 0.51 | 0.01% |
| ค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 360 วัน | 0.82 | 0.39 | 0.68 | 1,628.92 | 0.51 | 0.04% |
| ช่วงราคาหุ้นสามัญของบริษัทฯ | | | | | 0.41 - 0.51 | |

อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาปริมาณหุ้นของ RML ที่ซื้อขายในช่วงเวลา 360 วันทำการย้อนหลัง ซึ่งอยู่ระหว่าง 0.10 – 1.63 ล้านหุ้นต่อวัน คิดเป็นร้อยละ 0.00 – 0.04 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ RML ซึ่งถือได้ว่าหุ้นของ RML เป็นหุ้นที่มีไม่มีสภาพคล่องในการซื้อขาย ดังนั้นราคาตลาดดังกล่าวจึงเป็นราคาที่ไม่สามารถสะท้อนอุปสงค์และอุปทานของหุ้นในช่วงระยะเวลาต่างๆ และความต้องการของนักลงทุนทั่วไปที่มีต่อศักยภาพและการเติบโตในอนาคตได้

### 1.3.4. วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี (Price to book value ratio approach : P/BV ratio)

การประเมินราคาหุ้นตามวิธีนี้ เป็นการประเมินโดยพิจารณาอ้างอิงจากอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี (P/BV) ของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) กลุ่มอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง หมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (mai) กลุ่มอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง ที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่คล้ายคลึงกับ RML โดยพิจารณาจากบริษัทจดทะเบียนในกลุ่มดังกล่าวที่เป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยมีสัดส่วนรายได้จากโครงการในแนวสูง หรือกลุ่มคอนโดมิเนียม มากกว่าร้อยละ 50 ของรายได้จากการดำเนินทั้งหมด โดยบริษัทจดทะเบียนที่ใช้อ้างอิงมีดังนี้

| | บริษัทจดทะเบียน | ชื่อย่อหลักทรัพย์ | การประกอบธุรกิจ |
|---|---|---|---|
| 1 | บริษัท คันทรี่ กรุ๊ป ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) | CGD | ประกอบธุรกิจการลงทุนโดยถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ |
| 2 | บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) | MJD | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและธุรกิจโรงแรม โดยเน้นโครงการอาคารที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูง หรือ คอนโดมิเนียม ในระดับไฮเอนด์ ที่มีความหรูหราในการอยู่อาศัย |
| 3 | บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) | LPN | ผู้ประกอบธุรกิจในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมุ่งเน้นการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยภายในเมือง ในราคาที่สามารถครอบครองได้สำหรับกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ในระดับกลางถึงกลาง-ล่าง เป็นกลุ่มเป้าหมายหลัก ด้วยการออกแบบและพัฒนาโครงการภายใต้แนวคิด LPN Design ซึ่งคำนึงถึงคุณค่าของผลิตภัณฑ์ การพัฒนาโครงการที่มีขนาดใหญ่เพื่อได้เปรียบในเรื่องของต้นทุน และยังคงสามารถควบคุมราคาให้เหมาะสมกับกลุ่มเป้าหมาย ประกอบกับกระบวนการในการพัฒนาตั้งแต่ต้นน้ำยันปลายน้ำที่เน้นความรวดเร็ว และการสร้างความแตกต่างด้วยกลยุทธ์ ชุมชนน่าอยู่ ซึ่งเป็นคุณค่าด้านการบริการ ที่สามารถสร้างความประทับใจก่อให้เกิดความผูกพันต่อลูกค้าและผู้อยู่อาศัยในชุมชนลุมพินี |
| 4 | บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) | NOBLE | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย รับจ้างก่อสร้าง ให้เช่าและให้บริการ |
| 5 | บริษัท อีสเทอร์นสตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) | ESTAR | ดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย หรือให้เช่า และธุรกิจสนามกอล์ฟ ในกรุงเทพมหานครและจังหวัดระยอง |
| 6 | บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) | QH | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้เช่า บ้านพร้อมที่ดิน หน่วยในอาคารชุดพักอาศัย อาคารที่พักอาศัยให้เช่า (ธุรกิจเซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ โรงแรม) อาคารสำนักงาน รวมทั้งรับจ้างบริหาร และร่วมลงทุนในธุรกิจอื่นๆ |

ที่มา : ข้อมูลจากเว็บไซต์ “www.set.or.th”

ข้อมูลทางการเงินของบริษัทจดทะเบียนที่ใช้อ้างอิง

| | ชื่อย่อหลักทรัพย์ | มูลค่าตลาด ณ 30 กันยายน 2566 | สินทรัพย์รวม ณ 30 กันยายน 2565 | รายได้รวม 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 | กำไร(ขาดทุน)ของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่ รวม 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | CGD | 2,893.15 | 17,231.20 | 4,461.07 | 20.69 |
| 2 | MJD | 1,161.56 | 18,029.77 | 2,587.82 | (317.25) |
| 3 | LPN | 6,049.47 | 26,466.13 | 7,454.80 | 373.58 |
| 4 | NOBLE | 5,587.21 | 24,761.51 | 11,219.18 | 1,057.55 |
| 5 | ESTAR | 1,406.23 | 6,609.19 | 1,369.50 | (2.21) |
| 6 | QH | 24,000.21 | 42,752.66 | 9,459.68 | 2,550.97 |
| * | RML | 1,919.34 | 7,757.49 | 284.21 | (488.77) |

ที่มา : เว็บไซต์ SETSMART

การประเมินมูลค่าหุ้นตามวิธีนี้ ประเมินโดนนำมูลค่าตามบัญชีของ RML และบริษัทย่อย ณ 30 กันยายน 2566 ซึ่งเท่ากัน 0.90 บาทต่อหุ้น คูณกับค่าเฉลี่ยอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี (P/BV) ของบริษัทจดทะเบียนที่ใช้อ้างอิง ตามที่กล่าวข้างต้น ในช่วงเวลาต่างๆ ย้อนหลัง 7 วัน 15 วัน 30 วัน 60 วัน 90 วัน 180 วัน และ 360 วัน นับจากวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2567 สรุปได้ดังนี้

| บริษัท | ค่า P/BV Ration เฉลี่ยย้อนหลัง (เท่า) | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 7วัน | 15วัน | 30วัน | 60วัน | 90วัน | 120วัน | 180วัน | 360วัน |
| CGD | 0.67 | 0.66 | 0.66 | 0.65 | 0.65 | 0.65 | 0.67 | 0.77 |
| MJD | 0.24 | 0.24 | 0.25 | 0.24 | 0.24 | 0.24 | 0.24 | 0.26 |
| LPN | 0.46 | 0.47 | 0.48 | 0.48 | 0.48 | 0.49 | 0.50 | 0.53 |
| NOBLE | 0.84 | 0.86 | 0.86 | 0.86 | 0.87 | 0.90 | 0.93 | 1.07 |
| ESTAR | 0.27 | 0.26 | 0.27 | 0.27 | 0.27 | 0.28 | 0.29 | 0.33 |
| QH | 0.86 | 0.85 | 0.86 | 0.85 | 0.86 | 0.86 | 0.86 | 0.88 |
| ค่าเฉลี่ยของ 6 บริษัท | 0.56 | 0.56 | 0.56 | 0.56 | 0.56 | 0.57 | 0.58 | 0.64 |
| **มูลค่าหุ้น RML (บาท/หุ้น)** | **0.50** | **0.50** | **0.50** | **0.50** | **0.50** | **0.51** | **0.52** | **0.57** |
| มูลค่ากิจการ (ล้านบาท) | 2,086.24 | 2,086.24 | 2,086.24 | 2,086.24 | 2,086.24 | 2,127.97 | 2,169.69 | 2,378.32 |

ที่มา : ราคาหุ้นของบริษัทฯ ที่นำมาเปรียบเทียบมาจาก SETSMART

จากการประเมินราคาหุ้นด้วยวิธีนี้จะสะท้อนมูลค่าของสินทรัพย์ของ RML และบริษัทย่อย ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง โดยเปรียบเทียบกับค่าเฉลี่ยของอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชีของบรัทจดทะเบียนที่ใช้อ้างอิง อย่างไรก็ตาม วิธีนี้ไม่ได้สะท้อนมูลค่าตลาดหรือมูลค่าที่แท้จริงของสินทรัพย์ รวมทั้งไม่ได้สะท้อนถึงความสามารถในการทำกำไรของ RML และบริษัทย่อยในอนาคต

จากการประเมินราคาหุ้น RML ตามวิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี จะได้ราคาประเมินหุ้น RML เท่ากับ 0.50 - 0.57 บาทต่อหุ้น สูงกว่าราคาที่บริษัทจะเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ที่ 0.42 บาทต่อหุ้น จำนวน 0.08 - 0.15 บาทต่อหุ้น คิดเป็นร้อยละ 19.05 – 35.71 ของราคาที่จะเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าว

### 1.3.5. วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted cash flow approach)

ในอดีตจนถึงปี 2562 บริษัทฯ และบริษัทย่อยดำเนินการพัฒนาและจำหน่ายหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์มาโดยตลอด อย่างไรก็ตามตั้งแต่ปี 2563 บริษัทฯ มีทิศทางในการดำเนินงานโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ๆ ผ่านการร่วมค้าเป็นหลัก ตามที่แสดงในงบการเงินรวมประจำปี 2565 และงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 ซึ่งบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนน้อยลงจากงวดก่อนหน้า โดยมีเพียงการดำเนินงานบนโครงการเดิมที่ RML และบริษัทย่อยครอบครองสินทรัพย์อยู่แล้ว ในขณะที่มีรายได้จากการขายและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์จำนวนมากที่การร่วมค้าตามที่แสดงในงบการเงินและงบทดลองของการร่วมค้าแต่ละแห่ง ซึ่งการร่วมค้าของกลุ่ม RML จะถูกจัดตั้งเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการใดโครงการหนึ่งและเมื่อสิ้นสุดโครงการจะมีการปิดกิจการของการร่วมค้านั้นๆ ชำระหนี้สิน คืนเงินลงทุน และแบ่งปันผลกำไร ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าจัดประเภทของกิจการในกลุ่มบริษัทฯ เพื่อประมาณการกระแสเงินสด ดังนี้

การประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted cash flow approach) เพื่อประเมินมูลค่าของกลุ่ม RML นั้น ที่ปรึกษาฯ จะเลือกใช้วิธีประเมินมูลค่าให้สอดคล้องกับลักษณะการดำเนินงานของแต่ละบริษัท โดยจะใช้วิธีดังนี้

1) วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted cash flow approach) ในการประเมินมูลค่าของ RML และบริษัทย่อย ไม่รวมการร่วมค้า ซึ่งมีธุรกิจหลักคงเหลือคือธุรกิจให้เช่าโรงแรมและงานส่วนกลางของทั้งกลุ่มกิจการ
2) วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted cash flow approach) ในการประเมินมูลค่าของการร่วมค้าเป็นรายบริษัท เนื่องจากแต่ละบริษัทมีการประกอบธุรกิจที่แตกต่างกัน ประกอบด้วยธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย 2 แห่ง ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า 1 แห่ง และธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งยังไม่มีแผนการที่แน่ชัดในการทำธุรกิจอีก 1 แห่ง

เนื่องจากวิธีนี้สามารถสะท้อนความสามารถในการทำธุรกิจได้มากกว่าวิธีอื่นเพราะคำนึงถึงกระแสเงินสดในอนาคต วิธีรวมส่วนของกิจการของ RML และบริษัทย่อย และการร่วมค้าที่ประกอบธุรกิจ และมูลค่ายุติของสินทรัพย์ที่มีในการร่วมค้าที่ไม่ได้ประกอบธุรกิจ

**1.3.5.1. สมมติฐานสำคัญ ในการประเมินมูลค่าของ RML และบริษัทย่อย และการร่วมค้า ตามวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด Discounted cash flow approach**

การประเมินราคาหุ้นตามวิธีนี้ เป็นวิธีการประเมินมูลค่าโดยคำนึงถึงผลการดำเนินงาน ความสามารถในการทำกำไรในอนาคตของ RML และบริษัทย่อย โดยการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันของประมาณการกระแสเงินสดสุทธิด้วยอัตราส่วนลดที่อ้างอิงจากต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของ RML และบริษัทย่อย (Weighted Average Cost of Capital : WACC) ซึ่งในการประมาณการกระแสเงินในอนาคต มีสมมติฐานว่า RML และบริษัทย่อย จะดำเนินธุรกิจตามที่เป็นอยู่ในปัจจุบันอย่างต่อเนื่องไปในอนาคต โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงนโยบายแผนงานการดำเนินธุรกิจอย่างมีนัยสำคัญ

1) โครงการที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน

ประมาณการกระแสเงินสดสุทธิในอนาคตของ RML และบริษัทย่อย และการร่วมค้า จะมาจากโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน ทั้งโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและอยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า โครงการที่อยู่ระหว่างการขายหรือเปิดจองหรือให้เช่า และโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างที่มีความแน่นอนในการขาย/ให้เช่าที่ชัดเจนแล้ว ประกอบด้วย

1. โครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย รวม 4 โครงการ
2. โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า รวม 3 โครงการ
3. โครงการอสังหาริมทรัพย์ซึ่งดำเนินการโดยการร่วมค้า รวม 3 โครงการ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำประมาณการทางการเงินของโครงการดังกล่าว โดยคาดการณ์ว่าโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายทุกโครงการจะสามารถโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าได้ทั้งหมดตามประมาณการการจำหน่ายของบริษัทฯ สำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าจะดำเนินการต่อเนื่องต่อไปในอนาคต

การกำหนดสมมติฐานในประมาณการทางการเงิน โดยอ้างอิงข้อมูลจากโครการที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบันตามแผนการขาย (Budget Plan) ข้อมูลทางการเงิน อัตราส่วนทางการเงินที่เกิดขึ้นในอดีตของ RML และบริษัทย่อย และการวิเคราะห์ภาวะอุตสาหกรรมและปัจจัยต่างๆ ที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ รวมทั้งจากการสัมภาษณ์ หรือสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมจากเจ้าหน้าที่และผู้บริหารของ RML ตลอดจนการวิเคราะห์ข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้คำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิที่ได้จากประมาณการทางการเงินดังกล่าวด้วยอัตราคิดลด (Discount Rate) ที่อ้างอิงต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital : WACC) ของ RML

นอกจากนี้ สมมติฐานในการจัดทำประมาณการทางการเงินถูกกำหนดขึ้นภายใต้สถานการณ์ทางเศรษฐกิจในปัจจุบัน หากภาวะเศรษฐกิจ และปัจจัยภายนอกอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานของ RML และบริษัทย่อย

รามทั้งหากสถานการณ์ของ RML และบริษัทย่อย มีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญจากสมมติฐานที่กำหนดขึ้น ราคาประเมินหุ้น RML ที่ประเมินได้ตามวิธีนี้จะเปลี่ยนแปลงไปด้วยเช่นกัน

รายละเอียดสมมติฐานในการประมาณการทางการเงิน มีดังนี้

**ก. โครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย**

| โครงการ | ผู้ถือกรรมสิทธิ์ | ลักษณะทรัพย์สิน |
|---|---|---|
| ซายร์ วงศ์อมาตย์ | บจ. ไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ | คอนโดมิเนียม – เพื่อขาย |
| เดอะริเวอร์ - เดอะคิวบ์ | บจ. ตากสิน พร็อพเพอร์ตี้ส์ | อาคารสำหรับกิจกรรม – เพื่อขาย/เช่า |
| เดอะลอฟท์ สีลม | บจ. ไรมอน แลนด์ สีลม | คอนโดมิเนียม – เพื่อขาย |
| ดิ เอสเทลล์ (The Estelle) | บจ. ไรมอน แลนด์ สีลม | คอนโดมิเนียม - เพื่อขาย |

**ข. โครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อให้เช่า**

| โครงการ | ผู้ถือกรรมสิทธิ์ | ลักษณะทรัพย์สิน |
|---|---|---|
| วิวมอลล์ / ศูนย์การค้าวิว (Vue) | บจ. ตากสิน พร็อพเพอร์ตี้ส์ | ศูนย์การค้าชุมชน |
| โครงการซัมเมอร์เซ็ท ริเวอร์ไซด์ | บจ. ตากสิน พร็อพเพอร์ตี้ส์ | เซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ |
| โครงการไลฟ์ ริเวอร์ไซด์ (Lyf) | บจ. ตากสิน พร็อพเพอร์ตี้ส์ | โรงแรม |

**ค. โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ดำเนินธุรกิจผ่านการร่วมค้า (JV)**

| โครงการ | ผู้ถือกรรมสิทธิ์ | ลักษณะทรัพย์สิน |
|---|---|---|
| เทตต์ ทเวลฟ์ (Tait 12) | บริษัท ไรมอน แลนด์ สาทร จำกัด | คอนโดมิเนียม - เพื่อขาย |
| ดิ เอสเทลล์ (The Estelle) | บริษัท ไรมอน แลนด์ ทเวนตี้ ซิก จำกัด | คอนโดมิเนียม - เพื่อขาย |
| One City Centre | บริษัท อาร์ เอ็ม แอล 548 จำกัด | อาคารสำนักงานให้เช่า |

2) อัตราส่วนลด (Discount Rate)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดที่ได้จากการประมาณการผลการดำเนินงานของ RML และบริษัทย่อย และการร่วมค้า ด้วยอัตราส่วนเท่ากับร้อยละ 8.91 ซึ่งคำนวณจากต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital : WACC) ทั้งนี้ เนื่องจากปัจจุบัน RML มีการกู้ยืมหนี้สินในระดับที่เหมาะสมแล้วและมีแผนการจะคงระดับการกู้ยืมในระดับนี้ต่อเนื่องไป และมีเงื่อนไขของสัญญากู้และค้ำประกันบางฉบับที่ได้กำหนดอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญที่ RML จำเป็นต้องรักษาระดับไว้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงใช้อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E) ตามงบการเงินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2566

นอกจากนี้การร่วมค้าของ RML มีโครงสร้างทุนโดยหลักเป็นเงินลงทุนของผู้ลงทุน ได้แก่ RML และผู้ร่วมทุน เงินกู้ธนาคารในลักษณะของ Project Loan ซึ่ง RML และผู้ร่วมทุนเป็นผู้ค้ำประกัน และเงินกู้ยืมจาก RML และผู้ร่วมทุน (ถ้ามี) จึงทำให้อัตราส่วนทางการเงินของ RML นั้นเหมาะสมที่สะท้อนต้นทุนทางการทางการเงินของทั้ง RML และการร่วมค้า

ที่ปรึกษาฯ คำนวณอัตราคิดลด (Discount Rate) ที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดของ RML โดยอ้างอิงจากต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC) สามารถคำนวณได้ดังนี้

WACC = (D/(D+E) x Kd x (1 – T)) + (E/(D+E) x Ke)

WACC = [49.18% x 6.92% x (1-0%) + (50.82% x 10.83%)]

WACC = 8.91%

โดยที่:

| | |
|---|---|
| D* | หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย เท่ากับ 0.97 เท่าของส่วนของผู้ถือหุ้น อ้างอิงจากอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E) ของ RML |
| E* | มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้น |
| T | อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลเท่ากับร้อยละ 0 อ้างอิง Effective tax rate งวด 9 เดือนแรกของปี 2566 |
| Kd | ต้นทุนของหนี้สิน อ้างอิงจากหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักอยู่ที่ร้อยละ 6.92 ต่อปี |
| Ke | ต้นทุนของส่วนของผู้ถือหุ้น คำนวณด้วยวิธี Capital Asset Model (CAPM) อยู่ที่ร้อยละ 10.83 ต่อปี |

Ke สามารถคำนวณด้วยวิธี CAPM ดังนี้:

Ke = RF + $\beta$ x (RM – RF)

Ke = 10.83%

โดยที่:

| | |
|---|---|
| RF | อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่ไม่มีความเสี่ยง (Risk Free Rate) อ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลอายุ 15 ปี ณ วันที่ 31 มกราคม 2567 มีค่าเท่ากับร้อยละ 2.92 ต่อปี (ที่มา: ThaiBMA) |

<table>
<tr><td>Beta (β)</td><td>ค่า Beta (β) เป็นค่าเฉลี่ยค่าความแปรปรวนระหว่างผลตอบแทนของตลาดหลักทรัพย์ฯ กับผลตอบแทนของหุ้นกลุ่มบริษัทคู่เทียบ ทั้งหมด 6 บริษัท ได้แก่ บริษัท คันทรี่ กรุ๊ป ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) (คำนวณจากราคาปิดย้อนหลัง รายเดือน 5 ปี)
<table>
<tr><th>รายชื่อบริษัท</th><th>Levered beta[1/]</th><th>Unlevered beta[1/]</th></tr>
<tr><td>CGD</td><td>0.79</td><td>0.46</td></tr>
<tr><td>MJD</td><td>0.75</td><td>0.38</td></tr>
<tr><td>LPN</td><td>1.20</td><td>0.73</td></tr>
<tr><td>NOBLE</td><td>0.62</td><td>0.36</td></tr>
<tr><td>ESTAR</td><td>1.40</td><td>1.00</td></tr>
<tr><td>QH</td><td>0.70</td><td>0.52</td></tr>
<tr><td>ค่ามัธยฐานของ 6 บริษัท</td><td>0.77</td><td>0.49</td></tr>
<tr><td>ค่า Beta เมื่อใช้ค่ามัธยฐาน Unlevered Beta ของ 6 บริษัท ร่วมกับอัตราภาษีและ IBD/E ของ RML ซึ่งเท่ากับ 0% และ 0.97 เท่าตามลำดับ</td><td>0.97[1/]</td><td></td></tr>
<tr><td>RML[3/]</td><td>1.14</td><td>1.11</td></tr>
</table>
หมายเหตุ - 1/ ที่มา : Refinitiv สืบค้นเมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2567<br>2/ ค่าที่ที่ปรึกษาทางการเงินเลือกใช้<br>3/ แสดงเพื่อเปรียบเทียบ</td></tr>
<tr><td>RM</td><td>อัตราผลตอบแทนของตลาดหลักทรัพย์ฯ (Market Return) คำนวณจากอัตราผลตอบแทนรวมเฉลี่ยรายปีจากการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ในช่วง 15 ปี ย้อนหลัง ณ วันที่ 31 มกราคม 2567 มีค่าร้อยละ 11.11 ต่อปี</td></tr>
</table>

### 1.3.5.2. วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด Discounted cash flow approach ในการประเมินมูลค่าของ RML และบริษัทย่อย ไม่รวมการร่วมค้า

การประเมินราคาหุ้นตามวิธีนี้ เป็นวิธีการประเมินมูลค่าโดยคำนึงถึงผลการดำเนินงาน ความสามารถในการทำกำไรในอนาคตของ RML และบริษัทย่อยไม่รวมการร่วมค้า โดยการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันของประมาณการกระแสเงินสดสุทธิด้วยอัตราส่วนลดที่อ้างอิงจากต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของ RML และบริษัทย่อย (Weighted Average Cost of Capital : WACC) ซึ่งในการประมาณการกระแสเงินในอนาคต มีสมมติฐานว่า RML และบริษัทย่อย จะดำเนินธุรกิจตามที่เป็นอยู่ในปัจจุบันอย่างต่อเนื่องไปในอนาคต โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงนโยบายแผนงานการดำเนินธุรกิจอย่างมีนัยสำคัญ

1) กระแสเงินสดรับจากโครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายและอสังหาริมทรัพย์รอการจำหน่าย

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 RML และบริษัทย่อยมีโครงการที่อยู่ระหว่างเปิดขายจำนวน 4 โครงการ จำนวนหน่วยขายรวม 735 หน่วย มูลค่ารวม 6,886.26 ล้านบาท ซึ่งโครงการดังกล่าวมีจำนวนหน่วยขายที่โอนกรรมสิทธิ์แล้วรวม 731 หน่วยขาย มูลค่ารวม 6,397.36 ล้านบาท และหน่วยขายที่เหลืออีก 5 หน่วย มูลค่ารวม 496.89 ล้านบาท ซึ่งโครงการทั้งหมดสร้างเสร็จแล้วพร้อมจำหน่าย

| | | โครงการรวม | | โอนกรรมสิทธิ์แล้ว | | หน่วยคงเหลือ | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ลำดับ | ชื่อโครงการ | หน่วย | มูลค่า (ล้านบาท) | หน่วย | มูลค่า (ล้านบาท) | หน่วย | มูลค่า (ล้านบาท) |
| **คอนโดมิเนียม** | | | | | | | |
| 1 | ซายร์ วงศ์อมาตย์ | 465 | 3,096.16 | 464 | 3,092.39 | 1 | 3.77 |
| 2 | เดอะลอฟท์ สีลม | 268 | 3,313.95 | 267 | 3,304.97 | 2 | 16.97 |
| 3 | ดิ เอสเทลล์[1/] | 1 | 22.15 | - | - | 1 | 22.15 |
| **อาคารสำหรับกิจกรรม** | | | | | | | |
| 1 | เดอะริเวอร์ – เดอะ คิวบ์ | 1 | 454.00 | - | - | 1 | 454.00 |
| **รวม** | | **735** | **6,886.26** | **731** | **6,397.36** | **5** | **496.89** |

1/ ดิ เอสเทลล์ จำนวน 1 หน่วย เป็นส่วนที่กลุ่มบริษัทฯ ซื้อมาจากบริษัท ไรมอน แลนด์ ทเวนตี้ ซิก จำกัด ซึ่งเป็นการร่วมค้าของกลุ่มบริษัทฯ

ประมาณการกระแสเงินสดรับจากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย มาจากข้อเท็จจริงดังนี้

(1) โครงการเดอะลอฟท์ สีลม ได้มีการจองและโอนกรรมสิทธิ์เกิดขึ้นจริงในไตรมาสที่ 4 ปี 2566 จำนวน 1 หน่วย

(2) โครงการซายร์ วงศ์อมาตย์ จำนวน 1 หน่วย โครงการเดอะลอฟท์ สีลม จำนวน 1 หน่วย และโครงการ ดิ เอสเทลล์ พร้อมพงษ์ จำนวน 1 หน่วย เป็นหน่วยสุดท้ายของโครงการซึ่งโดยปกติแล้วบริษัทฯ จะถือไว้เพื่อรักษาสิทธิโหวตนิติบุคคลของอาคารชุดเพื่อรักษาผลประโยชน์ของลูกบ้านต่อไปอีกอย่างน้อย 2 ปีหลังจากจำหน่ายห้องชุดทั้งหมดได้แล้ว จึงยังไม่มีแผนการขายที่ชัดเจนในปัจจุบัน ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดที่ว่าผู้พัฒนาคอนโดมิเนียมที่ไม่ได้มีบริษัทนิติบุคคลอาคารชุดเป็นของตัวเอง เมื่อก่อสร้างเสร็จ ต้องจัดหานิติบุคคลมาบริหารอาคารชุดให้ก่อน 1 ปี โดยคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องเป็นตัวแทนของเจ้าของร่วม และต้องมีการเรียกประชุมใหญ่หลังจากที่จัดตั้งนิติบุคคลแล้ว ซึ่งตามปกติของธุรกิจคอนโดมิเนียมแล้วในการประชุมครั้งแรกผู้พัฒนาคอนโดมิเนียมจะต้องมีส่วนร่วมในการเรียกประชุม บริษัทฯ จึงถือครองห้องไว้เพื่อให้ตัวเองสามารถเป็นหนึ่งในตัวแทนของเจ้าของร่วม ในการเข้าร่วมฟังรายงานงบการเงินของนิติบุคคลอาคารชุด และช่วยนำเสนอรวมถึงโหวตข้อเสนอต่างๆ ที่ลูกบ้านต้องการ

(3) โครงการเดอะริเวอร์ – เดอะ คิวบ์ เป็นอาคารสำหรับกิจกรรมซึ่งมีขนาดใหญ่ 3 ชั้น มีพื้นที่ 2,163.62 ตร.ม. และเป็นสินทรัพย์ที่มีมูลค่าสูง RML ได้มีการทำการตลาดอยู่บ้างในอดีตจนถึงปัจจุบัน ทั้งยังมีการให้ข้อเสนอในการเช่าผ่านเว็บไซต์ของ RML แต่ยังไม่สามารถประมาณการช่วงเวลาที่คาดว่าสินทรัพย์ดังกล่าวจะก่อให้เกิดกระแสเงินสดได้อย่างน่าเชื่อถือ

ดังนั้นประมาณการกระแสเงินสดรับจากโครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายของ RML และ บริษัทย่อยระหว่างเดือนตุลาคม 2566 – ธันวาคม 2571 มีดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

| ลำดับ | ชื่อโครงการ | ประมาณการกระแสเงินสดรับ | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Q4/2566 | 2567 | 2568 | 2569 | 2570 | 2571 |
| **คอนโดมิเนียม** | | | | | | | |
| 1 | ซายร์ วงศ์อมาตย์ | - | - | - | - | - | - |
| 2 | เดอะลอฟท์ สีลม | 8.00 | - | - | - | - | - |
| 3 | ดิ เอสเทลล์[1/] | - | - | - | - | - | - |
| **อาคารสำหรับกิจกรรม** | | | | | | | |
| 1 | เดอะริเวอร์ – เดอะ คิวบ์ | - | - | - | - | - | - |
| **รวมกระแสเงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์** | | **8.00** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** |

2) กระแสเงินสดรับจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ และรายได้อื่นๆ

(1) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

1.1) โครงการหลัก

RML และบริษัทย่อยมีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าดังนี้ (1) โครงการวิวมอลล์ (Vue) ซึ่งเป็นศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall) 4 ชั้น มีพื้นที่ให้เช่า 4,000 ตารางเมตร โดยประกอบด้วยร้านค้า ร้านอาหาร แหล่งบันเทิง สถานที่ออกกำลังกาย และพื้นที่จัดกิจกรรมส่งเสริมการขายสำหรับชุมชน (2) โครงการเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ซัมเมอร์เซ็ท ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพ (Somerset) มีจำนวน 52 ห้อง รวมพื้นที่ให้เช่า 3,608 ตารางเมตร (3) โครงการโรงแรมไลฟ์ ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพ (Lyf) มีจำนวน 59 ห้อง รวมพื้นที่ให้เช่า 852.98 ตารางเมตร ซึ่งอยู่ระหว่างการเจรจากับผู้ให้บริการบริหารโรงแรม คาดว่าจะเริ่มเปิดบริการได้ในเดือนพฤษภาคม 2567

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการกระแสเงินสดรับของโครงการจากพื้นที่เช่า อัตราการเช่า ค่าเช่า และค่าบริการ โดยประมาณการกระแสเงินสดรับจากการให้เช่าและบริการของโครงการในไตรมาสที่ 4 ปี 2566 จากข้อมูลการให้เช่าที่เกิดขึ้นจริงในงวด 9 เดือนแรกของปี 2566 ประมาณการให้อัตราการเช่าของโครงการค่อยๆ ปรับเพิ่มขึ้นจนเข้าใกล้ค่าเฉลี่ยของตลาดการเช่าของสินทรัพย์ประเภทนั้นๆ ในปีถัดๆ ไป ได้แก่ ร้อยละ 90.00

สำหรับคอมมูนิตี้มอลล์ ร้อยละ 80.00 สำหรับเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ และ ร้อยละ 70.00 สำหรับโรงแรม และประมาณการราคาค่าเช่าปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.00 ทุกๆ 3 ปี สำหรับคอมมูนิตี้มอลล์ และร้อยละ 3.00 ทุกปี สำหรับเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ โรงแรม และพื้นที่เช่าอื่นๆ

โครงการวิวมอลล์มีรายได้อื่นๆ เช่น รายได้ค่าบริการอื่น รายได้ค่าส่วนกลาง รายได้ค่าสาธารณูปโภค เป็นต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการเป็นสัดส่วนต่อรายได้จากการให้เช่าและบริการ โดยประมาณการรายได้ค่าบริการในไตรมาสที่ 4 ปี 2566 ถึงปี 2571 อ้างอิงสัดส่วนรายได้ค่าบริการต่อรายได้ค่าเช่าที่เกิดขึ้นจริงในงวด 9 เดือนแรกของปี 2566

| สินทรัพย์ | อัตราการขึ้นราคา | อัตราการเช่าสูงสุด[1/] | อัตราค่าบริการอื่น |
|---|---|---|---|
| วิวมอลล์ | 10% ทุก 3 ปี | 90% | 38.04% ของรายได้ค่าเช่า[2/] |
| ซัมเมอร์เซ็ท ริเวอร์ไซต์ | 3% ต่อปี | 80% | ไม่มี |
| ไลฟ์ ริเวอร์ไซต์ | 3% ต่อปี | 70% | ไม่มี |

หมายเหตุ 1/ – อ้างอิงข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ของกรุงเทพประจำไตรมาสที่ 3 ปี 2566 โดย CBRE และปัดเศษทศนิยมลง
2/ – อ้างอิงข้อมูลย้อนหลัง 9 เดือนของวิวมอลล์

1.2) พื้นที่เช่าอื่นๆ

บริษัทฯ และบริษัทย่อยให้เช่าแก่บุคคลภายนอก ได้แก่ ให้เช่าป้ายโฆษณา ให้เช่าห้องชุด และให้เช่าพื้นที่ซึ่งบริษัทย่อยในสิงคโปร์ถือครอง ซึ่งมีการเช่าอย่างต่อเนื่องและบริษัทฯ คาดว่าผู้เช่าจะต่อสัญญาต่อไปในอนาคต โดยการให้เช่าป้ายโฆษณามีลักษณะเป็นสัญญาเช่า 3 ปี ประมาณการราคาค่าเช่าปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี การให้เช่าห้องชุดและให้เช่าพื้นที่อื่นๆ เป็นสัญญาปีต่อปี ประมาณการราคาค่าเช่าปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ต่อปี

(2) รายได้อื่นๆ

RML และบริษัทย่อยมีรายได้อื่นๆ ที่เกิดขึ้นในลักษณะต่อเนื่องดังนี้

- ค่าบริหารโครงการแก่การร่วมค้าและโครงการอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ เช่น จัดทำเอกสารทำรายงานการบริหารจัดการงานบริหารทั่วไป วางแผนและบริหารโครงก่อสร้าง บริหารนิติบุคคลอาคารชุด เป็นต้น
- รายได้ค่าคอมมิชชั่น เมื่อบริษัทฯ และบริษัทย่อย สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ของการร่วมค้าได้ บริษัทฯ หรือบริษัทย่อย จะได้รับค่าคอมมิชชั่นจากการจำหน่ายดังกล่าวร้อยละ 3.00 ของราคาขาย และบริษัทย่อยแห่งหนึ่งซึ่งรับเป็นนายหน้าจัดหาผู้ซื้อต่อห้องชุดหรือจัดหาผู้เช่าห้องชุดให้แก่ลูกค้าของกลุ่ม RML ก็จะได้รับค่าคอมมิชชั่นจากธุรกรรมดังกล่าวร้อยละ 3.00 ของราคาขาย หรือ 1 เดือนของราคาค่าเช่า
- รายได้ค่าธรรมเนียมการค้ำประกัน เมื่อการร่วมค้ามีการกู้เงินจากสถาบันการเงินโดยกำหนดให้บริษัทฯ เป็นผู้ค้ำประกันเงินกู้ บริษัทฯ จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการค้ำประกัน แต่อย่างไรก็ตามการร่วมค้าจำนวนสองแห่งจะยังไม่มีความสามารถในการชำระค่าธรรมเนียมการค้ำประกันภายในช่วงระยะเวลาประมาณการ

- รายได้ดอกเบี้ย บริษัทฯ มีการให้กู้เงินแก่การร่วมค้า โดยมีการคิดดอกเบี้ยตามอัตราที่ระบุในสัญญา แต่อย่างไรก็ตามการร่วมค้าจำนวนสองแห่งจะยังไม่มีความสามารถในการชำระดอกเบี้ยภายในช่วงระยะเวลาประมาณการ

| ประเภท | สมมติฐาน | อัตราการขึ้นราคา | อ้างอิง |
|---|---|---|---|
| 1) รายได้ค่าบริหารโครงการ | | | |
| - โครงการระหว่างก่อสร้างของการร่วมค้า | 4.50% * ค่าก่อสร้างในงวด | N/A | ตามสัญญา |
| - โครงการให้เช่าที่สร้างเสร็จแล้วของการร่วมค้า | 0.10 ล้านบาทต่อเดือน | 3% ต่อปี | มูลค่าที่เกิดขึ้นจริงในงวด 9 เดือนแรกของปี 2566 |
| - โครงการอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ เช่น นิติบุคคลอาคารชุด | มูลค่าที่เกิดขึ้นจริงในงวด 9 เดือนแรกของปี 2566 | 3% ต่อปี | มูลค่าที่เกิดขึ้นจริงในงวด 9 เดือนแรกของปี 2566 |
| 2) รายได้ค่าคอมมิชชั่น | | | |
| - ค่าคอมมิชชั่นรับจากการร่วมค้า | 0.60% * รายได้จากการขายของการร่วมค้า | N/A | สัดส่วนค่าคอมมิชชั่นต่อรายได้รวมของการร่วมค้าที่เกิดขึ้นจริงในงวด 9 เดือนแรกของปี 2566 |
| - ค่าคอมมิชชั่นรับจากการเป็นนายหน้า | มูลค่าที่เกิดขึ้นจริงในงวด 9 เดือนแรกของปี 2566 | 2.15% ต่อปี | มูลค่าที่เกิดขึ้นจริงในงวด 9 เดือนแรกของปี 2566 |
| 3) รายได้ค่าธรรมเนียมการค้ำประกัน | 1.50% * สัดส่วนการถือหุ้นในการร่วมค้านั้น * มูลค่าเงินกู้ | N/A | ตามสัญญา |
| 4) รายได้ดอกเบี้ยจากการร่วมค้า | 8.5% * จำนวนเงินที่ให้กู้ | N/A | ตามสัญญา |

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการกระแสเงินสดรับจากรายได้จากการให้เช่าและบริการ และรายได้อื่นระหว่างเดือนตุลาคม 2566 – ธันวาคม 2571 ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

| ชื่อโครงการ | รายได้ | ประมาณการกระแสเงินสดรับ | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 9M/2566 | Q4/2566 | 2567 | 2568 | 2569 | 2570 | 2571 |
| **โครงการหลัก** | | | | | | | |
| **วิวมอลล์** | | | | | | | |
| พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.) | 1,817.90 | 1,817.90 | 1,817.90 | 1,817.90 | 1,817.90 | 1,817.90 | 1,817.90 |
| Occupancy (ร้อยละ) | 59.74% | 59.74% | 70.00% | 75.00% | 80.00% | 85.00% | 90.00% |
| อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน) | 502.47 | 502.47 | 502.47 | 502.47 | 552.72 | 552.72 | 552.72 |
| รายได้ค่าเช่า | 4.02 | 1.64 | 7.67 | 8.22 | 9.65 | 10.25 | 10.85 |
| อัตราค่าบริการอื่น (ร้อยละของรายได้ค่าเช่า) | 38.04% | 38.04% | 38.04% | 38.04% | 38.04% | 38.04% | 38.04% |
| รายได้ค่าบริการอื่น | 1.53 | 0.62 | 2.92 | 3.13 | 3.67 | 3.9 | 4.13 |
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ – วิวมอลล์ | 5.55 | 2.26 | 10.59 | 11.35 | 13.32 | 14.15 | 14.98 |
| **ซัมเมอร์เซ็ท ริเวอร์ไซด์** | | | | | | | |
| พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.) | 3,608.00 | 3,608.00 | 3,608.00 | 3,608.00 | 3,608.00 | 3,608.00 | 3,608.00 |
| Occupancy (ร้อยละ) | 65% | 65% | 70% | 75% | 80% | 80% | 80% |
| อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน) | 28.74 | 28.74 | 29.6 | 30.49 | 31.4 | 32.35 | 33.32 |
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ – ซัมเมอร์เซ็ท | 19.44 | 6.2 | 27.36 | 30.11 | 33.08 | 34.08 | 35.2 |
| **ไลฟ์ ริเวอร์ไซด์** | | | | | | | |
| จำนวนห้องพัก (ห้อง) | - | 59 | 59 | 59 | 59 | 59 | 59 |
| Occupancy (ร้อยละ) | - | - | 50% | 70% | 70% | 70% | 70% |
| รายได้เฉลี่ยต่อวัน (ADR) | - | 1,120.44 | 1,154.06 | 1,188.68 | 1,224.34 | 1,261.07 | 1,298.90 |
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ – ไลฟ์ | - | - | 5.17 | 17.92 | 18.46 | 19.01 | 19.63 |
| **ค่าเช่าอื่น** | | | | | | | |
| สัญญาเช่าป้ายโฆษณา | 0.79 | 0.26 | 1.16 | 1.28 | 1.41 | 1.55 | 1.7 |
| สัญญาเช่าคอนโดมิเนียม | 0.53 | 0.18 | 0.72 | 0.74 | 0.77 | 0.79 | 0.81 |
| สัญญาเช่าพื้นที่ | 2.53 | 0.84 | 3.47 | 3.57 | 3.68 | 3.79 | 3.9 |
| **รวมกระแสเงินสดรับจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ** | **28.84** | **9.74** | **48.48** | **64.97** | **70.71** | **73.36** | **76.23** |

หน่วย : ล้านบาท

| ชื่อโครงการ | รายได้ | ประมาณการกระแสเงินสดรับ | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 9M/2566 | Q4/2566 | 2567 | 2568 | 2569 | 2570 | 2571 |
| **รายได้อื่น** | | | | | | | |
| รายได้ค่าบริหารโครงการ | 47.2 | 8.18 | 30.22 | 30.87 | 31.53 | 32.21 | 32.9 |
| รายได้ค่าคอมมิชชั่น | 28.23 | 12.05 | 26.06 | 12.81 | 13.09 | 13.37 | 13.65 |
| รายได้ค่าธรรมเนียมการค้ำประกัน | 41.39 | - | - | - | - | - | - |
| รายได้ดอกเบี้ย | 18.36 | - | - | - | - | - | - |
| **รวมกระแสเงินสดรับจากรายได้อื่น ๆ** | **135.18** | **20.23** | **56.28** | **47.6** | **49.03** | **50.11** | **51.22** |

หมายเหตุ – 1/ Occupancy rate ของวิวมอลล์ แสดงอัตรา ณ 30 กันยายน 2566 อย่างไรก็ตามผู้เช่าแต่ละรายมีวันที่เริ่มต้นเช่าไม่พร้อมกัน

ทั้งนี้ในปี 2563 และ 2564 RML และบริษัทย่อย มีการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเป็นหลัก และในปี 2565 มีการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเล็กน้อย ในขณะที่โครงการใหม่ๆ มีการดำเนินธุรกิจและรับรู้รายได้ผ่านการร่วมค้า ซึ่งรายได้อื่นของ RML ที่รับจากการร่วมค้าก็จะมีจำนวนที่แตกต่างกันขึ้นกับความคืบหน้าในการก่อสร้างและการขายการร่วมค้าแต่ละแห่ง หากก่อสร้างแล้วเสร็จและจ่ายเงินกู้ธนาคารหมดแล้วรายได้ค่าบริหารโครงการและค่าค้ำประกันก็จะลดลง ประกอบกับธุรกิจให้เช่าของบริษัทฯ ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ในช่วงเวลาดังกล่าว ด้วยลักษณะการดำเนินธุรกิจแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญจึงจะมีลักษณะกระแสเงินสดรับจากการให้เช่าและบริการ และรายได้อื่นที่แตกต่างกับช่วงเวลาประมาณการอย่างมีนัยสำคัญ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ได้นำข้อมูลทางการเงินของช่วงเวลาดังกล่าวมาใช้ในการประมาณการ

3) กระแสเงินสดจ่ายต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้เช่า

ประมาณการกระแสเงินสดจ่ายของโครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายและอสังหาริมทรัพย์รอการจำหน่าย มีดังนี้

(ก) ต้นทุนโครงการ กำหนดให้ไม่มี เนื่องจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ก่อสร้างเสร็จทั้งหมดแล้วจึงไม่มีกระแสเงินสดจ่ายต้นทุนโครงการ

(ข) ต้นทุนในการจัดจำหน่าย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์ ค่าใช้จ่ายในการตลาด การขายและโฆษณา ค่าส่งเสริมการขาย และต้นทุนในการจัดจำหน่ายอื่นๆ

| ประเภท | สมมติฐาน | อัตราการขึ้นราคา | อ้างอิง |
|---|---|---|---|
| 1) ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าธรรมเนียมการโอน | 4.30% ของราคาขาย | N/A | อัตราภาษี และการสัมภาษณ์ผู้บริหาร |
| 2) ค่าคอมมิชชั่นของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย | 3.00% ของราคาขาย | N/A | การสัมภาษณ์ผู้บริหาร |
| 3) ค่าคอมมิชชั่นของบริษัทย่อยที่ทำธุรกิจนายหน้า จ่ายแก่พนักงานและตัวแทน (ถ้ามี) | 38.77% ของรายได้ของบริษัทย่อยที่ทำธุรกิจนายหน้า | 2.15% ต่อปี | สัดส่วนที่เกิดขึ้นจริงในงวด 9 เดือนแรกของปี 2566 |
| 4) ค่าคอมมิชชั่นของโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าของบริษัทฯ และบริษัทย่อย | 3.39% ของรายได้ของการร่วมค้าที่ทำธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย | N/A | สัดส่วนที่เกิดขึ้นจริงในงวด 9 เดือนแรกของปี 2566 |
| 5) ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด | มูลค่าที่เกิดขึ้นจริงในงวด 9 เดือนแรกของปี 2566 | 2.15% ต่อปี | มูลค่าที่เกิดขึ้นจริงในงวด 9 เดือนแรกของปี 2566 และการสัมภาษณ์ผู้บริหาร |

- ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ร้อยละ 3.30 ของราคาขายหรือราคาประเมินที่สูงกว่า ค่าธรรมเนียมการโอน ร้อยละ 2.00 ของราคาประเมิน โดยบริษัทฯ จะเป็นผู้ออกค่าธรรมเนียมการโอนร้อยละ 50.00 และส่วนที่เหลือชำระโดยลูกค้า
- ค่าคอมมิชชั่น ร้อยละ 3.00 ของราคาขายสำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และอัตรา 1 เดือนของค่าเช่าสำหรับการหาผู้เช่าระยะยาวรายใหม่ให้แก่โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าของบริษัทฯ และบริษัทย่อย รวมถึงค่าบริการสำหรับผู้ให้บริการจองห้องพัก จ่ายให้แก่บริษัทตัวแทนและ/หรือผู้ให้บริการจอง
- ค่าคอมมิชชั่นของธุรกิจนายหน้า ในการทำธุรกิจนายหน้าบางครั้งก็มีการใช้บริการตัวแทนภายนอกต่ออีกทอดหนึ่งเช่นกัน
- ค่าใช้จ่ายการตลาด ค่าโฆษณา ค่าส่งเสริมการขาย และต้นทุนในการจัดจำหน่ายอื่นๆ ตามที่บริษัทฯ มีแผนการรักษาระดับการทำการตลาดในระดับปัจจุบัน (งวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566) โดยโครงสร้างรายได้จากการดำเนินธุรกิจผ่านการร่วมค้าเป็นส่วนหลักเช่นเดียวกับโครงสร้างที่จะต่อเนื่องไปในอนาค ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเลือกใช้มูลค่างวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 เป็นมูลค่าอ้างอิง

4) ประมาณการกระแสเงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายในการบริหาร

RML และบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการบริหารได้แก่ ค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายสำนักงาน ค่าผู้เชี่ยวชาญภายนอก ค่าบริหารโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ

| ประเภท | สมมติฐาน | อัตราการขึ้นราคา | อ้างอิง |
|---|---|---|---|
| 1) ค่าใช้จ่ายพนักงาน | มูลค่าที่เกิดขึ้นจริงในงวด 9 เดือนแรกของปี 2566 | 2.15% ต่อปี | มูลค่าที่เกิดขึ้นจริงในงวด 9 เดือนแรกของปี 2566 และการสัมภาษณ์ผู้บริหาร |
| 2) ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายสำนักงาน | มูลค่าที่เกิดขึ้นจริงในงวด 9 เดือนแรกของปี 2566 | 2.15% ต่อปี | มูลค่าที่เกิดขึ้นจริงในงวด 9 เดือนแรกของปี 2566 และการสัมภาษณ์ผู้บริหาร |
| 3) ค่าสอบบัญชี | 4.56 ล้านบาทต่อปี | 2.15% ต่อปี | การสัมภาษณ์ผู้บริหาร |
| 4) ค่าใช้จ่ายในการออกตราสารหนี้ | 1.03% ของมูลค่าตราสารหนี้ที่กำหนดให้ออกใหม่ | N/A | หนังสือชี้ชวนในไตรมาสที่ 4 ปี 2566 และเดือนมกราคม ปี 2567 |
| 5) ค่าบริหารโครงการ | 7.00% ของรายได้จากการเช่าและบริการของโครงการหลัก | N/Aก | หนังสือสัญญา |
| 6) ค่าใช้จ่ายอื่น | 2.63 ล้านบาทต่อปี | คงที่ | อัตราค่าธรรมเนียมของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ |

- ค่าใช้จ่ายพนักงาน ตามที่บริษัทฯ มีแผนการรักษาระดับจำนวนพนักงานในระดับปัจจุบัน (งวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566) เนื่องจากโครงสร้างรายได้จากการดำเนินธุรกิจผ่านการร่วมค้าเป็นส่วนหลักเช่นเดียวกับโครงสร้างที่จะต่อเนื่องไปในอนาคต และมีแผนการขึ้นเงินเดือนพนักงานในอัตราใกล้เคียงกับเงินเฟ้อ ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเลือกใช้มูลค่างวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 เป็นมูลค่าอ้างอิง และกำหนดให้มีอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.15% ต่อปี
- ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ค่าของฟุ่มเฟือยสำนักงาน ค่าซ่อมแซม และค่าประกัน ตามที่บริษัทฯ มีแผนการดำเนินงานในฝ่านบริหารในระดับปัจจุบัน (งวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566) เนื่องจากโครงสร้างรายได้จากการดำเนินธุรกิจผ่านการร่วมค้าเป็นส่วนหลักเช่นเดียวกับโครงสร้างที่จะต่อเนื่องไปในอนาคต

และมีแผนการขึ้นเงินเดือนพนักงานในอัตราใกล้เคียงกับเงินเฟ้อ ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเลือกใช้มูลค่างวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 เป็นมูลค่าอ้างอิง และกำหนดให้มีอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.15% ต่อปี

- ค่าผู้เชี่ยวชาญภายนอก กำหนดให้มีรายการที่มีลักษณะประจำ ได้แก่ (1) ค่าผู้สอบบัญชี อ้างอิงค่าสอบบัญชีประจำปี 2566 และกำหนดให้มีอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.15% ต่อปี (2) ค่าที่ปรึกษาทางการเงินและจัดจำหน่ายตราสารหนี้ ร้อยละ 0.25 ของมูลค่าตราสารหนี้ที่จำเป็นต้องมีการออกใหม่ในแต่ละครั้ง โดยกำหนดให้มีการรักษาระดับตราสารหนี้ตลอระยะเวลาการจัดทำประมาณการ ซึ่งในอดีตบริษัทฯ สามารถออกตราสารหนี้ได้อย่างต่อเนื่อง อ้างอิงจากหนังสือชี้ชวน - หุ้นกู้ระยะยาว ฉบับวันที่ 28 กันยายน 2566 และ 5 มกราคม 2567 ของ RML
- ค่าบริหารโครงการ จากการที่บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีการใช้บริการผู้เชี่ยวชาญด้านการบริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการเช่าในการดำเนินงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า โดยมีอัตราร้อยละ 3.00 ของรายได้จากการให้เช่าและบริการ และร้อยละ 4.00 ของกำไรขั้นต้น อ้างอิงตามสัญญา ทั้งนี้เมื่อพิจารณาร่วมกับข้อมูลในอดีตแล้ว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเลือกใช้อัตราร้อยละ 7.00 ของรายได้จากการให้เช่าและบริการของโครงการหลักของบริษัทฯ
- ค่าใช้จ่ายอื่น ได้แก่ ค่าธรรมเนียมตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ค่าธรรมเนียมศูนย์รับฝากหลักทรัพย์

5) ประมาณการกระแสเงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายลงทุน (Capital Expenditure)

ประมาณการค่าใช้จ่ายลงทุนในปี 2566 – 2571 เพื่อใช้ในการปรับปรุงสภาพสินทรัพย์ให้อยู่ในสภาพดี คิดเป็นร้อยละของสินทรัพย์แต่ละประเภท อ้างอิงรายงานการเคลื่อนไหวของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ปี 2561-2565 และงวด 9 เดือนปี 2566 โดยไม่รวมเงินลงทุนที่เกี่ยวข้องกับย้ายที่ตั้งของสำนักงานใหญ่ซึ่งเป็นรายการประเภทเกิดขึ้นเพียงครั้งเดียว และคิดค่าเสื่อมราคาด้วยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์แต่ละประเภท

6) ภาษีเงินได้นิติบุคคล

อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นร้อยละ 20 แต่อย่างไรก็ตามเนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อย มีผลขาดทุนจากการดำเนินงานตลอดระยะเวลาประมาณการ บริษัทฯ มีขาดทุนสะสมทางภาษีจำนวน 1,191.36 ล้านบาท บริษัทย่อยที่ถือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าทั้ง 3 โครงการซึ่งเป็นรายได้หลักของการประมาณการในครั้งนี้มีขาดทุนสะสมทางภาษี 236.10 ล้านบาท และรายได้ที่เกิดจากบริษัทย่อยอื่นไม่มีสาระสำคัญ นอกจากนี้ ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ ไม่มีค่าใช้จ่ายทางภาษี ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงใช้อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นร้อยละ 0 ในการประมาณการในครั้งนี้

7) มูลค่าหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (Terminal Value)

เนื่องจากกระแสเงินสดของบริษัทฯ และบริษัทย่อยเป็นลบตลอดระยะเวลาประมาณการ ดังนั้นที่ปรึกษาจึงกำหนด Terminal Value ด้วยการจำหน่ายลูกหนี้การค้า สินทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจ และชำระเจ้าหนี้การค้า โดยมูลค่าสินทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2571 ประกอบด้วยมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าคือ ศูนย์การค้าวิว ซัมเมอร์เซ็ท ริเวอร์ไซด์ และ ไลฟ์ ริเวอร์ไซด์

8) โครงการในอนาคต และอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้ใช้ในงานดำเนินธุรกิจ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ได้นำที่ดินรอการพัฒนาสำหรับโครงการในอนาคต และอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายที่ยังไม่มีแผนการตลาดที่ชัดเจนมาประมาณการในการคำนวณกระแสเงินสด แต่จะนำมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์นั้นๆ ไปรวมในการคำนวณมูลค่าหุ้น RML (หัวข้อ 1.3.5.7. สรุปมูลค่าของหุ้น RML ตามวิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด) แม้บริษัทฯ จะมีวัตถุประสงค์ในการใช้เงินในครั้งนี้ในการพัฒนาโครงการ 2 โครงการ และบริษัทฯ ถือครองที่ดินอยู่แล้วในปัจจุบัน แต่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่ายังไม่มีความแน่ชัดในช่วงเวลาของการจัดตั้งการร่วมค้า การเริ่มต้นโครงการ และรายละเอียดค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องทั้งหมด จึงไม่สามารถนำมารวมคำนวณในการประมาณการกระแสเงินสดได้

9) กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานของ RML และบริษัทย่อย ไม่รวมการร่วมค้า สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

หน่วย : ล้านบาท

| กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน | 9M/66 |
|---|---|
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ | 7.07 |
| รายได้จากการให้เช่าและบริการ | 27.31 |
| รายได้อื่น | 185.90 |
| **รวมรายได้** | **220.28** |
| ต้นทุนขายและบริการ | (5.01) |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย | (27.78) |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | (356.77) |
| ต้นทุนทางการเงิน | (221.90) |
| ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนจากการร่วมค้า | (143.28) |
| **กำไรก่อนภาษี** | **(534.46)** |
| ปรับปรุงรายการที่ไม่ใช่เงินสด | 433.29 |
| การเปลี่ยนแปลงในเงินทุนหมุนเวียน | (75.32) |
| เงินสดรับจากดอกเบี้ย | 10.96 |
| เงินสดจ่ายต้นทุนทางการเงิน | (218.10) |
| เงินสดรับจากการรับคืนภาษี | 12.94 |
| เงินสดจ่ายค่าภาษี | (4.33) |
| **กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน** | **(375.02)** |

ทั้งนี้ในปี 2563 และ 2564 RML และบริษัทย่อย มีการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเป็นหลัก และในปี 2565 มีการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเล็กน้อย ในขณะที่โครงการใหม่ๆ มีการดำเนินธุรกิจและรับรู้รายได้ผ่านการร่วมค้า ด้วยลักษณะการดำเนินธุรกิจแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญจึงจะมีลักษณะกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานที่แตกต่างกับช่วงเวลาประมาณการอย่างมีนัยสำคัญ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ได้นำข้อมูลทางการเงินของช่วงเวลาดังกล่าวมาใช้ในการประมาณการ

10) ประมาณการกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานของ RML และบริษัทย่อย ไม่รวมการร่วมค้า สำหรับงวดสามเดือนของไตรมาสที่ 4 ปี 2566 และปี 2567 – 2571

หน่วย : ล้านบาท

| กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน | Q4/2566 | 2567 | 2568 | 2569 | 2570 | 2571 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| กระแสเงินสดรับจากการขาย | 8.00 | - | - | - | - | - |
| กระแสเงินสดรับจากการให้เช่าและบริการ | 9.74 | 48.48 | 64.97 | 70.71 | 73.36 | 76.23 |
| กระแสเงินสดรับรายได้อื่น | 20.23 | 56.28 | 47.60 | 49.03 | 50.11 | 51.22 |
| **รวมกระแสเงินสดรับ** | 37.97 | 104.76 | 112.58 | 119.74 | 123.47 | 127.44 |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย | 12.53 | 46.99 | 49.04 | 50.38 | 51.53 | 52.72 |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 73.71 | 294.89 | 302.20 | 308.89 | 315.49 | 322.25 |
| ต้นทุนทางการเงิน | 61.50 | 241.04 | 241.04 | 241.04 | 241.04 | 241.04 |
| **รวมกระแสเงินสดจ่าย** | 147.74 | 582.92 | 592.28 | 600.31 | 608.06 | 616.00 |
| **กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน** | (109.77) | (478.16) | (479.70) | (480.57) | (484.59) | (488.56) |

11) การคิดลดกระแสเงินสดอิสระ

จากสมมติฐานข้างต้น ประมาณการกระแสเงินสดสุทธิของกิจการ (Free Cash Flow to Firm : FCFF) และมูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดสุทธิเพื่อคำนวณหามูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ RML และบริษัทย่อย ไม่รวมการร่วมค้า มีดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

| กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน | Q4/2566 | 2567 | 2568 | 2569 | 2570 | 2571 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ประมาณการกระแสเงินสดอิสระ | | | | | | |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน | (109.77) | (478.16) | (479.70) | (480.57) | (484.59) | (488.56) |
| บวก ต้นทุนทางการเงิน * (1 - อัตราภาษี) | 61.50 | 241.04 | 241.04 | 241.04 | 241.04 | 241.04 |
| หัก เงินลงทุนในสินทรัพย์ถาวร | - | 10.01 | 10.01 | 10.65 | 11.28 | 11.97 |
| **FCFF** | **(48.27)** | **(247.14)** | **(248.68)** | **(250.18)** | **(254.84)** | **(259.49)** |
| มูลค่าหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ | | | | | | 299.25 |
| มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด | (47.25) | (222.13) | (205.23) | (189.57) | (177.31) | 25.40 |
| **มูลค่าปัจจุบันของกิจการ** | **(816.09)** | | | | | |

**การวิเคราะห์ความไว (Sensitivity) ของ RML และบริษัทย่อย ไม่รวมการร่วมค้า**

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้ทำการวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis) ของมูลค่ากิจการของ RML และบริษัทย่อย ไม่รวมการร่วมค้าโดยปรับค่าของอัตราส่วนลด (Discount Rate) หรือ WACC จากเดิมเพิ่มขึ้นและลดลงประมาณร้อยละ 0.25 ต่อปี และโดยอัตราค่าเช่าและอัตราการเช่าจากเดิมเพิ่มขึ้นและลดลงประมาณร้อยละ 5

1) WACC และ อัตราค่าเช่าของธุรกิจให้เช่า

หน่วย : ล้านบาท

| | มูลค่ากิจการ RML และบริษัทย่อย ไม่รวมการร่วมค้า | | |
|---|---|---|---|
| | WACC | | |
| อัตราค่าเช่า | +0.25% | 0% | -0.25% |
| ลดลงร้อยละ 5 | (821.67) | (826.29) | (830.94) |
| กรณีปกติ | (811.55) | (816.09) | (820.67) |
| เพิ่มขึ้นร้อยละ 5 | (801.42) | (805.89) | (810.40) |

2) WACC และ อัตราการเช่าของธุรกิจให้เช่า

หน่วย : ล้านบาท

| | มูลค่ากิจการ RML และบริษัทย่อย ไม่รวมการร่วมค้า | | |
|---|---|---|---|
| | WACC | | |
| อัตราการเช่า | +0.25% | 0% | -0.25% |
| ลดลงร้อยละ 5 | (825.18) | (829.82) | (834.50) |
| กรณีปกติ | (811.55) | (816.09) | (820.67) |
| เพิ่มขึ้นร้อยละ 5 | (797.91) | (802.36) | (806.84) |

ผลการวิเคราะห์ความไวโดยการเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนลด จะได้มูลค่ากิจการของ RML และบริษัทย่อย ไม่รวมการร่วมค้า เท่ากับ (834.50) – (797.91) ล้านบาท

**1.3.5.3. ประมาณการมูลค่าของกิจการร่วมค้า บริษัท ไรมอน แลนด์ สาทร จำกัด (RST)**

1) ประมาณการเงินสดรับของกิจการร่วมค้า บริษัท ไรมอน แลนด์ สาทร จำกัด (RST)

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัท ไรมอน แลนด์ สาทร จำกัด ซึ่งเป็นกิจการร่วมค้าที่ RML ถือหุ้นทั้งสิ้น 51% และ Tokyo Tatemono Asia Pte, Ltd. (“TTA”) ถือหุ้นทั้งสิ้น 49% มีวัตถุประสงค์เพื่อจัดทำโครงการเทตต์ 12 (Tait 12) เป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ประเภทคอนโดมิเนียม จำนวนหน่วยขายรวม 231 หน่วย มูลค่ารวม 4,381.92 ล้านบาท ซึ่งโครงการดังกล่าวมีจำนวนหน่วยขายที่โอนกรรมสิทธิ์แล้วรวม 72 หน่วยขาย มูลค่ารวม 1,274.89 ล้านบาท และหน่วยขายที่เหลืออีก 159 หน่วย มูลค่ารวม 3,107.04 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ได้รับเงินจองและเงินมัดจำมาแล้วจำนวน 960.92 ล้านบาท ซึ่งโครงการทั้งหมดสร้างเสร็จแล้วและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

ประมาณการกระแสเงินสดรับจากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย จากประมาณการจำนวนหน่วยที่คาดว่าจะขายได้ในแต่ละเดือน อ้างอิงตามแผนการขายต่อเดือนของ RST และงบประมาณขายของแต่ละโครงการ โดยเงินสดรับจากการขายแบ่งเป็น (1) เงินจอง 0.10 ล้านบาท (2) เงินมัดจำ ณ วันทำสัญญาร้อยละ 10 ของราคาขาย (3) เงินส่วนที่เหลือชำระ ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ โดยกำหนดให้สมมติฐานการรับเงินโอนกรรมสิทธิ์สำหรับงวดไตรมาสที่ 4 ปี 2566 เป็นไปตามเอกสารสรุปการโอนกรรมสิทธิ์ที่เกิดขึ้นจริงซึ่งจัดทำโดยบริษัทฯ สมมติฐานการรับเงินโอนกรรมสิทธิ์สำหรับงวดปี 2567 ที่ปรึกษาทางการเงินกำหนดให้เกิดขึ้นใน 1 ไตรมาสถัดจากไตรมาสที่ลูกค้าชำระเงินจอง ทั้งนี้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ประมาณจำนวนหน่วยขายเฉลี่ยต่อเดือน ราคาขายเฉลี่ยต่อหน่วย และระยะเวลาการขายของโครงการเทตต์ 12 ซึ่งอ้างอิงของข้อมูลการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่กลุ่มบริษัทฯ ดำเนินการอยู่ในปัจจุบันมีความเหมาะสมและเป็นไปได้ ประมาณการกระแสเงินสดรับจากโครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายของ RST ระหว่างเดือนตุลาคม 2566 – ธันวาคม 2571 มีดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

| ลำดับ | ชื่อโครงการ | ประมาณการกระแสเงินสดรับ | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Q4/2566 | 2567 | 2568 | 2569 | 2570 | 2571 |
| 1 | เทตต์ 12 | 1,737.20 | 408.91 | - | - | - | - |

2) ประมาณการเงินสดจ่ายของกิจการร่วมค้า บริษัท ไรมอน แลนด์ สาทร จำกัด (RST)

(ก) ต้นทุนโครงการ กำหนดให้ไม่มี เนื่องจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ของการร่วมค้า ก่อสร้างเสร็จทั้งหมดแล้วจึงไม่มีกระแสเงินสดจ่ายต้นทุนโครงการ

(ข) ต้นทุนในการจัดจำหน่าย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์ ค่าใช้จ่ายในการตลาด การขายและโฆษณา ค่าส่งเสริมการขาย และต้นทุนในการจัดจำหน่ายอื่นๆ

| ประเภท | สมมติฐาน | อัตราการขึ้นราคา | อ้างอิง |
|---|---|---|---|
| 1) ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าธรรมเนียมการโอน | 4.30% ของราคาขาย | N/A | อัตราภาษีธุรกิจเฉพาะ และการสัมภาษณ์ผู้บริหาร |
| 2) ค่าคอมมิชชั่นของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 3.00% ของราคาขาย | N/A | การสัมภาษณ์ผู้บริหาร |
| 3) ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด | แผนการตลาดในอนาคตซึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหาร | N/A | การสัมภาษณ์ผู้บริหาร |

- ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ร้อยละ 3.30 ของราคาขายหรือราคาประเมินที่สูงกว่า ค่าธรรมเนียมการโอน ร้อยละ 2.00 ของราคาประเมิน โดยบริษัทฯ จะเป็นผู้ออกค่าธรรมเนียมการโอนร้อยละ 50.00 และส่วนที่เหลือชำระโดยลูกค้า
- ค่าคอมมิชชั่น ร้อยละ 3.00 ของราคาขาย
- ค่าใช้จ่ายการตลาด ค่าโฆษณา ค่าส่งเสริมการขาย และต้นทุนในการจัดจำหน่ายอื่นๆ อ้างอิงแผนการตลาดในอนาคตซึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหาร

3) ประมาณการค่าใช้จ่ายในการบริหาร มีรายละเอียดดังนี้

บริษัท ไรมอน แลนด์ สาทร จำกัด มีค่าใช้จ่ายในการบริหารได้แก่ ค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายสำนักงาน ค่าผู้เชี่ยวชาญภายนอก ค่าบริหารโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ

| ประเภท | สมมติฐาน | อัตราการขึ้นราคา | อ้างอิง |
|---|---|---|---|
| 1) ค่าสาธาณูปโภคและค่าใช้จ่ายสำนักงาน | มูลค่าที่เกิดขึ้นจริงในงวด 9 เดือนแรกของปี 2566 สำหรับไตรมาส 4 ปี 2566 และ 0.52 ล้านบาทต่อเดือนสำหรับปี 2567 ตามแผนการดำเนินงาน | 2.15% ต่อปี | มูลค่าที่เกิดขึ้นจริงในงวด 9 เดือนแรกของปี 2566 และการสัมภาษณ์ผู้บริหาร |
| 2) ค่าส่วนกลางอาคารชุดสำหรับหน่วยที่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ | 110 บาทต่อตารางเมตรที่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ต่อเดือน | N/A | การสัมภาษณ์ผู้บริหาร |

- ค่าสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายสำนักงาน ได้แก่ เงินเดือนพนักงาน ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำ ค่าทำความสะอาด ค่าทำสวน ค่ารักษาความปลอดภัย สินค้าฟุ่มเฟือยสำนักงาน ผู้บริหารได้จัดทำประมาณการค่าใช้จ่ายเดือนละ

0.52 ล้านบาทตั้งแต่ปี 2567 เนื่องจากมีปริมาณอสังหาริมทรัพย์ที่ยังไม่โอนกรรมสิทธิ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ทั้งสิ้น 104 หน่วยเท่านั้น ซึ่งประกอบด้วยจำนวน 94 หน่วยที่มีผู้จองแล้ว และ 10 หน่วยที่ยังไม่มีผู้จอง

- ค่าส่วนกลาง เนื่องจาก RST ถือครองห้องชุดที่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์จึงต้องรับผิดชอบค่าส่วนกลางอาคารชุดในแต่ละเดือนสำหรับห้องที่ถือครอง

4) ค่าใช้จ่ายลงทุน (Capital Expenditure)

กำหนดให้ไม่มี เนื่องจากการร่วมค้า RST มีวัตถุประสงค์ในการพัฒนาโครงการเทตต์ 12 และเมื่อจำหน่ายหมดตามแผนการในปี 2567 ก็จะดำเนินการปิดบริษัท จึงไม่จำเป็นต้องลงทุนเพิ่มอีก

5) ต้นทุนทางการเงิน

- อัตราดอกเบี้ย MLR ลบ ร้อยละ 3.00 เป็นอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมธนาคาร ซึ่ง RST คาดว่าจะชำระหนี้สินทั้งหมดภายในงวด 31 ธันวาคม 2566
- ค่าธรรมเนียมการค้ำประกันเงินกู้ เรียกเก็บโดยผู้ถือหุ้นร้อยละ 1.50% ของเงินต้นคงเหลือ ซึ่ง RST คาดว่าจะชำระหนี้สินทั้งหมดภายในงวด 31 ธันวาคม 2566 ทั้งนี้ การค่าธรรมเนียมการค้ำประกันจะถูกคำนวณเป็นรายเดือน โดยจ่ายชำระแก่ RML เป็นรายเดือนและจ่ายชำระแก่ TTA เป็นรายปี
- ค่าธรรมเนียมธนาคารจากการชำระเงินด้วยบัตรเครดิตหรือ payment gateway สำหรับเงินจองหรือเงินค่างวดซึ่งคิดที่ร้อยละ 2.50 – 3.00 ของเงินจองหรือเงินค่างวด ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้อัตราร้อยละ 2.75 และค่าบริการรายเดือนเดือนละ 2,000 บาท

6) ภาษีเงินได้นิติบุคคล

อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นร้อยละ 20 โดยไม่มีขาดทุนสะสมทางภาษี

7) Terminal Value

กำหนดให้ไม่มี เนื่องจากการร่วมค้า RST มีวัตถุประสงค์ในการพัฒนาโครงการเทตต์ 12 และเมื่อจำหน่ายหมดตามแผนการในปี 2567 ก็จะดำเนินการปิดบริษัท

8) ประมาณการกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานของ RST สำหรับงวดสามเดือนของไตรมาสที่ 4 ปี 2566 (F) และปี 2567 (F) – 2568(F)

หน่วย : ล้านบาท

| กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน | 9M/2566 | Q4/2566F | 2567F | 2568F |
|---|---|---|---|---|
| กระแสเงินสดรับจากการขาย | 1,325,20 | 1,737.20 | 408.91 | - |
| **รวมกระแสเงินสดรับ** | **1,325,20** | **1,737.20** | **408.91** | **-** |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย | 106.08 | 71.49 | 118.15 | - |

หน่วย : ล้านบาท

| กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน | 9M/2566 | Q4/2566F | 2567F | 2568F |
|---|---|---|---|---|
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 16.01 | 9.67 | 8.75 | - |
| ต้นทุนทางการเงิน | 11.77 | 5.53 | 1.55 | - |
| ค่าใช้จ่ายภาษี | - | - | 34.44 | 128.70 |
| การเปลี่ยนแปลงเงินทุนหมุนเวียนสุทธิ[1/] | 444.90 | 52.18 | 50.79 | - |
| **รวมกระแสเงินสดจ่าย** | 578.76 | 138.88 | 213.67 | 128.70 |
| **กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน** | 746.44 | 1,598.32 | 195.24 | (128.70) |

หมายเหตุ - 1/ ไม่รวมเงินจองและเงินมัดจำซึ่งได้สะท้อนไว้ในกระแสเงินสดรับจากการขายแล้ว

ทั้งนี้ในปี 2565 RST ยังอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ ยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ และในงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 ในช่วงต้นยังคงมีการจ่ายค่าก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายอยู่ จึงมีลักษณะกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานที่แตกต่างกับช่วงเวลาประมาณการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ได้นำข้อมูลทางการเงินของปี 2565 และปีก่อนหน้ามาใช้ในการประมาณการ

9) การคิดลดกระแสเงินสดอิสระ

จากสมมติฐานข้างต้น ประมาณการกระแสเงินสดสุทธิของกิจการ (Free Cash Flow to Firm : FCFF) และมูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดสุทธิเพื่อคำนวณหามูลค่ายุติธรรมของ RST มีดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

| กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน | Q4/2566 | 2567 | 2568 |
|---|---|---|---|
| ประมาณการกระแสเงินสดอิสระ | | | |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน | 1,598.32 | 195.24 | (128.70) |
| บวก ต้นทุนทางการเงิน * (1 - อัตราภาษี) | 5.04 | 0.62 | - |
| หัก เงินลงทุนในสินทรัพย์ถาวร | - | - | - |
| **FCFF** | 1,603.37 | 195.87 | (128.70) |
| มูลค่าหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ | | | |
| มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด | 1,566.39 | 174.30 | (104.32) |
| **มูลค่าปัจจุบันของกิจการ** | 1,636.37 | | |
| บวก เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 432.63 | | |
| หัก หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย | 803.59 | | |
| **มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้น** | **1,265.42** | | |
| สัดส่วนการถือหุ้นของ RML | 51% | | |
| **มูลค่าของ RST ส่วนที่เป็นของ RML** | **645.36** | | |

**การวิเคราะห์ความไว (Sensitivity) ของ RST**

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้ทำการวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis) ของมูลค่าหุ้นของ RST โดยปรับค่าของอัตราส่วนลด (Discount Rate) หรือ WACC จากเดิมเพิ่มขึ้นและลดลงประมาณร้อยละ 0.25 ต่อปี และโดยความเร็วในการโอนกรรมสิทธิ์ของ RST จากเดิมลดลงประมาณ 1 ไตรมาส ทั้งนี้ไม่สามารถประมาณการให้เร็วขึ้นได้ เนื่องจากในกรณีปกติได้กำหนดให้มีการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมดในปี 2567 อยู่แล้ว

1) วิเคราะห์ความไวของ WACC และ ความเร็วในการโอนกรรมสิทธิ์ของ RST

หน่วย : ล้านบาท

| ความเร็วในการโอนกรรมสิทธิ์ | มูลค่ากิจการ RST | | | มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้น RST เฉพาะส่วนที่เป็นของ RML | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | WACC | | | WACC | | |
| | +0.25% | 0% | -0.25% | +0.25% | 0% | -0.25% |
| ช้าลง 1 ไตรมาส | 1,631.93 | 1,633.51 | 1,635.08 | 644.70 | 643.90 | 643.10 |
| กรณีปกติ | 1,635.54 | 1,636.37 | 1,637.39 | 644.84 | 645.36 | 645.89 |

ผลการวิเคราะห์ความไวโดยการเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนลด จะได้มูลค่ากิจการของ RST เท่ากับ 1,631.93 - 1,637.39 ล้านบาท ทั้งนี้หากคิดเป็นมูลค่าของส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนที่ RML ถือเท่ากับ 643.10 - 645.89 ล้านบาท

**1.3.5.4. ประมาณการมูลค่าของกิจการร่วมค้า บริษัท ไรมอน แลนด์ ทเวนตี้ ซิก จำกัด (R26)**

1) ประมาณการเงินสดรับของกิจการร่วมค้า บริษัท ไรมอน แลนด์ ทเวนตี้ ซิก จำกัด (R26)

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัท ไรมอน แลนด์ ทเวนตี้ ซิก จำกัด ซึ่งเป็นกิจการร่วมค้าที่ RML ถือหุ้นทั้งสิ้น 51% และ Tokyo Tatemono Asia Pte, Ltd. (“TTA”) ถือหุ้นทั้งสิ้น 49% มีวัตถุประสงค์เพื่อจัดทำโครงการ ดิ เอสเทลล์ (the Estelle) เป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ประเภทคอนโดมิเนียม จำนวนหน่วยขายรวม 146 หน่วย มูลค่ารวม 5,069.32 ล้านบาท ซึ่งโครงการดังกล่าวมีจำนวนหน่วยขายที่โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าแล้วรวม 122 หน่วยขาย มูลค่ารวม 4,279.81 ล้านบาท และจำนวนหน่วยขายที่ถือโดยบริษัท ไรมอน แลนด์ สีลม จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ RML จำนวน 1 หน่วย มูลค่ารวม 18.05 ล้านบาท และหน่วยขายที่เหลืออีก 23 หน่วย มูลค่ารวม 771.46 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ได้รับเงินจองและเงินมัดจำมาแล้วจำนวน 189.97 ล้านบาท ซึ่งโครงการทั้งหมดสร้างเสร็จแล้วและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่ปี 2565

ประมาณการกระแสเงินสดรับจากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย จากประมาณการจำนวนหน่วยที่คาดว่าจะขายได้ในแต่ละเดือน อ้างอิงตามแผนการขายต่อเดือนของ R26 และงบประมาณขายของแต่ละโครงการ โดยเงินสดรับจากการขายแบ่งเป็น (1) เงินจอง 0.20 ล้านบาท (2) เงินมัดจำ ณ วันทำสัญญาร้อยละ 10 ของราคาขาย (3) เงินส่วนที่เหลือชำระ โดยกำหนดให้สมมติฐานการรับเงินโอนกรรมสิทธิ์สำหรับงวดไตรมาสที่ 4 ปี 2566 เป็นไปตามเอกสารสรุปการโอนกรรมสิทธิ์ที่เกิดขึ้นจริงซึ่งจัดทำโดยบริษัทฯ สมมติฐานการรับเงินโอนกรรมสิทธิ์สำหรับงวดปี 2567 ที่ปรึกษาทางการเงินกำหนดให้เกิดขึ้นใน 1 ไตรมาสถัดจากไตรมาสที่ลูกค้าชำระเงินจอง ทั้งนี้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ประมาณจำนวนหน่วยขายเฉลี่ยต่อเดือน ราคาขายเฉลี่ยต่อหน่วย และระยะเวลาการขายของโครงการดิ เอสเทลล์ ซึ่งอ้างอิงของข้อมูลการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่กลุ่มบริษัทฯ ดำเนินการอยู่ในปัจจุบันมีความเหมาะสมและเป็นไปได้ ประมาณการกระแสเงินสดรับจากโครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายของ R26 ระหว่างเดือนตุลาคม 2566 – ธันวาคม 2571 มีดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

| ลำดับ | ชื่อโครงการ | ประมาณการกระแสเงินสดรับ | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Q4/2566 | 2567 | 2568 | 2569 | 2570 | 2571 |
| 1 | ดิ เอสเทลล์ | 414.70 | 166.79 | - | - | - | - |

2) ประมาณการเงินสดจ่ายของกิจการร่วมค้า บริษัท ไรมอน แลนด์ ทเวนตี้ ซิก จำกัด

(ก) ต้นทุนโครงการ กำหนดให้ไม่มี เนื่องจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ของการร่วมค้า ก่อสร้างเสร็จทั้งหมดแล้วจึงไม่มีกระแสเงินสดจ่ายต้นทุนโครงการ

(ข) ต้นทุนในการจัดจำหน่าย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์ ค่าใช้จ่ายในการตลาด การขายและโฆษณา ค่าส่งเสริมการขาย และต้นทุนในการจัดจำหน่ายอื่นๆ

| ประเภท | สมมติฐาน | อัตราการขึ้นราคา | อ้างอิง |
|---|---|---|---|
| 1) ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าธรรมเนียมการโอน | 4.30% ของราคาขาย | N/A | อัตราภาษีธุรกิจเฉพาะ และการสัมภาษณ์ผู้บริหาร |
| 2) ค่าคอมมิชชั่นของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 3.00% ของราคาขาย | N/A | การสัมภาษณ์ผู้บริหาร |
| 3) ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด | แผนการตลาดในอนาคต ซึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหาร | N/A | การสัมภาษณ์ผู้บริหาร |

- ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ร้อยละ 3.30 ของราคาขายหรือราคาประเมินที่สูงกว่า ค่าธรรมเนียมการโอน ร้อยละ 2.00 ของราคาประเมิน โดยบริษัทฯ จะเป็นผู้ออกค่าธรรมเนียมการโอนร้อยละ 50.00 และส่วนที่เหลือชำระโดยลูกค้า
- ค่าคอมมิชชั่น ร้อยละ 3.00 ของราคาขายจ่ายให้แก่พนักงานหรือตัวแทน (Agent) ที่ขายได้
- ค่าใช้จ่ายการตลาด ค่าโฆษณา ค่าส่งเสริมการขาย และต้นทุนในการจัดจำหน่ายอื่นๆ อ้างอิงแผนการตลาดในอนาคตซึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหาร

3) ประมาณการค่าใช้จ่ายในการบริหาร มีรายละเอียดดังนี้

R26 มีค่าใช้จ่ายในการบริหารได้แก่ ค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายสำนักงาน ค่าผู้เชี่ยวชาญภายนอก ค่าบริหารโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ

| ประเภท | สมมติฐาน | อัตราการขึ้นราคา | อ้างอิง |
|---|---|---|---|
| 1) ค่าสาธาณูปโภคและค่าใช้จ่ายสำนักงาน | มูลค่าที่เกิดขึ้นจริงในงวด 9 เดือนแรกของปี 2566 สำหรับไตรมาส 4 ปี 2566 และ 0.04 ล้านบาทต่อเดือนสำหรับปี 2567 | 2.15% ต่อปี | มูลค่าที่เกิดขึ้นจริงในงวด 9 เดือนแรกของปี 2566 และการสัมภาษณ์ผู้บริหาร |
| 2) ค่าส่วนกลางอาคารชุดสำหรับหน่วยที่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ | 140 บาทต่อตารางเมตรที่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ต่อเดือน | N/A | การสัมภาษณ์ผู้บริหาร |

- ค่าธรรมเนียมธนาคารจากการชำระเงินด้วยบัตรเครดิตหรือ payment gateway สำหรับเงินจองหรือเงินค่างวดซึ่งคิดที่ 2.5% - 3% ของเงินจองหรือเงินค่างวด
- ค่าสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายสำนักงาน ได้แก่ เงินเดือนพนักงาน ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำ ค่าทำความสะอาด ค่าทำสวน ค่ารักษาความปลอดภัย สินค้าฟุ่มเฟือยสำนักงาน ผู้บริหารได้จัดทำประมาณการค่าใช้จ่ายเดือนละ

0.04 ล้านบาทตั้งแต่ปี 2567 เนื่องจากมีปริมาณอสังหาริมทรัพย์ที่ยังไม่โอนกรรมสิทธิ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ทั้งสิ้น 6 หน่วยเท่านั้น ซึ่งประกอบด้วยจำนวน 4 หน่วยที่มีผู้จองแล้ว และ 2 หน่วยที่ยังไม่มีผู้จอง

- ค่าส่วนกลาง เนื่องจาก R26 ยังคงถือครองห้องชุดที่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์จึงต้องรับผิดชอบค่าส่วนกลางอาคารชุดในแต่ละเดือนสำหรับห้องที่ถือครอง

4) ค่าใช้จ่ายลงทุน (Capital Expenditure)

กำหนดให้ไม่มี เนื่องจากการร่วมค้า R26 มีวัตถุประสงค์ในการพัฒนาโครงการดิ เอสเทลล์ และเมื่อจำหน่ายหมดตามแผนการในปี 2567 ก็จะดำเนินการปิดบริษัท จึงไม่จำเป็นต้องลงทุนเพิ่มอีก

5) ต้นทุนทางการเงิน

ค่าธรรมเนียมธนาคารจากการชำระเงินด้วยบัตรเครดิตหรือ payment gateway สำหรับเงินจองหรือเงินค่างวดซึ่งคิดที่ร้อยละ 2.50 – 3.00 ของเงินจองหรือเงินค่างวด ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้อัตราร้อยละ 2.75 และค่าบริการรายเดือนเดือนละ 2,000 บาท

6) ภาษีเงินได้นิติบุคคล

อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นร้อยละ 20 โดยไม่มีขาดทุนสะสมทางภาษี

7) Terminal Value

กำหนดให้ไม่มี เนื่องจากการร่วมค้า R26 มีวัตถุประสงค์ในการพัฒนาโครงการดิ เอสเทลล์ และเมื่อจำหน่ายหมดตามแผนการในปี 2567 ก็จะดำเนินการปิดบริษัท

8) ประมาณการกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานของ R26 สำหรับงวดสามเดือนของไตรมาสที่ 4 ปี 2566 (F) และปี 2567 (F) – 2568 (F)

หน่วย : ล้านบาท

| กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน | 2565 | 9M/2566 | Q4/2566F | 2567F | 2568F |
|---|---|---|---|---|---|
| กระแสเงินสดรับจากการขาย | 2,119.53 | 1,735.01 | 414.70 | 166.79 | - |
| **รวมกระแสเงินสดรับ** | **2,119.53** | **1,735.01** | **414.70** | **166.79** | **-** |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย | 191.84 | 167.81 | 10.87 | 8.13 | - |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 14.94 | 23.63 | 8.53 | 0.99 | - |
| ต้นทุนทางการเงิน | 29.34 | 2.50 | 0.58 | 0.13 | - |
| ค่าใช้จ่ายภาษี | - | 85.69 | - | 54.01 | 9,99 |
| การเปลี่ยนแปลงในเงินทุนหมุนเวียน | 418.77 | (109.74) | 132.88 | 30.84 | - |
| **รวมกระแสเงินสดจ่าย** | **654.89** | **169.89** | **152.86** | **94.11** | **9.99** |

หน่วย : ล้านบาท

| กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน | 2565 | 9M/2566 | Q4/2566F | 2567F | 2568F |
|---|---|---|---|---|---|
| **กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน** | **1,464.64** | **1,565.12** | **261.84** | **72.68** | **(9.99)** |

ทั้งนี้ในปี 2564 R26 ยังอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ ยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ และในปี 2565 ในช่วงต้นยังคงมีการจ่ายค่าก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายอยู่ จึงมีลักษณะกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานที่แตกต่างกับช่วงเวลาประมาณการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ได้นำข้อมูลทางการเงินของปี 2565 และปีก่อนหน้ามาใช้ในการประมาณการ

9) การคิดลดกระแสเงินสดอิสระ

จากสมมติฐานข้างต้น ประมาณการกระแสเงินสดสุทธิของกิจการ (Free Cash Flow to Firm : FCFF) และมูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดสุทธิเพื่อคำนวณหามูลค่ายุติธรรมของ R26 มีดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

| มูลค่ากิจการ R26 | Q4/2566 | 2567 | 2568 |
|---|---|---|---|
| ประมาณการกระแสเงินสดอิสระ | | | |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน | 261.84 | 72.68 | (9.99) |
| บวก ดอกเบี้ย * (1 - อัตราภาษี) | 0.47 | 0.11 | - |
| หัก เงินลงทุนในสินทรัพย์ถาวร | - | - | - |
| **FCFF** | **262.31** | **72.79** | **(9.99)** |
| มูลค่าหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ | - | - | - |
| มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด | 256.26 | 64.77 | (8.10) |
| **มูลค่าปัจจุบันของกิจการ** | **312.94** | | |
| บวก เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 26.04 | | |
| หัก หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย | - | | |
| **มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้น** | **338.97** | | |
| | | | |
| สัดส่วนการถือหุ้นของ RML | 51% | | |
| **มูลค่าของ R26 ส่วนที่เป็นของ RML** | **172.98** | | |

**การวิเคราะห์ความไว (Sensitivity) ของ R26**

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้ทำการวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis) ของมูลค่าหุ้นของ R26 โดยปรับค่าของอัตราส่วนลด (Discount Rate) หรือ WACC จากเดิมเพิ่มขึ้นและลดลงประมาณร้อยละ 0.25 ต่อปี และโดยความเร็วในการโอนกรรมสิทธิ์ของ R26 จากเดิมลดลงประมาณ 1 ไตรมาส ทั้งนี้ไม่สามารถประมาณการให้เร็วขึ้นได้ เนื่องจากในกรณีปกติได้กำหนดให้มีการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมดในปี 2567 อยู่แล้ว

1) วิเคราะห์ความไวของ WACC และ ความเร็วในการโอนกรรมสิทธิ์ของ R26

หน่วย : ล้านบาท

| ความเร็วในการโอนกรรมสิทธิ์ | มูลค่ากิจการ R26 | | | มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้น R26 เฉพาะส่วนที่เป็นของ RML | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | WACC | | | WACC | | |
| | +0.25% | 0% | -0.25% | +0.25% | 0% | -0.25% |
| ช้าลง 1 ไตรมาส | 334.74 | 309.13 | 335.59 | 170.72 | 170.93 | 171.15 |
| กรณีปกติ | 338.62 | 338.97 | 339.32 | 172.70 | 172.88 | 173.05 |

ผลการวิเคราะห์ความไวโดยการเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนลด จะได้มูลค่ากิจการของ R26 เท่ากับ 334.74 – 339.32 ล้านบาท ทั้งนี้หากคิดเป็นมูลค่าของส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนที่ RML ถือเท่ากับ 172.70 – 173.05 ล้านบาท

**1.3.5.5. ประมาณการมูลค่าของกิจการร่วมค้า บริษัท อาร์ เอ็ม แอล 548 จำกัด (RML548)**

1) ประมาณการกระแสเงินสดรับของกิจการร่วมค้า บริษัท อาร์ เอ็ม แอล 548 จำกัด

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัท อาร์ เอ็ม แอล 548 จำกัด ซึ่งเป็นกิจการร่วมค้าที่ RML ถือหุ้นทั้งสิ้น 60% และ MEA Commercial Holdings PTE. Ltd. (“MEA”) ถือหุ้นทั้งสิ้น 40% มีวัตถุประสงค์เพื่อจัดทำโครงการ One City Centre เป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า ประเภทอาคารสำนักงาน ตั้งอยู่ที่ 548 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร จำนวนพื้นที่เช่าทั้งสิ้น 62,088 ตารางเมตร ซึ่งอาคารดังกล่าวเปิดให้บริการในเดือนมีนาคม 2566

ที่ปรึกษาทางการเงินจัดทำประมาณการถึงวันที่ 31 มีนาคม 2595 เพื่อให้สอดคล้องกับอายุสัญญาเช่าที่ดินซึ่งจะครบกำหนดในวันดังกล่าว

| | รายการ | ราคา/ตร.ม./เดือน ณ 30 ก.ย. 66 | พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตร.ม.) | อัตราการเช่า ณ 30 ก.ย. 66 | อัตราการเช่าสูงสุด | อัตราการขึ้นราคา |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | รายได้ค่าเช่า – สำนักงาน | 1,093.90 | 51,983 | 30.48% | 83.50% | 10% ทุก 3 ปี |
| 2 | รายได้ค่าเช่า – ร้านค้า | 1,233.15 | 3,763 | 81.02% | 95.00% | 10% ทุก 3 ปี |
| 3 | รายได้ค่าเช่า – พื้นที่เก็บของ | 642.78 | 1,114 | 14.61% | 95.00% | 10% ทุก 3 ปี |
| 4 | รายได้ค่าเช่า – Co-working ปีแรกของแต่ละส่วน | อ้างอิงข้อมูล ก.ย. 66 | 2,541 และ 2,687 | N/A | N/A | N/A |
| 5 | รายได้ค่าเช่า – Co-working หลังเปิดบริการแต่ละส่วนครบ 1 ปี | 500.00 | 5,228 | N/A | N/A | 10% ทุกการต่ออายุสัญญา |

(ก) รายได้ค่าเช่า

- รายได้ค่าเช่าสำนักงาน รายได้ค่าเช่าร้านค้า และรายได้ค่าเช่าพื้นที่เก็บของ : บริษัทฯ ทำสัญญาเช่าในลักษณะ 3 ปี โดยมีอัตราค่าเช่าที่แตกต่างกันในแต่ละประเภทของพื้นที่ดังตารางข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินได้รับเอกสารสรุปพื้นที่เช่าและอัตราค่าเช่าทั้งหมดที่ RML548 ได้ตกลงทำสัญญาเช่าแล้ว และประมาณการวันที่จะย้ายเข้า อย่างไรก็ตามมีร้านค้าบางรายซึ่งทำสัญญาในลักษณะของส่วนแบ่งจากกำไรขั้นต้นของร้านค้า อย่างไรก็ตามเนื่องจากอาคารเพิ่งเปิดใช้งานในเดือนมีนาคม 2566 และร้านค้าและผู้เช่ารายอื่นๆ ทยอยเปิดร้านและเข้าใช้งานในช่วงเวลาหลังจากนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการประมาณการรายได้ของร้านค้าในอนาคตจากข้อมูลในอดีตยังไม่เหมาะสมเนื่องจากอาคารยังไม่ได้มีผู้เช่าในระดับคงที่จึงมีการคำนวณโดยใช้อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของประเภทร้านค้า อัตราการเช่าของสำนักงานอ้างอิงจากข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ของกรุงเทพประจำไตรมาสที่ 3 ปี 2566 โดย CBRE ทั้งนี้บริษัทฯ มีการเรียกเก็บเงินมัด

จำเป็นค่าเช่าล่วงหน้า 3 เดือน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้มีการคืนเงินมัดจำทั้งหมดใน 3 เดือนสุดท้ายของการประมาณการ

- รายได้ค่าเช่า Co-Working Space : RML548 ทำสัญญาเช่ากับบริษัทผู้ให้บริการ Co-Working Space รายหนึ่งซึ่งเป็นบุคคลภายนอก โดยในปีที่ 1 ของแต่ละ Phase สัญญาระบุค่าเช่าเป็นส่วนแบ่งกำไรขั้นต้น และในปีที่ 2 และปีต่อๆ ไปของแต่ละ Phase สัญญาระบุค่าเช่าเป็นส่วนแบ่งกำไรขั้นต้นหรือการันตีค่าเช่าขั้นต่ำแล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ซึ่งสัญญามีระยะเวลา 10 ปี และกำหนดให้ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.00 เมื่อมีการต่อสัญญา โดยต่อสัญญาทุกๆ 5 ปี

  ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพบว่า Co-Working Space - Phase 1 ซึ่งเปิดดำเนินงานในเดือนกันยายน 2566 มีข้อมูลที่ไม่เพียงพอสำหรับการอ้างอิง และผลการดำเนินงานของ Co-Working Space - Phase 1 ในเดือนกันยายน 2566 แตกต่างจากประมาณการที่ผู้บริหาร Co-Working Space ได้จัดทำไว้ ที่ปรึกษาทางการเงินจึงนำรายได้เดือนกันยายน 2566 มาใช้ในการประมาณการสำหรับ 1 ปีแรกของแต่ละ Phase และหลังจากนั้นในปีที่ 2 ของแต่ละ Phase กำหนดให้มีการจ่ายเท่ากับเงินการันตีค่าเช่าขั้นต่ำ

  ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าเงินลงทุนค่าก่อสร้าง Co-Working Space - Phase 2 มีมูลค่าสูงกว่ากระแสเงินสดของกิจการในไตรมาส 4 ปี 2566 และปี 2567 จึงกำหนดให้การก่อสร้าง Co-Working Space - Phase 2 เริ่มต้นในปี 2568 และเริ่มเปิดบริการในปี 2569

(ข) รายได้อื่นๆ

- RML548 มีการเรียกเก็บค่าบริการไฟฟ้าและน้ำประปาจากผู้เช่าในอัตราตามที่ระบุในสัญญา ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้อัตราส่วนรายได้ค่าสาธารณูปโภคต่อรายได้ค่าเช่าในงวด 9 เดือนปี 2566 เป็นอัตราส่วนอ้างอิง และรายได้ค่าวางสายโทรศัพท์เป็นรายได้ประเภทเกิดขึ้นครั้งเดียวเมื่อมีผู้เช่ารายใหม่อัตราตามที่ระบุในสัญญา
- RML548 มีบริการที่จอดรถสำหรับผู้เช่าและผู้มาเยือนจำนวนทั้งสิ้น 879 คันและพื้นที่สำหรับจักรยานยนต์ ซึ่งค่าบริการที่จอดรถจะเรียกเก็บเป็นรายเดือนสำหรับผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าที่จอดรถ และเป็นรายครั้งสำหรับผู้มาเยือน กำหนดให้มีอัตราเช่าเพิ่มขึ้นตามอัตราเช่าของสำนักงานผู้เช่า กำหนดให้มีอัตราการเช่าครบร้อยละ 100.00 เมื่อมีสำนักงานอัตราการเช่าของสำนักงานผู้เช่าร้อยละ 83.50 อ้างอิงจากอัตราการเช่าที่จอดรถต่ออัตราการเช่าสำนักงานในเดือนกันยายน 2566 และมีอัตราการขึ้นราคาร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี

2) ประมาณการกระแสเงินสดจ่ายต้นทุนในการหาผู้เช่า

(ก) ต้นทุนโครงการ กำหนดให้ไม่มีต้นทุนก่อสร้างอาคาร เนื่องจากอาคารสร้างเสร็จแล้ว อย่างไรก็ตามยังคงมีการลงทุนในส่วนต่อเติมอาคารและการตกแต่งเพิ่ม ได้แก่ (1) ทางเดินเชื่อมกับทางเดินลอยฟ้าของรถไฟฟ้า BTS ตามข้อเท็จจริงที่ได้มีการก่อสร้างตั้งแต่ต้นปี 2566 และก่อสร้างแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 4 ปี 2566 มูลค่ารวม 86.00 ล้านบาท และ (2) การตกแต่งอาคารให้แก่ผู้ให้บริการ Co-Working สำหรับ Phase 2 ตามประมาณการที่คาดว่าจะก่อสร้างในปี 2567 มูลค่ารวม 99.45 ล้านบาท ซึ่งที่ปรึกษา

ทางการเงินอิสระกำหนดให้การก่อสร้างเริ่มต้นในปี 2568 และเริ่มเปิดบริการในปี 2569 เพื่อให้สอดคล้องกับกระแสเงินสด

(ข) ต้นทุนในการหาผู้เช่า เช่น ค่าคอมมิชชั่น ค่าโฆษณา ค่าการตลาด ค่าโปรโมชั่น เป็นต้น

| ประเภท | สมมติฐาน | อัตราการขึ้นราคา | อ้างอิง |
|---|---|---|---|
| 1) ค่าคอมมิชชั่น | 1 เดือนของค่าเช่าสำหรับผู้เช่ารายใหม่เท่านั้น | N/A | นโยบายการจ่ายค่าคอมมิชชั่น |
| 2) ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด | มูลค่าที่เกิดขึ้นจริงในงวด 9 เดือนแรกของปี 2566 | 2.15% ต่อปี | มูลค่าที่เกิดขึ้นจริงในงวด 9 เดือนแรกของปี 2566 และการสัมภาษณ์ผู้บริหาร |

- ค่าคอมมิชชั่น : อัตรา 1 เดือนของค่าเช่าสำหรับการหาผู้เช่ารายใหม่ให้แก่โครงการ One City Centre
- ค่าใช้จ่ายการตลาด ค่าโฆษณา ค่าส่งเสริมการขาย และต้นทุนในการจัดจำหน่ายอื่นๆ ตามที่บริษัทฯ มีแผนการรักษาระดับการทำการตลาดในระดับปัจจุบัน (งวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเลือกใช้มูลค่างวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 เป็นมูลค่าอ้างอิง และกำหนดให้ลดลงเมื่อมีผู้เช่าถึงระดับร้อยละ 83.50

3) ประมาณการกระแสเงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายบริหาร

| ประเภท | สมมติฐาน | อัตราการขึ้นราคา | อ้างอิง |
|---|---|---|---|
| 1) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | มูลค่าที่เกิดขึ้นจริงในงวด 9 เดือนแรกของปี 2566 | 2.60% ต่อปี และ 10% เมื่อต่ออายุสัญญา | มูลค่าที่เกิดขึ้นจริงในงวด 9 เดือนแรกของปี 2566 และเอกสารสัญญา |
| 2) ค่าเช่าที่ดินรายปี | เริ่มต้น 50 ล้านบาท | ตามสัญญา | ตามสัญญา |
| 3) ค่าประกันภัย | มูลค่าที่เกิดขึ้นจริงในงวด 9 เดือนแรกของปี 2566 | 2.15% ต่อปี | มูลค่าที่เกิดขึ้นจริงในงวด 9 เดือนแรกของปี 2566 |
| 4) ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง | มูลค่าที่เกิดขึ้นจริงในงวด 9 เดือนแรกของปี 2566 | 2.15% ต่อปี | มูลค่าที่เกิดขึ้นจริงในงวด 9 เดือนแรกของปี 2566 และอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง |

| ประเภท | สมมติฐาน | อัตราการขึ้นราคา | อ้างอิง |
|---|---|---|---|
| 5) ค่าสอบบัญชี และค่าอบรม | 0.40 ล้านบาทต่อปี และ 0.05 ล้านบาทต่อปี ตามลำดับ | 2.15% ต่อปี | ตามงบประมาณและ การสัมภาษณ์ผู้บริหาร |
| 6) ค่าบริการความสะอาด และค่าสาธารณูปโภคผันแปร | มูลค่าที่เกิดขึ้นจริงในงวด 9 เดือนแรกของปี 2566 และเพิ่มขึ้นเป็นสัดส่วนกับอัตราเช่าสำหรับพื้นที่เช่า | 2.15% ต่อปีสำหรับพื้นที่ส่วนกลาง | มูลค่าที่เกิดขึ้นจริงในงวด 9 เดือนแรกของปี 2566 |
| 7) ค่าใช้จ่ายอื่น | มูลค่าที่เกิดขึ้นจริงในงวด 9 เดือนแรกของปี 2566 | 2.15% ต่อปี | มูลค่าที่เกิดขึ้นจริงในงวด 9 เดือนแรกของปี 2566 |

4) ค่าใช้จ่ายลงทุน (Capital Expenditure)

ประมาณการค่าใช้จ่ายลงทุน เพื่อใช้ในการปรับปรุงสภาพสินทรัพย์ให้อยู่ในสภาพดี คิดเป็นร้อยละของสินทรัพย์แต่ละประเภท โดยกำหนดให้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฐานรากไม่จำเป็นต้องมีการปรับปรุง ตามประมาณการที่ผู้บริหารจัดทำ และคิดค่าเสื่อมราคาด้วยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์แต่ละประเภท

5) ต้นทุนทางการเงิน

- ดอกเบี้ยจ่าย : กำหนดให้ RML548 มีอัตราดอกเบี้ยจ่ายสถาบันการเงินตามที่ระบุในสัญญา ทั้งนี้ในอดีตเคยมี Project Loan อื่นของกลุ่มบริษัทฯ ที่สามารถขอผ่อนผันการชำระคืนเงินต้นได้จึงกำหนดให้ RML548 สามารถผ่อนผันการชำระคืนเงินต้นได้เป็นระยะเวลา 1.25 ปี และสามารถกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นเพิ่มได้ในอัตราดอกเบี้ยตามสัญญาเดิม โดยจะจ่ายชำระดอกเบี้ยและเงินต้นจากผู้ถือหุ้นหลังจากชำระหนี้สินของสถาบันการเงินครบทั้งหมดแล้วและมีเงินสดเพียงพอ
- ค่าธรรมเนียมการค้ำประกัน : RML548 มีค่าธรรมเนียมการค้ำประกันร้อยละ 1.50 ของเงินกู้จากสถาบันการเงิน เนื่องจากผู้ถือหุ้นเป็นผู้ค้ำประกันเงินกู้จากสถาบันการเงิน โดยกำหนดให้ RML548 จ่ายชำระค่าธรรมเนียมการค้ำประกันดังกล่าวหลังจากชำระหนี้สินของสถาบันการเงินครบทั้งหมดแล้วและมีเงินสดเพียงพอ

6) ภาษีเงินได้นิติบุคคล

อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นร้อยละ 20 หลังจาก RML548 นำขาดทุนสะสมทางภาษีจำนวน 567.16 ล้านบาท และที่อาจเกิดขึ้นในช่วงระยะเวลาประมาณการมาใช้ครบทั้งหมดแล้ว

7) การเปลี่ยนแปลงในเงินทุนหมุนเวียน

กำหนดให้มีการทยอยชำระเงินแก่เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น และเงินประกันการก่อสร้างให้ครบภายในปี 2568 และรับชำระหนี้สินจากลูกหนี้การค้าภายในปี 2567

8) Terminal Value

เนื่องจากการร่วมค้า RML548 มีวัตถุประสงค์ในการพัฒนาโครงการ One City Centre เพียงอย่างเดียว ซึ่งสัญญาเช่าที่ดินกับเจ้าของที่ดินมีกำหนดอายุถึงวันที่ 31 มีนาคม 2595 และไม่ปรากฏข้อเท็จจริงว่าสามารถต่ออายุได้หรือไม่ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้สมมติฐานบนหลักความระวังระวังเป็นกรณีที่ไม่สามารถต่ออายุได้และปิดกิจการในวันดังกล่าว จึงกำหนดให้ไม่มี Terminal Value

9) กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน ของ RML548 สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

| กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน | 9M/2566 |
|---|---|
| รายได้จากการเช่า | 86.19 |
| รายได้อื่น | 16.20 |
| **รวมรายได้** | **102.39** |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย | 33.22 |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 252.85 |
| ต้นทุนทางการเงิน | 178.47 |
| ค่าใช้จ่ายภาษี | - |
| **รวมค่าใช้จ่าย** | **454.54** |
| เงินทุนหมุนเวียนเพิ่ม(ลด) | (86.06) |
| **กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน** | **(438.75)** |

ทั้งนี้อาคาร One City Centre เปิดให้บริการในเดือนมีนาคม 2566 และผู้เช่ามีลักษณะของการทยอยย้ายเข้าจึงทำให้รายได้ในงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 ยังไม่ใช่จำนวนที่สม่ำเสมอตลอดทั้งปี และในปี 2565 R548 ยังอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ จึงมีลักษณะกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานที่แตกต่างกับช่วงเวลาประมาณการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ได้นำข้อมูลทางการเงินของงวดปี 2565 และปีก่อนหน้ามาใช้ในการประมาณการ

10) ประมาณการกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน และมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดของ RML548 สำหรับวันที่ 1 ตุลาคม 2566 – 31 มีนาคม 2595

(ก) ประมาณการกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน และมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดของ RML548 (1/3)

หน่วย : ล้านบาท

| กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน | Q4/2566 | 2567 | 2568 | 2569 | 2570 | 2571 | 2572 | 2573 | 2574 | 2575 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| กระแสเงินสดรับจากการเช่า | 85.43 | 468.16 | 619.20 | 710.15 | 724.82 | 725.29 | 794.69 | 794.69 | 794.69 | 871.02 |
| กระแสเงินสดรับจากรายได้อื่น | 9.45 | 52.76 | 73.49 | 80.43 | 80.83 | 80.87 | 88.72 | 88.72 | 88.72 | 97.35 |
| กระแสเงินสดรับ/คืนเงินมัดจำ | - | 75.68 | 34.12 | 5.97 | - | - | - | - | - | - |
| **รวมกระแสเงินสดรับ** | **94.87** | **596.59** | **726.81** | **796.55** | **805.65** | **806.16** | **883.41** | **883.41** | **883.41** | **968.37** |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย | 0.55 | 11.08 | 12.34 | 3.18 | 1.01 | 1.04 | 1.06 | 1.09 | 1.12 | 1.15 |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 35.83 | 163.84 | 192.67 | 202.00 | 205.41 | 210.78 | 217.45 | 221.16 | 226.93 | 234.33 |
| ต้นทุนทางการเงิน | 68.68 | 281.63 | 271.95 | 249.85 | 223.74 | 195.60 | 166.37 | 75.79 | 630.00 | 706.69 |
| ค่าใช้จ่ายภาษี | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| ชำระเจ้าหนี้การค้าและเงินประกันก่อสร้าง | 1.32 | 138.80 | 175.02 | - | - | - | - | - | - | - |
| **รวมกระแสเงินสดจ่าย** | **106.37** | **595.35** | **651.97** | **455.03** | **430.17** | **407.42** | **384.88** | **298.04** | **858.04** | **942.17** |
| **กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน** | **(11.50)** | **1.25** | **74.84** | **341.52** | **375.48** | **398.74** | **498.53** | **585.37** | **25.36** | **26.20** |

หน่วย : ล้านบาท

| มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด | Q4/2566 | 2567 | 2568 | 2569 | 2570 | 2571 | 2572 | 2573 | 2574 | 2575 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ประมาณการกระแสเงินสดอิสระ (FCFF) | | | | | | | | | | |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน | (11.50) | 1.25 | 74.84 | 341.52 | 375.48 | 398.74 | 498.53 | 585.37 | 25.36 | 26.20 |
| บวก ดอกเบี้ย * (1 - อัตราภาษี) | 78.97 | 321.37 | 324.99 | 319.32 | 299.78 | 278.55 | 253.19 | 228.44 | 218.09 | 218.09 |
| หัก เงินลงทุนในสินทรัพย์ถาวร | 20.00 | 0.91 | 126.03 | 26.67 | 26.67 | 26.67 | 26.67 | 26.67 | 26.67 | 26.67 |
| **FCFF** | **47.47** | **321.71** | **273.80** | **634.16** | **648.59** | **650.63** | **725.04** | **787.14** | **216.78** | **217.62** |
| มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด | 46.46 | 289.16 | 225.96 | 480.54 | 451.27 | 415.65 | 425.29 | 423.95 | 107.20 | 98.81 |

(ข) ประมาณการกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน และมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดของ RML548 (2/3)

หน่วย : ล้านบาท

| กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน | 2576 | 2577 | 2578 | 2579 | 2580 | 2581 | 2582 | 2583 | 2584 | 2585 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| กระแสเงินสดรับจากการเช่า | 877.29 | 877.29 | 961.26 | 961.26 | 961.26 | 1,057.38 | 1,057.38 | 1,057.38 | 1,158.98 | 1,158.98 |
| กระแสเงินสดรับจากรายได้อื่น | 97.83 | 97.83 | 107.33 | 107.33 | 107.33 | 118.06 | 118.06 | 118.06 | 129.55 | 129.55 |
| กระแสเงินสดรับเงินมัดจำ | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| **รวมกระแสเงินสดรับ** | **975.12** | **975.12** | **1,068.58** | **1,068.58** | **1,068.58** | **1,175.44** | **1,175.44** | **1,175.44** | **1,288.53** | **1,288.53** |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย | 1.17 | 1.20 | 1.23 | 1.27 | 1.30 | 1.33 | 1.36 | 1.40 | 1.43 | 1.47 |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 238.38 | 244.58 | 252.83 | 257.24 | 263.92 | 273.11 | 277.94 | 285.15 | 295.41 | 300.69 |
| ต้นทุนทางการเงิน | 572.53 | 242.27 | 199.83 | 151.80 | 101.44 | 43.43 | 5.67 | - | - | - |
| ค่าใช้จ่ายภาษี | - | 17.31 | 31.90 | 57.39 | 65.93 | 74.92 | 106.02 | 112.42 | 112.38 | 132.92 |
| ชำระเจ้าหนี้การค้าและเงินประกันก่อสร้าง | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| **รวมกระแสเงินสดจ่าย** | **812.09** | **505.37** | **485.79** | **467.70** | **432.59** | **392.79** | **390.98** | **398.96** | **409.22** | **435.07** |
| **กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน** | **163.03** | **469.75** | **582.79** | **600.89** | **635.99** | **782.66** | **784.46** | **776.48** | **879.31** | **853.46** |

หน่วย : ล้านบาท

| มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด | 2576 | 2577 | 2578 | 2579 | 2580 | 2581 | 2582 | 2583 | 2584 | 2585 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ประมาณการกระแสเงินสดอิสระ (FCFF) | | | | | | | | | | |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน | 163.03 | 469.75 | 582.79 | 600.89 | 635.99 | 782.66 | 784.46 | 776.48 | 879.31 | 853.46 |
| บวก ดอกเบี้ย * (1 - อัตราภาษี) | 213.50 | 193.82 | 159.86 | 121.44 | 81.15 | 34.74 | 4.54 | - | - | - |
| หัก เงินลงทุนในสินทรัพย์ถาวร | 26.67 | 26.67 | 26.67 | 26.67 | 26.67 | 26.67 | 26.67 | 26.67 | 26.67 | 26.67 |
| **FCFF** | **145.86** | **243.81** | **251.67** | **224.52** | **204.61** | **215.15** | **190.45** | **172.00** | **179.59** | **159.90** |
| มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด | 124.58 | 244.58 | 251.62 | 224.47 | 204.56 | 215.10 | 190.76 | 172.30 | 179.59 | 159.90 |

(ค) ประมาณการกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน และมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดของ RML548 (3/3)

หน่วย : ล้านบาท

| กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน | 2586 | 2587 | 2588 | 2589 | 2590 | 2591 | 2592 | 2593 | 2594 | 2595 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| กระแสเงินสดรับจากการเช่า | 1,163.12 | 1,274.88 | 1,274.88 | 1,274.88 | 1,397.81 | 1,402.37 | 1,402.37 | 1,537.59 | 1,537.59 | 384.40 |
| กระแสเงินสดรับจากรายได้อื่น | 129.86 | 142.51 | 142.51 | 142.51 | 156.41 | 156.76 | 156.76 | 172.06 | 172.06 | 43.01 |
| กระแสเงินสดรับเงินมัดจำ | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (168.74) |
| **รวมกระแสเงินสดรับ** | 1,292.99 | 1,417.39 | 1,417.39 | 1,417.39 | 1,554.23 | 1,559.13 | 1,559.13 | 1,709.65 | 1,709.65 | 258.68 |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย | 1.50 | 1.54 | 1.58 | 1.62 | 1.66 | 1.70 | 1.74 | 1.79 | 1.83 | 0.47 |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 308.48 | 319.96 | 325.74 | 334.17 | 347.04 | 353.38 | 362.52 | 376.96 | 383.94 | 237.13 |
| ต้นทุนทางการเงิน | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| ค่าใช้จ่ายภาษี | 131.68 | 131.31 | 153.86 | 152.52 | 151.16 | 175.93 | 175.46 | 173.98 | 201.18 | 232.92 |
| ชำระเจ้าหนี้การค้าและเงินประกันก่อสร้าง | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| **รวมกระแสเงินสดจ่าย** | 441.66 | 452.80 | 481.19 | 488.31 | 499.85 | 531.02 | 539.72 | 552.72 | 586.95 | 470.52 |
| **กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน** | 851.33 | 964.58 | 936.20 | 929.07 | 1,054.38 | 1,028.11 | 1,019.40 | 1,156.93 | 1,122.70 | (211.84) |

หน่วย : ล้านบาท

| มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด | 2586 | 2587 | 2588 | 2589 | 2590 | 2591 | 2592 | 2593 | 2594 | 2595 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ประมาณการกระแสเงินสดอิสระ (FCFF) | | | | | | | | | | |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน | 851.33 | 964.58 | 936.20 | 929.07 | 1,054.38 | 1,028.11 | 1,019.40 | 1,156.93 | 1,122.70 | (211.84) |
| บวก ดอกเบี้ย * (1 - อัตราภาษี) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| หัก เงินลงทุนในสินทรัพย์ถาวร | 26.67 | 26.67 | 26.67 | 26.67 | 26.67 | 26.67 | 26.67 | 26.67 | 26.67 | - |
| **FCFF** | 824.66 | 937.91 | 909.53 | 902.40 | 1,027.71 | 1,001.44 | 992.74 | 1,130.26 | 1,096.03 | (211.84) |
| มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด | 146.44 | 152.92 | 136.16 | 124.04 | 129.71 | 116.05 | 105.63 | 110.43 | 98.32 | (17.45) |

(ง) มูลค่ากิจการของ RML548

หน่วย : ล้านบาท

| มูลค่ากิจการ | มูลค่า |
|---|---|
| **มูลค่าปัจจุบันของกิจการ** | |
| **(ผลรวมของมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดตลอดระยะเวลาของประมาณการ)** | **6,054.14** |
| บวก เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 32.05 |
| หัก หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย | 5,196.03 |
| **มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้น** | **890.15** |
| | |
| สัดส่วนการถือหุ้นของ RML | 60% |
| **มูลค่าของ RML548 ส่วนที่เป็นของ RML** | **534.09** |

**การวิเคราะห์ความไว (Sensitivity) ของ RML548**

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้ทำการวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis) ของ RML548 โดยปรับค่าของอัตราส่วนลด (Discount Rate) หรือ WACC จากเดิมเพิ่มขึ้นและลดลงประมาณร้อยละ 0.25 ต่อปี และโดยปรับอัตราค่าเช่าและอัตราการเช่าของ RML548 จากเดิมเพิ่มขึ้นและลดลงประมาณร้อยละ 5.00 ต่อปี เฉพาะการเช่าส่วนของสำนักงาน ร้านค้า และพื้นที่เก็บของเท่านั้น

1) WACC และ อัตราค่าเช่าของ RML548

หน่วย : ล้านบาท

| | มูลค่ากิจการ RML548 | | | มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้น RM548 ส่วนที่เป็นของ RML | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | WACC | | | WACC | | |
| อัตราค่าเช่า | +0.25% | 0% | -0.25% | +0.25% | 0% | -0.25% |
| ลดลงร้อยละ 5 | 5,509.33 | 5,655.35 | 5,807.40 | 207.21 | 294.82 | 386.05 |
| กรณีปกติ | 5,898.36 | 6,054.14 | 6,216.33 | 440.63 | 534.09 | 631.41 |
| เพิ่มขึ้นร้อยละ 5 | 6,291.39 | 6,456.76 | 6,628.94 | 676.44 | 775.67 | 878.97 |

2) WACC และ อัตราการเช่าของของ RML548

หน่วย : ล้านบาท

| | มูลค่ากิจการ RML548 | | | มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้น RM548 ส่วนที่เป็นของ RML | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | WACC | | | WACC | | |
| อัตราการเช่า | +0.25% | 0% | -0.25% | +0.25% | 0% | -0.25% |
| ลดลงร้อยละ 5 | 5,500.64 | 5,646.62 | 5,798.63 | 201.99 | 289.58 | 380.79 |
| กรณีปกติ | 5,898.36 | 6,054.14 | 6,216.33 | 440.63 | 534.09 | 631.41 |
| เพิ่มขึ้นร้อยละ 5 | 6,303.79 | 6,469.29 | 6,641.60 | 676.44 | 783.18 | 886.57 |

ผลการวิเคราะห์ความไวโดยการเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนลด จะได้มูลค่ากิจการของ RML548 เท่ากับ 5,500.64 – 6,641.60 ล้านบาท ทั้งนี้หากคิดเป็นมูลค่าของส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนที่ RML ถือเท่ากับ 201.99 – 886.57 ล้านบาท

**1.3.5.6. ประมาณการมูลค่าของกิจการร่วมค้า บริษัท ไรมอน แลนด์ เทอร์ตี้เอท จำกัด (S38)**

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัท ไรมอน แลนด์ เทอร์ตี้เอท จำกัด ซึ่งเป็นกิจการร่วมค้าที่ RML ถือหุ้นทั้งสิ้น 51% และ Tokyo Tatemono Asia Pte, Ltd. (“TTA”) ถือหุ้นทั้งสิ้น 49% มีวัตถุประสงค์เพื่อจัดทำโครงการ S38 เป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ประเภทคอนโดมิเนียม อย่างไรก็ตาม S38 ยังไม่มีแผนการที่แน่ชัดในการเริ่มดำเนินการก่อสร้าง ทำให้ไม่สามารถประมาณการช่วงเวลาและกระแสเงินสดที่อาจเกิดขึ้นได้ ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินจึงใช้สมมติฐานว่า S38 จะยังไม่เริ่มดำเนินงาน

1) ประมาณการกระแสเงินสดจ่ายต้นทุนทางการเงิน

| ประเภท | สมมติฐาน | อัตราการขึ้นราคา | อ้างอิง |
|---|---|---|---|
| 1) ดอกเบี้ยเงินกู้สถาบันการเงิน | ตามสัญญา | ตามสัญญา | สัญญาเงินกู้ |
| 2) ดอกเบี้ยเงินกู้ผู้ถือหุ้น | ตามสัญญา | ตามสัญญา | สัญญาเงินกู้ |

อย่างไรก็ตาม S38 ไม่มีเงินสดเพียงพอในการชำระดอกเบี้ยและเงินต้นตามสัญญาได้ ดังนั้นกระแสเงินสดจากการดำเนินงานจึงเป็น 0.00 บาทตลอดระยะเวลาประมาณการ มูลค่ากิจการของ S38 จึงเป็นดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

| มูลค่ากิจการ | มูลค่า |
|---|---|
| **มูลค่าปัจจุบันของกิจการ** | **-** |
| บวก เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 0.91 |
| บวก สินทรัพย์ที่ไม่ได้ใช้ในการดำเนินงาน [1/] | 2,563.56 |
| หัก หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย | 1,388.00 |
| **มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้น** | **1,176.47** |
| สัดส่วนการถือหุ้นของ RML | 51% |

หน่วย : ล้านบาท

| มูลค่ากิจการ | มูลค่า |
|---|---|
| **มูลค่าของ S38 ส่วนที่เป็นของ RML** | **600.00** |

หมายเหตุ - 1/ สินทรัพย์ที่ไม่ได้ใช้ในการดำเนินงาน ได้แก่ ที่ดินรอการพัฒนา อ้างอิงมูลค่าตามรายงานการประเมินราคามูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาหักต้นทุนการจำหน่ายและภาษี (ถ้ามี)

### 1.3.5.7. สรุปมูลค่าของหุ้น RML ตามวิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด

สรุปการคำนวณราคาประเมินหุ้น RML ตามวิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด

หน่วย : ล้านบาท

| กลุ่มทรัพย์สิน | มูลค่ากิจการ | | |
|---|---|---|---|
| | ต่ำสุด | กรณีฐาน | สูงสุด |
| 1) มูลค่ากิจการของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย | (834.50) | (816.09) | (797.91) |
| 2) มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นของ บริษัท ไรมอน แลนด์ สาทร จำกัด (RST) เฉพาะส่วนที่ RML ถือ | 643.10 | 645.36 | 645.89 |
| 3) มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นของ บริษัท ไรมอน แลนด์ ทเวนตี้ ซิก จำกัด (R26) เฉพาะส่วนที่ RML ถือ | 170.72 | 172.88 | 173.05 |
| 4) มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นของ บริษัท อาร์ เอ็ม แอล 548 จำกัด (RML548) เฉพาะส่วนที่ RML ถือ | 201.99 | 534.09 | 886.57 |
| 5) มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นของ บริษัท ไรมอน แลนด์ เทอร์ตี้เอท จำกัด (S38) เฉพาะส่วนที่ RML ถือ | 600.00 | 600.00 | 600.00 |
| **รวมมูลค่ากิจการของ RML** | **781.31** | **1,136.24** | **1,507.59** |
| บวก สินทรัพย์ที่ไม่ได้ใช้ในการดำเนินงาน[1/] | 3,769.69 | 3,769.69 | 3,769.69 |
| ลบ หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย | (3,614.87) | (3,614.87) | (3,614.87) |
| **มูลค่าของส่วนของผู้ถือหุ้นของ RML** | **934.13** | **1,289.06** | **1,660.41** |
| จำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ RML (ล้านหุ้น) | 4,172.48 | 4,172.48 | 4,172.48 |
| **มูลค่าหุ้น RML (บาทต่อหุ้น)** | **0.22** | **0.31** | **0.40** |

หมายเหตุ - 1/ สินทรัพย์ที่ไม่ได้ใช้ในการดำเนินงาน ได้แก่ (1) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 66.18 ล้านบาท (2) เงินฝากที่ติดภาระค้ำประกัน 3.23 ล้านบาท (3) เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน 401.40 ล้านบาท (4) ตั๋วเงินแปลงสภาพของบริษัทผู้รับเหมาจัดทำ Data Center แบบเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมรายหนึ่ง ซึ่งตั้งอยู่ในประเทศสหรัฐอเมริกา วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน 283.96 ล้านบาท โดยบริษัทฯ สามารถเลือกรับคืนเป็นเงินสดหรือแปลงสภาพเป็นหุ้นของบริษัทผู้ออกตั๋วเงินได้ (5) เงินจ่ายล่วงหน้าค่าเงินลงทุนตามสัญญาร่วมทุน 407.33 ล้านบาท โดยข้อ (1) - (5) อ้างอิงมูลค่าตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 สอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และ (6) ที่ดินรอการพัฒนา และอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาเสร็จแล้วแต่ยังมิได้จัดทำแผนการขายในปัจจุบัน อ้างอิงมูลค่าตามรายงานการประเมินราคามูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาหักต้นทุนการจำหน่ายและภาษี (ถ้ามี) 2,609.72 ล้านบาท

จากการประเมินราคาหุ้น RML ตามวิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด จะได้ราคาประเมินหุ้น RML เท่ากับ 0.22 - 0.40 บาทต่อหุ้น ต่ำกว่าราคาที่บริษัทจะเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private

Placement) ที่ 0.42 บาทต่อหุ้น จำนวน (0.20) – (0.02) บาทต่อหุ้น คิดเป็นร้อยละ (47.62) – (4.76) ของราคาที่จะเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าว

จากการประเมินมูลค่าหุ้น RML ด้วยวิธี Discounted Cash Flow Approach ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าไม่เหมาะสมเนื่องจาก ประกอบด้วยมูลค่าของส่วนที่กำลังดำเนินธุรกิจอยู่ในปัจจุบันแต่ละส่วน ซึ่งมีความสามารถในการทำกำไรและสร้างกระแสเงินสดที่จะได้รับในอนาคต โดยอ้างอิงจากการดำเนินงานที่ผ่านมาและสมมติฐานตามแผนการทำงานในอนาคตที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ แต่อย่างไรก็ตามสำหรับกลุ่มบริษัทฯ ซึ่งมีสินทรัพย์ที่ไม่ได้ใช้ในการดำเนินธุรกิจในปัจจุบันแต่จัดเตรียมไว้เพื่อทำโครงการในอนาคตจำนวนมาก เช่น ที่ดินรอการพัฒนา และอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาเสร็จแล้วแต่ยังมิได้จัดทำแผนการขายในปัจจุบัน วิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจึงไม่สะท้อนถึงศักยภาพของสินทรัพย์อื่นๆ ที่กลุ่มบริษัทฯ มี

### 1.3.6. วิธีรวมส่วนของกิจการ (Sum of the Parts)

ในอดีตจนถึงปี 2562 บริษัทฯ และบริษัทย่อยดำเนินการพัฒนาและจำหน่ายหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์มาโดยตลอด อย่างไรก็ตามตั้งแต่ปี 2563 บริษัทฯ มีทิศทางในการดำเนินงานโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ๆ ผ่านการร่วมค้าเป็นหลัก ตามที่แสดงในงบการเงินรวมประจำปี 2565 และงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 ซึ่งบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนน้อยลงจากงวดก่อนหน้า โดยมีเพียงการดำเนินงานบนโครงการเดิมที่ RML และบริษัทย่อยครอบครองสินทรัพย์อยู่แล้ว ในขณะที่มีรายได้จากการขายและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์จำนวนมากที่การร่วมค้าตามที่แสดงในงบการเงินและงบทดลองของการร่วมค้าแต่ละแห่ง ซึ่งการร่วมค้าของกลุ่ม RML จะถูกจัดตั้งเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการใดโครงการหนึ่งและเมื่อสิ้นสุดโครงการจะมีการปิดกิจการของการร่วมค้านั้นๆ ชำระหนี้สิน คืนเงินลงทุน และแบ่งปันผลกำไร ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการจัดทำมูลค่าตาม Sum of the Parts เป็นวิธีที่จะสามารถแสดงมูลค่าของกลุ่ม RML ได้อย่างเหมาะสม

การประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีรวมส่วนของกิจการ (Sum of The Part) เพื่อประเมินมูลค่าของกลุ่ม RML นั้น ที่ปรึกษาฯ จะเลือกใช้วิธีประเมินมูลค่าให้สอดคล้องกับลักษณะการดำเนินงานของแต่ละบริษัท โดยจะใช้วิธีดังนี้

1) วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted cash flow approach : DCF) ในการประเมินมูลค่าของ RML
2) วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted cash flow approach :DCF) ในการประเมินมูลค่าของการร่วมค้าที่มีการประกอบกิจการที่แน่ชัด เป็นรายบริษัท
3) วิธีปรับปรุงมูลตามบัญชี (Adjusted book value approach :ABV) ในการประเมินมูลค่าของการร่วมค้าที่ไม่ได้มีแผนการประกอบกิจการที่แน่ชัด เป็นรายบริษัท

เนื่องจากวิธีนี้สามารถสะท้อนความสามารถในการทำธุรกิจได้มากกว่าวิธีอื่นเพราะคำนึงถึงกระแสเงินสดในอนาคต วิธีรวมส่วนของกิจการของ RML และบริษัทย่อย และการร่วมค้าที่ประกอบธุรกิจ และมูลค่ายุติของสินทรัพย์ที่มีในการร่วมค้าที่ไม่ได้ประกอบธุรกิจ

#### 1.3.6.1. ประมาณการมูลค่าของกิจการร่วมค้า บริษัท ไรมอน แลนด์ เทอร์ตี้เอท จำกัด (S38)

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัท ไรมอน แลนด์ เทอร์ตี้เอท จำกัด ซึ่งเป็นกิจการร่วมค้าที่ RML ถือหุ้นทั้งสิ้น 51% และ Tokyo Tatemono Asia Pte, Ltd. (“TTA”) ถือหุ้นทั้งสิ้น 49% มีวัตถุประสงค์เพื่อจัดทำโครงการ S38 เป็น

โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ประเภทคอนโดมิเนียม อย่างไรก็ตาม S38 ยังไม่มีแผนการที่แน่ชัดในการเริ่มดำเนินการก่อสร้าง ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงกำหนดมูลค่าของกิจการร่วมค้า S38 ผ่านการปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี

หน่วย : ล้านบาท

| การร่วมค้าผู้ถือกรรมสิทธิ์ | ทรัพย์สิน | วิธีประเมินมูลค่า | มูลค่าตามบัญชี ณ 30 ก.ย. 66 | ราคาประเมิน | ผลต่างของราคาประเมินและมูลค่าตามบัญชี | ผลต่างหลังภาษี |
|---|---|---|---|---|---|---|
| บริษัท ไรมอน แลนด์ เทอร์ตี้เอท จำกัด | ที่ดินเปล่า ซอยสุขุมวิท 38 แขวงคลองตัน กรุงเทพมหานคร | Market Approach | 2,593.72 | 2,563.56 | (30.16) | (30.16) |

สรุปการปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีของ S38

หน่วย : ล้านบาท

| รายการ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 | มูลค่า |
|---|---|
| รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของ S38 | 1,219.16 |
| บวก ส่วนเพิ่ม (ลด) จากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ – สุทธิหลังภาษีเงินได้ | (30.16) |
| **มูลค่าตามบัญชีสุทธิหลังปรับปรุง** | **1,189.00** |
| สัดส่วนการถือหุ้นโดย RML (ร้อยละ) | 51.00 |
| **มูลค่าตามบัญชีสุทธิหลังปรับปรุง – ส่วนที่เป็นของ RML** | **606.39** |

### 1.3.6.2. สรุปมูลค่าของหุ้น RML ตามวิธีรวมส่วนของกิจการ

สรุปการคำนวณราคาประเมินหุ้น RML ตามวิธีรวมส่วนของกิจการ

หน่วย : ล้านบาท

| ส่วนของกิจการ | วิธีการประเมิน | มูลค่ากิจการ ต่ำสุด | กรณีฐาน | สูงสุด |
|---|---|---|---|---|
| 1) มูลค่ากิจการของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย | DCF | (834.50) | (816.09) | (797.91) |
| 2) มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นของ บริษัท ไรมอน แลนด์ สาทร จำกัด (RST) เฉพาะส่วนที่ RML ถือ | DCF | 643.10 | 645.36 | 645.89 |
| 3) มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นของ บริษัท ไรมอน แลนด์ ทเวนตี้ ซิก จำกัด (R26) เฉพาะส่วนที่ RML ถือ | DCF | 170.72 | 172.88 | 173.05 |
| 4) มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นของ บริษัท อาร์ เอ็ม แอล 548 จำกัด (RML548) เฉพาะส่วนที่ RML ถือ | DCF | 201.99 | 534.09 | 886.57 |
| 5) มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นของ บริษัท ไรมอน แลนด์ เทอร์ตี้ เอท จำกัด (S38) เฉพาะส่วนที่ RML ถือ | ABV | 606.39 | 606.39 | 606.39 |
| **รวมมูลค่ากิจการของ RML** | | **787.70** | **1,142.63** | **1,513.98** |
| บวก สินทรัพย์ที่ไม่ได้ใช้ในการดำเนินงาน[1/] | | 3,767.69 | 3,767.69 | 3,767.69 |
| ลบ หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย | | (3,614.87) | (3,614.87) | (3,614.87) |
| **มูลค่าของส่วนของผู้ถือหุ้นของ RML** | | **940.51** | **1,295.45** | **1,666.80** |
| จำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ RML (ล้านหุ้น) | | 4,172.48 | 4,172.48 | 4,172.48 |
| **มูลค่าหุ้น RML (บาทต่อหุ้น)** | | **0.23** | **0.31** | **0.40** |

หมายเหตุ - 1/ สินทรัพย์ที่ไม่ได้ใช้ในการดำเนินงาน ได้แก่ (1) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 66.18 ล้านบาท (2) เงินฝากที่ติดภาระค้ำประกัน 3.23 ล้านบาท (3) เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน 401.40 ล้านบาท (4) ตั๋วเงินแปลงสภาพของบริษัทผู้รับเหมาจัดทำ Data Center แบบเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมรายหนึ่ง ซึ่งตั้งอยู่ในประเทศสหรัฐอเมริกา วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน 283.96 ล้านบาท โดยบริษัทฯ สามารถเลือกรับคืนเป็นเงินสดหรือแปลงสภาพเป็นหุ้นของบริษัทผู้ออกตั๋วเงินได้ (5) เงินจ่ายล่วงหน้าค่าเงินลงทุนตามสัญญาร่วมทุน 407.33 ล้านบาท โดยข้อ (1) - (5) อ้างอิงมูลค่าตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 สอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และ (6) ที่ดินรอการพัฒนา และอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาเสร็จแล้วแต่ยังมิได้จัดทำแผนการขายในปัจจุบัน อ้างอิงมูลค่าตามรายงานการประเมินราคามูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาหักต้นทุนการจำหน่ายและภาษี (ถ้ามี) 2,609.72 ล้านบาท

จากการประเมินราคาหุ้น RML ตามวิธีรวมส่วนของกิจการ จะได้ราคาประเมินหุ้น RML เท่ากับ 0.23 - 0.40 บาทต่อหุ้น ต่ำกว่าราคาที่บริษัทจะเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ที่ 0.42 บาทต่อหุ้น จำนวน (0.19) – (0.02) บาทต่อหุ้น คิดเป็นร้อยละ (45.24) – (4.76) ของราคาที่จะเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าว

จากการประเมินมูลค่าหุ้น RML ด้วยวิธี Sum of the Parts ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่ามีความเหมาะสม เนื่องจากสามารถสะท้อนภาพรวมได้ทั้งกลุ่มกิจการ ซึ่งประกอบด้วยมูลค่าของส่วนที่กำลังดำเนินธุรกิจอยู่ในปัจจุบันแต่ละส่วน ซึ่งมีความสามารถในการทำกำไรและสร้างกระแสเงินสดที่จะได้รับในอนาคต โดยอ้างอิงจากการดำเนินงานที่ผ่านมา และสมมติฐานตามแผนการทำงานในอนาคตที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ และมูลค่าของส่วนที่ไม่ได้ประกอบธุรกิจซึ่งถือครองสินทรัพย์ที่มีมูลค่ายุติธรรมต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชี

### 1.3.7. สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับมูลค่ายุติธรรมของหุ้นเพิ่มทุนที่จะเสนอขายแก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement)

**ตารางสรุปราคาประเมินหุ้น RML**

| วิธีการประเมินมูลค่า | ราคาต่อหุ้น (บาท) | ราคาเสนอขายหุ้น PP (บาท) | สูงกว่า (ต่ำกว่า) ราคาขาย (บาท) | สูงกว่า (ต่ำกว่า) ราคาขาย (ร้อยละ) | ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. มูลค่าตามบัญชี | 0.90 | 0.42 | 0.48 | 114.29 | ไม่เหมาะสม |
| 2. ปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี | 1.67 | 0.42 | 1.25 | 297.62 | ไม่เหมาะสม |
| 3. มูลค่าหุ้นตามราคาตลาด | 0.41 – 0.51 | 0.42 | (0.01) – 0.09 | (2.38) – 21.43 | ไม่เหมาะสม |
| 4. อัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี | 0.50 – 0.57 | 0.42 | 0.08 – 0.15 | 19.05 – 35.71 | ไม่เหมาะสม |
| 5. วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด | 0.22 – 0.40 | 0.42 | (0.20) – (0.02) | (47.62) – (4.76) | ไม่เหมาะสม |
| 6. รวมส่วนของกิจการ | 0.23 – 0.40 | 0.42 | (0.19) – (0.02) | (45.24) – (4.76) | เหมาะสม |

การประเมินราคาหุ้นในแต่ละวิธีมีข้อดีและข้อด้อยแตกต่างกัน ซึ่งสะท้อนถึงความเหมาะสมของราคาหุ้นจากการประเมินราคาหุ้นในแต่ละวิธีที่แตกต่างกันดังนี้

1) วิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Book Value Approach) จะคำถึงถึงฐานะการเงินขณะใดขณะหนึ่งและมูลค่าทรัพย์สินตามที่ได้บันทึกบัญชีไว้ โดยไม่ได้สะท้อนมูลค่าตลาดของสินทรัพย์ที่เป็นปัจจุบัน ตลอดจนการประเมินโดยวิธีนี้ไม่ได้คำนึงถึงผลประกอบการและความสามารถในการทำกำไรของบริษัทฯ ในอนาคต และไม่ได้คำนึงถึงแนวโน้มภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมโดยรวม นอกจากนี้สินทรัพย์หลักของกลุ่มบริษัทฯ เป็นอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่มีสภาพคล่องต่ำ และในปัจจุบันธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทผู้พัฒนาคอนโดมิเนียมมีราคาหุ้นตามวิธีราคาตลาดที่ต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชี โดยมีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี (P/BV) ที่ 0.56 – 0.64 เท่า ดังนั้นจะเห็นได้ว่าความคาดหวังของนักลงทุนในส่วนของราคาหุ้นของบริษัทในอุตสาหกรรมเดียวกันล้วนต่ำกว่าราคาตามบัญชีของบริษัท ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าวิธีประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่เหมาะสม

2) วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach) สามารถสะท้อนมูลค่าทรัพย์สินสุทธิได้ดีกว่าการประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีตามมูลค่าตามบัญชี เนื่องจากเป็นการนำมูลค่าตามบัญชีมาปรับปรุงด้วยราคาประเมินใหม่ของอสังหาริมทรัพย์ที่กลุ่มบริษัทฯ มี รวมถึงประมาณการหนี้สินจากคดีความที่อาจเกิดขึ้น อย่างไรก็ตามการประเมินโดยวิธีนี้ไม่ได้คำนึงถึงผลประกอบกการและความสามารถในการทำกำไรของบริษัทฯ ในอนาคต และไม่ได้คำนึงถึงแนวโน้มภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมโดยรวม นอกจากนี้สินทรัพย์หลักของกลุ่มบริษัทฯ เป็นอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่มีสภาพคล่องต่ำ และในปัจจุบันธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทผู้พัฒนาคอนโดมิเนียมมีราคาหุ้นตามวิธีราคาตลาดที่ต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชี โดยมีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี (P/BV) ที่ 0.56 – 0.64

เท่า ดังนั้นจะเห็นได้ว่าความคาดหวังของนักลงทุนในส่วนของราคาหุ้นของบริษัทในอุตสาหกรรมเดียวกันล้วนต่ำกว่าราคาตามบัญชีของบริษัท ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าวิธีประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่เหมาะสม

3) วิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาด (Market Value Approach) ราคาตลาดเป็นกลไกที่ถูกกำหนดโดยอุปสงค์และอุปทานของนักลงทุนที่มีต่อหุ้นของกิจการซึ่งสามารถสะท้อนถึงมูลค่าหุ้นในขณะนั้นๆ รวมทั้งสะท้อนถึงปัจจัยพื้นฐานและความต้องการของนักลงทุนทั่วไปที่มีต่อศักยภาพและการเติบโตของกิจการในอนาคตได้ดีพอสมควร ในบางกรณีราคาตลาดของหุ้นในอดีตจึงสามารถใช้เป็นราคาอ้างอิงและเป็นวิธีที่เหมาะสมเพื่อสะท้อนมูลค่าหรือราคาที่แท้จริงของกิจการได้ อย่างไรก็ตามหุ้น RML เป็นหุ้นที่มีสภาพคล่องไม่เพียงพอที่กลไกอุปสงค์และอุปทานจะสามารถสะท้อนมูลค่าของหุ้นได้ และในช่วง 360 วันที่ผ่านมาหุ้น RML มีลักษณะของจำนวนหุ้นที่ถูกซื้อขายในวันลดลงอย่างต่อเนื่อง ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าวิธีประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่เหมาะสม

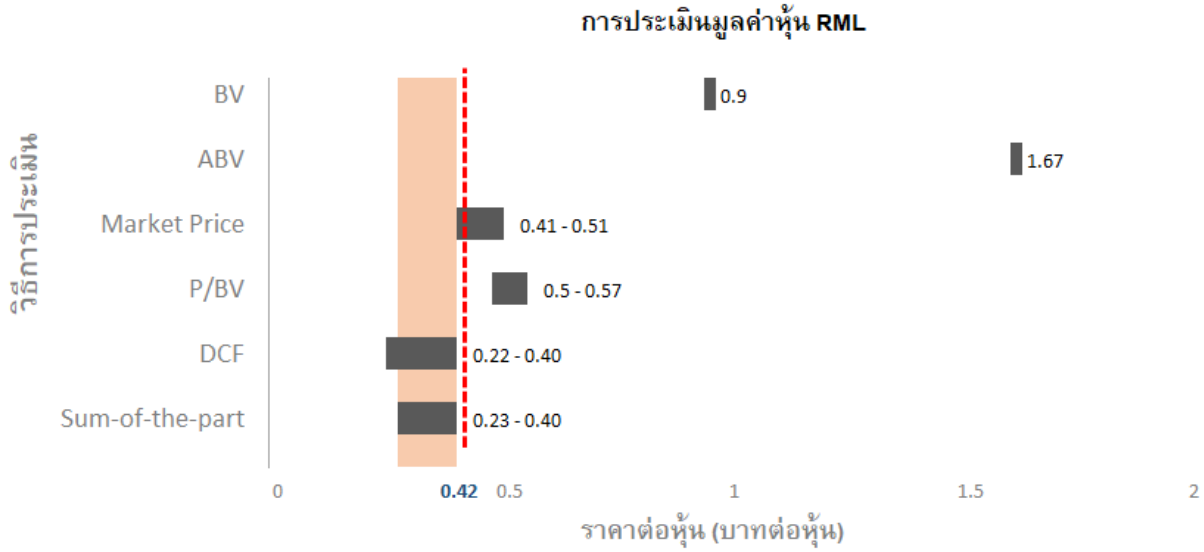
4) วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี (Price to Book Value Ratio Approach) จะคำนึงถึงฐานะการเงินขณะใดขณะหนึ่งโดยเปรียบเทียบกับค่าเฉลี่ยอัตราส่วนดังกล่าวของกลุ่มบริษัทที่ใช้อ้างอิง โดยบริษัทจดทะเบียนที่นำมาเปรียบเทียบทั้งหมดดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมเป็นหลักเหมือนกับบริษัทฯ ทั้งนี้อัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชีของบริษัทที่นำมาเปรียบเทียบซึ่งมีจำนวนเพียงพอ สามารถสะท้อนความคาดหวังของนักลงทุนในส่วนของราคาหุ้นต่อมูลค่าตามบัญชีของบริษัทในอุตสาหกรรมเดียวกันได้อย่างเหมาะสม อย่างไรก็ตามมูลค่าตามบัญชีเป็นผลการดำเนินในอดีต ไม่ได้สะท้อนถึงความสามารถในการทำกำไรและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในอนาคต ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าวิธีประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่เหมาะสม

5) วิธีตามวิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Discounted Cashflow Approach) การประเมินด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด เป็นวิธีการประเมินมูลค่าที่นำผลการดำเนินงานในอดีตมาคาดการณ์ความสามารถและผลการดำเนินงานในอนาคตของกิจโดยจัดทำประมาณการทางการเงินภายใต้สมมติฐานและข้อมูลที่ได้รับจากกิจการภายใต้ภาวะเศรษฐกิจและสถานการณ์ปัจจุบัน ทั้งนี้ หากมีการเปลี่ยนแปลงใดๆ ที่เกิดขึ้นในอนาคต อันมีผลกระทบต่อสมมติฐานดังกล่าวข้างต้นอย่างมีนัยสำคัญอาจส่งผลให้ผลประกอบการในอนาคตของกิจการไม่เป็นไปตามที่คาดการร์หรือทำให้ตัวแปรต่างๆ ที่ใช้ในการประเมินมูลค่าเปลี่ยนแปลงไป และส่งผลให้มูลค่าหุ้นสามัญที่ประเมินได้ตามวิธีนี้ก็จะเปลี่ยนแปลงไปด้วยเช่นกัน ทั้งที่ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis) ของการประเมินความสมเหตุสมผลของราคายุติธรรมกิจการบนกรณีฐาน เพื่อให้ครอบคลุมถึงช่วงของผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยด้านรายได้และต้นทุนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) เพื่อสะท้อนมูลค่ายุติธรรมของกิจการ ส่งผลให้วิธีนี้เป็นวิธีที่สะท้อนถึงความสามารถในการทำกำไรและกระแสเงินสดของกิจการที่จะได้รับในอนาคตและผลของการทำการวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis)

อย่างไรก็ตาม การประเมินมูลค่าด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด ที่เป็นประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตนั้น ไม่สามารถสะท้อนมูลค่ายุติธรรมได้อย่างน่าเชื่อถือ เนื่องจาก S38 ที่ถือครองอสังหาริมทรัพย์แต่ยังไม่ได้ใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจนถึงปัจจุบันและยังไม่สามารถประมาณการช่วงเวลาในการเกิดรายได้ได้อย่างน่าเชื่อถือ ทำให้สินทรัพย์อสังหาริมทรัพย์ที่รอการพัฒนาอาจมีมูลค่าเพิ่มเติมในอนาคต นอกจากนี้ยังมีต้นทุนทางการเงินที่จะเกิดขึ้นแต่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่สามารถประมาณการการจ่ายชำระได้เนื่องจากยังไม่มีแผนธุรกิจที่ชัดเจนมากพอ และมีปัจจัยที่ไม่แน่นอนอยู่หลายปัจจัยซึ่งเป็นความเสี่ยงที่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการประมาณการทางการเงิน ดังนั้น การประเมินมูลค่าด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดในอนาคตของกลุ่มบริษัท ตาม

ข้อมูล ณ ปัจจุบัน ไม่อาจสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของธุรกิจได้ ดังนั้น การประเมินมูลค่าด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดจึงเป็นวิธีที่มีข้อจำกัด ไม่สามารถสะท้อนถึงมูลค่าที่เหมาะสมของกลุ่มบริษัทได้ ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าวิธีประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่เหมาะสม

6) วิธีรวมส่วนกิจการ (Sum of the Part) การประเมินมูลค่ากิจการด้วยวิธีรวมส่วนกิจการ (Sum of the Part) เป็นการประเมินมูลค่ากิจการแบบแยกส่วนธุรกิจโดยคำนึงถึงความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคต หรือคำนึงถึงมูลค่าที่เหมาะสมของแต่ละส่วนธุรกิจตามแต่ละวิธี โดยจะทำการประเมินมูลค่าของแต่ละธุรกิจหรือสินทรัพย์แยกจากกัน เพื่อสะท้อนให้เห็นถึงมูลค่ายุติธรรมที่เหมาะสมที่สุดของแต่ละส่วนธุรกิจแล้วจึงนำมารวมมูลค่าด้วยวิธีรวมส่วนกิจการ (Sum of the Part) อีกทั้งกลุ่มบริษัทมีการประกอบธุรกิจที่หลายหลาย และมีความเสี่ยงของการประกอบธุรกิจของแต่ละส่วนธุรกิจที่แตกต่างกัน ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าวิธีประเมินมูลค่าดังกล่าวเหมาะสม




จากแผนภาพข้างต้น แสดงถึงช่วงมูลค่ายุติธรรมของ RML ตามวิธีรวมส่วนกิจการอยู่ระหว่าง 0.23 – 0.40 บาทต่อหุ้น ทั้งนี้ จากช่วงราคายุติธรรมจะเห็นได้ว่าราคายุติธรรมเป็นราคาที่ต่ำกว่าหรือเท่ากับราคาตลาดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นของบริษัทฯ ย้อนหลัง 15 วันทำการก่อนวันที่คณะกรรมการมีมติเพิ่มทุนที่เท่ากับ 0.41 บาทต่อหุ้นหรือคิดเป็นสูงกว่าจำนวน (0.18) – (0.01) บาทต่อหุ้นหรือคิดเป็นร้อยละ (43.90) – (2.44) ของราคาตลาดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นของบริษัทฯ ย้อนหลัง 15 วันทำการก่อนวันที่คณะกรรมการมีมติเพิ่มทุน

ในการพิจารณาถึงความเหมาะสมของราคาเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ในครั้งนี้ ที่กำหนดราคาเสนอขายโดยคณะกรรมการบริษัทฯที่ 0.42 บาทต่อหุ้นเป็นราคาที่สูงกว่าราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นของบริษัทฯ ย้อนหลังไม่น้อยกว่า 7 วันทำการติดต่อกันแต่ไม่เกิน 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันกำหนดราคาเสนอขายหุ้น โดยราคาที่นำมาถัวเฉลี่ยดังกล่าวต้องใช้ราคาเฉลี่ยของการซื้อขายหุ้นนั้นในแต่ละวัน ซึ่งเท่ากับ 0.41 ต่อหุ้น หรือคิดเป็นต่ำกว่าราคาเสนอขายจำนวน (0.01) บาทต่อหุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ (2.38) ของราคาเสนอขาย และเป็นราคาที่สูงกว่าช่วงมูลค่ายุติธรรมของหุ้น RML ที่ 0.23 – 0.40 บาท หรือคิดเป็นต่ำกว่าราคาเสนอขายจำนวน (0.19) – (0.02) บาทต่อหุ้น คิดเป็นร้อยละ (45.24) – (4.76) ของราคาที่จะเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าว

อย่างไรก็ตาม ในการประมาณการมูลค่าของกลุ่มกิจการ ตามวิธีรวมส่วนของกิจการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้มีเงื่อนไขให้การร่วมค้าสามารถพึ่งพิง RML ได้ เพื่อให้สามารถประมาณการมูลค่าของการร่วมค้าได้ โดยมีปัจจัยความเสี่ยงที่ต้องพิจารณาเพิ่มเติมจากประมาณการทางการเงินของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ดังนี้

(1) RML548 มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 4,593.90 ล้านบาท ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้สามารถเจรจาขอยืดระยะเวลาการจ่ายคืนเงินต้นกับสถาบันการเงินได้ระยะหนึ่ง เนื่องจากบริษัทอื่นในกลุ่มกิจการเคยได้รับการขยายระยะเวลาชำระคืนประมาณ 1.25 ปีในไตรมาส 4 ปี 2566 และสามารถกู้ยืมเพิ่มเติมหรือได้รับทุนเพิ่มเติมจาก RML และ/หรือ MEA ได้และยังสามารถผ่อนผันการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยได้ เพื่อรักษาระดับเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดได้จนกว่าจะชำระเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินได้ครบถ้วนและมีสภาพคล่องเพียงพอในการชำระคืน ดังนั้น RML548 มีความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้ หาก RML ไม่สามารถรักษาระดับอัตราส่วนทางการเงินอ้างอิงในการค้ำประกันเงินกู้ หรือไม่มีสภาพคล่องมากพอจะช่วยเหลือ RML548 ได้ เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจะถูกเรียกคืนทันทีในปีที่ 2567 และ 2568 ตามลำดับ

(2) S38 ซึ่งยังไม่ได้เริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินซึ่งจะครบกำหนดชำระในปี 2568 จำนวน 1,238.00 ล้านบาท ในขณะที่ S38 ถือครองสินทรัพย์เป็นที่ดินซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่มีสภาพคล่องต่ำ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพบว่า S38 ไม่มีเงินสดและรายการเทียบเงินสดและประมาณการกระแสเงินสดจากการดำเนินงานเพียงพอในช่วงเวลาดังกล่าว ที่ปรึกษาทางการเงินได้ใช้วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีในการนำเสนอมูลค่าของ S38 แต่อย่างไรก็ตาม S38 ยังมีความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้ หาก RML ไม่สามารถรักษาระดับอัตราส่วนทางการเงินอ้างอิงในการค้ำประกันเงินกู้ หรือไม่มีสภาพคล่องมากพอจะช่วยเหลือ S38 ได้ เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจะถูกเรียกคืนทันทีในปีที่ 2567 และ 2568 ตามลำดับ

(3) ในการประเมินมูลค่ากระแสเงินสดในอนาคตของของ RML และบริษัทย่อย ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีสมมติฐานในการประมาณการให้สามารถคืนและออกใหม่ซึ่งหุ้นกู้และเงินกู้ยืมประเภทอื่นๆ ได้ตลอดระยะเวลาประมาณการ อย่างไรก็ตาม พบว่าประมาณกระแสเงินสดจากการดำเนินงานติดลบ โดยไม่สามารถรักษาระดับเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดให้เป็นบวกได้ตลอดช่วงระยะเวลาประมาณการ RML และบริษัทย่อยมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่จะถึงกำหนดชำระภายใน 12 เดือนนับจากวันที่ 30 กันยายน 2566 มีทั้งสิ้น 2,618.50 ล้านบาท และมีเจ้าหนี้การค้า ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 เป็นจำนวน 87.70 ล้านบาท ซึ่งปกติแล้วบริษัทฯ ได้รับเครดิตเทอมประมาณ 30 - 60 วัน แต่เมื่อพิจารณาถึงเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และประมาณการกระแสเงินสดจากการดำเนินงานแล้วพบว่า ไม่เพียงพอต่อการชำระเจ้าหนี้การค้าและเงินกู้ยืมประเภทต่างๆ รวมถึงหุ้นกู้ได้ จึงมีความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้ และอาจถูกฟ้องร้องได้ หาก RML และบริษัทย่อยไม่สามารถจัดหาเงินทุนในการดำเนินธุรกิจต่อเนื่องได้

(4) สินทรัพย์ที่ไม่ได้ใช้ในการดำเนินงานของ RML และบริษัทย่อย เป็นสินทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์ หากกลุ่มบริษัทฯ มีการจำหน่ายลดราคาหรือถูกบังคับจำหน่ายก็อาจจะไม่ได้รับค่าตอบแทนที่เท่ากับมูลค่าที่ที่ปรึกษาทางการเงินนำมารวมคำนวณในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้

หากไม่รวมปัจจัยที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้สมมติฐานว่า RML สามารถจัดหาเงินทุนในการดำเนินธุรกิจต่อเนื่องได้ สามารถสนับสนุนการร่วมค้าทั้ง S38 และ RML548 ได้ในการให้กู้ยืมหรือเพิ่มทุน และรักษาระดับอัตราส่วนทางการเงิน และปัจจัยด้านราคายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ไม่ได้ใช้ในการดำเนินงาน จะส่งผลให้มูลค่ายุติธรรมของกลุ่ม

บริษัทฯ หรือของหุ้น RML จะลดลงจากประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอย่างมีนัยสำคัญ ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าราคาเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้มีความเหมาะสม

ใบสำคัญแสดงสิทธิ (Warrant) ที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทที่จัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) มีราคาใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิที่ 1.00 บาทต่อหน่วย ต้นทุนการได้ของใบสำคัญแสดงสิทธิเป็น 0 บาทต่อหน่วย โดย 1 หน่วยของใบสำคัญแสดงสิทธิ แปลงสภาพได้ 1 หุ้นสามัญ ดังนั้นต้นทุนการได้มาซึ่งหุ้นสามัญเท่ากับ 1.00 บาทต่อหุ้น เป็นราคาที่สูงกว่าราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นของบริษัทฯ ย้อนหลังไม่น้อยกว่า 7 วันทำการติดต่อกันแต่ไม่เกิน 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันกำหนดราคาเสนอขายหุ้นที่เท่ากับ 0.41 บาท หรือคิดเป็นต่ำกว่าต้นทุนการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ (0.59) บาทหรือคิดเป็นต่ำกว่าร้อยละ (59.00) ของต้นทุนการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ และเป็นราคาที่สูงกว่าช่วงมูลค่ายุติธรรมของหุ้น RML ที่ 0.23 – 0.40 บาท หรือคิดเป็นต่ำกว่าต้นทุนการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ (0.77) – (0.60) บาทหรือคิดเป็นต่ำกว่าร้อยละ (77.00) – (60.00) ของต้นทุนการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าราคาใบสำคัญแสดงสิทธิ (Warrant) ที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทที่จัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ในครั้งนี้มีความเหมาะสม

อย่างไรก็ตาม จากการพิจารณาและวิเคราะห์มูลค่ายุติธรรมดังกล่าวข้างต้น ถึงแม้ราคาเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้จะมีความเหมาะสม แต่ยังมีปัจจัยที่มีนัยสำคัญที่ต้องพิจารณา ดังต่อไปนี้

1) ความจำเป็นของสภาพคล่องในการประกอบกิจการ เนื่องด้วย ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีเจ้าหนี้การค้าที่โดยปกติแล้วจะได้รับเครดิตเทอม 30 – 60 วันเป็นจำนวนมากกว่าเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่จะครบกำหนดภายใน 30 กันยายน 2567 จำนวน 2,610.49 ล้านบาท และมีหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดชำระในช่วงเวลา 1 ตุลาคม 2567 – 30 กันยายน 2568 จำนวน 1,570.90 ล้านบาท ในขณะที่สินทรัพย์ส่วนมากของบริษัทฯ เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่แม้จะมีมูลค่ายุติธรรมสูงกว่ามูลค่าตามบัญชี แต่มีสภาพคล่องต่ำ โดยอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายที่ยังไม่มีแผนการตลาดที่ชัดเจน อสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า และที่ดินรอการพัฒนาจะไม่สามารถสร้างกระแสเงินสดจำนวนมากในระยะเวลาอันสั้น หากกลุ่มบริษัทฯ ขายลดราคาหรือถูกบังคับขายก็อาจจะได้ค่าตอบแทนที่ต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ หากกลุ่มบริษัทฯ ไม่สามารถขอยืดระยะเวลาในการจ่ายชำระ จัดหาเงินทุนจากการกู้ยืมเพิ่มเติม หรือจัดหาเงินทุนจากการระดมทุนในครั้งนี้ได้ จะทำให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้ และอาจถูกฟ้องร้องได้ หาก RML และบริษัทย่อยไม่สามารถจัดหาเงินทุนในการดำเนินธุรกิจต่อเนื่องได้

2) ความต่อเนื่องในการดำเนินธุรกิจ เนื่องด้วย ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของทั้งกลุ่มบริษัทฯ คงเหลือเพียงห้องชุดพร้อมโอนที่ยังไม่มีผู้จองซื้อจำนวน 25 หน่วย ห้องชุดที่กลุ่มบริษัทฯ จะถือเพื่อรักษาสิทธิโหวตนิติบุคคลให้แก่ลูกบ้านซึ่งยังไม่มีแผนการจำหน่าย จำนวน 3 หน่วย และอาคารสำหรับจัดกิจกรรมซึ่งยังไม่มีแผนการตลาดที่ชัดเจนจำนวน 1 หน่วย และไม่มีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา หากบริษัทฯ ไม่สามารถเพิ่มทุนในครั้งนี้ได้ จะทำให้ไม่มีการลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ เนื่องจากในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมาก บริษัทฯ จะไม่สามารถดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายหรือเพื่อเช่าโครงการใหม่ๆ ได้ในช่วงระยะเวลาหนึ่งจนกว่าจะจัดหาเงินทุนได้

3) ความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนของโครงการ มีความไม่แน่นอนทั้งในส่วนของแผนการเข้าลงทุน และสนับสนุนเงินทุนของผู้ร่วมทุน ซึ่งยังอยู่ระหว่างการเจรจา เพื่อจัดตั้งการร่วมค้าและดำเนินโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (1) โครงการที่พักอาศัยแนวราบในต่างจังหวัด และ (2) โครงการที่พักอาศัยแนวราบในกรุงเทพฯ นั้นบริษัทฯ จะมีความ

เสี่ยงหากไม่สามารถจัดตั้งการร่วมค้าได้สำเร็จ เพราะหากต้องใช้เงินทุนของบริษัทฯ เองทั้งหมดในการจัดทำโครงการจะต้องใช้เงินลงทุนสูง เนื่องจากโครงการดังกล่าวมีมูลค่าโครงการ ประมาณ 4,000 ล้านบาท และ 5,400 ล้านบาท ตามลำดับ ตลอดระยะเวลาจัดทำโครงการดังกล่าว

4) ความเสี่ยงโครงการลงทุนของกลุ่มบริษัทฯ ซึ่งเป็นวัตถุประสงค์การใช้เงินที่ได้ระบุในครั้งนี้ (1) โครงการที่พักอาศัยแนวราบในต่างจังหวัด อย่างไรก็ตาม สำหรับ (2) โครงการที่พักอาศัยแนวราบในพื้นที่กรุงเทพ แม้กลุ่มบริษัทฯ เคยจัดทำมาก่อน ก็ยังมีความเสี่ยงจากสภาพแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไปเช่นกัน (3) โครงการอาคารสำนักงานเกรดเอ วัน ซิตี้ เซ็นเตอร์ (One City Centre, OCC) ซึ่งโครงการนี้เป็นการร่วมทุนในสัดส่วน 60:40 ระหว่างบริษัทฯ กับบริษัท มิตซูบิชิ เอสเตท เอเชีย (เอ็มอีเอ คอมเมอร์เชียล โฮลดิ้งส์ จำกัด) โดยโครงการนี้ได้ทำการก่อสร้างเสร็จแล้ว แต่ยังมีค่าใช่จ่ายคงค้างสำหรับโครงการ จึงทำให้มีความไม่แน่นอนที่อาจจะทำให้ผลการดำเนินงานของโครงการอาจไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เนื่องจากปัจจัยต่างๆ เช่น ความต้องการของตลาด อัตราการแข่งขันของพื้นที่ตั้งของโครงการ รวมไปถึงปัจจัยภายนอกที่ไม่สามารถควบคุมได้ เช่น สภาพเศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ยนโยบาย การเมือง การท่องเที่ยว โรคระบาด และกฎเกณฑ์การถือครองอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างชาติ เป็นต้น หากบริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินโครงการได้สำเร็จตามแผนที่วางไว้อาจทำให้บริษัทฯ ประสบสภาวะขาดสภาพคล่องหรือมีผลขาดทุนจาการดำเนินงานได้

5) การเพิ่มทุนในส่วนที่เป็นการเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และการออกใบสำคัญแสดงสิทธิ (Warrant) ที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ที่จัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ผู้ถือหุ้นเดิมรายอื่นทุกรายจะไม่ได้รับสิทธิในการตัดสินใจที่จะซื้อหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้ ซึ่งแตกต่างจากการเพิ่มทุนโดยวิธีการเสนอขายให้กับผู้ถือหุ้นเดิมทั้ง (Right Offering) ที่ผู้ถือหุ้นเดิมแต่ละรายจะมีอำนาจในการตัดสินใจที่จะซื้อหุ้นหรือสละสิทธิการซื้อหุ้นเพิ่มทุน แม้จะมีส่วนที่เป็นการออกหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) แต่ผู้ถือหุ้นเดิมก็ได้รับสิทธิในการตัดสินใจที่จะซื้อหุ้นหรือสละสิทธิน้อยกว่าผู้ถือหุ้นที่ได้รับสิทธิในการเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงให้บุคคลในวงจำกัด และใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นเพิ่มที่จัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด

6) ผู้ขอผ่อนผันจะสามารถเพิ่มสัดส่วนการถือหุ้นได้อีกโดยไม่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการหากยังถือหุ้นไม่ถึงหรือเกินกว่าร้อยละ 50 และผู้ถือหุ้นจะไม่ได้รับสิทธิในการขายหุ้นสามัญของบริษัทฯ จากการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ

ด้วยเหตุนี้ เมื่อพิจารณาถึงปัจจัยต่างๆ ข้างต้น รวมไปถึงข้อดี ข้อด้อย ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น และปัจจัยที่ไม่แน่นอนอื่นๆ แล้ว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) ในครั้งนี้ เหมาะสม และผู้ถือหุ้นควรลงมติ อนุมัติ การผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) ในครั้งนี้

ทั้งนี้ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถรับความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นของโครงการลงทุนและแผนการใช้เงินของบริษัทฯ หรือเห็นว่าราคาเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้เป็นราคาที่ไม่เหมาะสม หรือไม่ต้องการให้ผู้ขอผ่อนผันซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ กรรมการ และผู้บริหารมีอำนาจควบคุมในบริษัทฯ มากขึ้น ผู้ถือหุ้นก็อาจพิจารณาไม่อนุมัติการผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ (Whitewash) ในครั้งนี้ได้ ทั้งนี้ การตัดสินใจพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติรายการดังกล่าวขึ้นอยู่กับการพิจารณาและการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

### 1.4. ความครบถ้วนถูกต้องของรายชื่อและจำนวนหุ้นที่ถือโดยบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผัน

ณ วันที่ผู้ขอผ่อนผันยื่นคำขอผ่อนผัน คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) เนื่องจากการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลเมื่อพิจารณาถึงความจำเป็นในการเพิ่มทุนจดทะเบียนและประโยชน์ที่บริษัทจะได้รับจากผู้ขอผ่อนผัน โดยให้ความเห็นว่า การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ขอผ่อนผัน จะช่วยลดภาระการลงทุนของผู้ถือหุ้นเดิมบางส่วนในการเพิ่มทุน รวมถึงจะทำให้บริษัทได้รับเงินเพิ่มทุนได้ตรงตามความต้องการและในระยะเวลาอันสั้น ซึ่งจะช่วยเพิ่มโอกาสที่บริษัทจะเข้าไปลงทุนในโครงการที่สร้างผลตอบแทนที่ดี เพื่อเป็นการเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันและการพัฒนาธุรกิจของบริษัท ให้สามารถเติบโตได้อย่างมั่นคงและยั่งยืน รวมถึง การออกและเสนอขายหุ้น PP ยังสามารถช่วยเสริมสร้างความแข็งแกร่งทางด้านการเงินของบริษัทเนื่องจากผู้ลงทุนดังกล่าวมีศักยภาพในด้านเงินทุนและสามารถลงทุนในบริษัทได้จริง นอกจากนี้การกำหนดราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนภายใต้ธุรกรรมการออกและเสนอขายหุ้น PP ในราคา 0.42 บาท ต่อหุ้นเป็นราคาที่เกิดจากการเจรจาต่อรองและตกลงร่วมกันระหว่างบริษัทและผู้ลงทุน โดยอ้างอิงราคาตลาดของบริษัท โดยเป็นการเสนอขายที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทมีมติกำหนดราคาเสนอขายชัดเจน โดยราคาเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวเป็นราคาไม่ต่ำกว่าราคาตลาดของหุ้นของบริษัทตามประกาศ ทจ. 28/2565 เนื่องจากราคาเสนอขายดังกล่าวไม่เข้าข่ายเป็นการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่ำกว่าร้อยละ 90.0 ของราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นของบริษัทในตลาดหลักทรัพย์ฯ ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาราคาตลาดตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับราคาตลาดที่กำหนดในประกาศ ทจ. 28/2565 โดยราคาตลาดคำนวณจากราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 15 วันทำการติดต่อกัน ก่อนวันที่คณะกรรมการของบริษัทมีมติเสนอวาระต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทเพื่อขออนุมัติการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว ซึ่งเป็นช่วงเวลาระหว่างวันที่ 17 มกราคม – 6 กุมภาพันธ์ 2567 โดยมีราคาเท่ากับ 0.41 บาทต่อหุ้น (ข้อมูลจาก SETSMART)

ทั้งนี้ ขอให้ผู้ถือหุ้นพิจารณารายละเอียดเกี่ยวกับการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) ในแบบหนังสือขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติให้ได้มาซึ่งหลักทรัพย์ใหม่โดยไม่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ (แบบ 247-7) และแบบรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) ซึ่งจะจัดส่งให้กับผู้ถือหุ้นต่อไป พร้อมหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 ซึ่งผู้ขอผ่อนผัน คือ นายกฤษณ์ ณรงค์เดช และ/หรือบริษัทเพื่อการลงทุนของนายกฤษณ์ ณรงค์เดชและบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และดำรงตำแหน่งกรรมการและประธานคณะกรรมการบริษัท โดยมีรายละเอียดการถือหุ้นในปัจจุบัน ดังนี้

| ผู้ถือหุ้น | จำนวนหุ้น | ร้อยละของทุนชำระแล้ว |
|---|---|---|
| นายกฤษณ์ ณรงค์เดช และ/หรือบริษัทเพื่อการลงทุนของนายกฤษณ์ ณรงค์เดชและบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด[1] | 1,010,000,000 | 24.2 |

หมายเหตุ 1 รายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตรวจสอบจากข้อมูลการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น (XO) ของบริษัทฯ ณ วันที่ 16 มกราคม 2567 จากบริษัท ศูนย์รับฝากทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ไม่มีบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผันเป็นผู้

ถือหุ้นของบริษัทฯ นอกเหนือจากนายกฤษณ์ ณรงค์เดช และ/หรือบริษัทเพื่อการลงทุนของนายกฤษณ์ ณรงค์เดชและบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด

**1.5. สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (**Whitewash) **และการจัดสรรหุ้นแบบ** Private Placement **ให้แก่บุคคลที่เกี่ยวโยงกัน**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า นายกฤษณ์ ณรงค์เดช เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และดำรงตำแหน่งกรรมการและประธานคณะกรรมการบริษัทของบริษัทฯ ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับบริษัทตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวโยงกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า "ประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกันฯ") โดยนายกฤษณ์ ณรงค์เดช และ/หรือบริษัทที่จะจัดตั้งขึ้นในต่างประเทศเพื่อประโยชน์ในการจัดการลงทุนในธุรกิจต่าง ๆ โดยมีนายกฤษณ์ ณรงค์เดชเป็นผู้ถือหุ้นทั้งหมดและมีอำนาจควบคุม และเป็นผู้รับประโยชน์ที่แท้จริงในบริษัทดังกล่าว (รวมเรียกว่า "นายกฤษณ์ ณรงค์เดช และ/หรือบริษัทเพื่อการลงทุนของนายกฤษณ์ ณรงค์เดช") ("ผู้ขอผ่อนผัน") มีความประสงค์ที่จะขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัท โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท (Whitewash) ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สก. 29/2561 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการ ลงวันที่ 30 พฤษภาคม 2561 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ("ประกาศ สก. 29/2561") เนื่องจากบริษัทเพื่อการลงทุนของนายกฤษณ์ ณรงค์เดช อยู่ระหว่างการดำเนินการจัดตั้งและคาดว่าจะจัดตั้งแล้วเสร็จก่อนการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 ทั้งนี้ บริษัทจะแจ้งต่อผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับผู้ขอผ่อนผันในหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 ต่อไป ในการเพิ่มทุนของบริษัท (ตามรายละเอียดที่ปรากฏในสารสนเทศแจ้งมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และกำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2567) บริษัทจะจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทจำนวนไม่เกิน 2,522,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) โดยกำหนดราคาเสนอขายไว้อย่างชัดเจน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 28/2565 เรื่อง การอนุญาตให้บริษัทจดทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด (“ประกาศ ทจ. 28/2565”) ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.42 บาท คิดเป็นสัดส่วนรวมทั้งสิ้นไม่เกินร้อยละ 37.67 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทภายหลังการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 1,059,240,000 บาท ("ธุรกรรมการออกและเสนอขายหุ้น PP") โดยภายหลังธุรกรรมการออกและเสนอขายหุ้น PP ผู้ขอผ่อนผันจะได้มาซึ่งหุ้นในของบริษัท จำนวน 1,622,000,000 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.2 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทภายหลังการเข้าทำธุรกรรมการออกและเสนอขายหุ้น PP หลังจากการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้ ซึ่งเป็นผลให้ผู้ขอผ่อนผัน เมื่อรวมหุ้นของบุคคลตามมาตรา 258 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ("พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ") และบุคคลที่กระทำการร่วมกัน (concert party) จะถือหุ้นในสัดส่วนข้ามจุดที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทที่ร้อยละ 25.0 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดและมีหน้าที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัท ตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 247 ของ

พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ ประกอบกับประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 12/2554 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ ลงวันที่ 13 พฤษภาคม 2554 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ("ประกาศ ทจ. 12/2554") ดังนั้น ผู้ขอผ่อนผันจึงมีความประสงค์ที่จะขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัท โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท (Whitewash) ตามประกาศ สก. 29/2561 ซึ่งเดิมนายกฤษณ์ ณรงค์เดช และ บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด ถือหุ้นในบริษัทร้อยละ 0.24 และร้อยละ 23.97 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท หลังจากการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้ นายกฤษณ์ ณรงค์เดช และ/หรือบริษัทเพื่อการลงทุนของนายกฤษณ์ ณรงค์เดชและบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด จะถือหุ้นในบริษัทรวมกันเป็นผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงสูงสุดในบริษัทคิดเป็นจำนวนไม่เกินร้อยละ 39.32 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทภายหลังการเพิ่มทุนในครั้งนี้ ภายใต้สมมติฐานข้างต้น ผู้ขอผ่อนผันจะสามารถเข้าถือหุ้นของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นได้อีกไม่เกินร้อยละ 10.6 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

2) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท จำนวนไม่เกิน 308,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ครั้งที่ 1 (RML-W1) ที่จะจัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) จำนวนไม่เกิน 308,000,000 หน่วย ("การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1") ทั้งนี้ การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 หากผู้ขอผ่อนผันใช้สิทธิตาม RML-W1 ที่ได้รับจัดสรรจำนวน จำนวน 108,000,000 หน่วย ครบทั้งจำนวนตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้นจะส่งผลให้ผู้ขอผ่อนผันได้มาซึ่งหุ้นในของบริษัท จำนวน 108,000,000 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 1.6 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดภายหลังการเพิ่มทุนชำระแล้วของบริษัท

ทั้งนี้จากการคำนวณจากราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 15 วันทำการติดต่อกัน ก่อนวันที่คณะกรรมการของบริษัทมีมติเสนอวาระต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทเพื่อขออนุมัติการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว ซึ่งเป็นช่วงเวลาระหว่างวันที่ 17 มกราคม – 6 กุมภาพันธ์ 2567 โดยมีราคาเท่ากับ 0.41 บาทต่อหุ้น (ข้อมูลจาก SETSMART)

ธุรกิจของบริษัทฯ ในปัจจุบัน สามารถแบ่งออกเป็น 4 กลุ่มหลัก ได้แก่ 1. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย 2. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า 3. ธุรกิจบริหารโครงการ และ 4. ธุรกิจนายหน้าซื้อ ขาย และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยวัตถุประสงค์ในการระดมทุนในครั้งนี้ มีแผนที่จะนำเงินไปส่วนหนึ่งไปใช้ในการลงทุนไปใช้ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หรือเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้บริษัทฯ มีแผนจะนำเงินไปลงทุน ในโครงการสุขุมวิท 28 ซึ่งเป็นที่ดินเปล่า ตั้งอยู่ติดซอยสุขุมวิท 28 และซอยสุขุมวิท 30 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร โดยจะสร้างเป็นโครงการที่พักอาศัย และโครงการกมลา จังหวัดภูเก็ต ซึ่งเป็นที่ดินเปล่า ตั้งอยู่ถนนสายลายิ-นาคาเล ตำบลกมลา อำเภอกระทู้ จังหวัดภูเก็ต โดยจะสร้างเป็นที่พักอาศัย และเพื่อชำระคืนหนี้ตามตั๋วแลกเงิน และ/หรือสัญญากู้ยืมเงิน และ/หรือ หุ้นกู้ระยะสั้นของกลุ่มบริษัท และ/หรือ กิจการร่วมค้า

อย่างไรก็ตาม ผู้ขอผ่อนผันไม่มีแผนเปลี่ยนแปลงนโยบายหรือแผนการบริหารกิจการของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ บริษัทยังคงมีเป้าหมายที่จะมุ่งเน้นการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเป็นธุรกิจหลักเช่นเดิม รวมถึงการดำเนินธุรกิจอื่นๆ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การพัฒนา และ/หรือ ครอบครองอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า การให้บริการบริหารโครงการให้กับผู้อยู่อาศัย และ/หรือ นักลงทุน และการให้บริการเป็นนายหน้าซื้อขายห้องพักอาศัย ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า บริษัทฯ จะไม่ได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายและแผนงานบริหารกิจการ

เนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีแผนในการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจ การปรับโครงสร้างองค์กร แผนการบริหารจัดการและการจัดจ้างบุคลากร หรือนโยบายการจ่ายเงินปันผลอย่างมีนัยสำคัญ บริษัทฯ ยังคงมีเป้าหมายที่จะมุ่งเน้นการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเป็นธุรกิจหลักเช่นเดิม รวมถึงการดำเนินธุรกิจอื่นๆ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การพัฒนา และ/หรือ ครอบครองอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า การให้บริการบริหารโครงการให้กับผู้อยู่อาศัย และ/หรือ นักลงทุน และการให้บริการเป็นนายหน้าซื้อขายห้องพักอาศัย อย่างไรก็ตาม ในการทำรายการในครั้งนี้ ผู้ขอผ่อนผันได้เข้าซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลเฉพาะเจาะจง Private Placement จำนวน 1,622,000,000 หุ้น และการเพิ่มทุนให้แก่บุคคลเฉพาะเจาะจง Private Placement อีก 1 ราย ได้แก่ นายพาที สารสิน ได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 900,000,000 หุ้น รวมถึงการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ครั้งที่ 1 ("RML-W1") จำนวนไม่เกิน 308,000,000 หน่วย โดยไม่คิดมูลค่าการเสนอขาย (ราคาเสนอขายต่อหน่วยเท่ากับ 0 บาท) ซึ่งคิดเป็นหุ้นสามัญที่จัดสรรไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิจำนวนไม่เกิน 308,000,000 หุ้น (คิดเป็นไม่เกินร้อยละ 7.38 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท ณ วันที่ที่ประชุมคณะกรรมการมีมติอนุมัติการเพิ่มทุนและการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 นี้) เพื่อจัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทที่ออกให้แก่กรรมการและพนักงานของบริษัท และบริษัทย่อย (โครงการ RML ESOP WARRANT ครั้งที่ 1) จำนวนไม่เกิน 44,000,000 หน่วย จะส่งผลให้ส่วนของผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นเงินทุนหมุนเวียนของกิจการมีเพิ่มมากขึ้น อย่างไรก็ดี หากการดำเนินธุรกิจต่อไปนั้นจำเป็นต้องพิจารณาหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมเพื่อสนับสนุนแผนธุรกิจ กิจการอาจพิจารณาหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมจากแหล่งต่างๆ เช่น การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อสนับสนุนการเติบโตและเพื่อให้เป็นไปตามแผนธุรกิจที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ผู้ขอผ่อนผันยังไม่มีนโยบายที่จะเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางการเงินของกิจการอย่างมีนัยสำคัญอื่นๆแต่อย่างใด

อีกทั้งก่อนการได้มาซึ่งหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้ ผู้ขอผ่อนผันดำรงตำแหน่งเป็นทั้งผู้ถือหุ้นใหญ่ และผู้บริหารของบริษัทฯ อยู่แล้ว ซึ่งมีหน้าที่ต้องกำหนดแผนงาน และนโยบายต่างๆที่สำคัญของบริษัทฯ ดังนั้นการได้มาซึ่งหุ้นสามัญเพิ่มทุนของผู้ขอผ่อนผันในครั้งนี้จะไม่กระทบต่อผู้ถือหุ้นอย่างมีนัยสำคัญ อีกทั้งผู้ขอผ่อนผันยังดำรงตำแหน่งกรรมการและประธานคณะกรรมการบริษัทฯ ต่อไป ย่อมต้องบริหารกิจการให้เติบโตต่อไปในอนาคต โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นทุกรายเป็นสำคัญ

ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นภายหลังการเข้าทำรายการในครั้งนี้ โดยแบ่งเป็น (1) การเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ตามสมมติฐานว่าผู้ขอผ่อนผันซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ได้รับจัดสรรทั้งหมดจะทำให้ผู้ถือหุ้นรายอื่น มีสัดส่วนการลดลงของราคาหุ้น (Price Dilution) ประมาณร้อยละ 0.0 (คำนวณราคาตลาดก่อนการเสนอขายเท่ากับราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักย้อนหลัง 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2567 (ระหว่างวันที่ 17 มกราคม – 6 กุมภาพันธ์ 2567 (ข้อมูลจาก SET SMART)) ซึ่งเท่ากับ 0.41 บาท) การลดลงของสัดส่วนการถือหุ้น (Control Dilution) มีผลกระทบต่อสิทธิในการออกเสียงของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ที่ร้อยละ 37.7 ในขณะที่การลดลงของส่วนแบ่งกำไร ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากบริษัทมีผลขาดทุนสุทธิในงบการเงินรวมของบริษัทสำหรับไตรมาส 3/2566 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และ (2) การออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนที่ออกใหม่ให้แก่บุคคลในวงจำกัด และเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 และ RML ESOP Warrant ครั้งที่ 1 ตามสมมติฐานว่าผู้ขอผ่อนผันซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ได้รับจัดสรรทั้งหมดจะทำให้ผู้ถือหุ้นรายอื่น มีสัดส่วนการลดลงของราคาหุ้น (Price Dilution) ประมาณร้อยละ 0.0 (คำนวณราคาตลาดก่อนการเสนอขายเท่ากับราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักย้อนหลัง 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2567

(ระหว่างวันที่ 17 มกราคม – 6 กุมภาพันธ์ 2567 (ข้อมูลจาก SET SMART)) ซึ่งเท่ากับ 0.41 บาท) การลดลงของสัดส่วนการถือหุ้น (Control Dilution) มีผลกระทบต่อสิทธิในการออกเสียงของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ที่ร้อยละ 37.7 ในขณะที่การลดลงของส่วนแบ่งกำไร ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากบริษัทมีผลขาดทุนสุทธิในงบการเงินรวมของบริษัทสำหรับไตรมาส 3/2566 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทและหุ้นรองรับให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) จะช่วยลดภาระการลงทุนของผู้ถือหุ้นเดิมบางส่วนในการเพิ่มทุน รวมถึงจะทำให้บริษัทได้รับเงินเพิ่มทุนได้ตรงตามความต้องการและในระยะเวลาอันสั้น ซึ่งจะช่วยเพิ่มโอกาสที่บริษัทจะเข้าไปลงทุนในโครงการที่สร้างผลตอบแทนที่ดี เพื่อเป็นการเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันและการพัฒนาธุรกิจของบริษัทฯ ให้สามารถเติบโตได้อย่างมั่นคงและยั่งยืน รวมถึงการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 การออกและเสนอขายหุ้น PP และการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 ยังสามารถช่วยเสริมสร้างความแข็งแกร่งทางด้านการเงินของบริษัทฯ เนื่องจากผู้ลงทุนดังกล่าวมีศักยภาพในด้านเงินทุนและสามารถลงทุนในบริษัทฯ ได้

อย่างไรก็ตาม จากการพิจารณาและวิเคราะห์มูลค่ายุติธรรมดังกล่าวข้างต้น ถึงแม้ราคาเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้จะมีความเหมาะสม แต่ยังมีปัจจัยที่มีนัยสำคัญที่ต้องพิจารณา ดังต่อไปนี้

1) ความจำเป็นของสภาพคล่องในการประกอบกิจการ เนื่องด้วย ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีเจ้าหนี้การค้าที่โดยปกติแล้วจะได้รับเครดิตเทอม 30 – 60 วันเป็นจำนวนมากกว่าเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่จะครบกำหนดภายใน 30 กันยายน 2567 จำนวน 2,610.49 ล้านบาท และมีหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดชำระในช่วงเวลา 1 ตุลาคม 2567 – 30 กันยายน 2568 จำนวน 1,570.90 ล้านบาท ในขณะที่สินทรัพย์ส่วนมากของบริษัทฯ เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่แม้จะมีมูลค่ายุติธรรมสูงกว่ามูลค่าตามบัญชี แต่มีสภาพคล่องต่ำ โดยอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายที่ยังไม่มีแผนการตลาดที่ชัดเจน อสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า และที่ดินรอการพัฒนาจะไม่สามารถสร้างกระแสเงินสดจำนวนมากในระยะเวลาอันสั้น หากกลุ่มบริษัทฯ ขายลดราคาหรือถูกบังคับขายก็อาจจะได้ค่าตอบแทนที่ต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ หากกลุ่มบริษัทฯ ไม่สามารถขอยืดระยะเวลาในการจ่ายชำระ จัดหาเงินทุนจากการกู้ยืมเพิ่มเติม หรือจัดหาเงินทุนจากการระดมทุนในครั้งนี้ได้ จะทำให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้ และอาจถูกฟ้องร้องได้ หาก RML และบริษัทย่อยไม่สามารถจัดหาเงินทุนในการดำเนินธุรกิจต่อเนื่องได้

2) ความต่อเนื่องในการดำเนินธุรกิจ เนื่องด้วย ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของทั้งกลุ่มบริษัทฯ คงเหลือเพียงห้องชุดพร้อมโอนที่ยังไม่มีผู้จองซื้อจำนวน 25 หน่วย ห้องชุดที่กลุ่มบริษัทฯ จะถือเพื่อรักษาสิทธิโหวตนิติบุคคลให้แก่ลูกบ้านซึ่งยังไม่มีแผนการจำหน่าย จำนวน 3 หน่วย และอาคารสำหรับจัดกิจกรรมซึ่งยังไม่มีแผนการตลาดที่ชัดเจนจำนวน 1 หน่วย และไม่มีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา หากบริษัทฯ ไม่สามารถเพิ่มทุนในครั้งนี้ได้ จะทำให้ไม่มีการลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ เนื่องจากในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมาก บริษัทฯ จะไม่สามารถดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายหรือเพื่อเช่าโครงการใหม่ๆ ได้ในช่วงระยะเวลาหนึ่งจนกว่าจะจัดหาเงินทุนได้

3) ความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนของโครงการ มีความไม่แน่นอนทั้งในส่วนของแผนการเข้าลงทุน และสนับสนุนเงินทุนของผู้ร่วมทุน ซึ่งยังอยู่ระหว่างการเจรจา เพื่อจัดตั้งการร่วมค้าและดำเนินโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (1) โครงการที่พักอาศัยแนวราบในต่างจังหวัด และ (2) โครงการที่พักอาศัยแนวราบในกรุงเทพฯ นั้นบริษัทฯ จะมีความ

เสี่ยงหากไม่สามารถจัดตั้งการร่วมค้าได้สำเร็จ เพราะหากต้องใช้เงินทุนของบริษัทฯ เองทั้งหมดในการจัดทำโครงการจะต้องใช้เงินลงทุนสูง เนื่องจากโครงการดังกล่าวมีมูลค่าโครงการ ประมาณ 4,000 ล้านบาท และ 5,400 ล้านบาท ตามลำดับ ตลอดระยะเวลาจัดทำโครงการดังกล่าว

4) ความเสี่ยงโครงการลงทุนของกลุ่มบริษัทฯ ซึ่งเป็นวัตถุประสงค์การใช้เงินที่ได้ระบุในครั้งนี้ (1) โครงการที่พักอาศัยแนวราบในต่างจังหวัด อย่างไรก็ตาม สำหรับ (2) โครงการที่พักอาศัยแนวราบในพื้นที่กรุงเทพ แม้กลุ่มบริษัทฯ เคยจัดทำมาก่อน ก็ยังมีความเสี่ยงจากสภาพแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไปเช่นกัน (3) โครงการอาคารสำนักงานเกรดเอ วัน ซิตี้ เซ็นเตอร์ (One City Centre, OCC) ซึ่งโครงการนี้เป็นการร่วมทุนในสัดส่วน 60:40 ระหว่างบริษัทฯ กับบริษัท มิตซูบิชิ เอสเตท เอเชีย (เอ็มอีเอ คอมเมอร์เชียล โฮลดิ้งส์ จำกัด) โดยโครงการนี้ได้ทำการก่อสร้างเสร็จแล้ว แต่ยังมีค่าใช่จ่ายคงค้างสำหรับโครงการ จึงทำให้มีความไม่แน่นอนที่อาจจะทำให้ผลการดำเนินงานของโครงการอาจไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เนื่องจากปัจจัยต่างๆ เช่น ความต้องการของตลาด อัตราการแข่งขันของพื้นที่ตั้งของโครงการ รวมไปถึงปัจจัยภายนอกที่ไม่สามารถควบคุมได้ เช่น สภาพเศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ยนโยบาย การเมือง การท่องเที่ยว โรคระบาด และกฎเกณฑ์การถือครองอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างชาติ เป็นต้น หากบริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินโครงการได้สำเร็จตามแผนที่วางไว้อาจทำให้บริษัทฯ ประสบสภาวะขาดสภาพคล่องหรือมีผลขาดทุนจาการดำเนินงานได้

5) การเพิ่มทุนในส่วนที่เป็นการเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และการออกใบสำคัญแสดงสิทธิ (Warrant) ที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ที่จัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ผู้ถือหุ้นเดิมรายอื่นทุกรายจะไม่ได้รับสิทธิในการตัดสินใจที่จะซื้อหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้ ซึ่งแตกต่างจากการเพิ่มทุนโดยวิธีการเสนอขายให้กับผู้ถือหุ้นเดิมทั้ง (Right Offering) ที่ผู้ถือหุ้นเดิมแต่ละรายจะมีอำนาจในการตัดสินใจที่จะซื้อหุ้นหรือสละสิทธิการซื้อหุ้นเพิ่มทุน แม้จะมีส่วนที่เป็นการออกหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) แต่ผู้ถือหุ้นเดิมก็ได้รับสิทธิในการตัดสินใจที่จะซื้อหุ้นหรือสละสิทธิน้อยกว่าผู้ถือหุ้นที่ได้รับสิทธิในการเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงให้บุคคลในวงจำกัด และใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นเพิ่มที่จัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด

6) ผู้ขอผ่อนผันจะสามารถเพิ่มสัดส่วนการถือหุ้นได้อีกโดยไม่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการหากยังถือหุ้นไม่ถึงหรือเกินกว่าร้อยละ 50 และผู้ถือหุ้นจะไม่ได้รับสิทธิในการขายหุ้นสามัญของบริษัทฯ จากการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ

ด้วยเหตุนี้ เมื่อพิจารณาถึงปัจจัยต่างๆ ข้างต้น รวมไปถึงข้อดี ข้อด้อย ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น และปัจจัยที่ไม่แน่นอนอื่นๆ แล้ว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) ในครั้งนี้ เหมาะสม และผู้ถือหุ้นควรลงมติ อนุมัติ การผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) ในครั้งนี้

ทั้งนี้ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถรับความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นของโครงการลงทุนและแผนการใช้เงินของบริษัทฯ หรือเห็นว่าราคาเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้เป็นราคาที่ไม่เหมาะสม หรือไม่ต้องการให้ผู้ขอผ่อนผันซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ กรรมการ และผู้บริหารมีอำนาจควบคุมในบริษัทฯ มากขึ้น ผู้ถือหุ้นก็อาจพิจารณาไม่อนุมัติการผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ (Whitewash) ในครั้งนี้ได้ ทั้งนี้ การตัดสินใจพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติรายการดังกล่าวขึ้นอยู่กับการพิจารณาและการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

หน้าเปล่า

This page is intentionally left blank

# ส่วนที่ 2 : การเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน

## 2.1. ลักษณะและรายละเอียดของรายการที่เกี่ยวโยงกัน

### 2.1.1. ที่มา วัตถุประสงค์และลักษณะทั่วไปของการทำรายการ

สืบเนื่องจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2567 บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ หรือ RML”) ได้มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ครั้งที่ 1 ("RML-W1") จำนวนไม่เกิน 308,000,000 หน่วย โดยไม่คิดมูลค่าการเสนอขาย (ราคาเสนอขายต่อหน่วยเท่ากับ 0 บาท) ซึ่งคิดเป็นหุ้นสามัญที่จัดสรรไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิจำนวนไม่เกิน 308,000,000 หุ้น (คิดเป็นไม่เกินร้อยละ 7.38 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท ณ วันที่ที่ประชุมคณะกรรมการมีมติอนุมัติการเพิ่มทุนและการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 นี้) เพื่อจัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และมีอัตราการการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงการใช้สิทธิ RML-W1 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 ต่อ 1 หุ้นสามัญ โดยใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 จะมีอายุ 3 ปีนับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 และมีราคาใช้สิทธิเท่ากับ 1.00 บาทต่อหุ้น ("ธุรกรรมการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1") ทั้งนี้ รายชื่อผู้ลงทุนและรายละเอียดเกี่ยวกับการจัดสรร RML-W1 มีดังนี้ (1) จัดสรร RML-W1 จำนวนไม่เกิน 108,000,000 หน่วย ให้แก่นายกฤษณ์ ณรงค์เดช (2) จัดสรร RML-W1 จำนวนไม่เกิน 108,000,000 หน่วย ให้แก่นายกรณ์ ณรงค์เดช และ (3) จัดสรร RML-W1 จำนวนไม่เกิน 92,000,000 หน่วย ให้แก่ นายโจเซฟ วาน ฮวด เจีย (Mr. Joseph Wan Huat Chia) และได้มีมติอนมัติให้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทจำนวนไม่เกิน 2,522,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) โดยกำหนดราคาเสนอขายไว้อย่างชัดเจน ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.42 บาท คิดเป็นสัดส่วนรวมทั้งสิ้นไม่เกินร้อยละ 37.67 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทภายหลังการเพิ่มทุนในครั้งนี้ รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 1,059,240,000 บาท โดยแบ่งเป็น (1) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 1,622,000,000 หุ้น ให้แก่ Woodchester Investing Capital รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 681,240,000 บาท (2) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 900,000,000 หุ้น ให้แก่นายพาที สารสิน รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 378,000,000 บาท

ทั้งนี้ ผู้ลงทุนดังกล่าวเป็นผู้ลงทุนที่มีศักยภาพและสามารถลงทุนในบริษัทได้จริง และเนื่องจากปัจจุบันนายกฤษณ์ ณรงค์เดช ดำรงตำแหน่งกรรมการและประธานคณะกรรมการบริษัท นายกรณ์ ณรงค์เดช ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารของบริษัท และนายพาที สารสิน ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทฯ ดังนั้น ธุรกรรมการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 ให้แก่ (1) นายกฤษณ์ ณรงค์เดช และ (2) นายกรณ์ ณรงค์เดช คิดเป็นขนาดรายการเท่ากับ ร้อยละ 3.1 และ ร้อยละ 3.1 ตามลำดับ ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท โดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทสำหรับไตรมาส 3/2566 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และการเสนอขายหุ้น PP ให้แก่ (1) นายกฤษณ์ ณรงค์เดช และ/หรือบริษัทเพื่อการลงทุนของนายกฤษณ์ ณรงค์เดช และ (2) นายพาที สารสิน คิดเป็นขนาดรายการเท่ากับ ร้อยละ 19.8 และร้อยละ 11.0 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท โดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทสำหรับไตรมาส 3/2566 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 จึงถือเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการ

ของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวโยงกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า "ประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกันฯ")

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาขนาดของรายการที่เกี่ยวโยงกันภายใต้ประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกันฯ มีดังต่อไปนี้

(ก) ธุรกรรมการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 และการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 ให้แก่ (1) นายกฤษณ์ ณรงค์เดช และ (2) นายกรณ์ ณรงค์เดช คิดเป็นขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 6.3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท โดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทสำหรับไตรมาส 3/2566 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566

(ข) ธุรกรรมการเสนอขายหุ้น PP ให้แก่ (1) นายกฤษณ์ ณรงค์เดช และ/หรือบริษัทเพื่อการลงทุนของนายกฤษณ์ ณรงค์เดช (2) นายพาที สารสินและ/หรือบริษัทเพื่อการ ลงทุนของ นายพาที สารสิน คิดเป็นขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 19.8 และร้อยละ 11.0 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท โดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทสำหรับไตรมาส 3/2566 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และโดยเมื่อคำนวณรวมขนาดรายการที่เกี่ยวโยงในข้อ (ก) – (ข) ข้างต้นแล้ว คิดเป็นขนาดรายการเท่ากับ ร้อยละ 37.1 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท โดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทสำหรับไตรมาส 3/2566 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ซึ่งมากกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท ถือเป็นรายการขนาดใหญ่ ทั้งนี้ เมื่อนับรวมการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันอื่นในช่วงระหว่าง 6 เดือนที่ผ่านมาก่อนวันที่มีการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวข้างต้น จะมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 37.2

ดังนั้น ในการเข้าทำธุรกรรมในข้อ (ก) – (ข) ข้างต้น บริษัทจึงมีหน้าที่ต้องดำเนินการดังนี้ (1) เปิดเผยสารสนเทศการทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ (2) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทเพื่ออนุมัติการทำรายการดังกล่าว ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียเป็นฐานในการนับคะแนน (3) แต่งตั้งปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นเกี่ยวกับรายการดังกล่าว โดยจัดส่งรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้แก่ผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาพร้อมกับจัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น

ทั้งนี้ ภายหลังที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติ บริษัทจะดำเนินการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) รวมถึงการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทที่จัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) การออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทที่ออกให้แก่กรรมการและพนักงานของบริษัท และบริษัทย่อย (โครงการ RML ESOP WARRANT ครั้งที่ 1) ทั้งนี้ ภายหลังการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) แล้วเสร็จ บริษัทจะดำเนินการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO)

**2.1.2. วัน เดือน ปี ที่จะมีการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุน**

เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2567 ได้มีมติเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567 เพื่ออนุมัติการเข้าทำธุรกรรมการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนและ

ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนแก่บุคคลในวงจำกัด ทั้งนี้ บริษัทคาดว่าธุรกรรมการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนจะเสร็จสมบูรณ์ภายในเดือนมิถุนายน 2567 ซึ่งไม่เกิน 3 เดือนนับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติให้เสนอขายหุ้น

### 2.1.3. ผู้เกี่ยวข้องสำหรับรายการดังกล่าว และความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้อง

**ผู้จะขาย:** บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ หรือ RML”)

**ผู้ทำรายการ:** ธุรกรรมการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 และธุรกรรมการเสนอขายหุ้น PP

1) นายกฤษณ์ ณรงค์เดช
2) นายกรณ์ ณรงค์เดช
3) นายพาที สารสิน

**ลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างกัน**

1) นายกฤษณ์ ณรงค์เดช ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการและกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทฯ เข้ารับตำแหน่งครั้งแรกเมื่อวันที่ 20 พฤศจิกายน 2562 เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท เคพีเอ็นแลนด์ จำกัด ซึ่งถือหุ้นในบริษัทฯ ในสัดส่วน 23.97 และถือด้วยตนเองในสัดส่วน 0.24 ทั้งนี้สามารถดูประวัติประสบการณ์การทำงานของนายกฤษณ์ ณรงค์เดช ได้ที่ 1.1.2. ข้อมูลทั่วไปของผู้ขอผ่อนผัน ผู้ลงทุนและความสัมพันธ์กับบริษัทฯ

2) **นายกรณ์ ณรงค์เดช** ดำรงตำแหน่งประธานคณะกรรมการบริหาร ประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงองค์กร กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารและกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันของบริษัทฯ เข้ารับตำแหน่งครั้งแรกเมื่อวันที่ 20 พฤศจิกายน 2562 มีสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) ในสัดส่วน 0.02

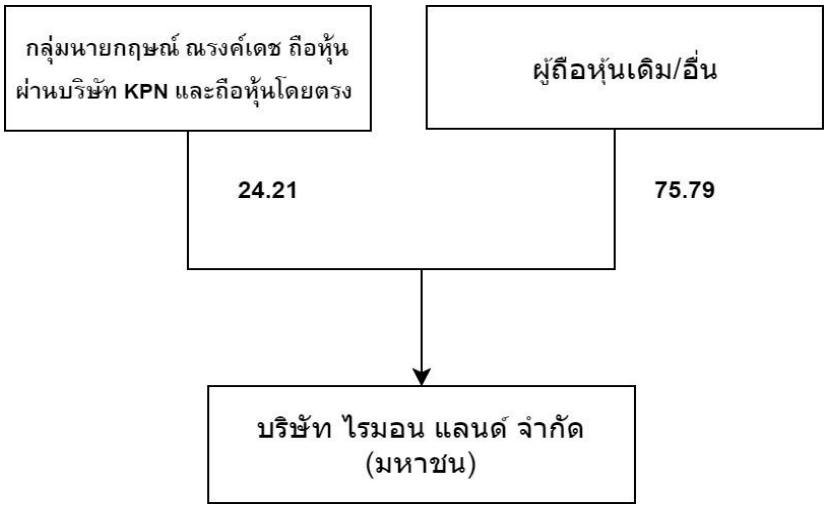
| | |
|---|---|
| **ชื่อ** | นายกรณ์ ณรงค์เดช |
| **ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ** | ประธานคณะกรรมการบริหาร ประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงองค์กร กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารและกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันของบริษัทฯ |
| **อาชีพ/ประสบการณ์** | 2562 – ปัจจุบัน กรรมการ ประธานคณะกรรมการบริหาร ประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงองค์กร กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน และประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหาร / บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์)<br>2562 - ปัจจุบัน รองประธานกรรมการ / บจ. เคพีเอ็น กรุ๊ป คอร์ปอเรชั่น (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์)<br>2546 – 2562 ประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายการตลาด / บจ. เคพีเอ็น กรุ๊ป คอร์ปอเรชั่น (พัฒนาอสังหาริมทรัพย์) |

| | | |
|---|---|---|
| | 2554 - ปัจจุบัน | กรรมการบริหาร / บจ. เคพีเอ็น โฮลดิ้ง (การซื้อและการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเองที่ไม่ใช่ เพื่อเป็นที่พักอาศัย) |
| | 2546 - ปัจจุบัน | ประธานกรรมการบริหาร / บจ. เคพีเอ็น อวอร์ด (กิจกรรมการผลิตรายการโทรทัศน์) |
| | 2541 - ปัจจุบัน | กรรมการ / มูลนิธิ ดร. เกษม และคุณหญิงพรทิพย์ ณรงค์เดช (มูลนิธิ เคพีเอ็น) |

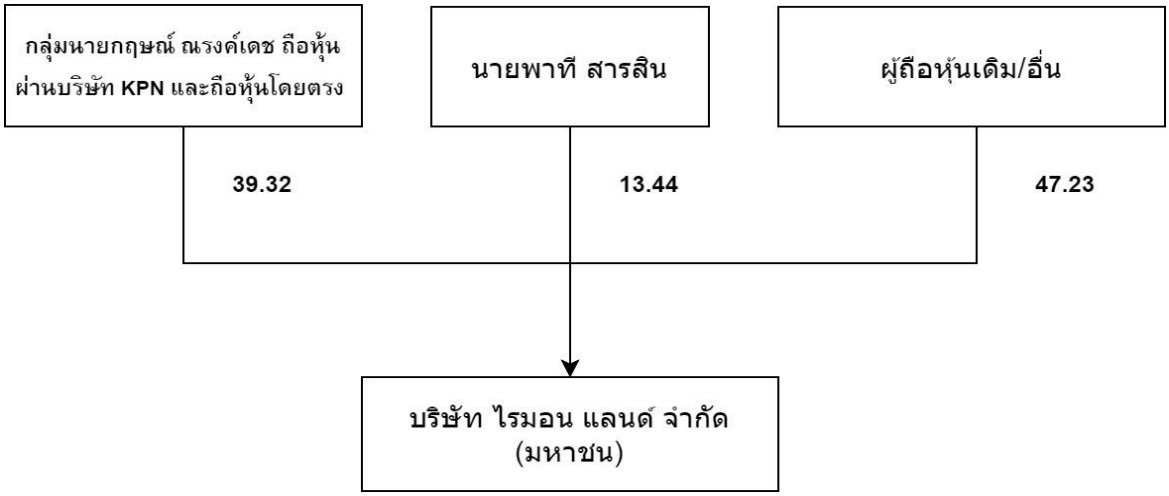
3) **นายพาที สารสิน** ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระของบริษัทฯ เข้ารับตำแหน่งครั้งแรกเมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2566 ทั้งนี้ตามประกาศที่ ComSec. 2/2567 เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2567 บริษัทฯ ได้มีหนังสือเรื่องแจ้งลาออกของกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ และการแต่งตั้งกรรมการ โดยแจ้งให้ทราบว่านายพาที สารสิน ได้ขอลาออกจากตำแหน่งกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ และแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัทฯ โดยนายพาที สารสินเป็นหนึ่งในบุคคลได้รับการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดแบบเฉพาะเจาะจง (Private Placement) โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2567 เป็นต้นไป

| | | |
|---|---|---|
| **ชื่อ** | นายพาที สารสิน | |
| **ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ** | กรรมการ | |
| **อาชีพ/ประสบการณ์** | 2560 – ปัจจุบัน | กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร / บริษัท เรียลลี เรียลลี คูล จำกัด (ธุรกิจการบิน) |
| | 2555 – 2561 | กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ / บริษัท ไมเนอร์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) (ธุรกิจการท่องเที่ยวและสันทนาการ |
| | 2547 – 2560 | กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร / บริษัท สายการบินนกแอร์ จำกัด (มหาชน) (ธุรกิจการบิน) |
| | 2535 – 2547 | ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร / Bates Advertising Thailand (ธุรกิจสื่อโฆษณา) |

## โครงสร้างการถือหุ้นก่อนธุรกรรมการเสนอขายหุ้น PP

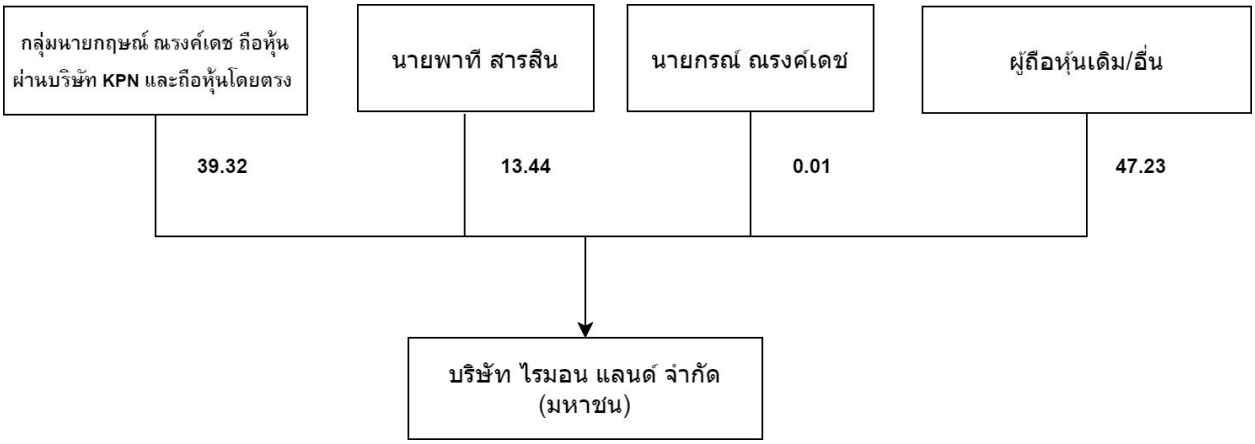



## โครงสร้างการถือหุ้นหลังธุรกรรมการเสนอขายหุ้น PP

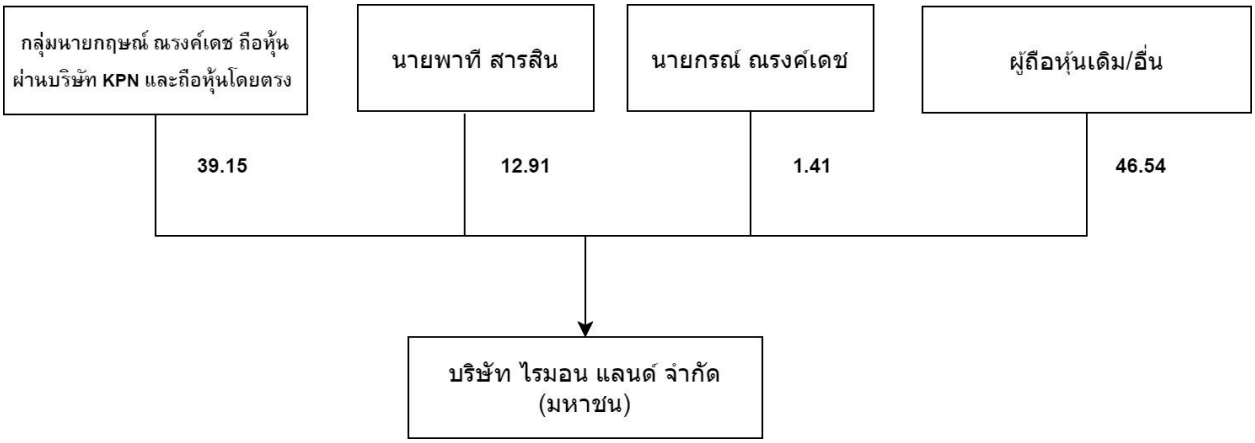



**หมายเหตุ** **1. บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด (“KPN”) ถือหุ้นโดยบริษัท เคพีเอ็น โฮลดิ้ง จำกัด (“KPN Holding”) ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 โดยรายชื่อผู้ถือหุ้นของ KPN Holding ได้แก่ นายกฤษณ์ ณรงค์เดช ร้อยละ 38 นายณพ ณรงค์เดช ร้อยละ 28.5 นายกรณ์ ณรงค์เดช ร้อยละ 28.5 และนายเกษม ณรงค์เดช ร้อยละ 5**

**โครงสร้างก่อนการธุรกรรมการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1**




**โครงสร้างหลังการธุรกรรมการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1**




**หมายเหตุ** **ภายหลังธุรกรรมการออกและเสนอขายหุ้น PP ในครั้งนี้ ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ อาจเข้าจองซื้อหุ้นที่บริษัทเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) ทั้งนี้โครงสร้างดังกล่าวใช้ภายใต้สมมติฐานที่ว่าผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 ทุกรายใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1**

### 2.1.4. ประเภทและขนาดของรายการ

**การคำนวณขนาดรายการเกี่ยวโยง**

การคำนวณขนาดของรายการตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 มีรายละเอียด ดังนี้

| ข้อมูลทางการเงิน | RML ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 (หน่วย: บาท) |
|---|---|
| สินทรัพย์รวม | 7,757,492,762 |
| สินทรัพย์ไม่มีตัวตน | 298,980,828 |
| หนี้สินรวม | 3,990,938,930 |

| | |
|---|---|
| ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม | 31,831,448 |
| NTA ของบริษัทจดทะเบียน | 3,435,741,556 |

**มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (Net Tangible Assets: NTA)**

บริษัทฯ มีมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (Net Tangible Assets: NTA) ตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ ที่ผ่านการสอบทานแล้วของผู้สอบบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ซึ่งคำนวณได้ดังนี้

| | | |
|---|---|---|
| สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ | = | 3,435,741,556 |
| มูลค่าการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันทั้งหมดโดยประมาณ | = | 1,275,240,000 |
| ขนาดรายการที่เกี่ยวโยงกัน | = | 1,275,240,000 x 100 / 3,435,741,556 |
| คิดเป็นร้อยละ | = | 37.1 |

การจัดสรรและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่ผู้ลงทุนจัดเป็นประเภทรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 37.1 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ รายการดังกล่าวจัดเป็นรายการที่มีขนาดรายการมากกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมของบริษัทฯสำหรับงวดไตรมาส 3/2566 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวโยงกัน ทั้งนี้ เมื่อนับรวมการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันอื่นในช่วงระหว่าง 6 เดือนที่ผ่านมาก่อนวันที่มีการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวข้างต้น จะมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 37.2

ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่เปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวโยงกัน และขออนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ จากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงในส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย อีกทั้งบริษัทฯ มีหน้าที่แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทฯ และจัดส่งความเห็นดังกล่าวต่อสำนักงานก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

### 2.1.5. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน และเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

มูลค่ารวมสิ่งตอบแทนทั้งหมดสำหรับการเสนอขายและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่ผู้ลงทุนซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกับบริษัทฯ โดยแบ่งออกเป็น (1) นายกฤษณ์ ณรงค์เดช ได้รับจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน คิดเป็นมูลค่า 681,240,000 บาท และได้รับจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 จำนวน 108,000,000 หน่วย มูลค่าใช้สิทธิ 1 บาท (2) นายกรณ์ ณรงค์เดช ได้รับจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 จำนวน 108,000,000 หน่วย มูลค่าใช้สิทธิ 1 บาท และ (3) นายพาที สารสิน ได้รับจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน คิดเป็นจำนวน 378,000,000 บาท ทั้งนี้บริษัทฯ ได้มอบหมายให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้กำหนดราคาเสนอขายหุ้นซึ่งต้องไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาดหุ้นสามัญของบริษัทฯ โดยราคาตลาดหุ้นสามัญของบริษัทฯ กำหนดไว้เท่ากับราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นของบริษัทฯ ย้อนหลังไม่น้อยกว่า 7 วันทำการติดต่อกัน แต่ไม่เกิน 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันกำหนดราคาเสนอขายหุ้น โดยราคาที่นำมาถัวเฉลี่ยดังกล่าวต้องใช้ราคาเฉลี่ยของการซื้อขายหุ้นนั้นในแต่ละวัน ทั้งนี้ วันกำหนด

ราคาเสนอขายหุ้นต้องย้อนหลังไม่เกินกว่า 3 วันทำการก่อนวันแรกที่เสนอขายต่อผู้ลงทุน ซึ่งจะเกิดขึ้นภายหลังจากที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ ออกเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดเรียบร้อยแล้ว และเป็นราคาที่คณะกรรมการบริษัท และ/หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทเห็นว่าเป็นราคาที่ดีที่สุดตามสภาวะตลาดในช่วงที่เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว โดยคำนึงถึงประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ ตามประกาศ ทจ. 72/2558 สำหรับวิธีการชำระเงินนั้นจะต้องชำระภายในระยะเวลาที่จองซื้อ โดยชำระเป็นเงินสดสำหรับหุ้นสามัญเพิ่มทุนทั้งจำนวน

## 2.2. ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลและประโยชน์ของการเข้าทำรายการเกี่ยวโยง

### 2.2.1. วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ

ตามที่บริษัทฯ จะออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ครั้งที่ 1 ("RML-W1") จำนวนไม่เกิน 308,000,000 หน่วย โดยไม่คิดมูลค่าการเสนอขาย (ราคาเสนอขายต่อหน่วยเท่ากับ 0 บาท) ซึ่งคิดเป็นหุ้นสามัญที่จัดสรรไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิจำนวนไม่เกิน 308,000,000 หุ้น (คิดเป็นไม่เกินร้อยละ 7.38 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท ณ วันที่ที่ประชุมคณะกรรมการมีมติอนุมัติการเพิ่มทุนและการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 นี้) เพื่อจัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และมีอัตราการการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงการใช้สิทธิ RML-W1 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 ต่อ 1 หุ้นสามัญ โดยใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 จะมีอายุ 3 ปีนับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 และมีราคาใช้สิทธิเท่ากับ 1.00 บาทต่อหุ้น ("ธุรกรรมการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1") ทั้งนี้ รายชื่อผู้ลงทุนและรายละเอียดเกี่ยวกับการจัดสรร RML-W1 มีดังนี้ (1) จัดสรร RML-W1 จำนวนไม่เกิน 108,000,000 หน่วย ให้แก่นายกฤษณ์ ณรงค์เดช (2) จัดสรร RML-W1 จำนวนไม่เกิน 108,000,000 หน่วย ให้แก่นายกรณ์ ณรงค์เดช และ (3) จัดสรร RML-W1 จำนวนไม่เกิน 92,000,000 หน่วย ให้แก่ นายโจเซฟ วาน ฮวด เจีย (Mr. Joseph Wan Huat Chia) และ จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทจำนวนไม่เกิน 2,522,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) โดยแบ่งเป็น (1) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 1,622,000,000 หุ้น ให้แก่ นายกฤษณ์ ณรงค์เดช และ/หรือบริษัทเพื่อการลงทุนของนายกฤษณ์ ณรงค์เดช รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 681,240,000 บาท (2) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 900,000,000 หุ้น ให้แก่ นายพาที สารสิน รวมมูลค่าทั้งสิ้น 378,000,000 บาท

ทั้งนี้ ผู้ลงทุนดังกล่าวเป็นผู้ลงทุนที่มีศักยภาพและสามารถลงทุนในบริษัทได้จริง และเนื่องจากปัจจุบันนายกฤษณ์ ณรงค์เดช ดำรงตำแหน่งกรรมการและประธานคณะกรรมการบริษัท นายกรณ์ ณรงค์เดช ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารของบริษัท และนายพาที สารสิน ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทฯ ดังนั้น ธุรกรรมการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 ให้แก่ (1) นายกฤษณ์ ณรงค์เดช และ (2) นายกรณ์ ณรงค์เดช คิดเป็นขนาดรายการเท่ากับ ร้อยละ 3.1 และ ร้อยละ 3.1 ตามลำดับของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท โดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทสำหรับไตรมาส 3/2566 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และการเสนอขายหุ้น PP ให้แก่ (1) นายกฤษณ์ ณรงค์เดช และ/หรือบริษัทเพื่อการลงทุนของนายกฤษณ์ ณรงค์เดช และ (2) นายพาที สารสิน คิดเป็นขนาดรายการเท่ากับ ร้อยละ 19.8 และร้อยละ 11.0 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท โดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทสำหรับ

ไตรมาส 3/2566 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 จึงถือเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวโยงกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า "ประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกันฯ")

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาขนาดของรายการที่เกี่ยวโยงกันดังต่อไปนี้ ภายใต้ประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกันฯ

(ก) ธุรกรรมการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 และการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 ให้แก่ (1) นายกฤษณ์ ณรงค์เดช และ (2) นายกรณ์ ณรงค์เดช คิดเป็นขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 6.3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท โดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทสำหรับไตรมาส 3/2566 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566

(ข) ธุรกรรมการเสนอขายหุ้น PP ให้แก่ (1) นายกฤษณ์ ณรงค์เดช และ/หรือบริษัทเพื่อการลงทุนของนายกฤษณ์ ณรงค์เดช และ (2) นายพาที สารสิน คิดเป็นขนาดรายการเท่ากับ ร้อยละ 19.8 และร้อยละ 11.0 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท โดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทสำหรับไตรมาส 3/2566 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และโดยเมื่อคำนวณรวมขนาดรายการที่เกี่ยวโยงในข้อ (ก) – (ข) ข้างต้นแล้ว คิดเป็นขนาดรายการเท่ากับ ร้อยละ 37.1 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท โดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทสำหรับไตรมาส 3/2566 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ซึ่งมากกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท ถือเป็นรายการขนาดใหญ่ ทั้งนี้ เมื่อนับรวมการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันอื่นในช่วงระหว่าง 6 เดือนที่ผ่านมาก่อนวันที่มีการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวข้างต้น จะมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 37.2

ดังนั้น ในการเข้าทำธุรกรรมในข้อ (ก) – (ข) ข้างต้น บริษัทจึงมีหน้าที่ต้องดำเนินการดังนี้ (1) เปิดเผยสารสนเทศการทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ (2)จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทเพื่ออนุมัติการทำรายการดังกล่าว ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียเป็นฐานในการนับคะแนน (3) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อแสดงความเห็นเกี่ยวกับรายการดังกล่าว โดยจัดส่งรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้แก่ผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาพร้อมกับจัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น

### 2.2.2. เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการและไม่ทำรายการ

**<u>ข้อดีของการทำรายการ</u>**

**1) บริษัทฯ จะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อใช้ในการขยายการลงทุน**

บริษัทฯ จะนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนในครั้งนี้ไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในบริษัทฯ เพื่อรับรองการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ในปัจจุบันและแผนการขยายการลงทุนในธุรกิจของบริษัทฯ ในอนาคต รวมถึงชำระคืนหนี้ตามตั๋วแลกเงิน และ/หรือ สัญญากู้ยืมเงิน และ/หรือ หุ้นกู้ และ/หรือเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของกลุ่มบริษัท รวมถึงกิจการร่วมค้า ซึ่งในปัจจุบันบริษัทมียอดหนี้คงค้างในการออกหุ้นกู้หรือตั๋วแลกเงิน ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2566 โดยมียอดคงค้างหุ้นกู้ จำนวน 11 รุ่น คิดเป็นมูลค่าจำนวน 2,195.8 ล้านบาท และมียอดคงค้างตั๋วแลกเงินจำนวน 123.5 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทมีหุ้นกู้ใกล้ครบกำหนดชำระในปี 2567 จำนวน 5 รายการ

RML241A, RML249A, RML24NA, RML249B และ RML249C ซึ่งมีมูลค่ารวม 1,012.10 ล้านบาท ทำให้มีความเสี่ยงที่จะไม่สามารถนำเงินจากการดำเนินงานมาจ่ายชำระคืนได้ครบถ้วน บริษัทจึงจำเป็นต้องระดมทุนเพื่อนำไปสำรองสำหรับการชำระหุ้นกู้ที่ใกล้ครบกำหนดชำระ โดยในกรณีที่การออกหุ้นกู้ใหม่เพื่อนำไปชำระหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดไถ่ถอนไม่สำเร็จ จะนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปจ่ายชำระหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระดังกล่าว อีกทั้ง การเสนอขายและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่นายกฤษณ์ ณรงค์เดช นายกรณ์ ณงค์เดช และ นายพาที สารสิน ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทฯ มีแหล่งเงินทุนเพื่อใช้สนับสนุนการดำเนินธุรกิจได้ตามวัตถุประสงค์และความจำเป็นต่างๆ อย่างเพียงพอและทันต่อความต้องการ เพื่อให้บริษัทฯ สามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างต่อเนื่องและสามารถสร้างผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นในอนาคต นอกจากนี้ การเสนอขายและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนยังช่วยลดความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องและยังช่วยให้บริษัทฯ สามารถบริหารจัดการการดำเนินงานในโครงการต่างๆ ได้อย่างต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพมากขึ้น ซึ่งเป็นการสร้างความน่าเชื่อถือให้บริษัทฯ ในการดำเนินงานในอนาคต

**2) บริษัทฯ สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้อย่างต่อเนื่องโดยไม่มีผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายหรือแผนการบริหารในบริษัทฯ**

เนื่องจากการเสนอขายและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ในครั้งนี้ เป็นการเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดแบบเฉพาะเจาะจง (Private Placement) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน โดยหลังจากการเพิ่มทุนในครั้งนี้ นายกฤษณ์ ณรงค์เดช และ/หรือบริษัทเพื่อการลงทุนของนายกฤษณ์ ณรงค์เดช และ (2) นายพาที สารสิน คิดเป็นขนาดรายการเท่ากับ ร้อยละ 19.8 และร้อยละ 11.0 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท และการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อรองรับใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 ให้แก่ (1) นายกฤษณ์ ณรงค์เดช และ (2) นายกรณ์ ณรงค์เดช คิดเป็นขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 6.3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ โดยนายกฤษณ์ ณรงค์เดช มีเจตนาที่ชัดเจนตามที่ได้เปิดเผยไว้ในคำขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) ว่าภายใน 12 เดือนหลังจากการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ที่ขอผ่อนผัน ซึ่งผู้ขอผ่อนผันซึ่งเป็นผู้บริหาร

**3) โครงสร้างทางการเงินของบริษัทฯ จะมีการเปลี่ยนแปลงไปจากการเพิ่มทุน**

ในส่วนของโครงสร้างทางการเงิน ภายหลังนายกฤษณ์ ณรงค์เดช และนายพาที สารสิน เข้าซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนรวม 2,522,000,000 หุ้น หรือคิดเป็นจำนวนเงินประมาณ 1,059,240,000 บาท และนายกฤษณ์ ณรงค์เดช นายกรณ์ ณรงค์เดช ได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อรองรับใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 จำนวนรวมไม่เกิน 216,000,000 หุ้น ตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทฯ มีหนี้สินจำนวน 3,990.94 ล้านบาท และมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 3,766.55 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.06 เท่า โดยหนี้สินหลักของบริษัทฯ หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น ทั้งนี้ หากมีการเพิ่มทุนจำนวน 3,588.28 ล้านบาท อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นจะเป็น 0.51 เท่า (คำนวณจากงบการเงินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 หากมีการเพิ่มทุนจำนวน 3,588.28 ล้านบาท) ซึ่งแสดงให้เห็นถึงสถานะทางการเงินที่มั่นคงขึ้น อย่างไรก็ตาม หากภายหลังการเพิ่มทุนในครั้งนี้ บริษัทฯ จะนำเงินเพิ่มทุนส่วนหนึ่งจำนวน 1,211.24 ล้านบาท เพื่อชำระคืนหนี้ตามตั๋วแลกเงิน และ/หรือ สัญญากู้ยืมเงิน และ/หรือ หุ้นกู้ และ/หรือเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของกลุ่มบริษัท

รวมถึงกิจการร่วมค้า โดยกำหนดระยะเวลานำเงินไปใช้ ในปี พ.ศ.2567- พ.ศ.2570 และนำไปลงทุนในโครงการที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หรือเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ จำนวนไม่เกิน 500 ล้านบาท โดยกำหนดระยะเวลานำเงินไปใช้ ในปี พ.ศ.2567- พ.ศ.2570 ซึ่งจะส่งผลให้ต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ ลดลง และโครงสร้างเงินทุนของบริษัทฯ เพิ่มขึ้น

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวจะให้ประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นมากกว่าผลกระทบต่อการลดลงของราคาหุ้น หรือสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้น เนื่องจากบริษัทฯ จะได้เงินทุนเพื่อใช้เป็นแหล่งเงินรองรับแผนการดำเนินงานของบริษัทฯ ซึ่งจะช่วยเพิ่มความแข็งแกร่งทั้งในเชิงโครงสร้างทางการเงินและสัดส่วนของหนี้สินต่อทุนของบริษัทในระยะยาว และช่วยเพิ่มความยืดหยุ่นทางการเงินในการเข้าลงทุนโครงการในอนาคตเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นโดยรวม

**<u>ข้อด้อยของการทำรายการ</u>**

**1) นายกฤษณ์ ณรงค์เดช จะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่ถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 25**

การเสนอขายและจัดสรรหุ้นสามัญให้แก่ นายกฤษณ์ ณรงค์เดช ซึ่งจะได้รับการเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และนายกฤษณ์ ณรงค์เดช และ/หรือบริษัทเพื่อการลงทุนของนายกฤษณ์ ณรงค์เดช ซึ่งจะได้รับการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) เป็นผู้ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ และ/หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท มีสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 24.2 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดภายหลังการเพิ่มทุนชำระแล้วของบริษัท หลังจากการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้ ซึ่งเป็นผลให้นายกฤษณ์ ณรงค์เดช และ/หรือบริษัทเพื่อการลงทุนของนายกฤษณ์ ณรงค์เดช เมื่อรวมหุ้นของบุคคลตามมาตรา 258 ของ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ และบุคคลที่กระทำการร่วมกัน (concert party) จะถือหุ้นในสัดส่วนข้ามจุดที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทที่ร้อยละ 25.0 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดและมีหน้าที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัท ตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 247 ของ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ ซึ่งถือเป็นสัดส่วนที่มีนัยสำคัญ ดังนั้น ในอนาคตหากบริษัทฯ จะขออนุมัติการทำรายการใดๆ ต้องการเสียง 3 ใน 4 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงอาจมีความจำเป็นจะต้องให้ นายกฤษณ์ ณรงค์เดช เห็นชอบด้วยเท่านั้น นอกจากนี้ นายกฤษณ์ ณรงค์เดช ยังสามารถใช้สิทธิคัดค้านหรือไม่เห็นด้วยในวาระพิเศษและ/หรือวาระสำคัญต่างๆของบริษัทฯ ที่ต้องใช้คะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง ซึ่งจะส่งผลให้วาระพิเศษและ/หรือวาระสำคัญนั้นๆ ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุม

**2) ผู้ถือหุ้นได้รับผลกระทบจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดโดยเสนอขายแบบเฉพาะเจาะจง (Private Placement) ใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 ภายใต้ธุรกรรมการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 และการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1**

ในกรณีที่ผู้ขอผ่อนผันรวมถึงบุคคลตามมาตรา 258 ของผู้ขอผ่อนผันซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ได้รับจัดสรรแบบเฉพาะเจาะจงทั้งหมด สัดส่วนการถือหุ้นของผู้ขอผ่อนผันตามสมมติฐานข้างต้นจะเป็นเท่ากับร้อยละ 39.32 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดและสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ ซึ่งจะทำให้ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ได้รับผลกระทบดังนี้

**ก. ผลกระทบต่อราคา (Price Dilution)**

| กรณี | PP | RML-W1 | RML ESOP-W1 | PPO | Price Dilution |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | ใช้สิทธิ | - | - | - | - |
| 1.1 | ใช้สิทธิ | ใช้สิทธิ | - | - | - |
| 1.1.1 | ใช้สิทธิ | ใช้สิทธิ | ใช้สิทธิ | - | - |
| 1.1.1.1 | ใช้สิทธิ | ใช้สิทธิ | ใช้สิทธิ | ทุกคนใช้สิทธิ | - |
| 1.1.1.2 | ใช้สิทธิ | ใช้สิทธิ | ใช้สิทธิ | ทุกคนไม่ใช้สิทธิ | (1.92)% |
| 1.1.1.3 | ใช้สิทธิ | ใช้สิทธิ | ใช้สิทธิ | มีผู้ใช้สิทธิเกิน | (3.85)% |
| 1.1.2 | ใช้สิทธิ | ใช้สิทธิ | ไม่ใช้สิทธิ | - | - |
| 1.1.2.1 | ใช้สิทธิ | ใช้สิทธิ | ไม่ใช้สิทธิ | ทุกคนใช้สิทธิ | (3.85)% |
| 1.1.2.2 | ใช้สิทธิ | ใช้สิทธิ | ไม่ใช้สิทธิ | ทุกคนไม่ใช้สิทธิ | (1.92)% |
| 1.1.2.3 | ใช้สิทธิ | ใช้สิทธิ | ไม่ใช้สิทธิ | มีผู้ใช้สิทธิเกิน | (3.85)% |
| 1.2 | ใช้สิทธิ | ไม่ใช้สิทธิ | - | - | - |
| 1.2.1 | ใช้สิทธิ | ไม่ใช้สิทธิ | ใช้สิทธิ | - | - |
| 1.2.1.1 | ใช้สิทธิ | ไม่ใช้สิทธิ | ใช้สิทธิ | ทุกคนใช้สิทธิ | (7.69)% |
| 1.2.1.2 | ใช้สิทธิ | ไม่ใช้สิทธิ | ใช้สิทธิ | ทุกคนไม่ใช้สิทธิ | (5.77)% |
| 1.2.1.3 | ใช้สิทธิ | ไม่ใช้สิทธิ | ใช้สิทธิ | มีผู้ใช้สิทธิเกิน | (7.69)% |
| 1.2.2 | ใช้สิทธิ | ไม่ใช้สิทธิ | ไม่ใช้สิทธิ | - | - |
| 1.2.2.1 | ใช้สิทธิ | ไม่ใช้สิทธิ | ไม่ใช้สิทธิ | ทุกคนใช้สิทธิ | (7.69)% |
| 1.2.2.2 | ใช้สิทธิ | ไม่ใช้สิทธิ | ไม่ใช้สิทธิ | ทุกคนไม่ใช้สิทธิ | (7.69)% |
| 1.2.2.3 | ใช้สิทธิ | ไม่ใช้สิทธิ | ไม่ใช้สิทธิ | มีผู้ใช้สิทธิเกิน | (7.69)% |

*ตาราง 1. ผลกระทบต่อราคา*

รายละเอียดการคำนวณของทุกกรณี

| กรณี | ผลกระทบต่อราคา | ราคาตลาดหลังการทำรายการ |
|---|---|---|
| 1 | = (ราคาตลาดหลังการทำรายการ - ราคาตลาดก่อนการทำรายการ) / ราคาตลาดหลังการทำรายการ<br>= (0.41 - 0.41) / 0.41<br>= 0% ไม่ทำให้เกิด Price Dilution | = ((จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน * ราคาหุ้น ณ ปัจจุบัน) + (จำนวนหุ้น PP * ราคาหุ้น PP)) / (จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน + จำนวนหุ้น PP)<br>= ((0.41 * 4,172,484,127) + (0.42 * 2,522,000,000)) / (4,172,484,127 + 2,522,000,000)<br>= 0.41 บาทต่อหุ้น |
| 1.1 | = (ราคาตลาดหลังการทำรายการ - ราคาตลาดก่อนการทำรายการ) / ราคาตลาดหลังการทำรายการ<br>= (0.44 - 0.41) / 0.44<br>= 7.32% ไม่ทำให้เกิด Price Dilution | = ((จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน * ราคาหุ้น ณ ปัจจุบัน) + (จำนวนหุ้น PP * ราคาหุ้น PP) + (จำนวนหุ้นรองรับ Warrant * ราคาใช้สิทธิต่อหุ้น)) / (จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน + จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้นรองรับ Warrant)<br>= ((0.41 * 4,172,484,127) + (0.42 * 2,522,000,000) + (1 * 308,000,000)) / (4,172,484,127 + 2,522,000,000 + 308,000,000)<br>= 0.44 บาทต่อหุ้น |

| กรณี | ผลกระทบต่อราคา | ราคาตลาดหลังการทำรายการ |
|---|---|---|
| 1.1.1 | = (ราคาตลาดหลังการทำรายการ - ราคาตลาดก่อนการทำรายการ) / ราคาตลาดหลังการทำรายการ<br>= (0.44 - 0.41) / 0.44<br>= 7.32% ไม่ทำให้เกิด Price Dilution | = ((จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน * ราคาหุ้น ณ ปัจจุบัน) + (จำนวนหุ้น PP * ราคาหุ้น PP) + (จำนวนหุ้นรองรับ Warrant * ราคาใช้สิทธิต่อหุ้น) + (จำนวนหุ้นรองรับ ESOP Warrant * ราคาใช้สิทธิต่อหุ้น)) / (จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน + จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้นรองรับ Warrant + จำนวนหุ้นรองรับ ESOP Warrant)<br>= ((0.41 * 4,172,484,127) + (0.42 * 2,522,000,000) + (1 * 308,000,000) + (1 * 44,000,000)) / (4,172,484,127 + 2,522,000,000 + 308,000,000 + 44,000,000)<br>= 0.44 บาทต่อหุ้น |
| 1.1.1.1 | = (ราคาตลาดหลังการทำรายการ - ราคาตลาดก่อนการทำรายการ) / ราคาตลาดหลังการทำรายการ<br>= (0.50 - 0.52) / 0.50<br>= (3.85)% | = ((จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน * ราคาหุ้น ณ ปัจจุบัน) + (จำนวนหุ้น PP * ราคาหุ้น PP) + (จำนวนหุ้นรองรับ Warrant * ราคาใช้สิทธิต่อหุ้น) + (จำนวนหุ้นรองรับ ESOP Warrant * ราคาใช้สิทธิต่อหุ้น) + (จำนวนหุ้น PPO * ราคาหุ้น PPO)) / (จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน + จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้นรองรับ Warrant + จำนวนหุ้นรองรับ ESOP Warrant + จำนวนหุ้น PPO)<br>= ((0.52 * 4,172,484,127) + (0.42 * 2,522,000,000) + (1 * 308,000,000) + (1 * 44,000,000) + (0.42 * 713,620,825)) / (4,172,484,127 + 2,522,000,000 + 308,000,000 + 44,000,000 + 713,620,825)<br>= 0.50 บาทต่อหุ้น |
| 1.1.1.2 | = (ราคาตลาดหลังการทำรายการ - ราคาตลาดก่อนการทำรายการ) / ราคาตลาดหลังการทำรายการ<br>= (0.51 - 0.52) / 0.51<br>= (1.92)% | = ((จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน * ราคาหุ้น ณ ปัจจุบัน) + (จำนวนหุ้น PP * ราคาหุ้น PP) + (จำนวนหุ้นรองรับ Warrant * ราคาใช้สิทธิต่อหุ้น) + (จำนวนหุ้นรองรับ ESOP Warrant * ราคาใช้สิทธิต่อหุ้น)) / (จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน + จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้นรองรับ Warrant + จำนวนหุ้นรองรับ ESOP Warrant)<br>= ((0.52 * 4,172,484,127) + (0.42 * 2,522,000,000) + (1 * 308,000,000) + (1 * 44,000,000)) / (4,172,484,127 + 2,522,000,000 + 308,000,000 + 44,000,000)<br>= 0.51 บาทต่อหุ้น |

| กรณี | ผลกระทบต่อราคา | ราคาตลาดหลังการทำรายการ |
|---|---|---|
| 1.1.1.3 | = (ราคาตลาดหลังการทำรายการ - ราคาตลาดก่อนการทำรายการ) / ราคาตลาดหลังการทำรายการ<br>= (0.50 - 0.52) / 0.50<br>= (3.85)% | = ((จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน * ราคาหุ้น ณ ปัจจุบัน) + (จำนวนหุ้น PP * ราคาหุ้น PP) + (จำนวนหุ้นรองรับ Warrant * ราคาใช้สิทธิต่อหุ้น) + (จำนวนหุ้นรองรับ ESOP Warrant * ราคาใช้สิทธิต่อหุ้น) + (จำนวนหุ้น PPO * ราคาหุ้น PPO)) / (จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน + จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้นรองรับ Warrant + จำนวนหุ้นรองรับ ESOP Warrant + จำนวนหุ้น PPO)<br>= ((0.52 * 4,172,484,127) + (0.42 * 2,522,000,000) + (1 * 308,000,000) + (1 * 44,000,000) + (0.42 * 713,620,825)) / (4,172,484,127 + 2,522,000,000 + 308,000,000 + 44,000,000 + 713,620,825)<br>= 0.50 บาทต่อหุ้น |
| 1.1.2 | = (ราคาตลาดหลังการทำรายการ - ราคาตลาดก่อนการทำรายการ) / ราคาตลาดหลังการทำรายการ<br>= (0.44 - 0.41) / 0.44<br>= 7.32% ไม่ทำให้เกิด Price Dilution | = ((จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน * ราคาหุ้น ณ ปัจจุบัน) + (จำนวนหุ้น PP * ราคาหุ้น PP) + (จำนวนหุ้นรองรับ Warrant * ราคาใช้สิทธิต่อหุ้น)) / (จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน + จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้นรองรับ Warrant)<br>= ((0.41 * 4,172,484,127) + (0.42 * 2,522,000,000) + (1 * 308,000,000)) / (4,172,484,127 + 2,522,000,000 + 308,000,000)<br>= 0.44 บาทต่อหุ้น |
| 1.1.2.1 | = (ราคาตลาดหลังการทำรายการ - ราคาตลาดก่อนการทำรายการ) / ราคาตลาดหลังการทำรายการ<br>= (0.50 - 0.52) / 0.50<br>= (3.85)% | = ((จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน * ราคาหุ้น ณ ปัจจุบัน) + (จำนวนหุ้น PP * ราคาหุ้น PP) + (จำนวนหุ้นรองรับ Warrant * ราคาใช้สิทธิต่อหุ้น) + (จำนวนหุ้น PPO * ราคาหุ้น PPO)) / (จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน + จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้นรองรับ Warrant + จำนวนหุ้น PPO)<br>= ((0.52 * 4,172,484,127) + (0.42 * 2,522,000,000) + (1 * 308,000,000) + (0.42 * 713,620,825)) / (4,172,484,127 + 2,522,000,000 + 308,000,000 + 713,620,825)<br>= 0.50 บาทต่อหุ้น |
| 1.1.2.2 | = (ราคาตลาดหลังการทำรายการ - ราคาตลาดก่อนการทำรายการ) / ราคาตลาดหลังการทำรายการ<br>= (0.51 - 0.52) / 0.51<br>= (1.92)% | = ((จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน * ราคาหุ้น ณ ปัจจุบัน) + (จำนวนหุ้น PP * ราคาหุ้น PP) + (จำนวนหุ้นรองรับ Warrant * ราคาใช้สิทธิต่อหุ้น)) / (จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน + จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้นรองรับ Warrant)<br>= ((0.52 * 4,172,484,127) + (0.42 * 2,522,000,000) + (1 * 308,000,000)) / (4,172,484,127 + 2,522,000,000 + 308,000,000)<br>= 0.51 บาทต่อหุ้น |

| กรณี | ผลกระทบต่อราคา | ราคาตลาดหลังการทำรายการ |
|---|---|---|
| 1.1.2.3 | = (ราคาตลาดหลังการทำรายการ - ราคาตลาดก่อนการทำรายการ) / ราคาตลาดหลังการทำรายการ<br>= (0.50 - 0.52) / 0.50<br>= (3.85)% | = ((จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน * ราคาหุ้น ณ ปัจจุบัน) + (จำนวนหุ้น PP * ราคาหุ้น PP) + (จำนวนหุ้นรองรับ Warrant * ราคาใช้สิทธิต่อหุ้น) + (จำนวนหุ้น PPO * ราคาหุ้น PPO)) / (จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน + จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้นรองรับ Warrant + จำนวนหุ้น PPO)<br>= ((0.52 * 4,172,484,127) + (0.42 * 2,522,000,000) + (1 * 308,000,000) + (0.42 * 713,620,825)) / (4,172,484,127 + 2,522,000,000 + 308,000,000 + 713,620,825)<br>= 0.50 บาทต่อหุ้น |
| 1.2 | = (ราคาตลาดหลังการทำรายการ - ราคาตลาดก่อนการทำรายการ) / ราคาตลาดหลังการทำรายการ<br>= (0.41 - 0.41) / 0.41<br>= 0% ไม่ทำให้เกิด Price Dilution | = ((จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน * ราคาหุ้น ณ ปัจจุบัน) + (จำนวนหุ้น PP * ราคาหุ้น PP)) / (จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน + จำนวนหุ้น PP)<br>= ((0.41 * 4,172,484,127) + (0.42 * 2,522,000,000)) / (4,172,484,127+2,522,000,000)<br>= 0.41 บาทต่อหุ้น |
| 1.2.1 | = (ราคาตลาดหลังการทำรายการ - ราคาตลาดก่อนการทำรายการ) / ราคาตลาดหลังการทำรายการ<br>= (0.42 - 0.41) / 0.42<br>= 2.44% ไม่ทำให้เกิด Price Dilution | = ((จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน * ราคาหุ้น ณ ปัจจุบัน) + (จำนวนหุ้น PP * ราคาหุ้น PP) + (จำนวนหุ้นรองรับ ESOP Warrant * ราคาใช้สิทธิต่อหุ้น)) / (จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน + จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้นรองรับ Warrant + จำนวนหุ้นรองรับ ESOP Warrant)<br>= ((0.41 * 4,172,484,127) + (0.42 * 2,522,000,000) + (1 * 44,000,000)) / (4,172,484,127 + 2,522,000,000 + 44,000,000)<br>= 0.42 บาทต่อหุ้น |
| 1.2.1.1 | = (ราคาตลาดหลังการทำรายการ - ราคาตลาดก่อนการทำรายการ) / ราคาตลาดหลังการทำรายการ<br>= (0.48 - 0.52) / 0.48<br>= (7.69)% | = ((จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน * ราคาหุ้น ณ ปัจจุบัน) + (จำนวนหุ้น PP * ราคาหุ้น PP) + (จำนวนหุ้นรองรับ ESOP Warrant * ราคาใช้สิทธิต่อหุ้น) + (จำนวนหุ้น PPO * ราคาหุ้น PPO)) / (จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน + จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้นรองรับ ESOP Warrant + จำนวนหุ้น PPO)<br>= ((0.52 * 4,172,484,127) + (0.42 * 2,522,000,000) + (1 * 44,000,000) + (0.42 * 713,620,825)) / (4,172,484,127 + 2,522,000,000 + 44,000,000 + 713,620,825)<br>= 0.48 บาทต่อหุ้น |
| 1.2.1.2 | = (ราคาตลาดหลังการทำรายการ - ราคาตลาดก่อนการทำรายการ) / ราคาตลาดหลังการทำรายการ<br>= (0.49 – 0.52) / 0.49<br>= (5.77)% | = ((จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน * ราคาหุ้น ณ ปัจจุบัน) + (จำนวนหุ้น PP * ราคาหุ้น PP) + (จำนวนหุ้นรองรับ Warrant * ราคาใช้สิทธิต่อหุ้น) + (จำนวนหุ้นรองรับ ESOP Warrant * ราคาใช้สิทธิต่อหุ้น)) / (จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน + จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้นรองรับ ESOP Warrant)<br>= ((0.52 * 4,172,484,127) + (0.42 * 2,522,000,000) + (1 * 44,000,000)) / (4,172,484,127 + 2,522,000,000 + 44,000,000)<br>= 0.49 บาทต่อหุ้น |

| กรณี | ผลกระทบต่อราคา | ราคาตลาดหลังการทำรายการ |
|---|---|---|
| 1.2.1.3 | = (ราคาตลาดหลังการทำรายการ - ราคาตลาดก่อนการทำรายการ) / ราคาตลาดหลังการทำรายการ<br>= (0.48 - 0.52) / 0.48<br>= (7.69)% | = ((จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน * ราคาหุ้น ณ ปัจจุบัน) + (จำนวนหุ้น PP * ราคาหุ้น PP) + (จำนวนหุ้นรองรับ ESOP Warrant * ราคาใช้สิทธิต่อหุ้น) + (จำนวนหุ้น PPO * ราคาหุ้น PPO)) / (จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน + จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้นรองรับ ESOP Warrant + จำนวนหุ้น PPO)<br>= ((0.52 * 4,172,484,127) + (0.42 * 2,522,000,000) + (1 * 44,000,000) + (0.42 * 713,620,825)) / (4,172,484,127 + 2,522,000,000 + 44,000,000 + 713,620,825)<br>= 0.48 บาทต่อหุ้น |
| 1.2.2 | = (ราคาตลาดหลังการทำรายการ - ราคาตลาดก่อนการทำรายการ) / ราคาตลาดหลังการทำรายการ<br>= (0.41 - 0.41) / 0.41<br>= 0% ไม่ทำให้เกิด Price Dilution | = ((จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน * ราคาหุ้น ณ ปัจจุบัน) + (จำนวนหุ้น PP * ราคาหุ้น PP)) / (จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน + จำนวนหุ้น PP)<br>= ((0.41 * 4,172,484,127) + (0.42 * 2,522,000,000)) / (4,172,484,127+2,522,000,000)<br>= 0.41 บาทต่อหุ้น |
| 1.2.2.1 | = (ราคาตลาดหลังการทำรายการ - ราคาตลาดก่อนการทำรายการ) / ราคาตลาดหลังการทำรายการ<br>= (0.48 - 0.52) / 0.48<br>= (7.69)% | = ((จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน * ราคาหุ้น ณ ปัจจุบัน) + (จำนวนหุ้น PP * ราคาหุ้น PP) + (จำนวนหุ้น PPO * ราคาหุ้น PPO)) / (จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน + จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้น PPO)<br>= ((0.52 * 4,172,484,127) + (0.42 * 2,522,000,000) + (0.42 * 713,620,825)) / (4,172,484,127 + 2,522,000,000 + 713,620,825)<br>= 0.48 บาทต่อหุ้น |
| 1.2.2.2 | = (ราคาตลาดหลังการทำรายการ - ราคาตลาดก่อนการทำรายการ) / ราคาตลาดหลังการทำรายการ<br>= (0.48 - 0.52) / 0.48<br>= (7.69)% | = ((จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน * ราคาหุ้น ณ ปัจจุบัน) + (จำนวนหุ้น PP * ราคาหุ้น PP)) / (จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน + จำนวนหุ้น PP)<br>= ((0.52 * 4,172,484,127) + (0.42 * 2,522,000,000)) / (4,172,484,127 + 2,522,000,000)<br>= 0.48 บาทต่อหุ้น |
| 1.2.2.3 | = (ราคาตลาดหลังการทำรายการ - ราคาตลาดก่อนการทำรายการ) / ราคาตลาดหลังการทำรายการ<br>= (0.48 - 0.52) / 0.48<br>= (7.69)% | = ((จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน * ราคาหุ้น ณ ปัจจุบัน) + (จำนวนหุ้น PP * ราคาหุ้น PP) + (จำนวนหุ้น PPO * ราคาหุ้น PPO)) / (จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน + จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้น PPO)<br>= ((0.52 * 4,172,484,127) + (0.42 * 2,522,000,000) + (0.42 * 713,620,825)) / (4,172,484,127 + 2,522,000,000 + 713,620,825)<br>= 0.48 บาทต่อหุ้น |

*ตาราง 2. การคำนวณผลกระทบต่อราคา*

หมายเหตุ – 1/ ราคาตลาดก่อนการเสนอขาย PP และการให้ RML-W1 และ RML ESOP-W1 เท่ากับราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักย้อนหลัง 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2567 (ระหว่างวันที่ 17 มกราคม – 6 กุมภาพันธ์ 2567 (ข้อมูลจาก SET SMART)) ซึ่งเท่ากับ 0.41 บาท

2/ ราคาตลาดก่อนการเสนอขาย PPO เท่ากับราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักย้อนหลัง 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2567 เมื่อวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2567 (ระหว่างวันที่ 19 มกราคม – 8 กุมภาพันธ์ 2567 (ข้อมูลจาก SET SMART)) ซึ่งเท่ากับ 0.52 บาท

**ข. ผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นในสิทธิออกเสียง (Control Dilution)**

| กรณี | PP | RML-W1 | RML ESOP-W1 | Control Dilution ตามมติ BOD 1/66 | PPO | Control Dilution ตามมติ BOD 2/66 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | ใช้สิทธิ | - | - | 37.67% | - | 37.67% |
| 1.1 | ใช้สิทธิ | ใช้สิทธิ | - | 40.41% | - | 40.41% |
| 1.1.1 | ใช้สิทธิ | ใช้สิทธิ | ใช้สิทธิ | 40.79% | - | 40.79% |
| 1.1.1.1 | ใช้สิทธิ | ใช้สิทธิ | ใช้สิทธิ | 40.79% | ทุกคนใช้สิทธิ | 40.79% |
| 1.1.1.2 | ใช้สิทธิ | ใช้สิทธิ | ใช้สิทธิ | 40.79% | ทุกคนไม่ใช้สิทธิ | 40.79% |
| 1.1.1.3 | ใช้สิทธิ | ใช้สิทธิ | ใช้สิทธิ | 40.79% | มีผู้ใช้สิทธิเกิน | 46.23% |
| 1.1.2 | ใช้สิทธิ | ใช้สิทธิ | ไม่ใช้สิทธิ | 40.41% | - | 40.41% |
| 1.1.2.1 | ใช้สิทธิ | ใช้สิทธิ | ไม่ใช้สิทธิ | 40.41% | ทุกคนใช้สิทธิ | 40.41% |
| 1.1.2.2 | ใช้สิทธิ | ใช้สิทธิ | ไม่ใช้สิทธิ | 40.41% | ทุกคนไม่ใช้สิทธิ | 40.41% |
| 1.1.2.3 | ใช้สิทธิ | ใช้สิทธิ | ไม่ใช้สิทธิ | 40.41% | มีผู้ใช้สิทธิเกิน | 45.92% |
| 1.2 | ใช้สิทธิ | ไม่ใช้สิทธิ | - | 37.67% | - | 37.67% |
| 1.2.1 | ใช้สิทธิ | ไม่ใช้สิทธิ | ใช้สิทธิ | 38.08% | - | 38.08% |
| 1.2.1.1 | ใช้สิทธิ | ไม่ใช้สิทธิ | ใช้สิทธิ | 38.08% | ทุกคนใช้สิทธิ | 38.08% |
| 1.2.1.2 | ใช้สิทธิ | ไม่ใช้สิทธิ | ใช้สิทธิ | 38.08% | ทุกคนไม่ใช้สิทธิ | 38.08% |
| 1.2.1.3 | ใช้สิทธิ | ไม่ใช้สิทธิ | ใช้สิทธิ | 38.08% | มีผู้ใช้สิทธิเกิน | 44.01% |
| 1.2.2 | ใช้สิทธิ | ไม่ใช้สิทธิ | ไม่ใช้สิทธิ | 37.67% | - | 37.67% |
| 1.2.2.1 | ใช้สิทธิ | ไม่ใช้สิทธิ | ไม่ใช้สิทธิ | 37.67% | ทุกคนใช้สิทธิ | 37.67% |
| 1.2.2.2 | ใช้สิทธิ | ไม่ใช้สิทธิ | ไม่ใช้สิทธิ | 37.67% | ทุกคนไม่ใช้สิทธิ | 37.67% |
| 1.2.2.3 | ใช้สิทธิ | ไม่ใช้สิทธิ | ไม่ใช้สิทธิ | 37.67% | มีผู้ใช้สิทธิเกิน | 43.68% |

*ตาราง 3. ผลกระทบต่อสิทธิออกเสียง*

รายละเอียดการคำนวณ

| กรณี | การลดลงของสิทธิออกเสียงจากรายการ | การลดลงของสิทธิออกเสียงรวม |
|---|---|---|
| 1 | การลดลงของสิทธิออกเสียงจาก PP<br>= จำนวนหุ้น PP / (จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน + จำนวนหุ้น PP)<br>= 2,522,000,000 / (4,172,484,127 + 2,522,000,000)<br>= 37.67% | = จำนวนหุ้น PP / (จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน + จำนวนหุ้น PP +)<br>= 2,522,000,000 / (4,172,484,127 + 2,522,000,000)<br>= 37.67% |

| กรณี | การลดลงของสิทธิออกเสียงจากรายการ | การลดลงของสิทธิออกเสียงรวม |
|---|---|---|
| 1.1 | การลดลงของสิทธิออกเสียงจาก RML-W1 กรณีใช้สิทธิเต็ม<br>= จำนวนหุ้นรองรับ RML-W1 / (จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน + จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้นรองรับ RML-W1)<br>= 308,000,000 / (4,172,484,127 + 2,522,000,000 + 308,000,000)<br>= 4.40% | = (จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้นรองรับ RML-W1) / (จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน + จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้นรองรับ RML-W1)<br>= (2,522,000,000 + 308,000,000) / (4,172,484,127 + 2,522,000,000 + 308,000,000)<br>= 40.41% |
| 1.1.1 | การลดลงของสิทธิออกเสียงจาก RML ESOP-W1 กรณีใช้สิทธิเต็ม เมื่อ RML-W1 เป็นกรณีใช้สิทธิเต็ม<br>= จำนวนหุ้นรองรับ RML ESOP-W1 / (จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน + จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้นรองรับ RML-W1 + จำนวนหุ้นรองรับ RML ESOP-W1)<br>= 44,000,000 / (4,172,484,127 + 2,522,000,000 + 308,000,000 + 44,000,000)<br>= 0.62% | = (จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้นรองรับ RML-W1 + จำนวนหุ้นรองรับ RML ESOP-W1) / (จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน + จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้นรองรับ RML-W1 + จำนวนหุ้นรองรับ RML ESOP-W1)<br>= (2,522,000,000 + 308,000,000 + 44,000,000) / (4,172,484,127 + 2,522,000,000 + 308,000,000 + 44,000,000)<br>= 40.79% |
| 1.1.1.1 | การลดลงของสิทธิออกเสียงจาก PPO กรณีทุกคนใช้สิทธิเต็ม<br>มีผลกระทบอย่างไม่มีสาระสำคัญเนื่องจากบริษัทฯ มีผู้ถือหุ้นสัญชาติอเมริกาเพียง 0.02% ของจำนวนหุ้นทั้งหมด ณ ปัจจุบัน หรือ 0.01% ของจำนวนหุ้นทั้งหมดหลังการเสนอขาย PP | = (จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้นรองรับ RML-W1 + จำนวนหุ้นรองรับ RML ESOP-W1) / (จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน + จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้นรองรับ RML-W1 + จำนวนหุ้นรองรับ RML ESOP-W1)<br>= (2,522,000,000 + 308,000,000 + 44,000,000) / (4,172,484,127 + 2,522,000,000 + 308,000,000 + 44,000,000)<br>= 40.79% |
| 1.1.1.2 | การลดลงของสิทธิออกเสียงจาก PPO กรณีไม่มีผู้ใช้สิทธิ<br>ไม่มีผลกระทบเนื่องจากไม่มีการทำรายการ PPO | = (จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้นรองรับ RML-W1 + จำนวนหุ้นรองรับ RML ESOP-W1) / (จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน + จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้นรองรับ RML-W1 + จำนวนหุ้นรองรับ RML ESOP-W1)<br>= (2,522,000,000 + 308,000,000 + 44,000,000) / (4,172,484,127 + 2,522,000,000 + 308,000,000 + 44,000,000)<br>= 40.79% |

| กรณี | การลดลงของสิทธิออกเสียงจากรายการ | การลดลงของสิทธิออกเสียงรวม |
|---|---|---|
| 1.1.1.3 | การลดลงของสิทธิออกเสียงจาก PPO กรณีที่มีผู้ใช้สิทธิจองซื้อ PPO เกินกว่าสิทธิที่ได้รับ เมื่อ RML-W1 และ RML ESOP-W1 เป็นกรณีใช้สิทธิเต็ม จะทำให้ผู้ที่ไม่ได้ใช้สิทธิจองซื้อ PPO มีการลดลงของสิทธิออกเสียง<br>= จำนวนหุ้น PPO / (จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน + จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้นรองรับ RML-W1 + จำนวนหุ้นรองรับ RML ESOP-W1 + จำนวนหุ้น PPO)<br>= 713,620,825 / (4,172,484,127 + 2,522,000,000 + 308,000,000 + 44,000,000 + 713,620,825)<br>= 9.20% | = (จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้นรองรับ RML-W1 + จำนวนหุ้นรองรับ RML ESOP-W1 + จำนวนหุ้น PPO) / (จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน + จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้นรองรับ RML-W1 + จำนวนหุ้นรองรับ RML ESOP-W1 + จำนวนหุ้น PPO)<br>= (2,522,000,000 + 308,000,000 + 44,000,000 + 713,620,825) / (4,172,484,127 + 2,522,000,000 + 308,000,000 + 44,000,000 + 713,620,825)<br>= 46.23% |
| 1.1.2 | การลดลงของสิทธิออกเสียงจาก RML ESOP-W1 ไม่มีผลกระทบเนื่องจากไม่มีการทำรายการ RML ESOP-W1 | = (จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้นรองรับ RML-W1) / (จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน + จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้นรองรับ RML-W1)<br>= (2,522,000,000 + 308,000,000) / (4,172,484,127 + 2,522,000,000 + 308,000,000)<br>= 40.41% |
| 1.1.2.1 | การลดลงของสิทธิออกเสียงจาก PPO กรณีทุกคนใช้สิทธิเต็ม<br>มีผลกระทบอย่างไม่มีสาระสำคัญเนื่องจากบริษัทฯ มีผู้ถือหุ้นสัญชาติอเมริกาเพียง 0.02% ของจำนวนหุ้นทั้งหมด ณ ปัจจุบัน หรือ 0.01% ของจำนวนหุ้นทั้งหมดหลังการเสนอขาย PP | = (จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้นรองรับ RML-W1) / (จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน + จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้นรองรับ RML-W1)<br>= (2,522,000,000 + 308,000,000) / (4,172,484,127 + 2,522,000,000 + 308,000,000)<br>= 40.41% |
| 1.1.2.2 | การลดลงของสิทธิออกเสียงจาก PPO กรณีไม่มีผู้ใช้สิทธิ<br>ไม่มีผลกระทบเนื่องจากไม่มีการทำรายการ PPO | = (จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้นรองรับ RML-W1) / (จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน + จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้นรองรับ RML-W1)<br>= (2,522,000,000 + 308,000,000) / (4,172,484,127 + 2,522,000,000 + 308,000,000)<br>= 40.41% |

| กรณี | การลดลงของสิทธิออกเสียงจากรายการ | การลดลงของสิทธิออกเสียงรวม |
|---|---|---|
| 1.1.2.3 | การลดลงของสิทธิออกเสียงจาก PPO กรณีที่มีผู้ใช้สิทธิจองซื้อ PPO เกินกว่าสิทธิที่ได้รับ เมื่อ RML-W1 เป็นกรณีใช้สิทธิเต็ม และ RML ESOP-W1 เป็นกรณีไม่ใช้สิทธิ จะทำให้ผู้ที่ไม่ได้ใช้สิทธิจองซื้อ PPO มีการลดลงของสิทธิออกเสียง<br>= จำนวนหุ้น PPO / (จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน + จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้นรองรับ RML-W1 + จำนวนหุ้นรองรับ RML ESOP-W1 + จำนวนหุ้น PPO)<br>= 713,620,825 / (4,172,484,127 + 2,522,000,000 + 308,000,000 + 713,620,825)<br>= 9.25% | = (จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้นรองรับ RML-W1 + จำนวนหุ้นรองรับ RML ESOP-W1 + จำนวนหุ้น PPO) / (จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน + จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้นรองรับ RML-W1 + จำนวนหุ้นรองรับ RML ESOP-W1 + จำนวนหุ้น PPO)<br>= (2,522,000,000 + 308,000,000 + 713,620,825) / (4,172,484,127 + 2,522,000,000 + 308,000,000 + 713,620,825)<br>= 45.92% |
| 1.2 | การลดลงของสิทธิออกเสียงจาก RML-W1 ไม่มีผลกระทบเนื่องจากไม่มีการทำรายการ RML-W1 | = จำนวนหุ้น PP / (จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน + จำนวนหุ้น PP +)<br>= 2,522,000,000 / (4,172,484,127 + 2,522,000,000)<br>= 37.67% |
| 1.2.1 | = จำนวนหุ้นรองรับ RML ESOP-W1 / (จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน + จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้นรองรับ RML ESOP-W1)<br>= 44,000,000 / (4,172,484,127 + 2,522,000,000 + 44,000,000)<br>= 0.65% | = (จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้นรองรับ RML ESOP-W1) / (จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน + จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้นรองรับ RML ESOP-W1)<br>= (2,522,000,000 + 44,000,000) / (4,172,484,127 + 2,522,000,000 + 44,000,000)<br>= 38.08% |
| 1.2.1.1 | การลดลงของสิทธิออกเสียงจาก PPO กรณีทุกคนใช้สิทธิเต็ม<br>มีผลกระทบอย่างไม่มีสาระสำคัญเนื่องจากบริษัทฯ มีผู้ถือหุ้นสัญชาติอเมริกาเพียง 0.02% ของจำนวนหุ้นทั้งหมด ณ ปัจจุบัน หรือ 0.01% ของจำนวนหุ้นทั้งหมดหลังการเสนอขาย PP | = (จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้นรองรับ RML ESOP-W1) / (จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน + จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้นรองรับ RML ESOP-W1)<br>= (2,522,000,000 + 44,000,000) / (4,172,484,127 + 2,522,000,000 + 44,000,000)<br>= 38.08% |
| 1.2.1.2 | การลดลงของสิทธิออกเสียงจาก PPO กรณีไม่มีผู้ใช้สิทธิ<br>ไม่มีผลกระทบเนื่องจากไม่มีการทำรายการ PPO | = (จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้นรองรับ RML ESOP-W1) / (จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน + จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้นรองรับ RML ESOP-W1)<br>= (2,522,000,000 + 44,000,000) / (4,172,484,127 + 2,522,000,000 + 44,000,000)<br>= 38.08% |

| กรณี | การลดลงของสิทธิออกเสียงจากรายการ | การลดลงของสิทธิออกเสียงรวม |
|---|---|---|
| 1.2.1.3 | การลดลงของสิทธิออกเสียงจาก PPO กรณีที่มีผู้ใช้สิทธิจองซื้อ PPO เกินกว่าสิทธิที่ได้รับ เมื่อ RML-W1 เป็นกรณีไม่ใช้สิทธิ และ RML ESOP-W1 เป็นกรณีใช้สิทธิเต็ม จะทำให้ผู้ที่ไม่ได้ใช้สิทธิจองซื้อ PPO มีการลดลงของสิทธิออกเสียง<br>= จำนวนหุ้น PPO / (จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน + จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้นรองรับ RML ESOP-W1 + จำนวนหุ้น PPO)<br>= 713,620,825 / (4,172,484,127 + 2,522,000,000 + 44,000,000 + 713,620,825)<br>= 9.25% | = (จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้นรองรับ RML ESOP-W1 + จำนวนหุ้น PPO) / (จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน + จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้นรองรับ RML ESOP-W1 + จำนวนหุ้น PPO)<br>= (2,522,000,000 + 44,000,000 + 713,620,825) / (4,172,484,127 + 2,522,000,000 + 44,000,000 + 713,620,825)<br>= 44.01% |
| 1.2.2 | การลดลงของสิทธิออกเสียงจาก RML ESOP-W1 ไม่มีผลกระทบเนื่องจากไม่มีการทำรายการ RML ESOP-W1 | = จำนวนหุ้น PP / (จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน + จำนวนหุ้น PP +)<br>= 2,522,000,000 / (4,172,484,127 + 2,522,000,000)<br>= 37.67% |
| 1.2.2.1 | การลดลงของสิทธิออกเสียงจาก PPO กรณีทุกคนใช้สิทธิเต็ม<br>มีผลกระทบอย่างไม่มีสาระสำคัญเนื่องจากบริษัทฯ มีผู้ถือหุ้นสัญชาติอเมริกาเพียง 0.02% ของจำนวนหุ้นทั้งหมด ณ ปัจจุบัน หรือ 0.01% ของจำนวนหุ้นทั้งหมดหลังการเสนอขาย PP | = จำนวนหุ้น PP / (จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน + จำนวนหุ้น PP +)<br>= 2,522,000,000 / (4,172,484,127 + 2,522,000,000)<br>= 37.67% |
| 1.2.2.2 | การลดลงของสิทธิออกเสียงจาก PPO กรณีไม่มีผู้ใช้สิทธิ<br>ไม่มีผลกระทบเนื่องจากไม่มีการทำรายการ PPO | = จำนวนหุ้น PP / (จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน + จำนวนหุ้น PP +)<br>= 2,522,000,000 / (4,172,484,127 + 2,522,000,000)<br>= 37.67% |
| 1.2.2.3 | การลดลงของสิทธิออกเสียงจาก PPO กรณีที่มีผู้ใช้สิทธิจองซื้อ PPO เกินกว่าสิทธิที่ได้รับ เมื่อ RML-W1 และ RML ESOP-W1 เป็นกรณีไม่ใช้สิทธิ จะทำให้ผู้ที่ไม่ได้ใช้สิทธิจองซื้อ PPO มีการลดลงของสิทธิออกเสียง<br>= จำนวนหุ้น PPO / (จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน + จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้น PPO)<br>= 713,620,825 / (4,172,484,127 + 2,522,000,000 + 713,620,825) = 9.63% | = (จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้น PPO) / (จำนวนหุ้น ณ ปัจจุบัน + จำนวนหุ้น PP + จำนวนหุ้น PPO)<br>= (2,522,000,000 + 713,620,825) / (4,172,484,127 + 2,522,000,000 + 713,620,825)<br>= 43.68% |

*ตาราง 4. คำอธิบายและการคำนวณผลกระทบต่อสิทธิออกเสียง*

**ค. การลดลงของส่วนแบ่งกำไรต่อหุ้น ( Earning Per Share Dilution)**

การลดลงของส่วนแบ่งกำไรต่อหุ้น ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากบริษัทมีผลขาดทุนสุทธิในงบการเงินรวมของบริษัทสำหรับไตรมาส 3/2566 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566

โดยสรุป การเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ตามสมมติฐานว่าผู้ขอผ่อนผันซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ได้รับจัดสรรทั้งหมด และ/หรือเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 โดยผู้ได้สิทธิทั้งหมดใช้สิทธิ และ/หรือ RML ESOP Warrant ครั้งที่ 1 โดยผู้ได้สิทธิทั้งหมดใช้สิทธิ และ/หรือการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) โดยผู้ได้สิทธิใช้สิทธิทุกคนหรือไม่มีผู้ใดใช้สิทธิเลยหรือกรณีมีผู้ใช้สิทธิจองซื้อหุ้นเกิน จะทำให้ผู้ถือหุ้นรายอื่น มีสัดส่วนการลดลงของราคาหุ้น (Price Dilution) ไม่เกินร้อยละ 7.69 แล้วแต่กรณีดังตาราง 1. ผลกระทบต่อราคา และการลดลงของสัดส่วนการถือหุ้น (Control Dilution) มีผลกระทบต่อสิทธิในการออกเสียงของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ที่ร้อยละ 37.67 - 46.23 ของสิทธิก่อนการทำรายการทั้งหมดในครั้งนี้แล้วแต่กรณี ดังตาราง 3. ผลกระทบต่อสิทธิออกเสียง ในขณะที่การลดลงของส่วนแบ่งกำไร ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากบริษัทมีผลขาดทุนสุทธิในงบการเงินรวมของบริษัทสำหรับไตรมาส 3/2566 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566

เมื่อเปรียบเทียบประโยชน์ที่ผู้ถือหุ้นจะได้รับจากธุรกรรมการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนและใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 กับผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไรหรือสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้นในกรณีของธุรกรรมการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามรายละเอียดข้างต้น บริษัทฯ เห็นว่าการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวจะให้ประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นมากกว่า เนื่องจากเป็นการสร้างความแข็งแกร่งและความมั่นคงทางการเงินให้แก่บริษัทโดยเมื่อเปรียบเทียบประโยชน์ที่ผู้ถือหุ้นจะได้รับจากธุรกรรมการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนและใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 กับผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไรหรือสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้นในกรณีของธุรกรรมการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามรายละเอียดข้างต้น บริษัทฯ เห็นว่าการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวจะให้ประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นมากกว่าผลกระทบต่อการลดลงของราคาหุ้นหรือสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้น เนื่องจากบริษัทฯ จะได้เงินทุนเพื่อใช้เป็นแหล่งเงินรองรับแผนการดำเนินงานของบริษัทฯ ซึ่งจะช่วยเพิ่มความแข็งแกร่งทั้งในเชิงโครงสร้างทางการเงิน และสัดส่วนของหนี้สินต่อทุนของบริษัทฯ ในระยะยาว และช่วยเพิ่มความยืดหยุ่นทางการเงินในการเข้าลงทุนโครงการในอนาคตเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นโดยรวม

**3) บริษัทจะได้รับพันธมิตรทางธุรกิจใหม่**

การเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้ ทำให้บริษัทฯ ได้รับพันธมิตรทางธุรกิจในการร่วมทุน ได้แก่ นายพาที สารสิน ผู้ซึ่งมีความรู้และความเชี่ยวชาญในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับโลจิสติกส์ การบริการและการท่องเที่ยว โดยภายหลังจากการที่เข้ามาร่วมเป็นคณะกรรมการบริษัทฯ ในช่วงที่ผ่านมา นายพาที สารสิน ได้แสดงให้เห็นถึงความรู้และสามารถ อีกทั้งยังเป็นบุคคลที่รู้จักในวงการธุรกิจเหล่านี้ บริษัทฯ จึงได้เชิญคุณพาที สารสินมาร่วมลงทุนและนำความรู้ความสามารถดังกล่าว เพื่อมาเสริมสร้างความแข็งแกร่งให้กับบริษัทฯ โดยมีเงื่อนไขอย่างเดียวคือ ให้นายกฤษณ์ ณรงค์เดช ร่วมลงทุนในครั้งนี้ด้วย เพื่อเสริมสร้างความมั่นใจให้กับคุณพาที สารสินในการลงทุนครั้งนี้ว่าผู้ถือหุ้นเดิมจะยังคงสัดส่วนเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัทฯ และยังคงร่วมพัฒนาบริษัทฯ ให้เจริญเติบโตไปในอนาคตร่วมกัน นอกจากนี้บริษัทฯ มีความตั้งใจที่ขยายการลงทุนใน

อสังหาริมทรัพย์ประเภทที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวและการบริการ เช่น โครงการที่พักอาศัย มีการบริหารงานโดยกลุ่มโรงแรม, โรงแรม, และอาคารสำนักงาน ด้วยเหตุนี้ บริษัทฯ จึงเห็นความสามารถและความเชี่ยวชาญของคุณพาที สารสินที่จะเข้ามาเสริมความแข็งแกร่งทั้งในด้านธุรกิจและการเงิน

**4) บริษัทฯ จะได้รับเงินเพิ่มทุนเพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ**

ภายหลังจากการเพิ่มทุนในครั้งนี้ บริษัทฯ จะมีเงินทุนหมุนเวียนของกิจการที่เพิ่มมากขึ้นเพื่อใช้สำหรับรองรับแผนธุรกิจของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ มีแผนที่จะนำเงินลงทุนส่วนหนึ่งไปใช้ในการลงทุน จะนำเงินไปใช้ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หรือเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้บริษัทฯ มีแผนจะนำเงินไปลงทุน ในโครงการสุขุมวิท 28 ซึ่งเป็นที่ดินเปล่า ตั้งอยู่ติดซอยสุขุมวิท 28 และซอยสุขุมวิท 30 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร โดยจะสร้างเป็นโครงการที่พักอาศัย และโครงการกมลา จังหวัดภูเก็ต ซึ่งเป็นที่ดินเปล่า ตั้งอยู่ถนนสายลายิ-นาคาเล ตำบลกมลา อำเภอกระทู้ จังหวัดภูเก็ต โดยจะสร้างเป็นที่พักอาศัย และเพื่อชำระคืนหนี้ตามตั๋วแลกเงิน และ/หรือ สัญญากู้ยืมเงิน และ/หรือ หุ้นกู้ระยะสั้นของกลุ่มบริษัท และ/หรือ กิจการร่วมค้า

ในกรณีทั่วไปการเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดแบบเฉพาะเจาะจง (Private Placement) เพื่อให้บริษัทฯ มีความเชื่อมั่นว่าบริษัทฯ จะมีเงินทุนเพียงพอต่อแผนการใช้เงินของบริษัทฯ ภายใต้ระยะเวลาที่แน่นอนเมื่อเทียบกับการระดมทุนโดยการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้กับผู้ถือหุ้นเดิม (Right Offering) ซึ่งอาจมีความเสี่ยงที่บริษัทฯ อาจไม่ได้รับเงินเพิ่มทุนครบตามจำนวนที่ต้องการ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้เสนอขายหุ้น ที่ออกใหม่ในลักษณะเป็นการทั่วไป โดยกำหนดเงื่อนไขให้ผู้ที่จะซื้อหุ้นต้องเป็นผู้ถือหุ้น ของบริษัทและจำนวนการจองซื้อไม่เกินกว่าสัดส่วนการถือหุ้น โดยเป็นการเสนอขายตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นที่ให้เสนอขายต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน แต่จะไม่เสนอขายให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้ บริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Offering : PPO) ทำให้ผู้ถือหุ้นรายเดิมรายอื่นจะได้รับสิทธิในการซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน ยกเว้นบริษัทและ/หรือผู้ถือหุ้นเดิมที่มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ ซึ่งแตกต่างจากการเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิม (Right Offering) ที่ให้สิทธิในการซื้อหุ้นเพิ่มทุนแก่ผู้ถือหุ้นเดิมทุกราย

นอกจากนี้การเพิ่มทุนในครั้งนี้มีความสมเหตุสมผลและจะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัท โดยบริษัทมีความจำเป็นที่จะต้องระดมทุนเพื่อใช้ในการลงทุนเพิ่มเติมเพื่อสร้างผลกำไรและผลตอบแทนให้แก่บริษัทและผู้ถือหุ้นของบริษัทตามรายละเอียดที่ระบุในวัตถุประสงค์ในการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนและแผนการใช้เงินซึ่งแผนการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน PP ใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 และการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทให้แก่บุคคลในวงจำกัด เป็นแนวทางการระดมทุนที่มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ในการเพิ่มทุนครั้งนี้ ซึ่งทำให้บริษัทได้รับเงินทุนตามจำนวนที่ต้องการซึ่งสอดคล้องกับการขยายธุรกิจตามแผนที่วางไว้

### 2.2.3. เปรียบเทียบข้อดี/ประโยชน์ และข้อด้อย ระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน กับการทำรายการกับบุคคลภายนอก

**<u>ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน</u>**

**1) สามารถระดมทุนได้ตามวงเงินที่ต้องการ และสามารถดำเนินการตามแผนงานที่บริษัทฯกำหนดไว้**

การออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนที่ออกใหม่ให้แก่บุคคลในวงจำกัด และเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 เป็นการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับบริษัทฯ โดย (1) นายกฤษณ์ ณรงค์เดช ซึ่งจะได้รับการเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และนายกฤษณ์ ณรงค์เดช และ/หรือบริษัทเพื่อการลงทุนของนายกฤษณ์ ณรงค์เดช ซึ่งจะได้รับการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ได้รับจัดสรรจำนวน 1,622,000,000 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.2 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทภายหลังการเข้าทำธุรกรรมการออกและเสนอขายหุ้น PP และ (2) นายพาที สารสินดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของบริษัท ดังนั้น ธุรกรรมการออกและเสนอขายหุ้น PP จำนวน 900,000,000 หุ้น คิดเป็นมูลค่าลงทุนจำนวน 378,000,000 บาท ซึ่งการระดมทุนเพิ่มทุนในครั้งนี้ทำให้บริษัทฯ มั่นใจได้ว่าจะสามารถระดมทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพและครบถ้วนตามจำนวนที่ต้องการ และสามารดำเนินการไปตามแผนที่ได้เปิดเผยไว้เบื้องต้น

**2) บริษัทฯสามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างต่อเนื่องโดยไม่มีผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงนโยบายหรือแผนการบริหารบริษัทฯอย่างมีนัยสำคัญ**

เนื่องจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดในครั้งนี้ นายกฤษณ์ ณรงค์เดช ในฐานะที่เป็นผู้บริหารของบริษัทฯ ไม่มีแผนเปลี่ยนแปลงนโยบายหรือแผนการบริหารกิจการของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ บริษัทยังคงมีเป้าหมายที่จะมุ่งเน้นการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเป็นธุรกิจหลักเช่นเดิม รวมถึงการดำเนินธุรกิจอื่นๆ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การพัฒนา และ/หรือ ครอบครองอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า การให้บริการบริหารโครงการให้กับผู้อยู่อาศัย และ/หรือ นักลงทุน และการให้บริการเป็นนายหน้าซื้อขายห้องพักอาศัย

นอกจากนี้ จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน ให้แก่ผู้ขอผ่อนผัน จะช่วยลดภาระการลงทุนของผู้ถือหุ้นเดิมบางส่วนในการเพิ่มทุน รวมถึงจะทำให้บริษัทได้รับเงินเพิ่มทุนได้ตรงตามความต้องการและในระยะเวลาอันสั้น ซึ่งจะช่วยเพิ่มโอกาสที่บริษัทจะเข้าไปลงทุนในโครงการที่สร้างผลตอบแทนที่ดี เพื่อเป็นการเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันและการพัฒนาธุรกิจของบริษัท ให้สามารถเติบโตได้อย่างมั่นคงและยั่งยืน รวมถึง การออกและเสนอขายหุ้น PP ยังสามารถช่วยเสริมสร้างความแข็งแกร่งทางด้านการเงินของบริษัทเนื่องจากผู้ลงทุนดังกล่าวมีศักยภาพในด้านเงินทุนและสามารถลงทุนในบริษัทฯ ได้

**<u>ข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับบุคลที่เกี่ยวโยงกัน</u>**

**1) มีโอกาสเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์**

นายกฤษณ์ ณรงค์เดช ผู้ได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนและได้รับ จัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 ถือเป็นการทำรายการกับบุคลที่เกี่ยวโยงกัน ซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และอาจนำไปสู่การถ่ายเทผลประโยชน์ให้กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันได้ เนื่องจากนายกฤษณ์ ณรงค์เดช เป็นผู้บริหารหลัก ของบริษัทฯ และมีส่วนในการตัดสินใจที่สำคัญในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ อาทิ การกำหนดนโยบาย

การบริหารงาน การจัดสรรบุคลากร แผนธุรกิจ และแผนงานในอนาคต เป็นต้น ซึ่งถือได้ว่านายกฤษณ์ ณรงค์เดช เป็นผู้มีอำนาจควบคุมบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการระหว่างบริษัทฯ กับนายกฤษณ์ ณรงค์เดช ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน บริษัทฯ จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวโยงกันและเข้าทำรายการดังกล่าวเสมือนกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ เป็นสำคัญ เพื่อไม่ให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยได้รับผลกระทบจากการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันดังกล่าว นอกจากนี้ การเข้าทำรายการเกี่ยวโยงดังกล่าวยังต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ดังนั้น การอนุมัติการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันจึงไม่ได้เป็นการตัดสินใจจากผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

ทั้งนี้ นโยบายในการเข้าทำรายการระหว่างกันและ/หรือรายการเกี่ยวโยงกันที่จะเกิดขึ้นในอนาคต บริษัทฯ จะต้องดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายและขั้นตอนการกำกับดูแลกิจการที่ดี เป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกัน ซึ่งเป็นไปตามธุรกิจปกติ โดยเป็นราคาที่ตกลงร่วมกันและเป็นไปตามราคาตลาดที่เหมาะสม รวมทั้งสอดคล้องกับกฎระเบียบของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ซึ่งที่ผ่านมาบริษัทฯ มีนโยบายและขั้นตอนการกำกับดูแลที่ดี โดยคณะกรรมการตรวจสอบและบริษัทฯ จะร่วมกันดูแลรายการระหว่างกันที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคตว่า มีความสมเหตุสมผลและได้รับอนุมัติตามขั้นตอนและประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเปิดเผยข้อมูลของรายการระหว่างกันอย่างชัดเจนเพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าได้ปฏิบัติตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวโยงกัน พ.ศ. 2546 (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม 2547) และประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และ/หรือ สภาพวิชาชีพเกี่ยวกับการทำรายการระหว่างกัน

อย่างไรก็ตาม การเพิ่มทุนในครั้งนี้ บริษัทฯ ได้เปิดโอกาสให้มีการจัดสรรการเพิ่มทุนหุ้นสามัญของบริษัทแก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทในสัดส่วนการถือหุ้นเดิม โดยไม่เสนอขายให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้ บริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering : PPO) ซึ่งเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นรายเดิมสามารถมีสิทธิในการเข้าซื้อหุ้นจัดสรรในราคาเสนอขายเดียวกันกับการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนแก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement)

## 2.3. ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ

### 1) ความเสี่ยงจากการไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

ตามที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2567 ในการพิจารณาวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 5 ได้แก่ (1) พิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนบริษัท และการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท (2) พิจารณาอนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทเพื่อจัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) (RML-W1) ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกัน (3) พิจารณาอนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท และบริษัทย่อย (โครงการ RML ESOP WARRANT ครั้งที่ 1) (4) พิจารณาอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนและรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัท (5) พิจารณาอนุมัติการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) โดยให้พิจารณาเป็นเรื่องที่เกี่ยวเนื่องกันและเป็นเงื่อนไขซึ่งกันและกัน

ดังนั้น หากวาระใดวาระหนึ่งไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2567 จะไม่มีการพิจารณาวาระอื่น ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกันและเป็นเงื่อนไขซึ่งกันและกันกับวาระที่ไม่ได้อนุมัติอีก และจะถือว่าวาระที่เกี่ยวเนื่องกันที่ได้รับอนุมัติไปแล้วเป็นอันยกเลิก

**2) ความเสี่ยงจากการที่กลุ่มนายกฤษณ์ ณรงค์เดช จะเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ที่ถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 25 และจะมีอำนาจควบคุมบริษัทฯ**

การออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดและได้รับจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 ในครั้งนี้ กลุ่มนายกฤษณ์ ณรงค์เดช และ/หรือบริษัทเพื่อการลงทุนของนายกฤษณ์ ณรงค์เดชและบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ซึ่งแสดงเจตจำนงที่จะเข้าซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวเป็นจำนวนรวมไม่เกิน 1,622,000,000 หุ้น หรือคิดเป็นมูลค่า 681,240,000 บาท ราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนภายใต้ธุรกรรมการออกและเสนอขายหุ้น PP ในราคา 0.42 บาท ต่อหุ้น เป็นราคาที่เกิดจากการเจรจาต่อรองและตกลงร่วมกันระหว่างบริษัทและผู้ลงทุน โดยอ้างอิงราคาตลาดของบริษัท โดยเป็นการเสนอขายที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทมีมติกำหนดราคาเสนอขายชัดเจน โดยราคาเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวเป็นราคาไม่ต่ำกว่าราคาตลาดของหุ้นของบริษัทตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 28/2565เรื่อง การอนุญาตให้บริษัทจดทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด (“ประกาศ ทจ. 28/2565”) เนื่องจากราคาเสนอขายดังกล่าวไม่เข้าข่ายเป็นการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่ำกว่าร้อยละ 90.0 ของราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นของบริษัทในตลาดหลักทรัพย์ฯ (หากคำนวณจากราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 15 วันทำการติดต่อกัน ก่อนวันที่คณะกรรมการของบริษัทมีมติเสนอวาระต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทเพื่อขออนุมัติการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว ซึ่งเป็นช่วงเวลาระหว่างวันที่ 17 มกราคม – 6 กุมภาพันธ์ 2567 โดยมีราคาเท่ากับ 0.41 บาทต่อหุ้น (ข้อมูลจาก SETSMART) จะทำให้สัดส่วนการถือหุ้นและสิทธิของกลุ่มนายกฤษณ์ ณรงค์เดช และ/หรือบริษัทเพื่อการลงทุนของนายกฤษณ์ ณรงค์เดชและบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด เพิ่มขึ้นจากสัดส่วนร้อยละ 24.2 เป็นไม่เกินร้อยละ 39.2 ซึ่งถือเป็นสัดส่วนการถือหุ้นที่นัยสำคัญ ถึงแม้ว่าสิทธิออกเสียงของกลุ่มนายกฤษณ์ ณรงค์เดช และ/หรือบริษัทเพื่อการลงทุนของนายกฤษณ์ ณรงค์เดชและบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด ภายหลังการเพิ่มทุนในครั้งนี้ยังไม่เกินกว่าร้อยละ 50 แต่ก็ยังสามารถควบคุมอำนาจการบริหารบริษัทฯ ได้อย่างมีนัยสำคัญ แม้ว่าจะยังไม่สามารถมีเสียงส่วนใหญ่ที่จะควบคุมมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นที่ต้องใช้มติเสียงข้างมาก (มติที่ต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกว่าร้อยละ 50 ของมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น) หรือมติพิเศษ (มติที่ต้องได้รับคะแนนเสียงเกินไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น)

ทั้งนี้ ในกรณีที่ต้องการค้านอำนาจการตัดสินใจของกลุ่มนายกฤษณ์ ณรงค์เดช และ/หรือบริษัทเพื่อการลงทุนของนายกฤษณ์ ณรงค์เดชและบริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด ผู้ถือหุ้นรายย่อยจะต้องรวบรวมเสียงของผู้ถือหุ้นรายย่อยให้ได้มากกว่าร้อยละ 50 และเนื่องจากการที่จะรวบรวมคะแนนเสียงเพื่อให้มีมติไปในทางเดียวกันอาจทำได้ยาก ดังนั้นผู้ถือหุ้นรายย่อยอาจจะไม่สามารถถ่วงดุลอำนาจในการบริหารบริษัทฯ เนื่องจากสัดส่วนการถือหุ้นที่เปลี่ยนแปลงไป อย่างไรก็ตามผู้ถือหุ้นรายย่อย ยังคงมีสิทธิขอตรวจสอบหรือขอให้คณะกรรมการชี้แจงต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยที่ผู้ถือหุ้นรายย่อย ซึ่งมีหุ้นรวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด สามารถเข้าเสนอชื่อกันทำหนังสือขอให้คณะกรรมการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นเป็นการประชุมวิสามัญเมื่อใดก็ได้ โดยระบุเหตุผลที่ต้องการขอให้มีการเรียกประชุมไว้ให้ชัดเจน

**3) ความเสี่ยงจากการที่บริษัทฯ ไม่สามารถระดมทุนตามแผนที่วางไว้ได้**

บริษัทฯ จะนำเงินจากการเพิ่มทุนในครั้งนี้ไปลงทุน ในโครงการสุขุมวิท 28 ซึ่งเป็นที่ดินเปล่า ตั้งอยู่ติดซอยสุขุมวิท 28 และซอยสุขุมวิท 30 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร โดยจะสร้างเป็นโครงการที่พักอาศัย และโครงการกมลา จังหวัดภูเก็ต ซึ่งเป็นที่ดินเปล่า ตั้งอยู่ถนนสายลายิ-นาคาเล ตำบลกมลา อำเภอกระทู้ จังหวัดภูเก็ต โดยจะสร้างเป็นที่พักอาศัย และเพื่อชำระคืนหนี้ตามตั๋วแลกเงิน และ/หรือ สัญญากู้ยืมเงิน และ/หรือ หุ้นกู้ระยะสั้นของกลุ่มบริษัท และ/หรือ กิจการร่วมค้า หากไม่สามารถระดมทุนได้ อาจทำให้บริษัทฯ ประสบปัญหาสภาวะขาดสภาพคล่องได้ นอกจากนี้ตามที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2567 ในการพิจารณาวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 5 หากวาระใดวาระหนึ่งไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2567 จะไม่มีการพิจารณาวาระอื่น ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกันและเป็นเงื่อนไขซึ่งกันและกันกับวาระที่ไม่ได้อนุมัติอีก และจะถือว่าวาระที่เกี่ยวเนื่องกันที่ได้รับอนุมัติไปแล้วเป็นอันยกเลิกไป

## 2.4. ความเป็นธรรมของราคา และเงื่อนไขของรายการ

| วิธีการประเมินมูลค่า | ราคาต่อหุ้น (บาท) | ราคาเสนอขายหุ้น PP (บาท) | สูงกว่า (ต่ำกว่า) ราคาขาย (บาท) | สูงกว่า (ต่ำกว่า) ราคาขาย (ร้อยละ) | ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. มูลค่าตามบัญชี | 0.90 | 0.42 | 0.48 | 114.29 | ไม่เหมาะสม |
| 2. ปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี | 1.67 | 0.42 | 1.25 | 297.62 | ไม่เหมาะสม |
| 3. มูลค่าหุ้นตามราคาตลาด | 0.41 – 0.51 | 0.42 | (0.01) – 0.09 | (2.38) – 21.43 | ไม่เหมาะสม |
| 4. อัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี | 0.50 – 0.57 | 0.42 | 0.08 – 0.15 | 19.05 – 35.71 | ไม่เหมาะสม |
| 5. วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด | 0.22 – 0.40 | 0.42 | (0.20) – (0.02) | (47.62) – (4.76) | ไม่เหมาะสม |
| 6. รวมส่วนของกิจการ | 0.23 – 0.40 | 0.42 | (0.19) – (0.02) | (45.24) – (4.76) | เหมาะสม |

จากตารางข้างต้น แสดงถึงช่วงมูลค่ายุติธรรมของ RML ตามวิธีรวมส่วนกิจการอยู่ระหว่าง 0.23 – 0.40 บาทต่อหุ้น ทั้งนี้ จากช่วงราคายุติธรรมจะเห็นได้ว่าราคายุติธรรมเป็นราคาที่ต่ำกว่าหรือเท่ากับราคาตลาดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นของบริษัทฯ ย้อนหลัง 15 วันทำการก่อนวันที่คณะกรรมการมีมติเพิ่มทุนที่เท่ากับ 0.41 บาทต่อหุ้นหรือคิดเป็นสูงกว่าจำนวน (0.18) – (0.01) บาทต่อหุ้นหรือคิดเป็นร้อยละ (43.90) – (2.44) ของราคาตลาดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นของบริษัทฯ ย้อนหลัง 15 วันทำการก่อนวันที่คณะกรรมการมีมติเพิ่มทุน

ในการพิจารณาถึงความเหมาะสมของราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้ ที่กำหนดราคาเสนอขายโดยคณะกรรมการบริษัทฯ ที่ 0.42 บาทต่อหุ้นเป็นราคาที่สูงกว่าราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นของบริษัทฯ ย้อนหลังไม่นอยกว่า 7 วันทำการติดต่อกันแต่ไม่เกิน 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันกำหนดราคาเสนอขายหุ้น โดยราคาที่นำมาถัว

เฉลี่ยดังกล่าวต้องใช้ราคาเฉลี่ยของการซื้อขายหุ้นนั้นในแต่ละวัน ซึ่งเท่ากับ 0.41 ต่อหุ้น อย่างไรก็ตาม เป็นราคาที่สูงกว่าช่วงมูลค่ายุติธรรมของหุ้น RML ที่ 0.23 – 0.41 บาท

นอกจากนี้ ในการประมาณการมูลค่าของกลุ่มกิจการ ตามวิธีรวมส่วนของกิจการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้มีเงื่อนไขให้การร่วมค้าสามารถพึ่งพิง RML ได้เพื่อให้สามารถประมาณการมูลค่าของการร่วมค้าได้ โดยมีปัจจัยความเสี่ยงที่ต้องพิจารณาเพิ่มเติมจากประมาณการทางการเงินของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ดังนี้

(1) RML548 มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 4,593.90 ล้านบาท ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้สามารถเจรจาขอยืดระยะเวลาการจ่ายคืนเงินต้นกับสถาบันการเงินได้ระยะหนึ่ง เนื่องจากบริษัทอื่นในกลุ่มกิจการเคยได้รับการขยายระยะเวลาชำระคืนประมาณ 1.25 ปีในไตรมาส 4 ปี 2566 และสามารถกู้ยืมเพิ่มเติมหรือได้รับทุนเพิ่มเติมจาก RML และ/หรือ MEA ได้และยังสามารถผ่อนผันการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยได้ เพื่อรักษาระดับเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดได้จนกว่าจะชำระเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินได้ครบถ้วนและมีสภาพคล่องเพียงพอในการชำระคืน ดังนั้น RML548 มีความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้ หาก RML ไม่สามารถรักษาระดับอัตราส่วนทางการเงินอ้างอิงในการค้ำประกันเงินกู้ หรือไม่มีสภาพคล่องมากพอจะช่วยเหลือ RML548 ได้ เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจะถูกเรียกคืนทันทีในปีที่ 2567 และ 2568 ตามลำดับ

(2) S38 ซึ่งยังไม่ได้เริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินซึ่งจะครบกำหนดชำระในปี 2568 จำนวน 1,238.00 ล้านบาท ในขณะที่ S38 ถือครองสินทรัพย์เป็นที่ดินซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่มีสภาพคล่องต่ำ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพบว่า S38 ไม่มีเงินสดและรายการเทียบเงินสดและประมาณการกระแสเงินสดจากการดำเนินงานเพียงพอในช่วงเวลาดังกล่าว ที่ปรึกษาทางการเงินได้ใช้วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีในการนำเสนอมูลค่าของ S38 แต่อย่างไรก็ตาม S38 ยังมีความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้ หาก RML ไม่สามารถรักษาระดับอัตราส่วนทางการเงินอ้างอิงในการค้ำประกันเงินกู้ หรือไม่มีสภาพคล่องมากพอจะช่วยเหลือ S38 ได้ เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจะถูกเรียกคืนทันทีในปีที่ 2567 และ 2568 ตามลำดับ

(3) ในการประเมินมูลค่ากระแสเงินสดในอนาคตของของ RML และบริษัทย่อย พบว่ากระแสเงินสดติดลบเช่นกัน โดยไม่สามารถรักษาระดับเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดให้เป็นบวกได้ตลอดช่วงระยะเวลาประมาณการ เนื่องจากในปัจจุบัน RML มีต้นทุนการกู้ยืมที่สูง ตามหุ้นกู้ชุดที่ออกในเดือนมกราคม 2567 ของ RML มีระดับอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.00 ทั้งนี้จำนวนหนี้สินเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ที่จะถึงกำหนดชำระภายใน 12 เดือนนับจากวันที่ 30 กันยายน 2566 มีทั้งสิ้น 2,610.49 ล้านบาท โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีสมมติฐานในการประมาณการให้สามารถคืนและออกใหม่ซึ่งหุ้นกู้และเงินกู้ยืมประเภทอื่นๆ ตลอดระยะเวลาประมาณการ นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีเจ้าหนี้การค้า ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 เป็นจำนวน 87.70 ล้านบาท ปกติแล้วบริษัทฯ ได้รับเครดิตเทอมประมาณ 30-60 วัน ซึ่งหากพิจารณาถึงเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทฯ แล้วพบว่า ไม่เพียงพอต่อการชำระเจ้าหนี้การค้า

(4) สินทรัพย์ที่ไม่ได้ใช้ในการดำเนินงานเป็นสินทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์ หากกลุ่มบริษัทฯ มีการจำหน่ายลดราคาหรือถูกบังคับจำหน่ายก็อาจจะไม่ได้รับค่าตอบแทนที่เท่ากับมูลค่าที่ที่ปรึกษาทางการเงินนำมารวมคำนวณในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้

หากไม่รวมปัจจัยที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้สมมติฐานว่า RML สามารถจัดหาเงินทุนในการดำเนินธุรกิจต่อเนื่องได้และสามารถสนับสนุนการร่วมค้าทั้ง S38 และ RML548 ได้ ทั้งการรักษาระดับอัตราส่วนทางการเงิน และ

การให้กู้ยืมเงินหรือการเพิ่มทุนได้ และปัจจัยด้านราคายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ไม่ได้ใช้ในการดำเนินงาน จะส่งผลให้มูลค่ายุติธรรมของกลุ่มบริษัทฯ หรือของหุ้น RML จะลดลงจากประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอย่างมีนัยสำคัญ ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าราคาเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้มีความเหมาะสม

**การพิจารณาความเหมาะสมของแผนการลงทุนและราคาเสนอขายหุ้นเพิ่มทุน**

จากการพิจารณาและวิเคราะห์มูลค่ายุติธรรมดังกล่าวข้างต้น ถึงแม้ราคาเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้จะมีความเหมาะสม แต่ยังมีปัจจัยที่มีนัยสำคัญที่ต้องพิจารณา ดังต่อไปนี้

1) ความจำเป็นของสภาพคล่องในการประกอบกิจการ เนื่องด้วย ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีเจ้าหนี้การค้าที่โดยปกติแล้วจะได้รับเครดิตเทอม 30 – 60 วันเป็นจำนวนมากกว่าเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่จะครบกำหนดภายใน 30 กันยายน 2567 จำนวน 2,610.49 ล้านบาท และมีหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดชำระในช่วงเวลา 1 ตุลาคม 2567 – 30 กันยายน 2568 จำนวน 1,570.90 ล้านบาท ในขณะที่สินทรัพย์ส่วนมากของบริษัทฯ เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่แม้จะมีมูลค่ายุติธรรมสูงกว่ามูลค่าตามบัญชี แต่มีสภาพคล่องต่ำ โดยอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายที่ยังไม่มีแผนการตลาดที่ชัดเจน อสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า และที่ดินรอการพัฒนาจะไม่สามารถสร้างกระแสเงินสดจำนวนมากในระยะเวลาอันสั้น หากกลุ่มบริษัทฯ ขายลดราคาหรือถูกบังคับขายก็อาจจะได้ค่าตอบแทนที่ต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ หากกลุ่มบริษัทฯ ไม่สามารถขอยืดระยะเวลาในการจ่ายชำระ จัดหาเงินทุนจากการกู้ยืมเพิ่มเติม หรือจัดหาเงินทุนจากการระดมทุนในครั้งนี้ได้ จะทำให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้ และอาจถูกฟ้องร้องได้ หาก RML และบริษัทย่อยไม่สามารถจัดหาเงินทุนในการดำเนินธุรกิจต่อเนื่องได้

2) ความต่อเนื่องในการดำเนินธุรกิจ เนื่องด้วย ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของทั้งกลุ่มบริษัทฯ คงเหลือเพียงห้องชุดพร้อมโอนที่ยังไม่มีผู้จองซื้อจำนวน 25 หน่วย ห้องชุดที่กลุ่มบริษัทฯ จะถือเพื่อรักษาสิทธิโหวตนิติบุคคลให้แก่ลูกบ้านซึ่งยังไม่มีแผนการจำหน่าย จำนวน 3 หน่วย และอาคารสำหรับจัดกิจกรรมซึ่งยังไม่มีแผนการตลาดที่ชัดเจนจำนวน 1 หน่วย และไม่มีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา หากบริษัทฯ ไม่สามารถเพิ่มทุนในครั้งนี้ได้ จะทำให้ไม่มีการลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ เนื่องจากในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมาก บริษัทฯ จะไม่สามารถดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายหรือเพื่อเช่าโครงการใหม่ๆ ได้ในช่วงระยะเวลาหนึ่งจนกว่าจะจัดหาเงินทุนได้

3) ความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนของโครงการ มีความไม่แน่นอนทั้งในส่วนของแผนการเข้าลงทุน และสนับสนุนเงินทุนของผู้ร่วมทุน ซึ่งยังอยู่ระหว่างการเจรจา เพื่อจัดตั้งการร่วมค้าและดำเนินโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (1) โครงการที่พักอาศัยแนวราบในต่างจังหวัด และ (2) โครงการที่พักอาศัยแนวราบในกรุงเทพฯ นั้น บริษัทฯ จะมีความเสี่ยงหากไม่สามารถจัดตั้งการร่วมค้าได้สำเร็จ เพราะหากต้องใช้เงินทุนของบริษัทฯ เองทั้งหมดในการจัดทำโครงการจะต้องใช้เงินลงทุนสูง เนื่องจากโครงการดังกล่าวมีมูลค่าโครงการ ประมาณ 4,000 ล้านบาท และ 5,400 ล้านบาท ตามลำดับ ตลอดระยะเวลาจัดทำโครงการดังกล่าว

4) ความเสี่ยงโครงการลงทุนของกลุ่มบริษัทฯ ซึ่งเป็นวัตถุประสงค์การใช้เงินที่ได้ระบุในครั้งนี้ (1) โครงการที่พักอาศัยแนวราบในต่างจังหวัด อย่างไรก็ตาม สำหรับ (2) โครงการที่พักอาศัยแนวราบในพื้นที่กรุงเทพ แม้กลุ่มบริษัทฯ เคยจัดทำมาก่อน ก็ยังมีความเสี่ยงจากสภาพแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไปเช่นกัน (3) โครงการอาคารสำนักงานเกรดเอ วัน ซิตี้ เซ็นเตอร์ (One City Centre, OCC) ซึ่งโครงการนี้เป็นการร่วมทุนในสัดส่วน 60:40 ระหว่างบริษัทฯ กับบริษัท

มิตซูบิชิ เอสเตท เอเชีย (เอ็มอีเอ คอมเมอร์เชียล โฮลดิ้งส์ จำกัด) โดยโครงการนี้ได้ทำการก่อสร้างเสร็จแล้ว แต่ยังมีค่าใช่จ่ายคงค้างสำหรับโครงการ จึงทำให้มีความไม่แน่นอนที่อาจจะทำให้ผลการดำเนินงานของโครงการอาจไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เนื่องจากปัจจัยต่างๆ เช่น ความต้องการของตลาด อัตราการแข่งขันของพื้นที่ตั้งของโครงการ รวมไปถึงปัจจัยภายนอกที่ไม่สามารถควบคุมได้ เช่น สภาพเศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ยนโยบาย การเมือง การท่องเที่ยว โรคระบาด และกฎเกณฑ์การถือครองอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างชาติ เป็นต้น หากบริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินโครงการได้สำเร็จตามแผนที่วางไว้อาจทำให้บริษัทฯ ประสบสภาวะขาดสภาพคล่องหรือมีผลขาดทุนจาการดำเนินงานได้

5) การเพิ่มทุนในส่วนที่เป็นการเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และการออกใบสำคัญแสดงสิทธิ (Warrant) ที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ที่จัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ผู้ถือหุ้นเดิมรายอื่นทุกรายจะไม่ได้รับสิทธิในการตัดสินใจที่จะซื้อหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้ ซึ่งแตกต่างจากการเพิ่มทุนโดยวิธีการเสนอขายให้กับผู้ถือหุ้นเดิมทั้ง (Right Offering) ที่ผู้ถือหุ้นเดิมแต่ละรายจะมีอำนาจในการตัดสินใจที่จะซื้อหุ้นหรือสละสิทธิการซื้อหุ้นเพิ่มทุน แม้จะมีส่วนที่เป็นการออกหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) แต่ผู้ถือหุ้นเดิมก็ได้รับสิทธิในการติดสินใจที่จะซื้อหุ้นหรือสละสิทธิน้อยกว่าผู้ถือหุ้นที่ได้รับสิทธิในการเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงให้บุคคลในวงจำกัด และใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นเพิ่มที่จัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด

6) ผู้ขอผ่อนผันจะสามารถเพิ่มสัดส่วนการถือหุ้นได้อีกโดยไม่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการหากยังถือหุ้นไม่ถึงหรือเกินกว่าร้อยละ 50 และผู้ถือหุ้นจะไม่ได้รับสิทธิในการขายหุ้นสามัญของบริษัทฯ จากการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ

**ความเป็นธรรมของเงื่อนไขการเข้าทำรายการ**

การออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดแบบเฉพาะเจาะจงของบริษัทฯ จำนวนไม่เกิน 2,522,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท และการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 จำนวนไม่เกิน 308,000,000 หน่วย ทั้งนี้การเข้าซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนทั้งหมดดังกล่าวข้างต้น มีเงื่อนไขการเข้าทำรายการดังต่อไปนี้

1) ภายใต้สมมติฐานว่าหาก นายกฤษณ์ ณรงค์เดช เข้าทำธุรกรรมการออกและเสนอขายหุ้น PP จะได้มาซึ่งหุ้นในของบริษัท จำนวน 1,622,000,000 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.2 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทภายหลังการเข้าทำธุรกรรมการออกและเสนอขายหุ้น PP หลังจากการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้ ซึ่งเป็นผลให้ผู้ขอผ่อนผัน เมื่อรวมหุ้นของบุคคลตามมาตรา 258 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ("พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ") และบุคคลที่กระทำการร่วมกัน (concert party) จะถือหุ้นในสัดส่วนข้ามจุดที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทที่ร้อยละ 25.0 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดและมีหน้าที่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัท ตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 247 ของพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ ประกอบกับประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 12/2554 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ ลงวันที่ 13 พฤษภาคม 2554 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ("ประกาศ ทจ. 12/2554") ดังนั้น ผู้ขอผ่อนผันจึงมีความประสงค์ที่จะขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัท โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท (Whitewash) ตามประกาศ สก. 29/2561

2) นายกฤษณ์ ณรงค์เดช และนายกรณ์ ณรงค์เดช ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการและผู้บริหารของบริษัท โดยนายกฤษณ์ ณรงค์เดช เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ดังนั้น ธุรกรรมการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 ให้แก่ (1) นายกฤษณ์ ณรงค์เดช และ (2) นายกรณ์ ณรงค์เดช จึงถือเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวโยงกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า "ประกาศรายการที่เกี่ยวโยงกันฯ") คิดเป็นขนาดรายการเท่ากับ ร้อยละ 3.1 และ ร้อยละ 3.1 ตามลำดับ ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท โดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทสำหรับไตรมาส 3/2566 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และการเข้าทำธุรกรรมการเสนอขายหุ้น PP ให้แก่ (1) นายกฤษณ์ ณรงค์เดช และ/หรือบริษัทเพื่อการลงทุนของนายกฤษณ์ ณรงค์เดช (2) นายพาที สารสินและ/หรือบริษัทเพื่อการ ลงทุนของ นายพาที สารสิน คิดเป็นขนาดรายการเท่ากับ ร้อยละ 19.8 และร้อยละ 11.0 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท โดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทสำหรับไตรมาส 3/2566 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และโดยเมื่อคำนวณรวมขนาดรายการที่เกี่ยวโยงข้างต้นแล้ว คิดเป็นขนาดรายการเท่ากับ ร้อยละ 37.1 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท โดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทสำหรับไตรมาส 3/2566 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ซึ่งมากกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท ถือเป็นรายการขนาดใหญ่ ทั้งนี้ เมื่อนับรวมการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันอื่นในช่วงระหว่าง 6 เดือนที่ผ่านมาก่อนวันที่มีการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวข้างต้น จะมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 37.2 จัดเป็นรายการที่มีขนาดของรายการมากกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวโยงต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว โดยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นที่อนุมัติการเข้าทำรายการของบริษัทฯ โดยในการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อและการทำรายการเกี่ยวโยง จะต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้น ซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขต่างๆ ที่กำหนดในการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนและการทำรายการที่เกี่ยวข้องในครั้งนี้มีความเหมาะสม และไม่ได้เป็นเงื่อนไขที่จะทำให้ผู้ถือหุ้นและบริษัทฯ เสียประโยชน์แต่อย่างใด ทั้งนี้ จากข้อมูลงบการเงินสำหรับไตรมาสที่ 3/2566 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีขาดทุนสะสมปรากฏในงบแสดงฐานะการเงินและกำไรขาดทุน อีกทั้งเมื่อพิจารณาสภาพคล่องในการประกอบกิจการของบริษัทฯ นั้น กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์ที่มีมูลค่ายุติธรรมสูงกว่ามูลค่าตามบัญชีเป็นจำนวนมาก ซึ่งรวมถึง อสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าซึ่งไม่สร้างกระแสเงินสดจำนวนมากในระยะเวลาอันสั้น และที่ดินรอการพัฒนาและอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้ใช้ในการดำเนินงานในปัจจุบัน ซึ่งจะไม่สร้างกระแสเงินในระยะเวลาสั้นอย่างแน่นอน นอกจากนี้ สินทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์เป็นสินทรัพย์ที่มีสภาพคล่องต่ำ หากกลุ่มบริษัทฯ ขายลดราคาหรือถูกบังคับขายก็อาจจะได้ค่าตอบแทนที่ต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ ในขณะกลุ่มบริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่จะครบกำหนดภายใน 30 กันยายน 2567 จำนวน 2,610.49 ล้านบาท และมีหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดชำระในช่วงเวลา 1 ตุลาคม 2567 – 30 กันยายน 2568 จำนวน 1,570.90 ล้านบาท หากกลุ่มบริษัทฯ ไม่สามารถเพิ่มทุนในครั้งนี้ได้สำเร็จจะเกิดความเสี่ยงในการจ่ายชำระคืน

หนี้สินหรือผิดนัดชำระได้ อีกทั้ง เมื่อพิจารณาความเหมาะสมของการเข้าทำรายการ การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ขอผ่อนผัน จะช่วยลดภาระการลงทุนของผู้ถือหุ้นเดิมบางส่วนในการเพิ่มทุน รวมถึงจะทำให้บริษัทฯ ได้รับเงินเพิ่มทุนได้ตรงตามความต้องการและในระยะเวลาอันสั้น ซึ่งจะช่วยเพิ่มโอกาสที่บริษัทฯ จะเข้าไปลงทุนในโครงการที่สร้างผลตอบแทนที่ดี เพื่อเป็นการเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันและการพัฒนาธุรกิจของบริษัทฯ ให้สามารถเติบโตได้อย่างมั่นคงและยั่งยืน รวมถึง การออกและเสนอขายหุ้น PP ยังสามารถช่วยเสริมสร้างความแข็งแกร่งทางด้านการเงินและเสริมสภาพคล่อง ทำให้บริษัทฯ มีเงินทุนหมุนเวียนเนื่องจากผู้ลงทุนดังกล่าวมีศักยภาพในด้านเงินทุนและสามารถลงทุนในบริษัทได้จริง

## 2.5. สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ราคาเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้มีความเหมาะสม และเงื่อนไขต่างๆ ที่กำหนดในการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ในครั้งนี้เป็นไปตามหลักเกณฑ์การเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบกำหนดวัตถุประสงค์ อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันในครั้งนี้ เหมาะสม เนื่องจากปัจจัยที่มีนัยสำคัญดังต่อไปนี้

อย่างไรก็ตาม จากการพิจารณาและวิเคราะห์มูลค่ายุติธรรมดังกล่าวข้างต้น ถึงแม้ราคาเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้จะมีความเหมาะสม แต่ยังมีปัจจัยที่มีนัยสำคัญที่ต้องพิจารณา ดังต่อไปนี้

1) ความจำเป็นของสภาพคล่องในการประกอบกิจการ เนื่องด้วย ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีเจ้าหนี้การค้าที่โดยปกติแล้วจะได้รับเครดิตเทอม 30 – 60 วันเป็นจำนวนมากกว่าเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่จะครบกำหนดภายใน 30 กันยายน 2567 จำนวน 2,610.49 ล้านบาท และมีหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดชำระในช่วงเวลา 1 ตุลาคม 2567 – 30 กันยายน 2568 จำนวน 1,570.90 ล้านบาท ในขณะที่สินทรัพย์ส่วนมากของบริษัทฯ เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่แม้จะมีมูลค่ายุติธรรมสูงกว่ามูลค่าตามบัญชี แต่มีสภาพคล่องต่ำ โดยอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายที่ยังไม่มีแผนการตลาดที่ชัดเจน อสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า และที่ดินรอการพัฒนาจะไม่สามารถสร้างกระแสเงินสดจำนวนมากในระยะเวลาอันสั้น หากกลุ่มบริษัทฯ ขายลดราคาหรือถูกบังคับขายก็อาจจะได้ค่าตอบแทนที่ต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ หากกลุ่มบริษัทฯ ไม่สามารถขอยืดระยะเวลาในการจ่ายชำระ จัดหาเงินทุนจากการกู้ยืมเพิ่มเติม หรือจัดหาเงินทุนจากการระดมทุนในครั้งนี้ได้ จะทำให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้ และอาจถูกฟ้องร้องได้ หาก RML และบริษัทย่อยไม่สามารถจัดหาเงินทุนในการดำเนินธุรกิจต่อเนื่องได้

2) ความต่อเนื่องในการดำเนินธุรกิจ เนื่องด้วย ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของทั้งกลุ่มบริษัทฯ คงเหลือเพียงห้องชุดพร้อมโอนที่ยังไม่มีผู้จองซื้อจำนวน 25 หน่วย ห้องชุดที่กลุ่มบริษัทฯ จะถือเพื่อรักษาสิทธิโหวตนิติบุคคลให้แก่ลูกบ้านซึ่งยังไม่มีแผนการจำหน่าย จำนวน 3 หน่วย และอาคารสำหรับจัดกิจกรรมซึ่งยังไม่มีแผนการตลาดที่ชัดเจนจำนวน 1 หน่วย และไม่มีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา หากบริษัทฯ ไม่สามารถเพิ่มทุนในครั้งนี้ได้ จะทำให้ไม่มีการลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ เนื่องจากในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมาก บริษัทฯ จะไม่สามารถดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายหรือเพื่อเช่าโครงการใหม่ๆ ได้ในช่วงระยะเวลาหนึ่งจนกว่าจะจัดหาเงินทุนได้

3) ความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนของโครงการ มีความไม่แน่นอนทั้งในส่วนของแผนการเข้าลงทุน และสนับสนุนเงินทุนของผู้ร่วมทุน ซึ่งยังอยู่ระหว่างการเจรจา เพื่อจัดตั้งการร่วมค้าและดำเนินโครงการพัฒนา

อสังหาริมทรัพย์ (1) โครงการที่พักอาศัยแนวราบในต่างจังหวัด และ (2) โครงการที่พักอาศัยแนวราบในกรุงเทพฯ นั้น บริษัทฯ จะมีความเสี่ยงหากไม่สามารถจัดตั้งการร่วมค้าได้สำเร็จ เพราะหากต้องใช้เงินทุนของบริษัทฯ เองทั้งหมดในการจัดทำโครงการจะต้องใช้เงินลงทุนสูง เนื่องจากโครงการดังกล่าวมีมูลค่าโครงการ ประมาณ 4,000 ล้านบาท และ 5,400 ล้านบาท ตามลำดับ ตลอดระยะเวลาจัดทำโครงการดังกล่าว

4) ความเสี่ยงโครงการลงทุนของกลุ่มบริษัทฯ ซึ่งเป็นวัตถุประสงค์การใช้เงินที่ได้ระบุในครั้งนี้ (1) โครงการที่พักอาศัยแนวราบในต่างจังหวัด อย่างไรก็ตาม สำหรับ (2) โครงการที่พักอาศัยแนวราบในพื้นที่กรุงเทพ แม้กลุ่มบริษัทฯ เคยจัดทำมาก่อน ก็ยังมีความเสี่ยงจากสภาพแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไปเช่นกัน (3) โครงการอาคารสำนักงานเกรดเอ วัน ซิตี้ เซ็นเตอร์ (One City Centre, OCC) ซึ่งโครงการนี้เป็นการร่วมทุนในสัดส่วน 60:40 ระหว่างบริษัทฯ กับบริษัท มิตซูบิชิ เอสเตท เอเชีย (เอ็มอีเอ คอมเมอร์เชียล โฮลดิ้งส์ จำกัด) โดยโครงการนี้ได้ทำการก่อสร้างเสร็จแล้ว แต่ยังมีค่าใช่จ่ายคงค้างสำหรับโครงการ จึงทำให้มีความไม่แน่นอนที่อาจจะทำให้ผลการดำเนินงานของโครงการอาจไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เนื่องจากปัจจัยต่างๆ เช่น ความต้องการของตลาด อัตราการแข่งขันของพื้นที่ตั้งของโครงการ รวมไปถึงปัจจัยภายนอกที่ไม่สามารถควบคุมได้ เช่น สภาพเศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ยนโยบาย การเมือง การท่องเที่ยว โรคระบาด และกฎเกณฑ์การถือครองอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างชาติ เป็นต้น หากบริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินโครงการได้สำเร็จตามแผนที่วางไว้อาจทำให้บริษัทฯ ประสบสภาวะขาดสภาพคล่องหรือมีผลขาดทุนจาการดำเนินงานได้

5) การเพิ่มทุนในส่วนที่เป็นการเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และการออกใบสำคัญแสดงสิทธิ (Warrant) ที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ที่จัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ผู้ถือหุ้นเดิมรายอื่นทุกรายจะไม่ได้รับสิทธิในการตัดสินใจที่จะซื้อหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้ ซึ่งแตกต่างจากการเพิ่มทุนโดยวิธีการเสนอขายให้กับผู้ถือหุ้นเดิมทั้ง (Right Offering) ที่ผู้ถือหุ้นเดิมแต่ละรายจะมีอำนาจในการตัดสินใจที่จะซื้อหุ้นหรือสละสิทธิการซื้อหุ้นเพิ่มทุน แม้จะมีส่วนที่เป็นการออกหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) แต่ผู้ถือหุ้นเดิมก็ได้รับสิทธิในการตัดสินใจที่จะซื้อหุ้นหรือสละสิทธิน้อยกว่าผู้ถือหุ้นที่ได้รับสิทธิในการเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงให้บุคคลในวงจำกัด และใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นเพิ่มที่จัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด

6) ผู้ขอผ่อนผันจะสามารถเพิ่มสัดส่วนการถือหุ้นได้อีกโดยไม่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ หากยังถือหุ้นไม่ถึงหรือเกินกว่าร้อยละ 50 และผู้ถือหุ้นจะไม่ได้รับสิทธิในการขายหุ้นสามัญของบริษัทฯ จากการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ

ทั้งนี้ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถรับความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นของโครงการลงทุนและแผนการใช้เงินของบริษัทฯ หรือเห็นว่าราคาเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้เป็นราคาที่ไม่เหมาะสม หรือไม่ต้องการให้ผู้ขอผ่อนผันซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ กรรมการ และผู้บริหารมีอำนาจควบคุมในบริษัทฯ มากขึ้น ผู้ถือหุ้นก็อาจพิจารณาไม่อนุมัติการผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ (Whitewash) ในครั้งนี้ได้ ทั้งนี้ การตัดสินใจพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติรายการดังกล่าวขึ้นอยู่กับการพิจารณาและการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญกล่าวโดยสรุป ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันของการเข้าซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 2,522 ล้านหุ้น และการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ (RML-W1) จำนวน 216 ล้านหน่วย ในครั้งนี้ เหมาะสม และผู้ถือหุ้นควรลงมติ อนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันในครั้งนี้ นอกจากนี้การเพิ่มทุนในครั้งนี้มีความสมเหตุสมผลและจะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัท โดยบริษัทมีความจำเป็นที่จะต้องระดมทุนเพื่อใช้ในการลงทุนเพิ่มเติมเพื่อสร้างผลกำไรและ

ผลตอบแทนให้แก่บริษัทและผู้ถือหุ้นของบริษัทตามรายละเอียดที่ระบุในวัตถุประสงค์ในการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนและแผนการใช้เงินซึ่งแผนการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน PP ใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 และการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทให้แก่บุคคลในวงจำกัด เป็นแนวทางการระดมทุนที่มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ในการเพิ่มทุนครั้งนี้ ซึ่งทำให้บริษัทได้รับเงินทุนตามจำนวนที่ต้องการซึ่งสอดคล้องกับการขยายธุรกิจตามแผนที่วางไว้

ทั้งนี้ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถรับความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นของโครงการลงทุนและแผนการใช้เงินของบริษัทฯ หรือเห็นว่าราคาเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้เป็นราคาที่ไม่เหมาะสม หรือไม่ต้องการให้ผู้ขอผ่อนผันซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ กรรมการ และผู้บริหารมีอำนาจควบคุมในบริษัทฯ มากขึ้น ผู้ถือหุ้นก็อาจพิจารณาไม่อนุมัติการผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ (Whitewash) ในครั้งนี้ได้ ทั้งนี้ การตัดสินใจพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติรายการดังกล่าวขึ้นอยู่กับการพิจารณาและการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

หน้าเปล่า

This page is intentionally left blank

## ส่วนที่ 3 สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระโดยรวม

**1. การขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) เนื่องจากการออกหุ้นเพิ่มทุนเพื่อเสนอขายต่อบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และออกใบสำคัญแสดงสิทธิ (Warrant) ที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทที่จัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกัน**

การออกหุ้นเพิ่มทุนเพื่อเสนอขายต่อบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) โดยนายกฤษณ์ ณรงค์เดช ซึ่งดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ และประธานคณะกรรมการบริษัท (“ผู้ขอผ่อนผัน”) ได้มาซึ่งหุ้นในของบริษัท จำนวน 1,622,000,000 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.2 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทภายหลังการเข้าทำธุรกรรมการออกและเสนอขายหุ้น PP และเมื่อรวมการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 หากผู้ขอผ่อนผันใช้สิทธิตาม RML-W1 ที่ได้รับจัดสรรจำนวน 108,000,000 หน่วย ครบทั้งจำนวนตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้นจะส่งผลให้ผู้ขอผ่อนผันได้มาซึ่งหุ้นในของบริษัท จำนวน 108,000,000 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 1.6 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดภายหลังการเพิ่มทุนชำระแล้วของบริษัทฯ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทและหุ้นรองรับให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) จะช่วยลดภาระการลงทุนของผู้ถือหุ้นเดิมบางส่วนในการเพิ่มทุน รวมถึงจะทำให้บริษัทได้รับเงินเพิ่มทุนได้ตรงตามความต้องการและในระยะเวลาอันสั้น ซึ่งจะช่วยเพิ่มโอกาสที่บริษัทจะเข้าไปลงทุนในโครงการที่สร้างผลตอบแทนที่ดี เพื่อเป็นการเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันและการพัฒนาธุรกิจของบริษัทฯ ให้สามารถเติบโตได้อย่างมั่นคงและยั่งยืน รวมถึงการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 การออกและเสนอขายหุ้น PP และการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 ยังสามารถช่วยเสริมสร้างความแข็งแกร่งทางด้านการเงินของบริษัทฯ เนื่องจากผู้ลงทุนดังกล่าวมีศักยภาพในด้านเงินทุนและสามารถลงทุนในบริษัทฯ ได้

อย่างไรก็ตาม จากการพิจารณาและวิเคราะห์มูลค่ายุติธรรมดังกล่าวข้างต้น ถึงแม้ราคาเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้จะมีความเหมาะสม แต่ยังมีปัจจัยที่มีนัยสำคัญที่ต้องพิจารณา ดังต่อไปนี้

1) ความจำเป็นของสภาพคล่องในการประกอบกิจการ เนื่องด้วย ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีเจ้าหนี้การค้าที่โดยปกติแล้วจะได้รับเครดิตเทอม 30 – 60 วันเป็นจำนวนมากกว่าเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่จะครบกำหนดภายใน 30 กันยายน 2567 จำนวน 2,610.49 ล้านบาท และมีหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดชำระในช่วงเวลา 1 ตุลาคม 2567 – 30 กันยายน 2568 จำนวน 1,570.90 ล้านบาท ในขณะที่สินทรัพย์ส่วนมากของบริษัทฯ เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่แม้จะมีมูลค่ายุติธรรมสูงกว่ามูลค่าตามบัญชี แต่มีสภาพคล่องต่ำ โดยอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายที่ยังไม่มีแผนการตลาดที่ชัดเจน อสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า และที่ดินรอการพัฒนาจะไม่สามารถสร้างกระแสเงินสดจำนวนมากในระยะเวลาอันสั้น หากกลุ่มบริษัทฯ ขายลดราคาหรือถูกบังคับขายก็อาจจะได้ค่าตอบแทนที่ต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ หากกลุ่มบริษัทฯ ไม่สามารถขอยืดระยะเวลาในการจ่ายชำระ จัดหาเงินทุนจากการกู้ยืมเพิ่มเติม

หรือจัดหาเงินทุนจากการระดมทุนในครั้งนี้ได้ จะทำให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้ และอาจถูกฟ้องร้องได้ หาก RML และบริษัทย่อยไม่สามารถจัดหาเงินทุนในการดำเนินธุรกิจต่อเนื่องได้

2) ความต่อเนื่องในการดำเนินธุรกิจ เนื่องด้วย ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของทั้งกลุ่มบริษัทฯ คงเหลือเพียงห้องชุดพร้อมโอนที่ยังไม่มีผู้จองซื้อจำนวน 25 หน่วย ห้องชุดที่กลุ่มบริษัทฯ จะถือเพื่อรักษาสิทธิโหวตนิติบุคคลให้แก่ลูกบ้านซึ่งยังไม่มีแผนการจำหน่าย จำนวน 3 หน่วย และอาคารสำหรับจัดกิจกรรมซึ่งยังไม่มีแผนการตลาดที่ชัดเจนจำนวน 1 หน่วย และไม่มีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา หากบริษัทฯ ไม่สามารถเพิ่มทุนในครั้งนี้ได้ จะทำให้ไม่มีการลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ เนื่องจากในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมาก บริษัทฯ จะไม่สามารถดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายหรือเพื่อเช่าโครงการใหม่ๆ ได้ในช่วงระยะเวลาหนึ่งจนกว่าจะจัดหาเงินทุนได้

3) ความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนของโครงการ มีความไม่แน่นอนทั้งในส่วนของแผนการเข้าลงทุนและสนับสนุนเงินทุนของผู้ร่วมทุน ซึ่งยังอยู่ระหว่างการเจรจา เพื่อจัดตั้งการร่วมค้าและดำเนินโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (1) โครงการที่พักอาศัยแนวราบในต่างจังหวัด และ (2) โครงการที่พักอาศัยแนวราบในกรุงเทพฯ นั้นบริษัทฯ จะมีความเสี่ยงหากไม่สามารถจัดตั้งการร่วมค้าได้สำเร็จ เพราะหากต้องใช้เงินทุนของบริษัทฯ เองทั้งหมดในการจัดทำโครงการจะต้องใช้เงินลงทุนสูง เนื่องจากโครงการดังกล่าวมีมูลค่าโครงการประมาณ 4,000 ล้านบาท และ 5,400 ล้านบาท ตามลำดับ ตลอดระยะเวลาจัดทำโครงการดังกล่าว

4) ความเสี่ยงโครงการลงทุนของกลุ่มบริษัทฯ ซึ่งเป็นวัตถุประสงค์การใช้เงินที่ได้ระบุในครั้งนี้ (1) โครงการที่พักอาศัยแนวราบในต่างจังหวัด อย่างไรก็ตาม สำหรับ (2) โครงการที่พักอาศัยแนวราบในพื้นที่กรุงเทพ แม้กลุ่มบริษัทฯ เคยจัดทำมาก่อน ก็ยังมีความเสี่ยงจากสภาพแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไปเช่นกัน (3) โครงการอาคารสำนักงานเกรดเอ วัน ซิตี้ เซ็นเตอร์ (One City Centre, OCC) ซึ่งโครงการนี้เป็นการร่วมทุนในสัดส่วน 60:40 ระหว่างบริษัทฯ กับบริษัท มิตซูบิชิ เอสเตท เอเชีย (เอ็มอีเอ คอมเมอร์เชียล โฮลดิ้งส์ จำกัด) โดยโครงการนี้ได้ทำการก่อสร้างเสร็จแล้ว แต่ยังมีค่าใช่จ่ายคงค้างสำหรับโครงการ จึงทำให้มีความไม่แน่นอนที่อาจจะทำให้ผลการดำเนินงานของโครงการอาจไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เนื่องจากปัจจัยต่างๆ เช่น ความต้องการของตลาด อัตราการแข่งขันของพื้นที่ตั้งของโครงการ รวมไปถึงปัจจัยภายนอกที่ไม่สามารถควบคุมได้ เช่น สภาพเศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ยนโยบาย การเมือง การท่องเที่ยว โรคระบาด และกฎเกณฑ์การถือครองอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างชาติ เป็นต้น หากบริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินโครงการได้สำเร็จตามแผนที่วางไว้อาจทำให้บริษัทฯ ประสบสภาวะขาดสภาพคล่องหรือมีผลขาดทุนจากการดำเนินงานได้

5) การเพิ่มทุนในส่วนที่เป็นการเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และการออกใบสำคัญแสดงสิทธิ (Warrant) ที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ที่จัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ผู้ถือหุ้นเดิมรายอื่นทุกรายจะไม่ได้รับสิทธิในการตัดสินใจที่จะซื้อหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้ ซึ่งแตกต่างจากการเพิ่มทุนโดยวิธีการเสนอขายให้กับผู้ถือหุ้นเดิมทั้ง (Right Offering) ที่ผู้ถือหุ้นเดิมแต่ละรายจะมีอำนาจในการตัดสินใจที่จะซื้อหุ้นหรือสละสิทธิการซื้อหุ้นเพิ่มทุน แม้จะมีส่วนที่เป็นการออกหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) แต่ผู้ถือหุ้นเดิมก็ได้รับสิทธิในการติด

สินใจที่จะซื้อหุ้นหรือสละสิทธิน้อยกว่าผู้ถือหุ้นที่ได้รับสิทธิในการเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงให้บุคคลในวงจำกัด และใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นเพิ่มที่จัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด

6) ผู้ขอผ่อนผันจะสามารถเพิ่มสัดส่วนการถือหุ้นได้อีกโดยไม่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการหากยังถือหุ้นไม่ถึงหรือเกินกว่าร้อยละ 50 และผู้ถือหุ้นจะไม่ได้รับสิทธิในการขายหุ้นสามัญของบริษัทฯ จากการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ

ทั้งนี้ หากไม่รวมปัจจัยที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้สมมติฐานว่า RML สามารถจัดหาเงินทุนในการดำเนินธุรกิจต่อเนื่องได้ สามารถสนับสนุนการร่วมค้าทั้ง S38 และ RML548 ได้ในการให้กู้ยืมหรือเพิ่มทุน และรักษาระดับอัตราส่วนทางการเงิน และปัจจัยด้านราคายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ไม่ได้ใช้ในการดำเนินงานจะส่งผลให้มูลค่ายุติธรรมของกลุ่มบริษัทฯ หรือของหุ้น RML จะลดลงจากประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอย่างมีนัยสำคัญ ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าราคาเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้มีความเหมาะสม

นอกจากนี้ การออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ (Warrant) ที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ที่จัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) มีราคาใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิที่ 1.00 บาทต่อหน่วย ต้นทุนการได้ของใบสำคัญแสดงสิทธิเป็น 0 บาทต่อหน่วย โดย 1 หน่วยของใบสำคัญแสดงสิทธิแปลงสภาพได้ 1 หุ้นสามัญ ดังนั้นต้นทุนการได้มาซึ่งหุ้นสามัญเท่ากับ 1.00 บาทต่อหุ้น เป็นราคาที่สูงกว่าราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นของบริษัทฯ ย้อนหลังไม่น้อยกว่า 7 วันทำการติดต่อกันแต่ไม่เกิน 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันกำหนดราคาเสนอขายหุ้นที่เท่ากับ 0.41 บาท หรือคิดเป็นต่ำกว่าต้นทุนการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ (0.59) บาทหรือคิดเป็นต่ำกว่าร้อยละ (59.00) ของต้นทุนการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ และเป็นราคาที่สูงกว่าช่วงมูลค่ายุติธรรมของหุ้น RML ที่ 0.22 – 0.39 บาท หรือคิดเป็นต่ำกว่าต้นทุนการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ (0.78) – (0.61) บาทหรือคิดเป็นต่ำกว่าร้อยละ (78.00) – (61.00) ของต้นทุนการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าราคาใบสำคัญแสดงสิทธิ (Warrant) ที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทที่จัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ในครั้งนี้มีความเหมาะสม

ด้วยเหตุนี้ เมื่อพิจารณาถึงปัจจัยต่างๆ ข้างต้น รวมไปถึงข้อดี ข้อด้อย ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น และปัจจัยที่ไม่แน่นอนอื่นๆ แล้ว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) ในครั้งนี้ **เหมาะสม** และผู้ถือหุ้นควรลงมติ **อนุมัติ** การผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) ในครั้งนี้

**2. การเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ราคาเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้มีความเหมาะสม และเงื่อนไขต่างๆ ที่กำหนดในการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ในครั้งนี้เป็นไปตามหลักเกณฑ์การเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบกำหนดวัตถุประสงค์ อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันในครั้งนี้ **เหมาะสม** เนื่องจากปัจจัยที่มีนัยสำคัญดังต่อไปนี้

1) ความจำเป็นของสภาพคล่องในการประกอบกิจการ เนื่องด้วย ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีเจ้าหนี้การค้าที่โดยปกติแล้วจะได้รับเครดิตเทอม 30 – 60 วันเป็นจำนวนมากกว่าเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่จะครบกำหนดภายใน 30 กันยายน 2567 จำนวน 2,610.49 ล้านบาท และมีหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดชำระในช่วงเวลา 1 ตุลาคม 2567 – 30 กันยายน 2568 จำนวน 1,570.90 ล้านบาท ในขณะที่สินทรัพย์ส่วนมากของบริษัทฯ เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่แม้จะมีมูลค่ายุติธรรมสูงกว่ามูลค่าตามบัญชี แต่มีสภาพคล่องต่ำ โดยอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายที่ยังไม่มีแผนการตลาดที่ชัดเจน อสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า และที่ดินรอการพัฒนาจะไม่สามารถสร้างกระแสเงินสดจำนวนมากในระยะเวลาอันสั้น หากกลุ่มบริษัทฯ ขายลดราคาหรือถูกบังคับขายก็อาจจะได้ค่าตอบแทนที่ต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ หากกลุ่มบริษัทฯ ไม่สามารถขอยืดระยะเวลาในการจ่ายชำระ จัดหาเงินทุนจากการกู้ยืมเพิ่มเติม หรือจัดหาเงินทุนจากการระดมทุนในครั้งนี้ได้ จะทำให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้ และอาจถูกฟ้องร้องได้ หาก RML และบริษัทย่อยไม่สามารถจัดหาเงินทุนในการดำเนินธุรกิจต่อเนื่องได้

2) ความต่อเนื่องในการดำเนินธุรกิจ เนื่องด้วย ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของทั้งกลุ่มบริษัทฯ คงเหลือเพียงห้องชุดพร้อมโอนที่ยังไม่มีผู้จองซื้อจำนวน 25 หน่วย ห้องชุดที่กลุ่มบริษัทฯ จะถือเพื่อรักษาสิทธิโหวตนิติบุคคลให้แก่ลูกบ้านซึ่งยังไม่มีแผนการจำหน่าย จำนวน 3 หน่วย และอาคารสำหรับจัดกิจกรรมซึ่งยังไม่มีแผนการตลาดที่ชัดเจนจำนวน 1 หน่วย และไม่มีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา หากบริษัทฯ ไม่สามารถเพิ่มทุนในครั้งนี้ได้ จะทำให้ไม่มีการลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ เนื่องจากในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมาก บริษัทฯ จะไม่สามารถดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายหรือเพื่อเช่าโครงการใหม่ๆ ได้ในช่วงระยะเวลาหนึ่งจนกว่าจะจัดหาเงินทุนได้

3) ความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนของโครงการ มีความไม่แน่นอนทั้งในส่วนของแผนการเข้าลงทุนและสนับสนุนเงินทุนของผู้ร่วมทุน ซึ่งยังอยู่ระหว่างการเจรจา เพื่อจัดตั้งการร่วมค้าและดำเนินโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (1) โครงการที่พักอาศัยแนวราบในต่างจังหวัด และ (2) โครงการที่พักอาศัยแนวราบในกรุงเทพฯ นั้นบริษัทฯ จะมีความเสี่ยงหากไม่สามารถจัดตั้งการร่วมค้าได้สำเร็จ เพราะหากต้องใช้เงินทุนของบริษัทฯ เองทั้งหมดในการจัดทำโครงการจะต้องใช้เงินลงทุนสูง เนื่องจากโครงการดังกล่าวมีมูลค่าโครงการประมาณ 4,000 ล้านบาท และ 5,400 ล้านบาท ตามลำดับ ตลอดระยะเวลาจัดทำโครงการดังกล่าว

4) ความเสี่ยงโครงการลงทุนของกลุ่มบริษัทฯ ซึ่งเป็นวัตถุประสงค์การใช้เงินที่ได้ระบุในครั้งนี้ (1) โครงการที่พักอาศัยแนวราบในต่างจังหวัด อย่างไรก็ตาม สำหรับ (2) โครงการที่พักอาศัยแนวราบในพื้นที่กรุงเทพ แม้กลุ่มบริษัทฯ เคยจัดทำมาก่อน ก็ยังมีความเสี่ยงจากสภาพแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไปเช่นกัน (3) โครงการอาคารสำนักงานเกรดเอ วัน ซิตี้ เซ็นเตอร์ (One City Centre, OCC) ซึ่งโครงการนี้เป็นการร่วมทุนในสัดส่วน 60:40 ระหว่างบริษัทฯ กับบริษัท มิตซูบิชิ เอสเตท เอเชีย (เอ็มอีเอ คอมเมอร์เชียล โฮลดิ้งส์ จำกัด) โดยโครงการนี้ได้ทำการก่อสร้างเสร็จแล้ว แต่ยังมีค่าใช่จ่ายคงค้างสำหรับโครงการ จึงทำให้มีความไม่แน่นอนที่อาจจะทำให้ผลการดำเนินงานของโครงการอาจไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เนื่องจากปัจจัยต่างๆ เช่น ความต้องการของตลาด อัตราการแข่งขันของพื้นที่ตั้งของโครงการ รวมไปถึงปัจจัยภายนอกที่ไม่สามารถควบคุมได้ เช่น สภาพเศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ยนโยบาย การเมือง การท่องเที่ยว โรคระบาด และกฎเกณฑ์การถือ

ครองอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างชาติ เป็นต้น หากบริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินโครงการได้สำเร็จตามแผนที่วางไว้อาจทำให้บริษัทฯ ประสบสภาวะขาดสภาพคล่องหรือมีผลขาดทุนจากการดำเนินงานได้

5) การเพิ่มทุนในส่วนที่เป็นการเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และการออกใบสำคัญแสดงสิทธิ (Warrant) ที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ที่จัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ผู้ถือหุ้นเดิมรายอื่นทุกรายจะไม่ได้รับสิทธิในการตัดสินใจที่จะซื้อหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้ ซึ่งแตกต่างจากการเพิ่มทุนโดยวิธีการเสนอขายให้กับผู้ถือหุ้นเดิมทั้ง (Right Offering) ที่ผู้ถือหุ้นเดิมแต่ละรายจะมีอำนาจในการตัดสินใจที่จะซื้อหุ้นหรือสละสิทธิการซื้อหุ้นเพิ่มทุน แม้จะมีส่วนที่เป็นการออกหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยไม่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering: PPO) แต่ผู้ถือหุ้นเดิมก็ได้รับสิทธิในการติดสินใจที่จะซื้อหุ้นหรือสละสิทธิน้อยกว่าผู้ถือหุ้นที่ได้รับสิทธิในการเพิ่มทุนแบบเฉพาะเจาะจงให้บุคคลในวงจำกัด และใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นเพิ่มที่จัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด

6) ผู้ขอผ่อนผันจะสามารถเพิ่มสัดส่วนการถือหุ้นได้อีกโดยไม่ต้องทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการหากยังถือหุ้นไม่ถึงหรือเกินกว่าร้อยละ 50 และผู้ถือหุ้นจะไม่ได้รับสิทธิในการขายหุ้นสามัญของบริษัทฯ จากการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ

กล่าวโดยสรุป ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ในการพิจารณาถึงความเหมาะสมของราคาเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ในครั้งนี้ ที่กำหนดราคาเสนอขายโดยคณะกรรมการบริษัทฯที่ 0.42 บาทต่อหุ้นเป็นราคาที่สูงกว่าราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นของบริษัทฯ ย้อนหลังไม่น้อยกว่า 7 วันทำการติดต่อกันแต่ไม่เกิน 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันกำหนดราคาเสนอขายหุ้น โดยราคาที่นำมาถัวเฉลี่ยดังกล่าวต้องใช้ราคาเฉลี่ยของการซื้อขายหุ้นนั้นในแต่ละวัน ซึ่งเท่ากับ 0.41 ต่อหุ้น หรือคิดเป็นต่ำกว่าราคาเสนอขายจำนวน (0.01) บาทต่อหุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ (2.38) ของราคาเสนอขาย และเป็นราคาที่สูงกว่าช่วงมูลค่ายุติธรรมของหุ้น RML ตามวิธีรวมส่วนกิจการอยู่ระหว่าง ที่ 0.23 – 0.40 บาท หรือคิดเป็นต่ำกว่าราคาเสนอขายจำนวน (0.19) – (0.02) บาทต่อหุ้น คิดเป็นร้อยละ (45.24) – (4.76) ของราคาที่จะเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าว และการออกใบสำคัญแสดงสิทธิ (Warrant) ที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทที่จัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) มีราคาใช้สิทธิแปลงสภาพใบสำคัญแสดงสิทธิที่ 1.00 บาทต่อหน่วย ต้นทุนการได้ของใบสำคัญแสดงสิทธิเป็น 0 บาทต่อหน่วย โดย 1 หน่วยของใบสำคัญแสดงสิทธิ แปลงสภาพได้ 1 หุ้นสามัญ ดังนั้นต้นทุนการได้มาซึ่งหุ้นสามัญเท่ากับ 1.00 บาทต่อหุ้น เป็นราคาที่สูงกว่าราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นของบริษัทฯ ย้อนหลังไม่น้อยกว่า 7 วันทำการติดต่อกันแต่ไม่เกิน 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันกำหนดราคาเสนอขายหุ้นที่เท่ากับ 0.41 บาท หรือคิดเป็นต่ำกว่าต้นทุนการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ (0.59) บาทหรือคิดเป็นต่ำกว่าร้อยละ (59.00) ของต้นทุนการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ และเป็นราคาที่สูงกว่าช่วงมูลค่ายุติธรรมของหุ้น RML ตามวิธีรวมส่วนกิจการอยู่ระหว่างที่ 0.23 – 0.40 บาท หรือคิดเป็นต่ำกว่าต้นทุนการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ (0.77) – (0.60) บาทหรือคิดเป็นต่ำกว่าร้อยละ (77.00) – (60.00) ของต้นทุนการได้มาซึ่งหุ้นสามัญ ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าราคาใบสำคัญแสดงสิทธิ (Warrant) ที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทที่จัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ในครั้งนี้มีความเหมาะสม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันของการเข้าซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 2,522 ล้านหุ้น และการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ (RML-W1) จำนวน

216 ล้านหน่วย ในครั้งนี้ **เหมาะสม** และผู้ถือหุ้นควรลงมติ **อนุมัติ** การเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันในครั้งนี้ นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ยังมีความเห็นว่า เงื่อนไขต่างๆ ที่กำหนดในการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนและการทำรายการที่เกี่ยวข้องในครั้งนี้มีความเหมาะสม และไม่ได้เป็นเงื่อนไขที่จะทำให้ผู้ถือหุ้นและบริษัทฯ เสียประโยชน์แต่อย่างใด ทั้งนี้ พิจารณาจากข้อมูลงบการเงินสำหรับไตรมาสที่ 3/2566 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีขาดทุนสะสมปรากฏในงบแสดงฐานะการเงินและกำไรขาดทุน อีกทั้งเมื่อพิจารณาสภาพคล่องในการประกอบกิจการของบริษัทฯ นั้น กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์ที่มีมูลค่ายุติธรรมสูงกว่ามูลค่าตามบัญชีเป็นจำนวนมาก ซึ่งรวมถึง อสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าซึ่งไม่สร้างกระแสเงินสดจำนวนมากในระยะเวลาอันสั้น และที่ดินรอการพัฒนาและอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้ใช้ในการดำเนินงานในปัจจุบัน ซึ่งจะไม่สร้างกระแสเงินสดในระยะเวลาสั้นอย่างแน่นอน นอกจากนี้ สินทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์เป็นสินทรัพย์ที่มีสภาพคล่องต่ำ หากกลุ่มบริษัทฯ ขายลดราคาหรือถูกบังคับขายก็อาจจะได้ค่าตอบแทนที่ต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ ในขณะกลุ่มบริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่จะครบกำหนดภายใน 30 กันยายน 2567 จำนวน 2,610.49 ล้านบาท และมีหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดชำระในช่วงเวลา 1 ตุลาคม 2567 – 30 กันยายน 2568 จำนวน 1,570.90 ล้านบาท หากกลุ่มบริษัทฯ ไม่สามารถเพิ่มทุนในครั้งนี้ได้สำเร็จจะเกิดความเสี่ยงในการจ่ายชำระคืนหนี้สินหรือผิดนัดชำระได้ อีกทั้ง เมื่อพิจารณาความเหมาะสมของการเข้าทำรายการ การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ขอผ่อนผัน จะช่วยลดภาระการลงทุนของผู้ถือหุ้นเดิมบางส่วนในการเพิ่มทุน รวมถึงจะทำให้บริษัทฯ ได้รับเงินเพิ่มทุนได้ตรงตามความต้องการและในระยะเวลาอันสั้น ซึ่งจะช่วยเพิ่มโอกาสที่บริษัทฯ จะเข้าไปลงทุนในโครงการที่สร้างผลตอบแทนที่ดี เพื่อเป็นการเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันและการพัฒนาธุรกิจของบริษัทฯ ให้สามารถเติบโตได้อย่างมั่นคงและยั่งยืน รวมถึง การออกและเสนอขายหุ้น PP ยังสามารถช่วยเสริมสร้างความแข็งแกร่งทางด้านการเงินและเสริมสภาพคล่อง ทำให้บริษัทฯ มีเงินทุนหมุนเวียนเนื่องจากผู้ลงทุนดังกล่าวมีศักยภาพในด้านเงินทุนและสามารถลงทุนในบริษัทได้จริง

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถรับความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นของโครงการลงทุนและแผนการใช้เงินของบริษัทฯ หรือเห็นว่าราคาเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้เป็นราคาที่ไม่เหมาะสม หรือไม่ต้องการให้ผู้ขอผ่อนผันซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ กรรมการ และผู้บริหารมีอำนาจควบคุมในบริษัทฯ มากขึ้น ผู้ถือหุ้นก็อาจพิจารณาไม่อนุมัติการผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ (Whitewash) ในครั้งนี้ได้ ทั้งนี้การตัดสินใจพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติรายการดังกล่าวขึ้นอยู่กับการพิจารณาและการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ อนึ่ง ตามที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2567 ในการพิจารณาวาระที่ 1 ถึงวาระที่ 5 ได้แก่ (1) พิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนบริษัท และการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท (2) พิจารณาอนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทเพื่อจัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) (RML-W1) ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกัน (3) พิจารณาอนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท และบริษัทย่อย (โครงการ RML ESOP WARRANT ครั้งที่ 1) (4) พิจารณาอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนและรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัท (5) พิจารณาอนุมัติการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash) โดยให้พิจารณาเป็นเรื่องที่เกี่ยวเนื่องกันและเป็นเงื่อนไขซึ่งกันและกัน ดังนั้น หากวาระใดวาระหนึ่งไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2567 จะไม่มีการพิจารณาวาระอื่น

ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกันและเป็นเงื่อนไขซึ่งกันและกันกับวาระที่ไม่ได้อนุมัติอีก และจะถือว่าวาระที่เกี่ยวเนื่องกันที่ได้รับอนุมัติไปแล้วเป็นอันยกเลิก

กล่าวโดยสรุป ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันของการเข้าซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 2,522 ล้านหุ้น และการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ (RML-W1) จำนวน 216 ล้านหน่วย ในครั้งนี้ **เหมาะสม** และผู้ถือหุ้นควรลงมติ **อนุมัติ** การเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันในครั้งนี้ นอกจากนี้การเพิ่มทุนในครั้งนี้มีความสมเหตุสมผลและจะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัท โดยบริษัทมีความจำเป็นที่จะต้องระดมทุนเพื่อใช้ในการลงทุนเพิ่มเติมเพื่อสร้างผลกำไรและผลตอบแทนให้แก่บริษัทและผู้ถือหุ้นของบริษัทตามรายละเอียดที่ระบุในวัตถุประสงค์ในการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนและแผนการใช้เงินซึ่งแผนการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน PP ใบสำคัญแสดงสิทธิ RML-W1 และการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทให้แก่บุคคลในวงจำกัด เป็นแนวทางการระดมทุนที่มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ในการเพิ่มทุนครั้งนี้ ซึ่งทำให้บริษัทได้รับเงินทุนตามจำนวนที่ต้องการซึ่งสอดคล้องกับการขยายธุรกิจตามแผนที่วางไว้ ทั้งนี้ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถรับความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นของโครงการลงทุนและแผนการใช้เงินของบริษัทฯ หรือเห็นว่าราคาเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้เป็นราคาที่ไม่เหมาะสม หรือไม่ต้องการให้ผู้ขอผ่อนผันซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ กรรมการ และผู้บริหารมีอำนาจควบคุมในบริษัทฯ มากขึ้น ผู้ถือหุ้นก็อาจพิจารณาไม่อนุมัติการผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ (Whitewash) ในครั้งนี้ได้ ทั้งนี้ การตัดสินใจพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติรายการดังกล่าวขึ้นอยู่กับการพิจารณาและการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

ทั้งนี้ S14 ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ขอรับรองว่าได้พิจารณาให้ความเห็นกรณีข้างต้นด้วยความรอบคอบตามมาตรฐานวิชาชีพ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

ขอแสดงความนับถือ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

บริษัท เอส 14 แอดไวเซอรี่ จำกัด

S14 ADVISORY COMPANY LIMITED

(นางปิยะภา จงสถิยร)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

(นายอัครพัชร์ คุ้มคณิศร์)

ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน

หน้าเปล่า

This page is intentionally left blank.

# เอกสารแนบท้าย

## เอกสารแนบท้าย ก.สรุปข้อมูลบริษัท

ข้อมูลทั่วไปของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)

| | |
|---|---|
| ชื่อบริษัท | บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) |
| ชื่อย่อ | RML |
| เลขทะเบียน | 0107536001508 |
| ลักษณะการประกอบธุรกิจ | 1.การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย (ซึ่งรวมถึงการเข้าซื้อหรือร่วมลงทุนในบริษัทอื่น)<br>2.การพัฒนาและ/หรือครอบครองอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าเชิงพาณิชย์<br>3.การให้บริการบริหารโครงการให้กับผู้อาศัย และ/หรือ นักลงทุน<br>4.การให้บริการเป็นนายหน้าซื้อขายห้องพักอาศัย |
| ที่ตั้งสำนักงาน | 548 อาคารวัน ซิตี้ เซ็นเตอร์ ชั้นที่ 54 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร |
| ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว | 4,172,484,127.00 บาท |
| จำนวนหุ้นจดทะเบียนชำระแล้ว | 4,172,484,127 หุ้น |
| มูลค่าที่ตราไว้ | 1.00 บาท |

บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) จดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัดครั้งแรกในนาม “บริษัท ปิอาซ่า การ์เม้น จำกัด” เมื่อปี 2530 และได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็น “บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด” ในปี 2533 บริษัทฯ ได้แปลงสภาพเป็นบริษัท ”มหาชน” และเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนโดยทั่วไป และได้รับอนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ให้เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในปี 2536

**ลักษณะการประกอบธุรกิจ**

ในปี 2565 บริษัทฯ และบริษัทย่อยประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเป็นธุรกิจหลัก นอกจากนั้น บริษัทฯ ยังดำเนินธุรกิจอื่นๆ โดยมีภาพรวมดังนี้

**1. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย**

กลุ่มบริษัท ไรมอน แลนด์ มุ่งเน้นที่จะพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าระดับลักชัวรี โดยทางบริษัทฯ ได้มีการพัฒนาโครงการในหลากหลายรูปแบบเพื่อให้ตอบสนองต่อไลฟ์สไตล์ของลูกค้าในแต่ละช่วงวัย ผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ นั้นจะรักษาคุณภาพและมาตรฐานที่สูงที่สุดเพื่อตอบสนองความต้องการ ความพึงพอใจ และความไว้วางใจของลูกค้าที่มีมาอย่างยาวนาน

| ชื่อโครงการ | โลโก้ | รายละเอียด |
|---|---|---|
| **เทตต์ สาทร ทเวลฟ์ (Tait)** | tait SATHORN12 | โครงการเทตต์ สาทร ทเวลฟ์ ก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มมีการโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่ไตรมาสที่ 3 ของปี 2566 โครงการนี้ตั้งอยู่ในซอยสาทร 12 ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าเซนต์หลุยส์ 180 เมตร โดยโครงการประกอบด้วยห้องชุด 231 ยูนิต มีพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน เช่น สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย เลาจน์อัฒจันทร์สำหรับการรองรับการพักผ่อนและฉายหนัง ระเบียงดาดฟ้าและจุดให้บริการชาร์จไฟฟ้าสำหรับรถยนต์ |
| **ดิ เอส เทลล์ (The Estelle)** | THE ESTELLE PHROM PHONG | โครงการดิ เอสเทลล์ พร้อมพงษ์ เป็นโครงการร่วมทุนระหว่างบริษัทฯ และบริษัท โตเกียว ทาเทะโมโนะ ได้ดำเนินการก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ และเริ่มมีการโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่ไตรมาสที่ 3 ของปี 2565 โครงการตั้งอยู่ในซอยสุขุมวิท 26 ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าพร้อมพงษ์ 200 เมตร สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการได้แก่ สวนพักผ่อน ห้องออกกำลังกาย พนักงานบริการตลอด 24 ชั่วโมงและจุดให้บริการชาร์จไฟฟ้าสำหรับรถยนต์ |

**2. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า**

บริษัทฯ มีธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า ดังนี้

| ชื่อโครงการ | โลโก้ | รายละเอียด |
|---|---|---|
| **โครงการวิวมอลล์ (Vue Mall)** | Vue Lifestyle by The River | โครงการวิวมอลล์ เป็นโครงการไลฟ์สไตล์ช็อปปิ้งเซ็นเตอร์ (Lifestyle Shopping Centre) ขนาดพื้นที่เช่ารวม 3,733 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนถนนเจริญนคร หน้าโครงการ เดอะ ริเวอร์ โครงการประกอบไปด้วย อาคาร 4 ชั้น และชั้นใต้ดิน โดยผู้เช่าหลักประเภทร้านอาหารและรวมถึงผู้เช่าสำนักงาน นอกจากนี้ยังมีพื้นที่โรงแรมขนาดประหยัด 59 ห้อง โดยคาดว่าจะเปิดให้บริการเต็มรูปแบบในปี 2567 ภายใต้โรงแรมชื่อ LYF Riverside Bangkok |
| **โครงการซัมเมอร์เซ็ท ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพ (Somerset Riverside Bangkok)** | SOMERSET RIVERSIDE BANGKOK | ซัมเมอร์เซ็ท ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพ เป็นโครงการเรสซิเด้นส์เพื่อเช่าพักอาศัยระยะยาว ที่ทางบริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญากับบริษัท แอสคอทท์ อินเตอร์เนชั่นแนล แมนเนจเมนท์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อให้เข้ามาบริหารโครงการ โครงการอยู่ภายในอาคาร เดอะ ริเวอร์ มีจำนวนห้องพักรวม 52 ยูนิต และมีขนาดห้องตั้งแต่ 58 |

| | | |
|---|---|---|
| | | ถึง 232 ตารางเมตร สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ ได้แก่ สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกายและสนามอเนกประสงค์ 2 แห่ง |
| **วัน ซิตี้ เซ็นเตอร์**<br>**One City Centre (OCC)** | ONE CITY CENTRE | โครงการอาคารสำนักงาน One City Centre ตั้งอยู่บนทำเลถนนเพลินจิตตรงข้ามกับศูนย์การค้าระดับลักชัวรี เซ็นทรัล เอ็มบาสซี่ ก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2566 โดยภายในอาคารพื้นที่ให้เช่าสำนักงาน 62,000 ตารางเมตร สิ่งอำนวยความสะดวกได้แก่ พื้นที่เชื่อมต่อกับรถไฟฟ้า ร้านอาหารภายในตัวอาคารและบนดาดฟ้า (rooftop) นอกจากนี้อาคารจะติดตั้งระบบรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมงและมีกล้องวงจรปิดความละเอียดสูง |

**3. ธุรกิจบริหารโครงการ**

บริษัทฯดำเนินธุรกิจทางด้านการพัฒนาโครงการ โดยโครงการก่อสร้างซึ่งเป็นโครงการร่วมทุนของบริษัทฯที่กำลังจะแล้วเสร็จพร้อมให้ผู้ซื้อ-ผู้เช่าได้เข้าอยู่อาศัย ได้แก่ โครงการเทตต์ สาทร ทเวลฟ์ , โครงการ ดิ เอสเทลล์ พร้อม พงษ์ และโครงการอาคารสำนักงาน OCC (One City Centre)

นอกจากนั้นบริษัทยังให้บริการด้านการบริหารจัดการงานนิติบุคคลอาคารชุดฯ โดยจะบริหารจัดการอาคารชุดที่ก่อสร้างแล้วเสร็จของบริษัทในระยะแรก รวมถึงโครงการอื่นๆที่นอกเหนือจากโครงการที่ทางบริษัทฯ เป็นผู้พัฒนาด้วย ระยะเวลาของสัญญาการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดฯ นั้นจะเริ่มตั้งแต่โครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ และจะมีระยะเวลา 2-5 ปี ตามแต่ที่ตกลงร่วมกันทั้งฝ่ายผู้ว่าจ้างและผู้รับจ้าง บริษัทสามารถขยายระยะเวลาการบริหารนิติบุคคลโครงการดังกล่าวต่อไปได้หากคณะกรรมการและผู้พักอาศัยในอาคารชุดนั้นๆ มีมติพิจารณาให้บริษัททำหน้าที่บริหารจัดการในฐานะนิติบุคคลอาคารชุดต่อ

ปัจจุบันอาคารชุดที่บริษัทได้บริหารงานในฐานะนิติบุคคลฯ ได้แก่ นิติบุคคลอาคารชุด เดอะ ลอฟท์ อโศก ,นิติบุคคลอาคารชุด เดอะ ลอฟท์สีลม , นิติบุคคลอาคารชุด เดอะ ลอฟท์ เอกมัย , นิติบุคคลอาคารชุด ดิ เอสเทลล์ พร้อม พงษ์ และนิติบุคคลอาคารชุดเทตต์ สาทร ทเวลฟ์

**4. ธุรกิจนายหน้าซื้อ ขาย และให้เช่า อสังหาริมทรัพย์**

บริษัท อสังหา เรียลลิตี้ จำกัด ดำเนินธุรกิจนายหน้าซื้อ ขาย และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ให้กับลูกค้าที่เป็นโครงการร่วมทุนของบริษัทไรมอนแลนด์เอง และรวมถึงโครงการของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์อื่นๆอีกด้วยเช่นกัน รายได้หลักของบริษัทมาจากค่าธรรมเนียมของการขายห้องชุด ที่เจ้าของห้องชุดเดิมต้องการขายเพื่อทำกำไร ทั้งก่อนหรือหลังการโอนกรรมสิทธิ์ในส่วนของการปล่อยเช่าก็เช่นเดียวกัน ทางบริษัท อสังหาเรียลตี้เองเป็นตัวกลางในการ

ช่วยลูกค้าที่เป็นนักลงทุนจากการปล่อยห้องเช่าระยะยาว หาผู้เช่าทำสัญญาและเก็บค่าธรรมเนียมจากการปล่อยเช่านั้นๆ รวมถึงการประสานงานกับส่วนต่างๆในระยะเวลาการเช่าจนกระทั่งสิ้นสุดสัญญา

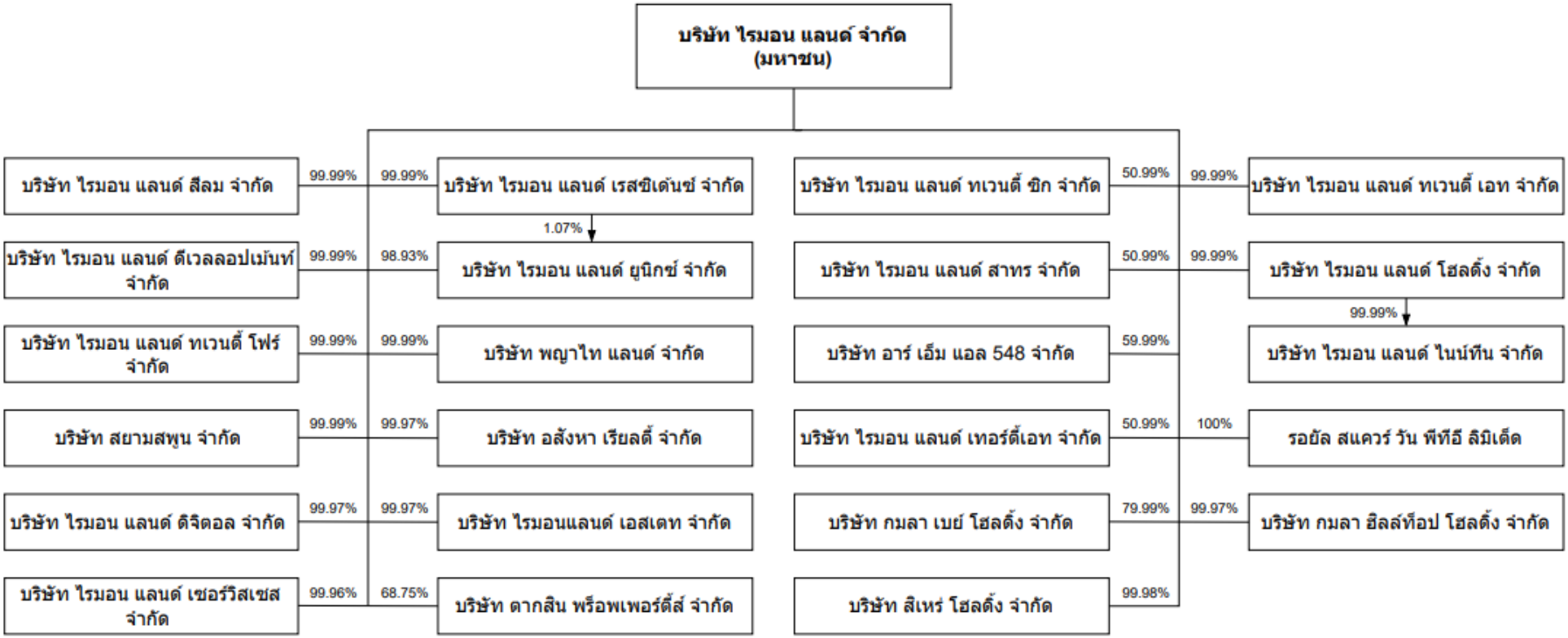
**โครงสร้างรายได้**

| รายได้ | 2563 | | 2564 | | 2565 | | 9m65 | | 9m66 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ | 2,961.11 | 93.37 | 2,188.68 | 87.04 | 67.60 | 19.20 | 42.62 | 14.60 | 7.07 | 3.21 |
| รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ | 30.96 | 0.98 | 26.72 | 1.06 | 36.99 | 10.51 | 25.99 | 8.91 | 27.31 | 12.4 |
| รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม | 8.53 | 0.27 | - | 0.00 | - | 0.00 | - | 0.00 | - | 0 |
| รายได้อื่น | 170.91 | 5.39 | 299.19 | 11.90 | 247.46 | 70.29 | 223.21 | 76.49 | 185.9 | 84.4 |
| **รายได้รวม** | **3,171.50** | **100.00** | **2,514.59** | **100.00** | **352.05** | **100.00** | **291.81** | **100.00** | **220.28** | **100.00** |

หมายเหตุ รายได้อื่น ประกอบด้วย รายได้ค่าบริหารโครงการ ค่าธรรมเนียมการตลาด ค่าธรรมเนียมการค้ำประกัน เงินปันผลรับ กำไรจากการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย รายได้จากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขาย และอื่นๆ

## โครงสร้างบริษัทฯ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) มีบริษัทย่อยทั้งสิ้น 19 บริษัท และบริษัทร่วมค้าทั้งสิ้น 4 บริษัท โดยมีรายละเอียดดังนี้



| รายชื่อบริษัทย่อยในประเทศ | ประเภท/ลักษณะธุรกิจ | ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท) | สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ) |
|---|---|---|---|
| บริษัท ไรมอน แลนด์ เรสซิเด้นซ์ จำกัด | หยุดดำเนินกิจการ | 10.00 | 99.99 |
| บริษัท ไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 31.25 | 99.99 |
| บริษัท ไรมอน แลนด์ สีลม จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 45.00 | 99.99 |
| บริษัท สยามสพูน จำกัด | หยุดดำเนินกิจการ | 47.00 | 99.99 |
| บริษัท ไรมอน แลนด์ โฮลดิ้ง จำกัด | ลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 159.66 | 99.99 |
| ■ บริษัท ไรมอน แลนด์ ไนน์ทีน จำกัด | หยุดดำเนินกิจการ | 50.00 | 99.99 |
| บริษัท ไรมอน แลนด์ ทเวนตี้ เอท จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 512.41 | 99.99 |
| บริษัท ไรมอน แลนด์ ทเวนตี้ โฟร์ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 5.00 | 99.99 |
| บริษัท พญาไท แลนด์ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 375.05 | 99.99 |
| บริษัท สิเหร่ โฮลดิ้ง จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 1.00 | 99.98 |
| บริษัท ไรมอนแลนด์ เอสเตท จำกัด | หยุดดำเนินกิจการ | 1.00 | 99.97 |
| บริษัท อสังหา เรียลตี้ จำกัด | นายหน้า ตัวแทนในการซื้อขาย ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ | 1.00 | 99.97 |
| บริษัท ไรมอน แลนด์ ดิจิตอล จำกัด | หยุดดำเนินกิจการ | 1.00 | 99.97 |
| บริษัท กมลา ฮิลล์ท็อป โฮลดิ้ง จำกัด | ธุรกิจร้านอาหารและบริการ | 1.00 | 99.97 |
| บริษัท ไรมอน แลนด์ เซอร์วิสเซส จำกัด | ให้บริการ | 0.50 | 99.96 |
| บริษัท ไรมอน แลนด์ ยูนิกซ์ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 1,035.00 | 99.50 |
| บริษัท กมลา เบย์ โฮลดิ้ง จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 169.80 | 79.99 |
| บริษัท ตากสิน พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 1,200.00 | 68.75 |

| รายชื่อบริษัทย่อยในต่างประเทศ | ประเภท/ลักษณะธุรกิจ | ทุนจดทะเบียน (ดอลล่าร์สิงคโปร์) | สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ) |
|---|---|---|---|
| Royal Square One Pte. Ltd. | ธุรกิจโฮลดิ้ง | 50,000 | 100.00 |

| รายชื่อบริษัทร่วมทุน | ประเภท/ลักษณะธุรกิจ | ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท) | สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ) |
|---|---|---|---|
| บริษัท อาร์ เอ็ม แอล 548 จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 3,166.66 | 59.99 |
| บริษัท ไรมอน แลนด์ ทเวนตี้ ซิก จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 72.42 | 50.99 |
| บริษัท ไรมอน แลนด์ สาทร จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 547.37 | 50.99 |
| บริษัท ไรมอน แลนด์ เทอร์ตี้เอท จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 1,739.64 | 50.99 |

หมายเหตุ ข้อมูลจากรายงาน one report 56-1

**ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน**

- **ภาวะอุตสาหกรรม**

เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายตัวร้อยละ 2.8 ในปี 2566 จากการคาดการณ์ของธนาคารแห่งประเทศไทย โดยแรงส่งมาจากการบริโภคภาคเอกชน เนื่องจากการขยายตัวของเศรษฐกิจจากภาคการส่งออกสินค้าและภาคการท่องเที่ยว โดยมีการคาดการณ์ว่า อัตราการขยายตัวของเศรษฐกิจไทยจะขยายตัว ร้อยละ 4.4 ในปี 2567 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจาก (1) การบริโภคภาคเอกชนมีแนวโน้มขยายตัวดีจากภาคบริการเป็นสำคัญ สอดคล้องกับตลาดแรงงานที่ฟื้นตัวดีโดยเฉพาะการจ้างงานในสาขาที่เกี่ยวเนื่องกับการท่องเที่ยว รวมถึงมีแรงส่งเพิ่มเติมจากนโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐ (2) ภาคการท่องเที่ยวที่ฟื้นต่อเนื่อง สะท้อนจากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติและเครื่องชี้ความต้องการท่องเที่ยวในไทยที่ยังอยู่ในทิศทางฟื้นตัว โดยคาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในปี 2566 และ 2567 จะอยู่ 28.5 และ 35 ล้านบาทตามลำดับ และ (3) การส่งออกสินค้าที่มีแนวโน้มกลับมาขยายตัวได้ตามอุปสงค์สินค้าโลกที่อยู่ในทิศทางฟื้นตัว และการกลับมาของวัฏจักรอิเล็กทรอนิกส์ โดยล่าสุดการส่งออกยานยนต์และเครื่องใช้ไฟฟ้าเริ่มมีทิศทางปรับดีขึ้นตามอุปสงค์ของประเทศคู่ค้าหลัก

ในขณะที่อัตราเงินเฟ้อคาดว่าจะอยู่ที่ร้อยละ 1.6 ในปี 2566 และร้อยละ 2.6 ในปี 2567 โดยในช่วงที่เหลือของปี 2566 อัตราเงินเฟ้อมีแนวโน้มอยู่ในระดับต่ำจากผลของมาตรการช่วยเหลือค่าครองชีพของภาครัฐ อัตราเงินเฟ้อหมวดอาหารสดที่ลดลง และผลของฐานที่สูงในปีก่อนหน้า ขณะที่ในปี 2567 อัตราเงินเฟ้อมีแนวโน้มปรับเพิ่มขึ้นตามอุปสงค์ในประเทศที่ฟื้นตัวแรงส่งเพิ่มเติมจากนโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐและนโยบายการปรับขึ้นค่าจ้างขั้นต่ำ รวมถึงราคาอาหารที่สูงขึ้นจากปรากฏการณ์เอลนีโญ ทั้งนี้อัตราเงินเฟ้อยังมีความเสี่ยงด้านสูง (1) แรงกดดันเงินเฟ้อด้านอุปสงค์ที่อาจเพิ่มขึ้นจากนโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐในระยะข้างหน้า และ (2) การส่งผ่านต้นทุนเพิ่มเติมของผู้ประกอบการตามต้นทุนราคาอาหารที่อาจปรับเพิ่มขึ้นหากปรากฏการณ์เอลนีโญรุนแรงกว่าคาด

**แนวโน้มอุตสาหกรรมและสภาวะการแข่งขันในอนาคต**

**ตลาดคอนโดมิเนียม**

ปี 2566 ได้รับการคาดหมายว่าเป็นปีที่ตลาดคอนโดมิเนียมจะฟื้นฟู จากการเปิดเผยของบริษัท ไนท์แฟรงค์ ประเทศไทย ซึ่งเป็นบริษัทที่ปรึกษาเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ได้ชี้ว่า ตลาดคอนโดมิเนียมในช่วงที่ผ่านมายังคงมีสถานกาณ์ที่ไม่เปลี่ยนแปลงมากนัก ในส่วนของการเปิดตัวคอนโดมิเนียมใหม่ๆ หรือ Supply นั้น ได้เห็นการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ผู้พัฒนาโครงการต่างมุ่งหวังว่าการเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบและการขยายตัวของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวจะดึงดูดนักลงทุนและผู้ซื้อจากต่างประเทศ เพื่อเพิ่มอุปสงค์สำหรับโครงการเดิมและโครงการเปิดใหม่มากขึ้น ต่างจากผู้ซื้อชาวไทยที่ยังคงมีกำลังซื้อที่ไม่เข้มแข็ง

ทั้งนี้ ในไตรมาสที่ 2 ของปี 2566 มีคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ทั้งหมด 11,930 หน่วย ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 40.1 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา แต่หากเทียบกับปีก่อนหน้านั้นกลับลดลงร้อยละ 21.3 โดยส่วนใหญ่ของคอนโดมิเนียมโครงการใหม่นั้นตั้งอยู่นอกเมือง คิดเป็นร้อยละ 88 ในขณะที่โครงการที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ มีเพียงร้อยละ 12 และยังคงไม่มีการเพิ่มอุปทานใหม่ในใจกลางกรุงเทพฯ ในไตรมาสนี้ ด้านความต้องการซื้อในไตรมาส 2 ปี 2566 ตลาดคอนโดมิเนียมมีอัตราการขายเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 27.9 ลดลงจากไตรมาสก่อนหน้าถึงร้อยละ 14.5 แต่ถ้าเปรียบเทียบกับปีก่อนเพิ่มขึ้นร้อยละ

7.7 แม้จะมีสภาพตลาดที่ดูไม่ได้คึกคัก แต่ราคาขายคอนโดมิเนียมในไตรมาสที่สองของปีนี้กลับเห็นการปรับราคาขึ้นในทุกพื้นที่ โดยมีการเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 2.2 ซึ่งสะท้อนจากต้นทุนการก่อสร้างที่เพิ่มสูงขึ้น ส่งผลให้ผู้ประกอบการไม่สามารถลดราคาขายได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในโครงการที่เพิ่งเปิดขายและกำลังอยู่ระหว่างการก่อสร้าง

ข้อมูลคาดการณ์แนวโน้มตลาดคอนโดมิเนียมในปี 2567 ของศูนย์วิจัยกรุงศรีฯ คาดการณ์ว่าในปี 2567 ตลาดคอนโดมิเนียมมีแนวโน้มฟื้นตัวต่อเนื่อง โดยเฉพาะในพื้นที่ใจกลางเมืองเพื่อรองรับกำลังซื้อระดับกลาง-บน และชาวต่างชาติ ปัจจัยสนับสนุนมาจาก (1) คาดว่านักท่องเที่ยวต่างชาติจะเพิ่มขึ้นสู่ระดับ 43 ล้านคนภายในปี 2569 ช่วยกระตุ้นกำลังซื้อของชาวต่างชาติ อาทิ กลุ่มที่ต้องการบ้านหลังที่ 2 และกลุ่มที่ต้องการซื้อเก็บเพื่อใช้พักผ่อนในช่วงมาเมืองไทย (2) การเข้ามาลงทุนหรือทำงานในไทยของชาวต่างชาติ (Expatriates) ซึ่งรวมถึงการย้ายฐานการลงทุนเพื่อหลีกเลี่ยงความเสี่ยงจากสงครามการค้าในจีน จะหนุนความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น

- **ตลาดคอนโดมิเนียมระดับลักชัวรี**

ตลาดคอนโดมิเนียมระดับซูเปอร์ไพรม์และไพร์มที่มีราคาต่อตารางเมตรเกิน 300,000 บาทยังคงขยายตัว แม้ว่าพื้นที่สำหรับการพัฒนาจะเริ่มจำกัด แต่ความต้องการในกลุ่มตลาดนี้ยังสูงอย่างต่อเนื่อง ทั้งจากผู้ซื้อชาวไทยและชาวต่างชาติ ที่มองหาทรัพย์สินซึ่งสามารถเพิ่มมูลค่าได้ในระยะยาว นอกจากนี้ กลุ่มผู้ซื้อเหล่านี้มักเลือกลงทุนในคอนโดมิเนียมดังกล่าวเพื่อเก็งกำไรในอนาคต เนื่องจากทำเลในใจกลางกรุงเทพฯ ยังคงมีความน่าดึงดูดอย่างไม่เปลี่ยนแปลง

ข้อมูลจากบริษัทที่ปรึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์ ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ ประเทศไทย ระบุว่า ณ กลางปี พ.ศ. 2566 พบว่า มีคอนโดมิเนียมหรูในตลาดทั้งสิ้น 5,271 ยูนิต แต่ไม่มีโครงการใหม่เปิดขายในครึ่งปีแรก ส่วนใหญ่ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท คิด เป็นร้อยละ 39 รองลงมาคือย่านสาทร สีลม และลุมพินี ที่ร้อยละ 30 และร้อยละ 24 ตามลำดับ ในขณะที่คอนโดริมแม่น้ำ เจ้าพระยามีเพียงร้อยละ 7 เท่านั้น จากยอดขายในครึ่งปีแรกของปี พ.ศ. 2566 มียอดขายไป 4,309 ยูนิต จากทั้งหมด 5,194 ยูนิต โดยมีอัตราการขายอยู่ที่ร้อยละ 83 ซึ่งผู้ซื้อส่วนใหญ่คือชาวไทยที่มีฐานะดี และมีกลุ่มลูกค้าชาวจีนที่เริ่มกลับมาให้ความสนใจ ในตลาดนี้อีกครั้ง

โดยราคาขายเฉลี่ยของคอนโดหรูนั้นอยู่ที่ประมาณ 273,000 บาทต่อตารางเมตร ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.96 และด้วยอัตรา การดูดซับที่สูง ทำให้ตลาดเหลือหน่วยขายน้อย โดยเหลือเพียงร้อยละ 20 นี้ส่งผลให้โอกาสในการเลือกซื้อลดลง ซึ่งทางไนท์ แฟรงค์คาดการณ์ว่าความต้องการคอนโดมิเนียมในกลุ่มนี้ยังคงมีอยู่อย่างต่อเนื่อง เนื่องจากความสามารถในการเพิ่มมูลค่าได้ดี ไม่ว่าจะปล่อยเช่าหรือขายต่อ โดยพื้นที่ที่ดินที่ยังว่างสำหรับการพัฒนาเริ่มเหลือน้อย ส่งผลให้ราคาขายอาจเพิ่มสูงขึ้นในอนาคต ผู้พัฒนาอาจจำเป็นต้องรอจังหวะ และพัฒนาโครงการที่ตอบโจทย์ความต้องการที่อยู่อาศัย โดยทำเลจะเป็นปัจจัยเสริมให้ โครงการเหล่านี้ยังคงรักษาความน่าสนใจ

นอกจากนี้แนวโน้มที่กำลังกลับมาของผู้บริโภคจากภูมิภาคเอเชีย โดยเฉพาะคนกลุ่มจีน อาจส่งผลให้กำลังซื้อในตลาด คอนโดในระดับนี้กลับมาคึกตักอีกครั้ง ซึ่งคาดการณ์ว่าจะเป็นสัญญาณเชิงบวกต่อเหล่าผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อนหน้านี้ได้ ถอนตัวจากการพัฒนาในทำเลที่มีศักยภาพ นำมาสู่การเริ่มต้นศึกษาและเตรียมการสำหรับการก่อสร้างโครงการใหม่ ๆ เพื่อ รองรับความต้องการที่แท้จริงจากกลุ่มผู้ซื้อและนักลงทุน ไม่ว่าจะเป็นคนไทยหรือชาวต่างชาติ

**แนวโน้มตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2567 - 2569**

จากรายงานแนวโน้มธุรกิจหรืออุตสาหกรรมปี 2567-2569 ในหัวข้อ "ธุรกิจที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล" จากศูนย์วิจัยกรุงศรี ได้มีการประเมินว่าในปี 2567-2569 ยอดขายที่อยู่อาศัยจะทยอยฟื้นตัว อย่างค่อยเป็นค่อยไปที่ระดับ 2-3% ต่อปี หรือเฉลี่ยปีละ 8.3 หมื่นยูนิต ด้านยูนิตเปิดขายใหม่จะเพิ่มขึ้นในระดับ 3-4% ต่อปี หรือปีละ 9.6 หมื่นยูนิต ซึ่งยังคงต่ำกว่าระดับเฉลี่ย 1.1 แสนยูนิตในช่วงปี 2560-2562 ส่วนใหญ่จะเป็นโครงการจากผู้ประกอบการรายใหญ่ที่มีฐานเงินทุนแข็งแกร่งและเป็นโครงการที่มีจำนวนยูนิตไม่มาก โดยแนวโน้มที่อยู่อาศัยแต่ละประเภท มีดังนี้

- **บ้านแนวราบ (บ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์):** คาดว่าบ้านเดี่ยวจะเติบโตได้ต่อเนื่องแต่ในอัตราไม่สูงมากนัก เนื่องจากมีการเติบโตมาโดยตลอดในช่วงวิกฤต COVID-19 โดยเฉพาะบ้านเดี่ยวระดับบนราคายูนิตละ 20 ล้านบาทขึ้นไป (อัตราการดูดซับสูงสุดในปี 2565 ที่ระดับ 45%) โดยผู้ประกอบการมีแนวโน้มพัฒนาโครงการเพื่อรองรับกลุ่มลูกค้า Real demand ระดับบนที่มีกำลังซื้อสูง เน้นอยู่อาศัยจริง ภายใต้สภาพแวดล้อมที่มีความปลอดภัย มีความเป็นส่วนตัว และมีความสะดวกในการดำเนินชีวิต โดยเฉพาะทำเลใกล้โรงเรียนนานาชาติ กรุงเทพฯ ฝั่งตะวันออก (ถนนกรุงเทพกรีฑาตัดใหม่) และกรุงเทพฯ ตอนเหนือ ส่วนทาวน์เฮ้าส์มีแนวโน้มเติบโตทรงตัว เนื่องจากมีอุปทานเหลือขายเกือบ 40% ของยูนิตเหลือขายทั้งหมดในปี 2565 โดยเฉพาะทาวน์เฮ้าส์ราคา 2-3 ล้าน (สัดส่วนถึง 50% ของทาวน์เฮ้าส์เหลือขายทั้งหมด) ประกอบกับกำลังซื้อของลูกค้าหลักอยู่ในกลุ่มระดับกลาง-ล่างมีแนวโน้มฟื้นตัวช้า จากปัญหาหนี้ครัวเรือนสูงและอัตราดอกเบี้ยที่ปรับสูงขึ้นทำให้ความสามารถในการซื้อลดลง ด้านผู้ประกอบการคาดว่ารายใหญ่จะสามารถประคองธุรกิจให้เติบโตต่อไปได้ ขณะที่รายกลาง-เล็กจะเผชิญการแข่งขันรุนแรงทั้งด้านต้นทุนการก่อสร้างและต้นทุนการเงิน
- **คอนโดมิเนียม:** อุปทานมีแนวโน้มฟื้นตัวต่อเนื่อง ส่วนหนึ่งเพื่อรองรับกลุ่มผู้ซื้อเพื่อลงทุนระยะยาว เนื่องจากคอนโดมีเนียมเป็นที่ต้องการของผู้เช่าบางกลุ่ม (ผลจากราคาน้ำมัน ราคาสินค้าและค่าครองชีพโดยรวมที่ปรับสูงขึ้น ลดทอนกำลังซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคระดับกลาง-ล่าง) โดยอุปทานคอนโดมีเนียมมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในพื้นที่ใจกลางเมืองเพื่อรองรับกำลังซื้อระดับกลาง-บน และชาวต่างชาติ รวมถึงทำเลใกล้แหล่งงาน อาทิ ลาดกระบัง (ใกล้นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง) และแนวรถไฟฟ้าเปิดใหม่ อาทิ (1) สายสีชมพู (แคราย-มีนบุรี เปิดให้บริการเดือนพฤศจิกายน 2566 เชื่อมการเดินทางระหว่างกรุงเทพฯ ฝั่งตะวันออก ฝั่งเหนือ และจังหวัดนนทบุรีเข้าสู่พื้นที่ใจกลางเมือง) โดยย่านมีนบุรีซึ่งเป็นจุดตัดของรถไฟฟ้าสายสีชมพูและสายสีส้ม (ตะวันออก) คาดว่าจะมีการขยายตัวของชุมชนและโครงการที่อยู่อาศัย รวมถึงการเป็นแหล่งงานในอนาคต และ (2) สายสีส้ม (ตลิ่งชัน-มีนบุรี) เชื่อมกรุงเทพฯ ตะวันออกและตะวันตก โดยสายสีส้ม (ตะวันออก) (เปิดให้บริการปี 2568) จะเพิ่มศักยภาพให้แก่ทำเลย่านรามคำแหง ทว่าการเติบโตของคอนโดมีเนียมในภาพรวมยังถูกจำกัดจากอุปทานคงค้างสูงโดยเฉพาะบริเวณกรุงเทพฯ รอบนอก เช่น แนวรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน (หัวลำโพง-บางแค) และสายสีเขียว (บางนา-สมุทรปราการ) ซึ่งคอนโดมีเนียมยังไม่เป็นที่นิยมเมื่อเทียบกับโครงการแนวราบในทำเลเดียวกัน และมีศักยภาพเชิงทำเลต่ำกว่าพื้นที่อื่นโดยเปรียบเทียบ ทั้งนี้ คอนโดมิเนียมส่วนใหญ่จะถูกพัฒนาโดยผู้ประกอบการรายใหญ่ที่มีศักยภาพทั้งด้านการบริหารโครงการ การตลาดและเงินทุนหมุนเวียน

ทั้งนี้ จากสถานการณ์ที่ผ่านมา ตลาดที่อยู่อาศัยเผชิญภาวะซบเซาในช่วงวิกฤติ COVID-19 ในปี 2563 และ 2564 ส่งผลให้ผู้ประกอบการชะลอการเปิดขายโครงการใหม่ ท่ามกลางอุปสงค์ที่ซบเซาทั้งจากผู้ซื้อในประเทศและต่างประเทศ อย่างไรก็ตาม แรงกระตุ้นจากมาตรการภาครัฐมีส่วนช่วยเร่งการตัดสินใจซื้อของผู้ซื้อบางกลุ่มที่ยังมีกำลังซื้อในเกณฑ์ดี อาทิ การลดค่าจดทะเบียนการโอนและจดจำนองสำหรับราคาบ้านไม่เกิน 3 ล้านบาท (1 กุมภาพันธ์ 2564- 30 มกราคม 2565) การลดอัตราจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างรอบปี 2564 ลง 90% และการผ่อนคลายมาตรการ LTV เป็นการชั่วคราว (20 ตุลาคม 2564 - 31 ธันวาคม 2565) หนุนยอดขายที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น 11.8% ในปี 2564 ที่ระดับ 67,271 ยูนิต ซึ่งเป็นครั้งแรกในรอบ 8 ปีที่ยอดขายมีจำนวนสูงกว่ายูนิตเปิดขายใหม่ (ภาพที่ 6) ส่งผลให้ยูนิตเหลือขายสะสม (Cumulative unsold units) ณ สิ้นปี 2564 อยู่ที่ 189,948 ยูนิต ลดลง -6.3%จากปี 2563

ในปี 2565 ตลาดที่อยู่อาศัยทยอยฟื้นตัวขึ้นตามการฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไปของกำลังซื้อในประเทศ ซึ่งได้อานิสงส์จากการเติบโตของภาคส่งออกและภาคท่องเที่ยวหลังสถานการณ์ COVID-19 คลี่คลาย ประกอบกับภาครัฐเร่งออกมาตรการเพื่อกระตุ้นตลาดที่อยู่อาศัย อย่างไรก็ตาม อุปสงค์ที่อยู่อาศัยในภาพรวมยังถูกจำกัดจากกำลังซื้อที่ถูกลดทอนจากอัตราเงินเฟ้อที่เร่งขึ้นอย่างรวดเร็ว ผลักดันให้ราคาสินค้าและบริการปรับสูงขึ้น

- **ตลาดสำนักงานให้เช่า / อาคารเชิงพาณิชย์**

ปี 2566-2568 คาดว่าธุรกิจสำนักงานให้เช่าจะฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป โดยกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่กระเตื้องขึ้นจะทำให้ภาคธุรกิจเพิ่มการจ้างงานจึงมีความต้องการพื้นที่สำนักงานต่อเนื่อง พื้นที่สำนักงานใหม่ที่มีแนวโน้มเข้าสู่ตลาด (ไม่น้อยกว่า 8.5 แสนตารางเมตร) มากกว่าการเพิ่มขึ้นของอุปสงค์การเช่า (ส่วนหนึ่งจากการทำงานแบบ Hybrid working) ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่มีทิศทางปรับลดสู่ระดับต่ำสุดในรอบ16 ปี อยู่ที่ 84% ด้านค่าเช่าเฉลี่ยมีแนวโน้มทรงตัวถึงปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อยสำหรับอาคารสำนักงานที่สร้างเสร็จใหม่ในพื้นที่ CBD และพื้นที่ Grade A ใน Non-CBD ซึ่งยังเป็นที่ต้องการของภาคธุรกิจ แต่ในพื้นที่อื่นค่าเช่ามีแนวโน้มทรงตัวถึงปรับลดลง

- **ธุรกิจอาคารสำนักงานเพื่อขาย/ ให้เช่าพื้นที่ (Prime Area ในกทม.):** รายได้มีแนวโน้มเติบโตดีต่อเนื่อง เนื่องจากผู้ประกอบการรายใหม่เข้ามาแข่งขันได้ยาก จากการที่ต้องใช้เงินลงทุนสูงและพื้นที่ก่อสร้างอาคารสำนักงานใหม่ในย่าน Prime Area มีจำกัด ตลาดส่วนใหญ่จึงเป็นของผู้ประกอบการรายเดิมที่มีความได้เปรียบทั้งด้านเงินทุนและการสะสมที่ดินในทำเลศักยภาพ อย่างไรก็ตาม อุปสงค์ที่ฟื้นตัวช้ากว่าอุปทานที่จะเข้าสู่ตลาดตามแผนการลงทุนของผู้ประกอบการ อาจส่งผลให้อัตราการเช่าปรับลดลงบ้าง ขณะที่ค่าเช่าจะปรับขึ้นได้ไม่มากนัก แต่ยังคงอยู่ในระดับสูงกว่าพื้นที่อื่น ๆ
- **ผู้ประกอบการธุรกิจอาคารสำนักงานในพื้นที่กรุงเทพฯ ย่านรอบนอกและพื้นที่ปริมณฑล:** รายได้มีแนวโน้มทรงตัวหรือปรับลดเล็กน้อยสำหรับอาคาร Grade B และอาคารเก่า เนื่องจากเป็นทำเลที่ราคาที่ดินยังไม่สูงมากและหาที่พัฒนาโครงการได้ง่าย จึงจูงใจนักลงทุนรายใหม่เข้าสู่ตลาดอย่างต่อเนื่อง การแข่งขันจึงสูง ผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นบริษัทขนาดกลาง-เล็กที่มีความเปราะบางต่อภาวะเศรษฐกิจ จึงต้องใช้เวลาในการฟื้นตัว และเป็นปัจจัยจำกัดการปรับขึ้นของอัตราค่าเช่า

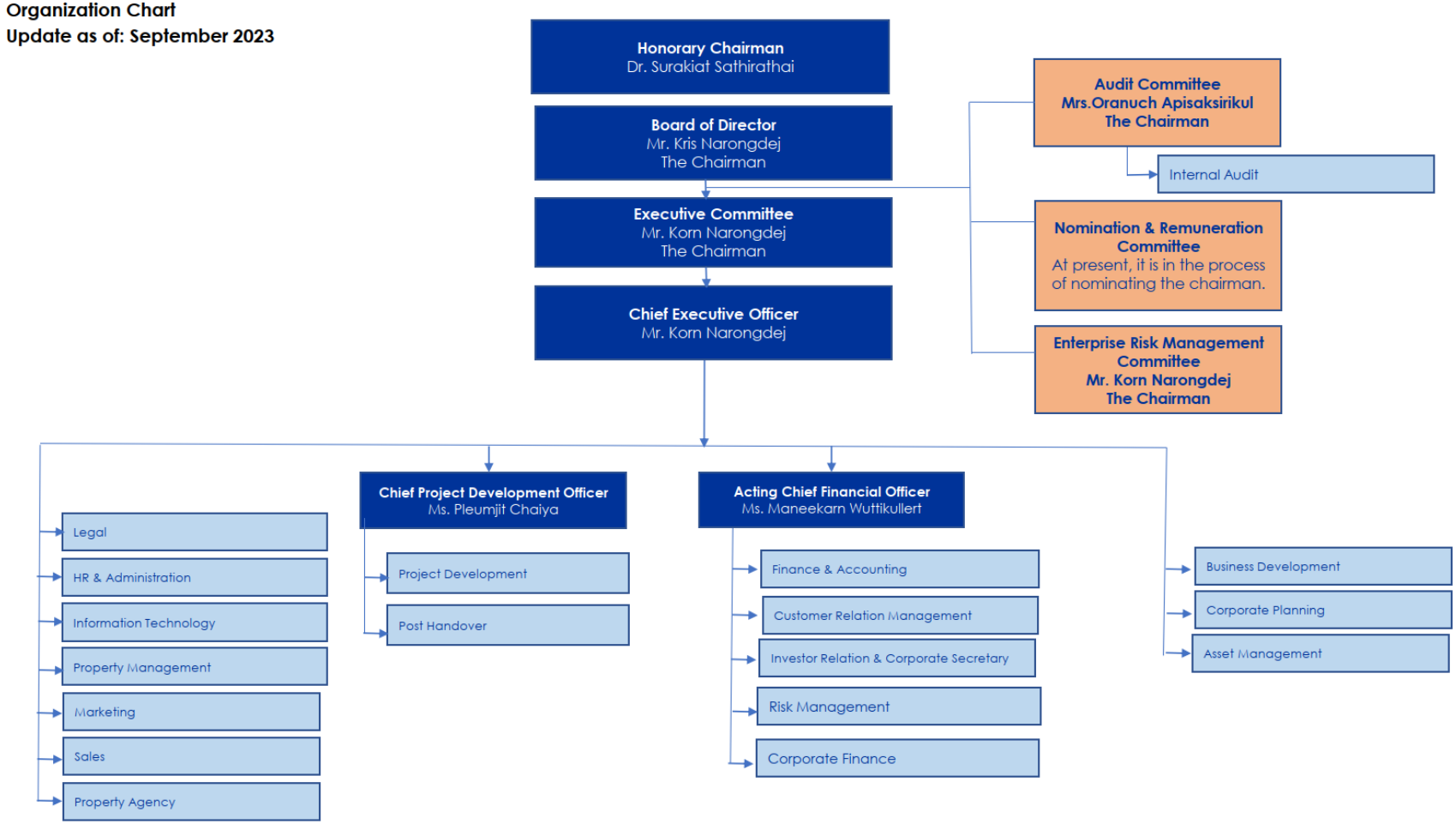
จากสถานการณ์ที่ผ่านมา ความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานชะลอลงนับแต่มีการแพร่ระบาดของ COVID-19 ในปี 2563 สอดคล้องกับดัชนีความเชื่อมั่นภาคธุรกิจ (BSI) ดิ่งลงสู่ระดับต่ำสุดในรอบ 12 ปี (ภาพที่ 6) จึงกดดันรายได้ของภาคธุรกิจที่เป็นผู้เช่าพื้นที่ ส่งผลให้ต้องเร่งปรับตัว อาทิ การปรับลดขนาดองค์กร การควบคุมค่าใช้จ่ายด้วยการลดจำนวน

พนักงาน รวมถึงการปรับเปลี่ยนรูปแบบจากการทำงานที่สำนักงานมาเป็นการทำงานที่บ้าน (Work from home) หรือทำงานนอกสถานที่เพื่อรักษาระยะห่างทางสังคม ตลอดจนการใช้เทคโนโลยีออนไลน์เข้ามาช่วยเหลือการทำงานมากขึ้น ปัจจัยข้างต้น ทำให้ความต้องการใช้พื้นที่อาคารสำนักงานลดลง นำมาสู่การปรับลดขนาดพื้นที่เช่าหรือมีการคืนพื้นที่เช่าเพิ่มขึ้น

ช่วง 9 เดือนแรกของปี 2565 การฉีดวัคซีนที่ครอบคลุมประชากรในวงกว้าง ทำให้ความกังวลเรื่องการแพร่ระบาดของ COVID-19 ลดลงในทุกภาคส่วน ส่งผลให้ช่วงไตรมาส 2 ความต้องการเช่าพื้นที่กลับมาเพิ่มขึ้นเป็นครั้งแรกนับตั้งแต่ปี 2563 โดยภาคธุรกิจบางส่วนเริ่มขยับขยายพื้นที่สำนักงาน และมีการย้ายทำเลการทำงาน เช่น บริษัทต่างชาติและบริษัทเทคโนโลยีบางกลุ่มโยกย้ายพื้นที่สำนักงานไปอาคารที่ใหม่กว่า (ซึ่งอาจมีพื้นที่มากขึ้นขณะที่ค่าเช่าใกล้เคียงกับอาคารเดิม) ขณะที่ผู้เช่าบางกลุ่มย้ายไปอาคารที่มีค่าเช่าต่ำกว่า อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าบางส่วนยังต่ออายุสัญญาเช่าในอาคารเดิม แต่อาจขอปรับลดราคาค่าเช่าและขนาดพื้นที่เช่าเพื่อควบคุมต้นทุน ส่งผลให้ผู้ให้เช่าอาคารปรับกลยุทธ์เพิ่มความยืดหยุ่นด้านราคาค่าเช่ามากขึ้น ซึ่งรวมถึงการเสนอส่วนลดและปรับลดราคาเพื่อรักษาผู้เช่าเดิม และดึงดูดผู้เช่าใหม่ เมื่อผนวกกับการทยอยผ่อนคลายเกณฑ์เปิดประเทศรับนักท่องเที่ยวต่างชาติอย่างเต็มรูปแบบ (1 กรกฎาคม) ช่วยหนุนกิจกรรมทางเศรษฐกิจและสังคมให้ฟื้นตัวดีขึ้น สะท้อนจากดัชนี BSI ปรับดีขึ้นสู่ระดับก่อนเกิด COVID-19 (ปี 2562) ส่งผลให้หลายองค์กรเริ่มให้พนักงานทยอยกลับมาทำงานที่สำนักงาน อย่างไรก็ตาม บางองค์กรยังคงเลือกใช้การทำงานแบบ Hybrid ที่ผสมผสานระหว่างการทำงานที่สำนักงานและการทำงานนอกสถานที่

## ผังโครงสร้างองค์กรของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566

**Organization Chart**
**Update as of: September 2023**



**รายชื่อกรรมการ**

รายชื่อคณะกรรมการบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2567 มีกรรมการทั้งหมด 7 ท่าน ดังนี้

| รายชื่อ | อำนาจลงนาม |
|---|---|
| นายกฤษณ์ ณรงค์เดช | นายกฤษณ์ ณรงค์เดช และ นายกรณ์ ณรงค์เดช ลงลายมือชื่อร่วมกัน |
| นายกรณ์ ณรงค์เดช | |
| นายตัน ซวี เบ็ง เคลวิน | |
| นายเตย์ เคียน เซ็ง จอห์น | |
| นางอรนุช อภิศักดิ์ศิริกุล | |
| นายเบร็นตัน จัสติน มอเรลโล | |
| นายพาที สารสิน | |

หมายเหตุ ข้อมูลจาก www.set.or.th ณ วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2567

**รายชื่อผู้ถือหุ้น**

รายชื่อผู้ถือหุ้น 10 อันดับแรกของ บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2567 ดังนี้

| รายชื่อผู้ถือหุ้น | สัญชาติ | จำนวนหุ้น (หุ้น) | มูลค่า (บาท) | สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ) |
|---|---|---|---|---|
| บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด | ไทย | 997,865,800 | 997,865,800.00 | 23.97 |
| MESA THAI PTE.LTD | สิงคโปร์ | 893,000,000 | 893,000,000.00 | 21.40 |
| ซิกส์ เอสไอเอส เอจี | สวิสเซอร์แลนด์ | 170,191,000 | 170,191,000.00 | 4.08 |
| บริษัท โค้วยู่ฮะมอเตอร์ จำกัด | ไทย | 134,486,400 | 134,486,400.00 | 3.22 |
| DB AG SG SES CLT ACC FOR ALBULA INVESTMENT FUND LIMITED | สิงคโปร์ | 119,563,100 | 119,563,100.00 | 2.87 |
| นายจิรวุฒิ คุวานันท์ | ไทย | 110,000,000 | 110,000,000.00 | 2.64 |
| บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด | ไทย | 99,283,707 | 99,283,707.00 | 2.38 |
| นาง ณัฐธิดา ชุณห์อรรถกิจ | ไทย | 70,300,000 | 70,300,000.00 | 1.68 |
| น.ส. สิริน คงอุดมสิน | ไทย | 59,924,900 | 59,924,900.00 | 1.44 |
| นาย ชูชาติ ชัยชูเกียรติ | ไทย | 54,200,000 | 54,200,000.00 | 1.30 |
| **รวม** | | **2,708,814,907** | **2,708,814,907.00** | **64.98** |

หมายเหตุ ข้อมูลจาก www.set.or.th ณ วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2567

**ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ**

งบแสดงฐานะทางการเงินของบริษัทฯ ในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา ตั้งแต่ปี 2563 – ไตรมาสที่ 3 ปี 2566 มีดังนี้

| หน่วย : ล้านบาท | 31 ธ.ค. 63 (ตรวจสอบ) | 31 ธ.ค. 64 (ตรวจสอบ) | 31 ธ.ค. 65 (ตรวจสอบ) | 30 ก.ย. 66 (สอบทาน) |
|---|---|---|---|---|
| **สินทรัพย์** | | | | |
| **สินทรัพย์หมุนเวียน** | | | | |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 210.16 | 1,250.35 | 105.32 | 66.16 |
| เงินฝากที่ติดภาระค้ำประกัน | - | - | - | 3.23 |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น | 55.54 | 66.60 | 88.88 | 97.48 |
| สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา - หมุนเวียน | 17.54 | - | - | - |
| สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรสุทธิ - หมุนเวียน | - | - | - | 283.96 |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | - | 150.00 | 300.00 | 150.00 |
| ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 3,070.72 | 1,904.35 | 983.54 | 1,011.97 |
| ห้องชุดที่มีไว้เพื่อขาย | 183.74 | - | - | - |
| เงินจ่ายล่วงหน้าให้ผู้รับเหมา | 6.61 | 8.24 | 1.95 | 1.09 |
| เงินจ่ายล่วงหน้าสำหรับการซื้อที่ดิน | 20.00 | - | - | - |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | 38.40 | 26.17 | 29.47 | 4.03 |
| **รวมสินทรัพย์หมุนเวียน** | 3,602.69 | 3,405.71 | 1,509.16 | 1,617.91 |
| **สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน** | | | | |
| เงินลงทุนในบริษัทย่อย | - | - | - | - |
| เงินลงทุนในการร่วมค้า | 2,686.68 | 2,983.64 | 3,393.72 | 2,678.58 |
| เงินจ่ายล่วงหน้าค่าเงินลงทุน | 377.33 | 377.33 | 407.33 | 407.33 |
| เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | - | - | - | 251.40 |
| สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา - ไม่หมุนเวียน | 19.03 | - | - | - |
| สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น | - | - | 237.20 | - |
| ที่ดินรอการพัฒนา | 1,656.46 | 1,660.01 | 1,660.01 | 1,666.34 |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 35.26 | 33.37 | 31.49 | 30.08 |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ | 596.25 | 601.65 | 615.99 | 645.77 |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้ | 197.98 | 196.16 | 200.81 | 254.16 |
| สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นนอกจากค่าความนิยม | 17.47 | 6.66 | 6.50 | 5.20 |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | 80.36 | 57.10 | 44.98 | 39.62 |
| ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย | 94.75 | 122.26 | 139.24 | 128.71 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | 7.25 | 7.18 | 8.92 | 32.39 |
| **รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน** | 5,768.82 | 6,045.36 | 6,746.19 | 6,139.58 |
| **รวมสินทรัพย์** | 9,371.51 | 9,451.07 | 8,255.35 | 7,757.49 |

| หน่วย : ล้านบาท | 31 ธ.ค. 63 (ตรวจสอบ) | 31 ธ.ค. 64 (ตรวจสอบ) | 31 ธ.ค. 65 (ตรวจสอบ) | 30 ก.ย. 66 (สอบทาน) |
|---|---|---|---|---|
| **หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น** | | | | |
| **หนี้สินหมุนเวียน** | | | | |
| เงินเบิกเกินบัญชี | - | - | - | 0.22 |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น | 180.97 | 175.28 | 93.68 | 87.70 |
| เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน | 52.02 | 26.30 | 8.68 | - |
| เงินมัดจำค่าที่ดิน | - | 555.72 | - | - |
| เงินรับล่วงหน้าค่าเงินลงทุน | - | 233.00 | 199.04 | 199.04 |
| เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า | 875.51 | 111.82 | 8.69 | 8.73 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 130.90 | 622.38 | 4.78 | 4.99 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | 144.90 | 87.10 |
| ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 8.52 | 6.62 | 2.68 | 8.01 |
| หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 192.82 | 1,245.26 | 2,102.93 | 1,384.64 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น | - | - | 51.30 | 1,093.54 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | - | - | - | 40.00 |
| หนี้สินที่เกี่ยวข้องกับคดีความ | - | - | 70.74 | 36.35 |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย | 5.68 | 38.42 | 1.62 | 1.91 |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | 12.51 | 18.56 | 11.17 | 11.37 |
| **รวมหนี้สินหมุนเวียน** | 1,458.92 | 3,033.37 | 2,700.23 | 2,963.59 |
| **หนี้สินไม่หมุนเวียน** | | | | |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | 1,448.23 | 95.45 | 94.33 | 94.60 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น | 153.40 | 104.90 | 57.10 | 9.00 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | 12.64 | 3.82 | 1.13 | 45.33 |
| หุ้นกู้ | 1,230.56 | 1,610.75 | 1,074.03 | 847.44 |
| หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | 19.53 | 8.16 | 7.83 | - |
| ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน | 21.64 | 16.10 | 20.42 | 25.96 |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น | 2.76 | 1.98 | 1.40 | 5.02 |
| **รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน** | 2,888.76 | 1,841.16 | 1,256.24 | 1,027.35 |
| **รวมหนี้สิน** | 4,347.68 | 4,874.52 | 3,956.47 | 3,990.94 |
| **ส่วนของผู้ถือหุ้น** | | | | |
| ทุนจดทะเบียน | 4,268.26 | 4,172.48 | 4,172.48 | 4,172.48 |
| ทุนที่ออกและชำระแล้ว | 4,172.48 | 4,172.48 | 4,172.48 | 4,172.48 |

| หน่วย : ล้านบาท | 31 ธ.ค. 63 (ตรวจสอบ) | 31 ธ.ค. 64 (ตรวจสอบ) | 31 ธ.ค. 65 (ตรวจสอบ) | 30 ก.ย. 66 (สอบทาน) |
|---|---|---|---|---|
| ส่วนเกินมูลค่าหุ้น | 167.26 | 167.26 | 167.26 | 167.27 |
| ส่วนต่ำจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย | (615.67) | (615.67) | (615.67) | (615.67) |
| ส่วนเกินทุนจากใบสำคัญแสดงสิทธิที่หมดอายุ | 28.94 | 28.94 | 28.94 | 28.94 |
| กำไร (ขาดทุน) สะสม | | | | |
| ทุนสำรองตามกฎหมาย | 134.00 | 134.00 | 134.00 | 134.00 |
| ยังไม่ได้จัดสรร | 1,127.38 | 684.50 | 375.11 | (157.16) |
| องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น | 7.04 | 2.62 | 3.56 | 4.87 |
| รวมส่วนของบริษัทใหญ่ | 5,021.43 | 4,574.13 | 4,265.69 | 3,734.72 |
| ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม | 2.40 | 2.41 | 33.19 | 31.83 |
| **รวมส่วนของผู้ถือหุ้น** | 5,023.83 | 4,576.54 | 4,298.89 | 3,766.55 |
| **รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น** | 9,371.51 | 9,451.07 | 8,255.35 | 7,757.49 |

ที่มา: งบการเงินรวมของบริษัทปี 2563- ไตรมาสที่ 3 ปี 2566 ซึ่งผ่านกาตรวจสอบและสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้รับความเห็นชอบจากก.ล.ต.

งบกำไรขาดทุนของกลุ่มบริษัทฯ ในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา ตั้งแต่ปี 2563-ไตรมาสที่ 3 ปี 2566 มีดังนี้

| หน่วย : ล้านบาท | 31 ธ.ค. 63 (ตรวจสอบ) | 31 ธ.ค. 64 (ตรวจสอบ) | 31 ธ.ค. 65 (ตรวจสอบ) | 30 ก.ย. 66 (สอบทาน) |
|---|---|---|---|---|
| **รายได้** | | | | |
| รายได้ | 3,000.60 | 2,215.41 | 104.59 | 34.37 |
| รายได้อื่น | 170.90 | 299.19 | 240.28 | 121.13 |
| ผลกำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงิน | - | - | - | 31.34 |
| ผลกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง | - | - | 7.19 | 15.93 |
| **รวมรายได้** | 3,171.50 | 2,514.59 | 352.05 | 202.78 |
| **ค่าใช้จ่าย** | | | | |
| ต้นทุนขาย | 2,536.67 | 1,837.09 | 59.11 | 5.01 |
| ต้นทุนในการจัดจำหน่าย | 274.05 | 209.39 | 51.89 | 27.78 |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 566.10 | 451.09 | 354.63 | 356.77 |
| ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายของ | - | - | - | - |
| ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | - | 208.11 | - | - |
| ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย | - | - | - | - |
| ขาดทุนจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงิน | - | - | 3.54 | - |

| หน่วย : ล้านบาท | 31 ธ.ค. 63 (ตรวจสอบ) | 31 ธ.ค. 64 (ตรวจสอบ) | 31 ธ.ค. 65 (ตรวจสอบ) | 30 ก.ย. 66 (สอบทาน) |
|---|---|---|---|---|
| ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับคดีความ | - | - | 88.10 | - |
| ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ | 128.43 | - | - | - |
| ขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย | 121.75 | - | - | - |
| **รวมค่าใช้จ่าย** | 3,627.00 | 2,705.68 | 557.26 | 389.56 |
| **ขาดทุนจากกิจกรรมดำเนินงาน** | (455.50) | (191.09) | (205.21) | (186.79) |
| รายได้ทางการเงิน | 1.77 | 1.97 | 20.42 | 17.50 |
| ต้นทุนทางการเงิน | (194.14) | (162.02) | (253.78) | (221.90) |
| ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า | (31.26) | (28.54) | 136.92 | (143.28) |
| **ขาดทุนก่อนรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้** | (679.13) | (379.67) | (301.65) | (534.46) |
| รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้ | (45.27) | (73.05) | (13.45) | 0.83 |
| **ขาดทุนสำหรับปี** | (724.40) | (452.72) | (315.09) | (533.64) |

ที่มา : งบการเงินรวมของบริษัทฯ ซึ่งผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานก.ล.ต

**<u>บทวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ</u>**

**ผลประกอบการ**

1) รายได้จากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและรายได้จากการให้เช่า

กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้เป็น 3,000.60 ล้านบาท 2,215.41 ล้านบาท และ 104.59 ล้านบาท ในปี 2563 – 2565 ตามลำดับ ในปี 2564 รายได้ของกลุ่มบริษัทฯ ลดลง 656.91 ล้านบาท หรือร้อยละ 20.71 จากปีก่อนหน้า เนื่องจากโครงการที่สร้างเสร็จได้ทยอยโอนจนหมดลง นอกจากนี้โครงการ ที่อยู่ระหว่างก่อสร้างเป็นโครงการของการร่วมค้า

ในปี 2565 รายได้ของกลุ่มบริษัทฯ ลดลง 2,110.82 ล้านบาท หรือร้อยละ 95.28 จากปีก่อนหน้า เนื่องจากบริษัทฯ ปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ไปลงทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ผ่านการร่วมค้า จึงจะมีรายได้จากส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าและรายได้จากการบริหารโครงการ แทนรายได้จากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีโครงการที่อยู่ระหว่างเปิดขายของการร่วมค้าจำนวน 2 โครงการ คือ ดิ เอสเทลล์ และ เทตต์ 12

ในงวด 9 เดือนปี 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเป็น 34.37 ล้านบาท ลดลง 34.24 ล้านบาท หรือร้อยละ 49.90 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้าเนื่องจากกลุ่มบริษัทฯ ได้จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายไปจนหมดแล้ว เหลือเพียงรายได้จากโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า อย่างไรก็ตามการร่วมค้าของบริษัทฯ มีรายได้จากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและรายได้จากการให้เช่ารวมกว่า 3,265.75 ล้านบาท จากการเปลี่ยนทิศทางไปดำเนินธุรกิจผ่านการร่วมค้า

2) รายได้อื่น

กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้อื่นได้แก่ (1) ค่าบริหารโครงการให้กับโครงการระหว่างก่อสร้างของการร่วมค้าและค่าบริหารนิติบุคคลอาคารชุด (2) ค่าธรรมเนียมการตลาด จากค่าคอมมิชชั่นรับจากการร่วมค้ากรณีที่สามารถจำหน่ายห้อง

ชุดให้การร่วมค้าได้ (3) รายได้ดอกเบี้ยจากการให้การร่วมค้ากู้ยืมเงิน และ (4) รายได้ค่าธรรมเนียมการค้ำประกันเงินกู้จากสถาบันการเงินของการร่วมค้า

3) ต้นทุนขายและกำไรขั้นต้น

กลุ่มบริษัทฯ มีต้นทุนขายเป็น 2,536.67 ล้านบาท 1,837.09 ล้านบาท และ 59.11 ล้านบาท ในปี 2563 – 2565 ตามลำดับ ในปี 2564 บริษัทฯ มีต้นทุนขายลดลง 699.58 ล้านบาท หรือร้อยละ 27.58 จากปีก่อนหน้า ตามรายได้ที่ลดลง และบริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นเป็นร้อยละ 17.08 เพิ่มขึ้นจากงวดก่อนหน้าเนื่องจากการให้ส่วนลดที่น้อยลง

ในปี 2565 บริษัทฯ มีต้นทุนขายลดลง 1,777.99 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 96.78 จากปีก่อนหน้า ตามที่บริษัทฯ ได้จำหน่ายโครงการที่สร้างเสร็จไปหมดแล้ว โดยมีโครงการที่อยู่ระหว่างเปิดขายของการร่วมค้าจำนวน 2 โครงการ คือ ดิ เอสเทลล์ และ เทตต์ 12

ในงวด 9 เดือนปี 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีต้นทุนขาย 5,01 ล้านบาท ลดลง 42.63 ล้านบาท หรือร้อยละ 89.49 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า เนื่องจากห้องชุดพร้อมโอนของบริษัทฯ ได้หมดลง โดยมีโครงการที่อยู่ระหว่างเปิดขายของการร่วมค้าจำนวน 2 โครงการ คือ ดิ เอสเทลล์ และ เทตต์ 12

4) ต้นทุนการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร

กลุ่มบริษัทฯ มีต้นทุนการจัดจำหน่าย เป็น 274.05 ล้านบาท 209.39 ล้านบาท 51.89 ล้านบาท และ 27.78 ล้านบาทตามลำดับ ในปี 2563 – 2565 และงวด 9 เดือนปี 2566 ตามลำดับ โดยหลักประกอบด้วยค่าคอมมิชชั่น ค่าใช้จ่ายการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ซึ่งแปรผันตามรายได้จากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และค่าการตลาด ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายประจำ

กลุ่มบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร เป็น 566.10 ล้านบาท 451.09 ล้านบาท 354.63 ล้านบาท และ 356.77 ล้านบาทตามลำดับ ในปี 2563 – 2565 และงวด 9 เดือนปี 2566 ตามลำดับ โดยหลักประกอบด้วยค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายสำนักงาน และค่าเสื่อมราคา

ในปี 2564 ค่าใช้จ่ายบริหารลดลงจากปีก่อนหน้า จากการปรับโครงสร้างธุรกิจ และลดค่าใช้จ่ายที่ปรึกษาธุรกิจ ในปี 2565 ค่าใช้จ่ายบริหารลดลงจากปีก่อนหน้า จากการไม่มีค่าใช้จ่ายการด้อยค่าสินทรัพย์ ในงวด 9 เดือนปี 2566 ค่าใช้จ่ายบริหารลดลงเล็กนอยจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้าซึ่งแปรผันตามการลดลงของรายได้

5) กำไร(ขาดทุน)สุทธิ

กลุ่มบริษัทฯ มีกำไร(ขาดทุน)สุทธิในงวดปี 2563 – 2565 เป็น (724.40) ล้านบาท (452.72) ล้านบาท และ (315.09) ล้านบาท ตามลำดับ การลดลงของขาดทุนสุทธิในปี 2564 เนื่องมาจากการลดต้นทุนการขายโดยลดอัตราการให้ส่วนลด ทำให้กำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้น การลดลงของขาดทุนสุทธิในปี 2565 มาจากการแบ่งผลกำไร/ขาดทุนจากการร่วมค้าที่เคยมีขาดทุนสุทธิในปี 2563-2564 เนื่องการร่วมค้าทั้งหมดที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างได้มีการทำโฆษณา มีค่าใช้จ่ายบริหาร และมีต้นทุนทางการเงิน เพื่อหาผู้จองซื้อ/จองเช่า ได้มีการก่อสร้างเสร็จและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2565 ทำให้เกิดการแบ่งผลกำไรจากการร่วมค้า

กลุ่มบริษัทฯ มีกำไร(ขาดทุน)สุทธิในงวด 9 เดือนปี 2565 และ 2566 เป็น (358.49) ล้านบาท และ (533.64) ล้านบาท ตามลำดับ การเพิ่มขึ้นของขาดทุนสุทธิเนื่องมาจากการแบ่งผลกำไร/ขาดทุนจากการร่วมค้า โดยการร่วมค้าแห่งหนึ่งมีการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ หักกลบบางส่วนด้วยกำไรจากการทะยอยโอนกรรมสิทธิ์ของคอนโดมิเนียมในการร่วมค้าแห่งอื่นที่ก่อสร้างเสร็จแล้ว

**ฐานะการเงิน**

**<u>สินทรัพย์</u>**

1) ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์คือที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง โดยต้นทุนงานระหว่างก่อสร้างประกอบด้วย ต้นทุนการออกแบบ ต้นทุนงานก่อสร้าง สาธารณูปโภคส่วนกลางและต้นทุนการกู้ยืมที่รับรู้เป็นต้นทุนในแต่ละโครงการ กลุ่มบริษัทบัน ทึกต้นทุนการออกแบบ ต้นทุนงานก่อสร้างสาธารณูปโภคส่วนกลางต่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริง

ในปี 2564 กลุ่มบริษัท มีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 1,904.35 ล้านบาท ลดลง 1,166.37 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 37.98 จากปี 2563 สาเหตุหลักมาจากการโอนห้องชุดเพื่อรับรู้รายได้ตลอดปี 2564

ในปี 2565 กลุ่มบริษัท มีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 983.54 ล้านบาท ลดลง 920.81 ล้านบาท หรือลดลง ร้อยละ 48.35 จากสิ้นปี 2564 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการขายที่ดินของบริษัท พญาไท แลนด์ จำกัด ซึ่งเป็นโครงการ เดอะ ลอฟท์ราชเทวี และห้องชุดที่เหลืออยู่ได้ทยอยปิดโครงการไปบางส่วนเมื่อปี 2564

ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2566 กลุ่มบริษัท มีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1,011.97 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 28.42 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.89 โดยมีสาเหตุหลักมาจากงานระหว่างก่อสร้างและต้นทุนการกู้ยืมสำหรับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น

2) เงินลงทุนในกิจการร่วมค้า

บริษัทมีเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าในโครงการดังต่อไปนี้

1. บริษัท อาร์เอ็มแอล 548 จำกัด ผู้พัฒนาโครงการอาคารสำนักงานเกรดเอพลัสเพื่อให้เช่า วัน ซิตี้เซ็นเตอร์ : เปิดให้บริการเช่าในเดือนมีนาคม 2566

2. บริษัท ไรมอน แลนด์ เทอร์ตี้เอท จำกัด ผู้พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมในซอยสุขุมวิท 38 : ถือครองสินทรัพย์แต่ยังไม่ได้เริ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

3. บริษัท ไรมอน แลนด์ สาทร จำกัด ผู้พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมเทตต์ 12 ในสาทร : เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2566

4. บริษัท ไรมอน แลนด์ ทเวนตี้ซิก จำกัด ผู้พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมดิ เอสเทลล์ พร้อมพงษ์ : เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2565

3) ที่ดินรอการพัฒนา

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีที่ดินรอการพัฒนามูลค่า 1,666.34 ล้านบาท โดยหลักมาจากโครงการของบริษัท ไรมอน แลนด์ ทเวนตี้ เอท ในพื้นที่สุขุมวิท 28

**หนี้สิน**

1) หุ้นกู้

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีหุ้นกู้ 1,384.64 ล้าบาท ที่ถึงครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี และหุ้นกู้สุทธิจากส่วนที่จะถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปีจำนวน 847.44 ล้านบาท รวมเป็น 2,232.08 ล้านบาท ลดลงจากวันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 944.88 ล้านบาท จากการชำระคืนของหุ้นกู้ที่ครบกำหนด หักกลบบางส่วนด้วยหุ้นกู้ที่ออกใหม่ในเดือนกันยายน 2566

2) เงินกู้ยืมระยะจากบุคลอื่น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีเงินกู้ยืมจากบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวโยง กับมือสังหาริมทรัพย์ของบริษัทเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกัน 1,093.54 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากวันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 1,042.24 ล้านบาท จากการกู้ยืมเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของกิจการ

**ส่วนของผู้ถือหุ้น**

ณ สิ้นปี 2564 กลุ่มบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น 4,576.54 ล้านบาท ลดลง 447.28 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 8.90 จาก ณ สิ้นปี 2563 โดยหลักมาจากกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรลดลง จากาการผลประกอบการขาดทุนสุทธิของปี 2564

ณ สิ้นปี 2565 กลุ่มบริษัท มีส่วนของผู้ถือหุ้น 4,298.89 ล้านบาท ลดลง 277.66 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 6.07 จาก ณ สิ้นปี 2564 โดยหลักมาจากลดลงของกำไรสะสมที่ยังไม่จัดสรร

ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2566 กลุ่มบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น 3,766.55 ล้านบาท ลดลง 532.33 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 12.38 จาก ณ สิ้นปี 2565 โดยหลักมาจากลดลงของกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร

## เอกสารแนบท้าย ข.ข้อมูลสรุปรายงานการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

**ที่ดินเปล่ารอการพัฒนา จ.นครราชสีมา**

| | |
|---|---|
| **ประเภททรัพย์สิน** | ที่ดินว่างเปล่า |
| **ที่ตั้งทรัพย์สิน** | ซอยเทศบาล 6/2 หมู่ที่ 6 แยกจากถนนสายเขาใหญ่-วังน้ำเขียว (นม.3052) ตำบลหมูสี อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา |
| **เอกสารสิทธิ์** | โฉนดที่ดินเลขที่ 73289 เนื้อที่ดิน 12-2-02 ไร่ หรือ 5002.0 ตารางวา |
| **ผู้ถือกรรมสิทธิ์** | บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) |
| **ลักษณะทั่วไป** | เป็นที่ดินว่างเปล่า จำนวน 1 แปลง มีเนื้อที่ดิน 12-2-02 ไร่ หรือ 5002.0 ตารางวา รูปร่างที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม ติดถนน 3 ด้าน ด้านหน้า ด้านข้างและด้านหลังที่ดินมีส่วนติดถนนเข้า-ออก ขนาดกว้าง 60 , 176 และ 108 เมตร ยาวสุด 244 เมตร สภาพที่ดินมีลักษณะสูงต่ำตามภูมิประเทศ |
| **ภาระผูกพัน** | จำนองกับ บริษัท หลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด ตัวแทนผู้ถือหุ้นกู้ของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) |
| **สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก** | ถนนสายเขาใหญ่-วังน้ำเขียว และ ถนนติดเทศบาล 6/2 เชื่อมต่อทางสาธารณประโยชน์ |
| **ประเมินราคาโดย** | บริษัท ศศิภักดิ์ จำกัด |
| **วัตถุประสงค์การประเมิน** | เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ |
| **หลักเกณฑ์การประเมิน** | หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด |
| **วิธีการประเมิน** | วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด Market Approach |
| **วันที่ประเมิน** | 31 มกราคม 2567 |
| **มูลค่าตลาดที่ประเมินรวม** | 37,515,000 บาท |
| **เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมิน** | ไม่มี |
| **สมมติฐานหลักการในการประเมินมูลค่า** | การประเมินราคาโดยวิธีเปรียบเทียบตลาด (Market Comparison Approach) โดยได้สำรวจทรัพย์สินที่ประเมินราคามีรูปแบบลักษณะที่ดินเหมือนกัน หรือคล้ายคลึงกันกับข้อมูลเปรียบเทียบบริเวณใกล้เคียง พิจารณาจากข้อมูลซื้อ-ขาย หรือข้อมูลเสนอขายที่สืบได้ โดยใช้วิธีถ่วงน้ำหนักคะแนนคุณภาพ ซึ่งสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้ดังนี้ |

| ราคาประเมิน (บาท/ตารางเมตร) | มูลค่าทรัพย์สินประมาณ (ล้านบาท) |
|---|---|
| **7,500** | **37.51** |

**ที่ดินเปล่ารอการพัฒนา จ.นครราชสีมา**

| | |
|---|---|
| **ประเภททรัพย์สิน** | ที่ดินว่างเปล่า |
| **ที่ตั้งทรัพย์สิน** | ติดซอยไม่มีชื่อ หมู่ที่ 6 แยกจากถนนสายเขาใหญ่-วังน้ำเขียว (นม.3052) ตำบลหมูสี อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา |
| **เอกสารสิทธิ์** | น.ส.3 ก เลขที่ 508 เนื้อที่ดิน 43-2-52 ไร่ หรือ 17,452 ตารางวา หักเนื้อที่ดินส่วนที่เป็นบ่อน้ำ เนื้อที่ดินประมาณ 6-1-80 ไร่ หรือ 2,580 ตารางวา คงเหลือเนื้อที่ดินประเมิน 37-0-72 ไร่ หรือ 14,872 ตารางวา |
| **ผู้ถือกรรมสิทธิ์** | บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) |
| **ลักษณะทั่วไป** | ที่ดินว่างเปล่า ตั้งอยู่ติดซอยไม่มีชื่อ แยกจากถนนสายเขาใหญ่-วังน้ำเขียว (นม.3052) ตำบลหมูสี อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา ลักษณะที่ดินจำนวน 1 แปลง เนื้อที่ดิน 43-2-52 ไร่ หรือ 17,452 ตารางวา หักเนื้อที่ดินส่วนที่เป็นบ่อน้ำ ขนาดเฉลี่ย 80x129 ม. คิดเป็นเนื้อที่ 6-1-80 ไร่ 2,580 ตารางวา ลึกประมาณ 6 เมตร ( ไม่ประเมินมูลค่า) คงเหลือเนื้อที่ดินที่ประเมินเพียง 37-0-72 ไร่ 14,872 ตารางวา รูปร่างที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม ติดถนน 1 ด้าน ด้านหน้ามีส่วนติดถนนเข้า-ออก ขนาดกว้าง 336 , 176 เมตร ยาวสุด 326 เมตร สภาพที่ดินมีลักษณะสูงต่ำตามภูมิประเทศ |
| **ภาระผูกพัน** | จำนองกับ บริษัท หลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด ตัวแทนผู้ถือหุ้นกู้ของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) |
| **สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก** | ถนนสายเขาใหญ่-วังน้ำเขียว และ ซอยไม่มีชื่อ เชื่อมต่อทางสาธารณประโยชน์ |
| **ประเมินราคาโดย** | บริษัท ศศิภักดิ์ จำกัด |
| **วัตถุประสงค์การประเมิน** | เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ |
| **หลักเกณฑ์การประเมิน** | หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด |
| **วิธีการประเมิน** | วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด Market Approach |
| **วันที่ประเมิน** | 31 มกราคม 2567 |
| **มูลค่าตลาดที่ประเมินรวม** | 59,488,000 บาท |
| **เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมิน** | ไม่มี |
| **สมมติฐานหลักการในการประเมินมูลค่า** | การประเมินราคาโดยวิธีเปรียบเทียบตลาด (Market Comparison Approach) โดยได้สำรวจทรัพย์สินที่ประเมินราคามีรูปแบบลักษณะที่ดินเหมือนกัน หรือคล้ายคลึงกันกับข้อมูลเปรียบเทียบบริเวณใกล้เคียง พิจารณาจากข้อมูลซื้อ-ขาย หรือข้อมูลเสนอขายที่สืบได้ โดยใช้วิธีถ่วงน้ำหนักคะแนนคุณภาพ ซึ่งสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้ดังนี้ |

| ราคาประเมิน (บาท/ตารางวา) | มูลค่าทรัพย์สินประมาณ (ล้านบาท) |
|---|---|
| **4,000** | **59.49** |

| | |
|---|---|
| **ประเภททรัพย์สิน** | ที่ดินว่างเปล่า จำนวน 8 แปลง |
| **ที่ตั้งทรัพย์สิน** | หมู่บ้านไรมอน พาร์ค ซอยบางปลา 12 ถนนเทพารักษ์ ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ |
| **เอกสารสิทธิ์** | โฉนดที่ดินเลขที่ 72476 , 72478,72490-72492,72496 และ 72497 (จำนวน 8 ฉบับ) เนื้อที่ดินรวม 1-1-65 ไร่ หรือ 565 ตารางวา |
| **ผู้ถือกรรมสิทธิ์ (จำนวน 7 แปลง)** | บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) |
| **ผู้ถือกรรมสิทธิ์ (โฉนดที่ดินเลข 72490)** | บริษัท ตากสินพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด |
| **ลักษณะทั่วไป** | ที่ดินจำนวน 8 แปลง มีเนื้อที่ดินรวม 1-1-65 ไร่ หรือ 565 ตารางวา เป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้าทั้ง 8 แปลง แปลงที่ 1-3 ต่อแปลงด้านหน้าที่ดินมีส่วนติดถนนเข้า-ออก ขนาดกว้าง 20 เมตร ยาวสุด 15 เมตร แปลงที่ 4-6 ต่อแปลงด้านหน้าที่ดินมีส่วนติดถนนเข้า-ออก ขนาดกว้าง 19.5 เมตร ยาวสุด 15 เมตร แปลงที่ 7-8 ต่อแปลงด้านหน้าที่ดินมีส่วนติดถนนเข้า-ออก ขนาดกว้าง 16 เมตร ยาวสุด 15 เมตร สภาพที่ดินถามแล้วสูงเสมอถนนทั้ง 8 แปลง |
| **ภาระผูกพัน** | จำนองเป็นประกันกับ (ทั้ง 8 ฉบับ)<br>1) บริษัท หลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด ตัวแทนผู้ถือหุ้นกู้ของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)<br>2) โฉนดเลขที่ 72478 ติดคำสั่งห้ามโอนตามหมู่บ้านจัดสรรไรมอนพาร์ค หนังสือ นป. 520/2565 ลงวันที่ 28 พ.ย.2565<br>3) โฉนดเลขที่ 72487 ติดคำสั่งห้ามโอนตามหมู่บ้านจัดสรรไรมอนพาร์ค หนังสือ นป. 519/2565 ลงวันที่ 28 พ.ย.2565<br>4) โฉนดเลขที่ 72490 ติดคำสั่งห้ามโอนตามหนังสือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไรมอนพาร์ค ที่ นป.207/2565 ลว.1 เม.ย 2565<br>5) โฉนดที่ดิน 72491 ติดคำสั่งห้ามโอนตามหมู่บ้านจัดสรรไรมอนพาร์ค หนังสือ นป. 518/2565 ลงวันที่ 28 พ.ย.2565<br>6) โฉนดเลขที่ 72492 ติดคำสั่งห้ามโอนตามหมู่บ้านจัดสรรไรมอนพาร์ค หนังสือ นป. 517/2565 ลงวันที่ 28 พ.ย.2565<br>7) โฉนดเลขที่ 72496 ติดคำสั่งห้ามโอนตามหมู่บ้านจัดสรรไรมอนพาร์ค หนังสือ นป. 516/2565 ลงวันที่ 28 พ.ย.2565<br>8) โฉนดเลขที่ 72497 ติดคำสั่งห้ามโอนตามหมู่บ้านจัดสรรไรมอนพาร์ค หนังสือ นป. 515/2565 ลงวันที่ 28 พ.ย.2565 |
| **สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก** | ซอยหมู่บ้านไรมอนพาร์ค ทางภายใต้การจัดสรรฯ |
| **ประเมินราคาโดย** | บริษัท ศศิภักดิ์ จำกัด |
| **วัตถุประสงค์การประเมิน** | เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ |
| **หลักเกณฑ์การประเมิน** | เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด |
| **วิธีการประเมิน** | วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด Market Approach เป็นวิธีสรุปมูลค่า |
| **วันที่ประเมิน** | 31 มกราคม 2567 |

<table>
<tr><td>มูลค่าตลาดที่ประเมินรวม</td><td>11,865,000 บาท</td></tr>
<tr><td>เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมิน</td><td>ไม่มี</td></tr>
<tr><td>สมมติฐานหลักการในการประเมินมูลค่า</td><td>การประเมินราคาโดยวิธีเปรียบเทียบตลาด (Market Comparison Approach) โดยได้สำรวจทรัพย์สินที่ประเมินราคามีรูปแบบลักษณะที่ดินเหมือนกัน หรือคล้ายคลึงกันกับข้อมูลเปรียบเทียบบริเวณใกล้เคียง พิจารณาจากข้อมูลซื้อ-ขาย หรือข้อมูลเสนอขายที่สืบได้ โดยใช้วิธีถ่วงน้ำหนักคะแนนคุณภาพ ซึ่งสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้ดังนี้
<table>
<tr><th>เลขโฉนดที่ดิน</th><th>ราคาประเมิน (บาท/ตารางวา)</th><th>มูลค่าทรัพย์สินประมาณ (ล้านบาท)</th></tr>
<tr><td>72476</td><td>21,000</td><td>1.58</td></tr>
<tr><td>72478</td><td>21,000</td><td>1.58</td></tr>
<tr><td>72487</td><td>21,000</td><td>1.58</td></tr>
<tr><td>72490</td><td>21,000</td><td>1.55</td></tr>
<tr><td>72491</td><td>21,000</td><td>1.55</td></tr>
<tr><td>72492</td><td>21,000</td><td>1.55</td></tr>
<tr><td>72496</td><td>21,000</td><td>1.24</td></tr>
<tr><td>72497</td><td>21,000</td><td>1.24</td></tr>
<tr><td></td><td>รวมราคาที่ดิน</td><td>11.87</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

**ที่ดินเปล่าซอยสุขุมวิท 36**

| | |
|---|---|
| **ประเภททรัพย์สิน** | ที่ดินว่างเปล่า |
| **ที่ตั้งทรัพย์สิน** | ติดซอยสุขุมวิท 38 แยกจากถนนสุขุมวิท แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร |
| **เอกสารสิทธิ์** | โฉนดที่ดินเลขที่ 3750 และ 3751 (จำนวน 2 โฉนด) เนื้อที่ดินรวม 3-2-24.2 ไร่ หรือ 1,424.2 ตารางวา |
| **ผู้ถือกรรมสิทธิ์** | บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) |
| **ลักษณะทั่วไป** | ที่ดินว่างเปล่าอยู่ย่านที่อยู่อาศัย มีลักษณะสี่เหลี่ยมขนมเปียกปูน ติดถนนซอยสุขุมวิท 38 ด้านหน้าติดถนนยาว 93.71 เมตรด้านหลังยาว 91.27 เมตร ด้านกว้างทิศเหนือ 61.58 เมตร ด้านกว้างทิศใต้ 60.81 เมตร |
| **ภาระผูกพัน** | จำนองกับ ธนาคารทิสโก้ จำกัด (มหาชน) |
| **สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก** | ถนนสายหลัก ถนนสุขุมวิท สิทธิเข้าอกสาธารณะ<br>ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน ซอยสุขุมวิท 38 เป็นทาง |
| **ประเมินราคาโดย** | บริษัท ศศิภักดิ์ จำกัด |
| **วัตถุประสงค์การประเมิน** | เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ |
| **หลักเกณฑ์การประเมิน** | หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด |
| **วิธีการประเมิน** | วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด Market Approach |
| **วันที่ประเมิน** | 31 มกราคม 2567 |
| **มูลค่าตลาดที่ประเมินรวม** | 2,563,560,000 บาท |
| **เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมิน** | ไม่มี |
| **สมมติฐานหลักการในการประเมินมูลค่า** | การประเมินราคาโดยวิธีเปรียบเทียบตลาด (Market Comparison Approach) โดยได้สำรวจทรัพย์สินที่ประเมินราคามีรูปแบบลักษณะที่ดินเหมือนกัน หรือคล้ายคลึงกันกับข้อมูลเปรียบเทียบบริเวณใกล้เคียง พิจารณาจากข้อมูลซื้อ-ขาย หรือข้อมูลเสนอขายที่สืบได้ โดยใช้วิธีถ่วงน้ำหนักคะแนนคุณภาพ ซึ่งสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้ดังนี้ |

| ราคาประเมิน (บาท/ตารางวา) | มูลค่าทรัพย์สินประมาณ (ล้านบาท) |
|---|---|
| **1,800,000** | **2,563.56** |

**ที่ดินเปล่ารอการพัฒนา จ.นครราชสีมา**

| | |
|---|---|
| **ประเภททรัพย์สิน** | ที่ดินว่างเปล่า |
| **ที่ตั้งทรัพย์สิน** | ซอยเทศบาล 6/2 หมู่ที่ 6 แยกจากถนนสายเขาใหญ่-วังน้ำเขียว (นม.3052) ตำบลหมูสี อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา |
| **เอกสารสิทธิ์** | โฉนดที่ดินเลขที่ 73289 เนื้อที่ดิน 12-2-02 ไร่ หรือ 5002.0 ตารางวา |
| **ผู้ถือกรรมสิทธิ์** | บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) |
| **ลักษณะทั่วไป** | เป็นที่ดินว่างเปล่า จำนวน 1 แปลง มีเนื้อที่ดิน 12-2-02 ไร่ หรือ 5002.0 ตารางวา รูปร่างที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม ติดถนน 3 ด้าน ด้านหน้า ด้านข้างและด้านหลังที่ดินมีส่วนติดถนนเข้า-ออก ขนาดกว้าง 60 , 176 และ 108 เมตร ยาวสุด 244 เมตร สภาพที่ดินมีลักษณะสูงต่ำตามภูมิประเทศ |
| **ภาระผูกพัน** | จำนองกับ บริษัท หลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด ตัวแทนผู้ถือหุ้นกู้ของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) |
| **สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก** | ถนนสายเขาใหญ่-วังน้ำเขียว และ ถนนติดเทศบาล 6/2 เชื่อมต่อทางสาธารณประโยชน์ |
| **ประเมินราคาโดย** | บริษัท ศศิภักดิ์ จำกัด |
| **วัตถุประสงค์การประเมิน** | เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ |
| **หลักเกณฑ์การประเมิน** | หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด |
| **วิธีการประเมิน** | วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด Market Approach |
| **วันที่ประเมิน** | 31 มกราคม 2567 |
| **มูลค่าตลาดที่ประเมินรวม** | 37,515,000 บาท |
| **เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมิน** | ไม่มี |
| **สมมติฐานหลักการในการประเมินมูลค่า** | การประเมินราคาโดยวิธีเปรียบเทียบตลาด (Market Comparison Approach) โดยได้สำรวจทรัพย์สินที่ประเมินราคามีรูปแบบลักษณะที่ดินเหมือนกัน หรือคล้ายคลึงกันกับข้อมูลเปรียบเทียบบริเวณใกล้เคียง พิจารณาจากข้อมูลซื้อ-ขาย หรือข้อมูลเสนอขายที่สืบได้ โดยใช้วิธีถ่วงน้ำหนักคะแนนคุณภาพ ซึ่งสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้ดังนี้ |

| **ราคาประเมิน (บาท/ตารางเมตร)** | **มูลค่าทรัพย์สินประมาณ (ล้านบาท)** |
|---|---|
| **7,500** | **37.51** |

**ที่ดินเปล่ารอการพัฒนา จ.นครราชสีมา**

| | |
|---|---|
| **ประเภททรัพย์สิน** | ที่ดินว่างเปล่า |
| **ที่ตั้งทรัพย์สิน** | ติดซอยไม่มีชื่อ หมู่ที่ 6 แยกจากถนนสายเขาใหญ่-วังน้ำเขียว (นม.3052) ตำบลหมูสี อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา |
| **เอกสารสิทธิ์** | น.ส.3 ก เลขที่ 508 เนื้อที่ดิน 43-2-52 ไร่ หรือ 17,452 ตารางวา หักเนื้อที่ดินส่วนที่เป็นบ่อน้ำ เนื้อที่ดินประมาณ 6-1-80 ไร่ หรือ 2,580 ตารางวา คงเหลือเนื้อที่ดินประเมิน 37-0-72 ไร่ หรือ 14,872 ตารางวา |
| **ผู้ถือกรรมสิทธิ์** | บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) |
| **ลักษณะทั่วไป** | ที่ดินว่างเปล่า ตั้งอยู่ติดซอยไม่มีชื่อ แยกจากถนนสายเขาใหญ่-วังน้ำเขียว (นม.3052) ตำบลหมูสี อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา ลักษณะที่ดินจำนวน 1 แปลง เนื้อที่ดิน 43-2-52 ไร่ หรือ 17,452 ตารางวา หักเนื้อที่ดินส่วนที่เป็นบ่อน้ำ ขนาดเฉลี่ย 80x129 ม. คิดเป็นเนื้อที่ 6-1-80 ไร่ 2,580 ตารางวา ลึกประมาณ 6 เมตร ( ไม่ประเมินมูลค่า) คงเหลือเนื้อที่ดินที่ประเมินเพียง 37-0-72 ไร่ 14,872 ตารางวา รูปร่างที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม ติดถนน 1 ด้าน ด้านหน้ามีส่วนติดถนนเข้า-ออก ขนาดกว้าง 336 , 176 เมตร ยาวสุด 326 เมตร สภาพที่ดินมีลักษณะสูงต่ำตามภูมิประเทศ |
| **ภาระผูกพัน** | จำนองกับ บริษัท หลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด ตัวแทนผู้ถือหุ้นกู้ของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) |
| **สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก** | ถนนสายเขาใหญ่-วังน้ำเขียว และ ซอยไม่มีชื่อ เชื่อมต่อทางสาธารณประโยชน์ |
| **ประเมินราคาโดย** | บริษัท ศศิภักดิ์ จำกัด |
| **วัตถุประสงค์การประเมิน** | เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ |
| **หลักเกณฑ์การประเมิน** | หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด |
| **วิธีการประเมิน** | วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด Market Approach |
| **วันที่ประเมิน** | 31 มกราคม 2567 |
| **มูลค่าตลาดที่ประเมินรวม** | 59,488,000 บาท |
| **เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมิน** | ไม่มี |

| | |
|---|---|
| **สมมติฐานหลักการในการประเมินมูลค่า** | การประเมินราคาโดยวิธีเปรียบเทียบตลาด (Market Comparison Approach) โดยได้สำรวจทรัพย์สินที่ประเมินราคามีรูปแบบลักษณะที่ดินเหมือนกัน หรือคล้ายคลึงกันกับข้อมูลเปรียบเทียบบริเวณใกล้เคียง พิจารณาจากข้อมูลซื้อ-ขาย หรือข้อมูลเสนอขายที่สืบได้ โดยใช้วิธีถ่วงน้ำหนักคะแนนคุณภาพ ซึ่งสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้ดังนี้ |

| **ราคาประเมิน (บาท/ตารางวา)** | **มูลค่าทรัพย์สินประมาณ (ล้านบาท)** |
|---|---|
| **4,000** | **59.49** |

**<u>ที่ดินเปล่ารอการพัฒนา อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ</u>**

| | |
|---|---|
| **ประเภททรัพย์สิน** | ที่ดินว่างเปล่า จำนวน 8 แปลง |
| **ที่ตั้งทรัพย์สิน** | หมู่บ้านไรมอน พาร์ค ซอยบางปลา 12 ถนนเทพารักษ์ ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ |
| **เอกสารสิทธิ์** | โฉนดที่ดินเลขที่ 72476 , 72478,72490-72492,72496 และ 72497 (จำนวน 8 ฉบับ) เนื้อที่ดินรวม 1-1-65 ไร่ หรือ 565 ตารางวา |
| **ผู้ถือกรรมสิทธิ์ (จำนวน 7 แปลง)** | บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) |
| **ผู้ถือกรรมสิทธิ์ (โฉนดที่ดินเลข 72490)** | บริษัท ตากสินพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด |
| **ลักษณะทั่วไป** | ที่ดินจำนวน 8 แปลง มีเนื้อที่ดินรวม 1-1-65 ไร่ หรือ 565 ตารางวา เป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้าทั้ง 8 แปลง แปลงที่ 1-3 ต่อแปลงด้านหน้าที่ดินมีส่วนติดถนนเข้า-ออก ขนาดกว้าง 20 เมตร ยาวสุด 15 เมตร แปลงที่ 4-6 ต่อแปลงด้านหน้าที่ดินมีส่วนติดถนนเข้า-ออก ขนาดกว้าง 19.5 เมตร ยาวสุด 15 เมตร แปลงที่ 7-8 ต่อแปลงด้านหน้าที่ดินมีส่วนติดถนนเข้า-ออก ขนาดกว้าง 16 เมตร ยาวสุด 15 เมตร สภาพที่ดินถมแล้วสูงเสมอถนนทั้ง 8 แปลง |
| **ภาระผูกพัน** | จำนองเป็นประกันกับ (ทั้ง 8 ฉบับ)<br>1) บริษัท หลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด ตัวแทนผู้ถือหุ้นกู้ของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)<br>2) โฉนดเลขที่ 72478 ติดคำสั่งห้ามโอนตามหมู่บ้านจัดสรรไรมอนพาร์ค หนังสือ นป. 520/2565 ลงวันที่ 28 พ.ย.2565<br>3) โฉนดเลขที่ 72487 ติดคำสั่งห้ามโอนตามหมู่บ้านจัดสรรไรมอนพาร์ค หนังสือ นป. 519/2565 ลงวันที่ 28 พ.ย.2565 |

<table>
<tr><td></td><td>4) โฉนดเลขที่ 72490 ติดคำสั่งห้ามโอนตามหนังสือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไรมอนพาร์ค ที่ นป.207/2565 ลว.1 เม.ย 2565<br>5) โฉนดที่ดิน 72491 ติดคำสั่งห้ามโอนตามหมู่บ้านจัดสรรไรมอนพาร์ค หนังสือ นป. 518/2565 ลงวันที่ 28 พ.ย.2565<br>6) โฉนดเลขที่ 72492 ติดคำสั่งห้ามโอนตามหมู่บ้านจัดสรรไรมอนพาร์ค หนังสือ นป. 517/2565 ลงวันที่ 28 พ.ย.2565<br>7) โฉนดเลขที่ 72496 ติดคำสั่งห้ามโอนตามหมู่บ้านจัดสรรไรมอนพาร์ค หนังสือ นป. 516/2565 ลงวันที่ 28 พ.ย.2565<br>8) โฉนดเลขที่ 72497 ติดคำสั่งห้ามโอนตามหมู่บ้านจัดสรรไรมอนพาร์ค หนังสือ นป. 515/2565 ลงวันที่ 28 พ.ย.2565</td></tr>
<tr><td>สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก</td><td>ซอยหมู่บ้านไรมอนพาร์ค ทางภายใต้การจัดสรรฯ</td></tr>
<tr><td>ประเมินราคาโดย</td><td>บริษัท ศศิภักดิ์ จำกัด</td></tr>
<tr><td>วัตถุประสงค์การประเมิน</td><td>เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ</td></tr>
<tr><td>หลักเกณฑ์การประเมิน</td><td>เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด</td></tr>
<tr><td>วิธีการประเมิน</td><td>วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด Market Approach เป็นวิธีสรุปมูลค่า</td></tr>
<tr><td>วันที่ประเมิน</td><td>31 มกราคม 2567</td></tr>
<tr><td>มูลค่าตลาดที่ประเมินรวม</td><td>11,865,000 บาท</td></tr>
<tr><td>เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมิน</td><td>ไม่มี</td></tr>
<tr><td>สมมติฐานหลักการในการประเมินมูลค่า</td><td>การประเมินราคาโดยวิธีเปรียบเทียบตลาด (Market Comparison Approach) โดยได้สำรวจทรัพย์สินที่ประเมินราคามีรูปแบบลักษณะที่ดินเหมือนกัน หรือคล้ายคลึงกันกับข้อมูลเปรียบเทียบบริเวณใกล้เคียง พิจารณาจากข้อมูลซื้อ-ขาย หรือข้อมูลเสนอขายที่สืบได้ โดยใช้วิธีถ่วงน้ำหนักคะแนนคุณภาพ ซึ่งสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้ดังนี้
<table>
<tr><th>เลขโฉนดที่ดิน</th><th>ราคาประเมิน (บาท/ตารางวา)</th><th>มูลค่าทรัพย์สินประมาณ (ล้านบาท)</th></tr>
<tr><td>72476</td><td>21,000</td><td>1.58</td></tr>
<tr><td>72478</td><td>21,000</td><td>1.58</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

| | | | |
|---|---|---|---|
| | **72487** | 21,000 | **1.58** |
| | **72490** | 21,000 | **1.55** |
| | **72491** | 21,000 | **1.55** |
| | **72492** | 21,000 | **1.55** |
| | **72496** | 21,000 | **1.24** |
| | **72497** | 21,000 | **1.24** |
| | **รวมราคาที่ดิน** | | **11.87** |

**ที่ดินเปล่ารอการพัฒนา ซอยสุขุมวิท 38**

| | |
|---|---|
| **ประเภททรัพย์สิน** | ที่ดินว่างเปล่า |
| **ที่ตั้งทรัพย์สิน** | ติดซอยสุขุมวิท 38 แยกจากถนนสุขุมวิท แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร |
| **เอกสารสิทธิ์** | โฉนดที่ดินเลขที่ 3750 และ 3751 (จำนวน 2 โฉนด) เนื้อที่ดินรวม 3-2-24.2 ไร่ หรือ 1,424.2 ตารางวา |
| **ผู้ถือกรรมสิทธิ์** | บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) |
| **ลักษณะทั่วไป** | ที่ดินว่างเปล่าอยู่ย่านที่อยู่อาศัย มีลักษณะสี่เหลี่ยมขนมเปียกปูน ติดถนนซอยสุขุมวิท 38 ด้านหน้าติดถนนยาว 93.71 เมตรด้านหลังยาว 91.27 เมตร ด้านกว้างทิศเหนือ 61.58 เมตร ด้านกว้างทิศใต้ 60.81 เมตร |
| **ภาระผูกพัน** | จำนองกับ ธนาคารทิสโก้ จำกัด (มหาชน) |
| **สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก** | ถนนสายหลัก ถนนสุขุมวิท สิทธิเข้าอกสาธารณะ<br>ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน ซอยสุขุมวิท 38 เป็นทาง |
| **ประเมินราคาโดย** | บริษัท ศศิภักดิ์ จำกัด |
| **วัตถุประสงค์การประเมิน** | เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ |
| **หลักเกณฑ์การประเมิน** | หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด |
| **วิธีการประเมิน** | วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด Market Approach |

| | |
|---|---|
| **วันที่ประเมิน** | 31 มกราคม 2567 |
| **มูลค่าตลาดที่ประเมินรวม** | 2,563,560,000 บาท |
| **เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมิน** | ไม่มี |
| **สมมติฐานหลักการในการประเมินมูลค่า** | การประเมินราคาโดยวิธีเปรียบเทียบตลาด (Market Comparison Approach) โดยได้สำรวจทรัพย์สินที่ประเมินราคามีรูปแบบลักษณะที่ดินเหมือนกัน หรือคล้ายคลึงกันกับข้อมูลเปรียบเทียบบริเวณใกล้เคียง พิจารณาจากข้อมูลซื้อ-ขาย หรือข้อมูลเสนอขายที่สืบได้ โดยใช้วิธีถ่วงน้ำหนักคะแนนคุณภาพ ซึ่งสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้ดังนี้ |

| ราคาประเมิน (บาท/ตารางวา) | มูลค่าทรัพย์สินประมาณ (ล้านบาท) |
|---|---|
| **1,800,000** | **2,563.56** |

**<u>ที่ดินโครงการ The Cube</u>**

| | |
|---|---|
| **ประเภททรัพย์สิน** | ห้องชุดพาณิชยกรรม จำนวน 1 ยูนิต |
| **ที่ตั้งทรัพย์สิน** | ห้องชุดเลขที่ 110/828 ชั้นที่ 1-4 อาคารเลขที่ 110 อาคารส่วนโพเดียม (The Cube) โครงการอาคารชุด เดอะริเวอร์ ถนนเจริญนคร แขวงคลองต้นไทร เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร |
| **เอกสารสิทธิ์** | ห้องชุดเลขที่ 110/828 ชั้นที่ 1-4 จำนวน 1 ยูนิต เนื้อที่รวม 2,163.62 ตารางเมตร |
| **ผู้ถือกรรมสิทธิ์** | บริษัท ตากสินพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด |
| **ลักษณะทั่วไป** | อยู่ในโครงการ อาคารชุด เดอะริวเวอร์ อาคารเลขที่ 110 อาคารส่วนโพเดียม ก่อสร้างมาแล้ว 11 ปี โดยทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ชั้นที่ 1-4 ระบุห้องชุดเลขที่ 110/282 อาคารชุด เดอะริวเวอร์ อาคารเลขที่ 110 อาคารส่วนโพเดียม สูง 4 ชั้น (The Cube) พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกอาคาร เช่น สระว่ายน้ำ , ห้องออกกำลังกาย และที่จอดรถ เป็นต้น |
| **ภาระผูกพัน** | จำนองกับ บริษัท หลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด ตัวแทนผู้ถือหุ้นกู้ของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) |
| **สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก** | ถนนภายในโครงการ เชื่อมต่อกับทางสาธารณประโยชน์ |
| **ประเมินราคาโดย** | บริษัท ศศิภักดิ์ จำกัด |
| **วัตถุประสงค์การประเมิน** | เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ |

| | |
|---|---|
| **หลักเกณฑ์การประเมิน** | หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด |
| **วิธีการประเมิน** | วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด Market Approach |
| **วันที่ประเมิน** | 18 ตุลาคม 2566 |
| **มูลค่าตลาดที่ประเมินรวม** | 454,000,000 บาท |
| **เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมิน** | ไม่มี |
| **สมมติฐานหลักการในการประเมินมูลค่า** | การประเมินราคาโดยวิธีเปรียบเทียบตลาด (Market Comparison Approach) โดยได้สำรวจทรัพย์สินที่ประเมินราคามีรูปแบบลักษณะที่ดินเหมือนกัน หรือคล้ายคลึงกันกับข้อมูลเปรียบเทียบบริเวณใกล้เคียง พิจารณาจากข้อมูลซื้อ-ขาย หรือข้อมูลเสนอขายที่สืบได้ โดยใช้วิธีถ่วงน้ำหนักคะแนนคุณภาพ ซึ่งสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้ดังนี้ |

| ราคาประเมิน (บาท/ตารางเมตร) | มูลค่าทรัพย์สินประมาณ (ล้านบาท) |
|---|---|
| **210,000** | **454.36** |

**<u>ที่ดินเปล่ารอการพัฒนา กมลาภูเก็ต</u>**

| | |
|---|---|
| **ประเภททรัพย์สิน** | ที่ดินว่างเปล่า |
| **ที่ตั้งทรัพย์สิน** | ติดซอยไม่ปรากฏชื่อ แยกจากถนนโกมลดุมลักษณ์อุทิศ 3 ถนนสายลายิ-นาคาเล ตำบล กมลา อำเภอกระทู้ จังหวัดภูเก็ต |
| **เอกสารสิทธิ์** | โฉนดที่ดิน จำนวน 13 ฉบับ ตำบล กมลา อำเภอกระทู้ จังหวัดภูเก็ต เนื้อที่ดินรวม 25-1-28.2 ไร่ หรือ 10,128.2 ตารางวา |
| **ผู้ถือกรรมสิทธิ์** | บริษัท กมลา เบย์ โฮลดิ้ง จำกัด (โฉนดที่ดินเลขที่ 12383, 20058-20064 และ 19938-19939)<br>บริษัท กมลา ฮิลล์ท๊อป โฮลดิ้ง จำกัด (โฉนดที่ดินเลขที่ 19940-19942) |
| **ลักษณะทั่วไป** | ที่ดินว่างเปล่า จำนวน 13 แปลง เนื้อที่ดินรวม 25-1-28.2 ไร่ หรือ 10,128.2 ตารางวา ตั้งอยู่ย่านที่อยู่อาศัยทั้งประเภทรีสอร์ท และพัก |
| **ภาระผูกพัน** | จำนองกับ บริษัท หลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด ตัวแทนผู้ถือหุ้นกู้ของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) |
| **สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก** | ทางสาธารณประโยชน์ |

| | |
|---|---|
| **ประเมินราคาโดย** | บริษัท ศศิภักดิ์ จำกัด |
| **วัตถุประสงค์การประเมิน** | เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ |
| **หลักเกณฑ์การประเมิน** | หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด |
| **วิธีการประเมิน** | วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด Market Approach |
| **วันที่ประเมิน** | 31 มกราคม 2567 |
| **มูลค่าตลาดที่ประเมินรวม** | 737,614,800 บาท |
| **เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมิน** | ไม่มี |
| **สมมติฐานหลักการในการประเมินมูลค่า** | การประเมินราคาโดยวิธีเปรียบเทียบตลาด (Market Comparison Approach) โดยได้สำรวจทรัพย์สินที่ประเมินราคามีรูปแบบลักษณะที่ดินเหมือนกัน หรือคล้ายคลึงกันกับข้อมูลเปรียบเทียบบริเวณใกล้เคียง พิจารณาจากข้อมูลซื้อ-ขาย หรือข้อมูลเสนอขายที่สืบได้ โดยใช้วิธีถ่วงน้ำหนักคะแนนคุณภาพ ซึ่งสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้ดังนี้ |

| **สินทรัพย์** | **ราคาประเมิน (บาท/ตารางวา)** | **มูลค่าทรัพย์สินประมาณ (ล้านบาท)** |
|---|---|---|
| **กลุ่มสินทรัพย์ที่ 1** | 78,000 | **632.85** |
| **กลุ่มสินทรัพย์ที่ 2** | 52,000 | **104.77** |

**<u>ที่ดินเปล่ารอการพัฒนา ซอยสุขุมวิท 28</u>**

| | |
|---|---|
| **ประเภททรัพย์สิน** | ที่ดินว่างเปล่า |
| **ที่ตั้งทรัพย์สิน** | ซอยสุขุมวิท 28 และ ซอยสุขุมวิท 30 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร |
| **เอกสารสิทธิ์** | โฉนดที่ดิน จำนวน 3 ฉบับ เนื้อที่ดินรวม 2-0-67.9 หรือ 867.9 ตารางวา |
| **ผู้ถือกรรมสิทธิ์** | บริษัท ไรมอน แลนด์ ทเวนตี้ เอท จำกัด |
| **ลักษณะทั่วไป** | ที่ดินว่างเปล่าจำนวน 3 แปลง ตั้งอยู่ติดซอยสุขุมวิท 28 และซอยสุขุมวิท 30 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ประกอบด้วยที่ดิน จำนวน 3 แปลง ติด |

| | |
|---|---|
| | ต่อเนื่องกัน มีเนื้อที่ดินรวม 2-0-67.9 ไร่ หรือ 867.9 ตารางวา ลักษณะที่ดินรูปร่างเป็น รูปสี่เหลี่ยมด้านไม่เท่า มีหน้ากว้างติดถนน 2 ด้าน คือติดซอยสุขุมวิท 28 ประมาณ 49.00 เมตร และติดซอย สุขุมวิท 30 ประมาณ 43.00 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับเสมอถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน |
| **ภาระผูกพัน** | จำนองเป็นประกันกับ ธนาคารกรุงศรีอยุธยาจำกัด (มหาชน) |
| **สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก** | ถนนสายสุขุมวิท ซอยสุขุมวิท 28 และซอยสุขุมวิท 30 เชื่อมต่อทางสาธารณประโยชน์ |
| **ประเมินราคาโดย** | บริษัท แลนด์มาร์ค คอนซัลแทนส์ จำกัด |
| **วัตถุประสงค์การประเมิน** | เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ |
| **หลักเกณฑ์การประเมิน** | หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด |
| **วิธีการประเมิน** | วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด Market Approach |
| **วันที่ประเมิน** | 12 มกราคม 2567 |
| **มูลค่าตลาดที่ประเมินรวม** | 1,736,000,000 บาท |
| **เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมิน** | ไม่มี |
| **สมมติฐานหลักการในการประเมินมูลค่า** | การประเมินราคาโดยวิธีเปรียบเทียบตลาด (Market Comparison Approach) โดยได้สำรวจทรัพย์สินที่ประเมินราคามีรูปแบบลักษณะที่ดินเหมือนกัน หรือคล้ายคลึงกันกับข้อมูลเปรียบเทียบบริเวณใกล้เคียง พิจารณาจากข้อมูลซื้อ-ขาย หรือข้อมูลเสนอขายที่สืบได้ โดยใช้วิธีถ่วงน้ำหนักคะแนนคุณภาพ ซึ่งสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้ดังนี้ |

| ราคาประเมิน (บาท/ตารางวา) | มูลค่าทรัพย์สินประมาณ (ล้านบาท) |
|---|---|
| **2.00** | **1,736.00** |

**ที่ดินโครงการไลฟ์ ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพ**

| | |
|---|---|
| **ประเภททรัพย์สิน** | สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง |
| **ที่ตั้งทรัพย์สิน** | โรงแรมไลฟ์ ริเวอร์ไซด์ บางกอก เลขที่ 707 ถนนเจริญนคร แขวงคลองต้นไทร เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร |
| **เอกสารสิทธิ์** | โฉนดที่ดินเลขที่ 886 เนื้อที่ดิน 2-3-71.0 ไร่ ประเมินเพียง 2-1-52.71 ไร่ หรือ 952.71 ตารางวา |
| **ผู้ถือกรรมสิทธิ์** | สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ |
| **ลักษณะทั่วไป** | ที่ดินพร้อมอาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น และอาคารโรงแรม 4 ชั้นพร้อมชั้นใต้ดิน ตั้งอยู่ เลขที่ 707 ติดถนนเจริญนคร แขวงคลองต้นไทร เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร ลักษณะที่ดินจำนวน 1 แปลง มีเนื้อที่ดิน 2-3-71.0 ไร่ หัก เนื้อที่ดินส่วนที่เป็นทางภารจำยอม 0-2-13.29 ไร่ เนื้อที่ดินคงเหลือ 2-1-52.71 ไร่ หรือ 952.71 ตารางวา รูปร่างที่ดินเป็นรูปสี่เหลี่ยมจตุรัส ด้านหน้าที่ดินมีส่วนติดถนนเข้า-ออก ขนาดกว้าง 68.25 เมตร ลึกสุด 18.00 เมตร สภาพที่ดินปรับถมแล้วสูงกว่าระดับถนนผ่านหน้า 0.50 เมตร |
| **ภาระผูกพัน** | ติดภาระผูกพันสัญญาเช่ากับ บริษัท ตากสิน พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด เป็นระยะเวลา 30 ปี |
| **สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก** | ถนนเจริญนคร เชื่อมต่อทางสาธารณประโยชน์ |
| **ประเมินราคาโดย** | บริษัท ศศิภักดิ์ จำกัด |
| **วัตถุประสงค์การประเมิน** | เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ |
| **หลักเกณฑ์การประเมิน** | หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด |
| **วิธีการประเมิน** | วิธีคิดจากรายได้ Income Approach |
| **วันที่ประเมิน** | 18 มกราคม 2567 |
| **มูลค่าตลาดที่ประเมินรวม** | 214,577,000 บาท |
| **เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมิน** | ไม่มี |
| **สมมติฐานหลักการในการประเมินมูลค่า** | การประเมินราคาโดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินราคาเป็นสิทธิการเช่าที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้ดังนี้<br>**มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน (ล้านบาท)** / **มูลค่าจากวิธีคิดจากรายได้ (ล้านบาท)** / **มูลค่าทรัพย์สินรวม ประมาณ (ล้านบาท)** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | **24.58** | **190.00** | **214.58** |

**ที่ดินโครงการ โครงการวิวมอลล์ (Vue Mall)**

| | |
|---|---|
| **ประเภททรัพย์สิน** | สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง |
| **ที่ตั้งทรัพย์สิน** | VUE MALL เลขที่ 707 ถนนเจริญนคร แขวงคลองต้นไทร เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร |
| **เอกสารสิทธิ์** | โฉนดที่ดินเลขที่ 886 เนื้อที่ดิน 2-3-71.0 ไร่ ประเมินเพียง 2-1-52.71 ไร่ หรือ 952.71 ตารางวา |
| **ผู้ถือกรรมสิทธิ์** | สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ |
| **ลักษณะทั่วไป** | ที่ดินพร้อมอาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น และอาคารโรงแรม 4 ชั้นพร้อมชั้นใต้ดิน ตั้งอยู่ เลขที่ 707 ติดถนนเจริญนคร แขวงคลองต้นไทร เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร ลักษณะที่ดินจำนวน 1 แปลง มีเนื้อที่ดิน 2-3-71.0 ไร่ หัก เนื้อที่ดินส่วนที่เป็นทางภารจำยอม 0-2-13.29 ไร่ เนื้อที่ดินคงเหลือ 2-1-52.71 ไร่ หรือ 952.71 ตารางวา รูปร่างที่ดินเป็นรูปสี่เหลี่ยมจตุรัส ด้านหน้าที่ดินมีส่วนติดถนนเข้า-ออก ขนาดกว้าง 68.25 เมตร ลึกสุด 18.00 เมตร สภาพที่ดินปรับถมแล้วสูงกว่าระดับถนนผ่านหน้า 0.50 เมตร |
| **ภาระผูกพัน** | ติดภาระผูกพันสัญญาเช่ากับ บริษัท ตากสิน พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด เป็นระยะเวลา 30 ปี |
| **สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก** | ถนนเจริญนคร เชื่อมต่อทางสาธารณประโยชน์ |
| **ประเมินราคาโดย** | บริษัท ศศิภักดิ์ จำกัด |
| **วัตถุประสงค์การประเมิน** | เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ |
| **หลักเกณฑ์การประเมิน** | หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด |
| **วิธีการประเมิน** | วิธีคิดจากรายได้ Income Approach |
| **วันที่ประเมิน** | 18 มกราคม 2567 |
| **มูลค่าตลาดที่ประเมินรวม** | 214,577,000 บาท |
| **เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมิน** | ไม่มี |

| | |
|---|---|
| **สมมติฐานหลักการในการประเมินมูลค่า** | การประเมินราคาโดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินราคาเป็นสิทธิการเช่าที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้ดังนี้ |

| **มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน (ล้านบาท)** | **มูลค่าจากวิธีคิดจากรายได้ (ล้านบาท)** | **มูลค่าทรัพย์สินรวมประมาณ (ล้านบาท)** |
|---|---|---|
| **24.58** | **190.00** | **214.58** |

**<u>ที่ดินโครงการ วัน ซิตี้ เซ็นเตอร์ One City Centre (OCC)</u>**

| | |
|---|---|
| **ประเภททรัพย์สิน** | สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง |
| **ที่ตั้งทรัพย์สิน** | อาคารวัน ซิตี้ เซ็นเตอร์ (OCC) เลขที่ 548 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร |
| **เอกสารสิทธิ์** | โฉนดที่ดินเลขที่ 16473 และ 16474<br>เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์ 6-0-31.0 ไร่ หรือ 2,431.0 ตารางวา<br>เนื้อที่เช่าตามสัญญา 6-0-28.0 ไร่ หรือ 2,428.0 ตารางวา<br>อายุสัญญาเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2565 ถึง วันที่ 31 มีนาคม 2595<br>(ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 28 ปี 2 เดือน) |
| **ผู้ถือกรรมสิทธิ์** | บริษัท ภัทรา จำกัด |
| **ลักษณะทั่วไป** | ที่ดินพร้อมอาคารสำนักงานและร้านค้าปลีก สูง 61 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 4 ชั้นและชั้นลอย 2 ชั้น ตั้งอยู่ เลขที่ 548 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร<br>แบ่งเป็นสำนักงาน 43 ชั้น (ชั้น L14-L36 และชั้น L38-L57) และส่วนร้านค้า 4 ชั้น (ชั้น L1, L2, L58 และ L61) สิ่งอำนวยความสะดวกชั้น 37 และ 38 (ห้องประชุม พื้นที่อนกประสงค์ต่างๆ) |
| **ภาระผูกพัน** | ที่ดินทั้ง 2 แปลง ติดภาระผูกพันสัญญาเช่ากับ บริษัท อาร์ เอ็ม แอล 548 จำกัด เป็นระยะเวลา 30 ปี |
| **สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก** | ถนนเพลินจิต เชื่อมต่อทางสาธารณประโยชน์ |
| **ประเมินราคาโดย** | บริษัท ศศิภักดิ์ จำกัด |
| **วัตถุประสงค์การประเมิน** | เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ |

| | |
|---|---|
| **หลักเกณฑ์การประเมิน** | หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด |
| **วิธีการประเมิน** | วิธีคิดจากรายได้ Income Approach |
| **วันที่ประเมิน** | 18 มกราคม 2567 |
| **มูลค่าตลาดที่ประเมินรวม** | 12,224,200,000 บาท |
| **เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมิน** | ภายใต้สัญญาอายุคงเหลือ 28 ปี 2 เดือน |
| **สมมติฐานหลักการในการประเมินมูลค่า** | การประเมินราคาโดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินราคาเป็นสิทธิการเช่าที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้ดังนี้ |

| **ที่ดิน เนื้อที่ดิน (ตร.วา)** | **มูลค่าทรัพย์สินรวมประมาณ (ล้านบาท)** |
|---|---|
| **2,428.00** | **12,224.20** |

**<u>ที่ดินโครงการซายร์ วงศ์อมาตย์</u>**

| | |
|---|---|
| **ประเภททรัพย์สิน** | ห้องชุดพาณิชยกรรม จำนวน 1 ยูนิต |
| **ที่ตั้งทรัพย์สิน** | ห้องชุด เลขที่ 686/1 ชั้นที่ 1 อาคารเลขที่ บี อาคารชุด ซายร์ วงศ์อมาตย์ ซอยนาเกลือ 16 ถนนพัทยา - นาเกลือ ตำบลนาเกลือ อำเภอยางละมุง จังหวัดชลบุรี |
| **เอกสารสิทธิ์** | ห้องชุด เลขที่ 686/1 เนื้อที่ 49.43 ตารางเมตร |
| **ผู้ถือกรรมสิทธิ์** | บริษัท ไรมอน แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด |
| **ลักษณะทั่วไป** | อาคารชุด ซายร์ วงศ์อมาตย์สูง 37 ชั้น มีที่จอดรถภายในอาคาร ชั้นที่ 1-5 มีลิฟท์โดยสาร 4 ตัว |
| **ภาระผูกพัน** | จำนองเป็นประกันกับ บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด |
| **สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก** | ถนนภายในโครงการเชื่อมต่อกับทางสาธารณประโยชน์ |
| **ประเมินราคาโดย** | บริษัท ศศิภักดิ์ จำกัด |
| **วัตถุประสงค์การประเมิน** | เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ |
| **หลักเกณฑ์การประเมิน** | หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด |
| **วิธีการประเมิน** | วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด Market Approach |

| | |
|---|---|
| **วันที่ประเมิน** | 31 มกราคม 2567 |
| **มูลค่าตลาดที่ประเมินรวม** | 4,053,260.00 บาท |
| **เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมิน** | ไม่มี |
| **สมมติฐานหลักการในการประเมินมูลค่า** | การประเมินราคาโดยวิธีเปรียบเทียบตลาด (Market Comparison Approach) โดยได้สำรวจทรัพย์สินที่ประเมินราคามีรูปแบบลักษณะที่ดินเหมือนกัน หรือคล้ายคลึงกันกับข้อมูลเปรียบเทียบบริเวณใกล้เคียง พิจารณาจากข้อมูลซื้อ-ขาย หรือข้อมูลเสนอขายที่สืบได้ โดยใช้วิธีถ่วงน้ำหนักคะแนนคุณภาพ ซึ่งสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้ดังนี้ |

| **ราคาประเมิน (บาท/ตารางเมตร)** | **มูลค่าทรัพย์สินประมาณ (ล้านบาท)** |
|---|---|
| **82,000.00** | **4.05** |

**<u>ที่ดินโครงการเดอะ ลอฟท์ สีลม</u>**

| | |
|---|---|
| **ประเภททรัพย์สิน** | ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 1 ยูนิต |
| **ที่ตั้งทรัพย์สิน** | ห้องชุดเลขที่ 33/8 (908) ชั้นที่ 9 อาคารชุด เดอะ ลอฟท์ สีลม ถนนประมวญ แยกจากถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร |
| **เอกสารสิทธิ์** | ห้องชุด เลขที่ 33/8 (908) ชั้นที่ 9 เนื้อที่ 33.89 ตารางเมตร |
| **ผู้ถือกรรมสิทธิ์** | บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) |
| **ลักษณะทั่วไป** | ห้องชุด เดอะ ลอฟท์ สีลม เป็นโครงการพักอาศัย สูง 37 ชั้น สร้างมาแล้ว 5 ปี มีสระว่ายน้ำยาว 25 เมตร พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก |
| **ภาระผูกพัน** | ติดภาระจำนองกับ บริษัทหลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) |
| **สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก** | ทางสาธารณประโยชน์ |
| **ประเมินราคาโดย** | บริษัท ศศิภักดิ์ จำกัด |
| **วัตถุประสงค์การประเมิน** | เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ |
| **หลักเกณฑ์การประเมิน** | หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด |
| **วิธีการประเมิน** | วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด Market Approach |

| | |
|---|---|
| **วันที่ประเมิน** | 31 มกราคม 2567 |
| **มูลค่าตลาดที่ประเมินรวม** | 7,460,000.00 บาท |
| **เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมิน** | ไม่มี |
| **สมมติฐานหลักการในการประเมินมูลค่า** | การประเมินราคาโดยวิธีเปรียบเทียบตลาด (Market Comparison Approach) โดยได้สำรวจทรัพย์สินที่ประเมินราคามีรูปแบบลักษณะที่ดินเหมือนกัน หรือคล้ายคลึงกันกับข้อมูลเปรียบเทียบบริเวณใกล้เคียง พิจารณาจากข้อมูลซื้อ-ขาย หรือข้อมูลเสนอขายที่สืบได้ โดยใช้วิธีถ่วงน้ำหนักคะแนนคุณภาพ ซึ่งสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้ดังนี้ |

| **ราคาประเมิน (บาท/ตารางเมตร)** | **มูลค่าทรัพย์สินประมาณ (ล้านบาท)** |
|---|---|
| **220,000.00** | **7.46** |

**<u>ที่ดินโครงการซัมเมอร์เซ็ท ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพ (Somerset Riverside Bangkok)</u>**

โดยแบ่งเป็นห้องชุดพักอาศัยจำนวน 8 ยูนิต ดังนี้

| | |
|---|---|
| **ประเภททรัพย์สิน** | ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 1 ยูนิต |
| **ที่ตั้งทรัพย์สิน** | เลขที่ 110/724 ชั้นที่ 23 อาคารเลขที่ 110 อาคารบี โครงการอาคารชุด เดอะ ริเวอร์ ถนนเจริญนคร แขวงคลองต้นไทร เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร |
| **เอกสารสิทธิ์** | ห้องชุดเลขที่ 110/724 ชั้นที่ 23 เนื้อที่ 710.44 ตารางเมตร อาคารเลขที่ 110 อาคารบี |
| **ผู้ถือกรรมสิทธิ์** | บริษัท ตากสิน พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด |
| **ลักษณะทั่วไป** | เป็นห้องชุดพักอาศัย จำนวน 1 ยูนิต เลขที่ 110/724 ชั้นที่ 23 อาคารเลขที่ 110 อาคารบี เดอะ ริเวอร์ อาคารสูง 41 ชั้น สภาพปัจจุบันทรัพย์สินที่ประเมินค่า มีการใช้ประโยชน์เป็นห้องพักเป็นโรงแรม โดยแบ่งเป็น 8 ห้อง (เลขที่ห้อง 2301 – 2308) ภายใต้ชื่อ Klapsons The River Residences Bangkok |
| **ภาระผูกพัน** | จำนองเป็นประกันกับ บริษัท หลักทรัพย์ เคพีเอ็ม จำกัด ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) |
| **สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก** | ถนนภายในโครงการ เชื่อมต่อทางสาธารณประโยชน์ |
| **ประเมินราคาโดย** | บริษัท ศศิภักดิ์ จำกัด |
| **วัตถุประสงค์การประเมิน** | เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ |

| | |
|---|---|
| **หลักเกณฑ์การประเมิน** | หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด |
| **วิธีการประเมิน** | วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด Market Approach |
| **วันที่ประเมิน** | 18 มกราคม 2567 |
| **มูลค่าตลาดที่ประเมินรวม** | 149,192,400 บาท |
| **เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมิน** | ไม่มี |
| **สมมติฐานหลักการในการประเมินมูลค่า** | การประเมินราคาโดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินราคาเป็นสิทธิการเช่าที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้ดังนี้ |

| **ราคาประเมิน (บาท/ตารางเมตร)** | **มูลค่าทรัพย์สินประมาณ (ล้านบาท)** |
|---|---|
| **210,000** | **149.19** |

| | |
|---|---|
| **ประเภททรัพย์สิน** | ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 1 ยูนิต |
| **ที่ตั้งทรัพย์สิน** | เลขที่ 110/726 ชั้นที่ 24 อาคารเลขที่ 110 อาคารบี โครงการอาคารชุด เดอะ ริเวอร์ ถนนเจริญนคร แขวงคลองต้นไทร เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร |
| **เอกสารสิทธิ์** | ห้องชุดเลขที่ 110/726 ชั้นที่ 24 เนื้อที่ 709.78 ตารางเมตร อาคารเลขที่ 110 อาคารบี |
| **ผู้ถือกรรมสิทธิ์** | บริษัท ตากสิน พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด |
| **ลักษณะทั่วไป** | เป็นห้องชุดพักอาศัย จำนวน 1 ยูนิต เลขที่ 110/726 ชั้นที่ 24 อาคารเลขที่ 110 อาคารบี เดอะ ริเวอร์ อาคารสูง 41 ชั้น สภาพปัจจุบันทรัพย์สินที่ประเมินค่า มีการใช้ประโยชน์เป็นห้องพักอาศัย มีการตกแต่งห้องพักเป็นโรงแรม โดยแบ่งเป็น 10 ห้อง (เลขที่ห้อง 2401 – 2410) ภายใต้ชื่อ Klapsons The River Residences Bangkok |
| **ภาระผูกพัน** | จำนองเป็นประกันกับ บริษัท หลักทรัพย์ เคทีเอ็ม จำกัด ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) |
| **สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก** | ถนนภายในโครงการ เชื่อมต่อทางสาธารณประโยชน์ |
| **ประเมินราคาโดย** | บริษัท ศศิภักดิ์ จำกัด |
| **วัตถุประสงค์การประเมิน** | เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ |

| | |
|---|---|
| **หลักเกณฑ์การประเมิน** | หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด |
| **วิธีการประเมิน** | วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด Market Approach |
| **วันที่ประเมิน** | 18 มกราคม 2567 |
| **มูลค่าตลาดที่ประเมินรวม** | 149,053,800 บาท |
| **เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมิน** | ไม่มี |
| **สมมติฐานหลักการในการประเมินมูลค่า** | การประเมินราคาโดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินราคาเป็นสิทธิการเช่าที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้ดังนี้ |

| ราคาประเมิน (บาท/ตารางเมตร) | มูลค่าทรัพย์สินประมาณ (ล้านบาท) |
|---|---|
| **210,000** | **149.05** |

| | |
|---|---|
| **ประเภททรัพย์สิน** | ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 1 ยูนิต |
| **ที่ตั้งทรัพย์สิน** | เลขที่ 110/727 ชั้นที่ 25 อาคารเลขที่ 110 อาคารบี โครงการอาคารชุด เดอะ ริเวอร์ ถนนเจริญนคร แขวงคลองต้นไทร เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร |
| **เอกสารสิทธิ์** | ห้องชุดเลขที่ 110/727 ชั้นที่ 25 เนื้อที่ 537.85 ตารางเมตร อาคารเลขที่ 110 อาคารบี |
| **ผู้ถือกรรมสิทธิ์** | บริษัท ตากสิน พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด |
| **ลักษณะทั่วไป** | เป็นห้องชุดพักอาศัย จำนวน 1 ยูนิต เลขที่ 110/727 ชั้นที่ 25 อาคารเลขที่ 110 อาคารบี เดอะ ริเวอร์ อาคารสูง 41 ชั้น สภาพปัจจุบันทรัพย์สินที่ประเมินค่า มีการใช้ประโยชน์เป็นห้องพักอาศัย มีการตกแต่งห้องพักเป็นโรงแรม โดยแบ่งเป็น 8 ห้อง (เลขที่ห้อง 2501 – 2508) ภายใต้ชื่อ Klapsons The River Residences Bangkok |
| **ภาระผูกพัน** | จำนองเป็นประกันกับ บริษัท หลักทรัพย์ เคทีเอ็ม จำกัด ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) |
| **สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก** | ถนนภายในโครงการ เชื่อมต่อทางสาธารณประโยชน์ |
| **ประเมินราคาโดย** | บริษัท ศศิภักดิ์ จำกัด |
| **วัตถุประสงค์การประเมิน** | เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ |
| **หลักเกณฑ์การประเมิน** | หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด |

| | |
|---|---|
| **วิธีการประเมิน** | วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด Market Approach |
| **วันที่ประเมิน** | 18 มกราคม 2567 |
| **มูลค่าตลาดที่ประเมินรวม** | 114,562,050 บาท |
| **เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมิน** | ไม่มี |
| **สมมติฐานหลักการในการประเมินมูลค่า** | การประเมินราคาโดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินราคาเป็นสิทธิการเช่าที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้ดังนี้ |

| **ราคาประเมิน (บาท/ตารางเมตร)** | **มูลค่าทรัพย์สินประมาณ (ล้านบาท)** |
|---|---|
| **213,000** | **114.56** |

| | |
|---|---|
| **ประเภททรัพย์สิน** | ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 1 ยูนิต |
| **ที่ตั้งทรัพย์สิน** | เลขที่ 110/728 ชั้นที่ 25 อาคารเลขที่ 110 อาคารบี โครงการอาคารชุด เดอะ ริเวอร์ ถนนเจริญนคร แขวงคลองต้นไทร เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร |
| **เอกสารสิทธิ์** | ห้องชุดเลขที่ 110/728 ชั้นที่ 25 เนื้อที่ 534.69 ตารางเมตร อาคารเลขที่ 110 อาคารบี |
| **ผู้ถือกรรมสิทธิ์** | บริษัท ตากสิน พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด |
| **ลักษณะทั่วไป** | เป็นห้องชุดพักอาศัย จำนวน 1 ยูนิต เลขที่ 110/728 ชั้นที่ 25 อาคารเลขที่ 110 อาคารบี เดอะ ริเวอร์ อาคารสูง 41 ชั้น สภาพปัจจุบันทรัพย์สินที่ประเมินค่า มีการใช้ประโยชน์เป็นห้องพักอาศัย มีการตกแต่งห้องพักเป็นโรงแรม โดยแบ่งเป็น 7 ห้อง (เลขที่ห้อง 2509 – 2515) ภายใต้ชื่อ Klapsons The River Residences Bangkok |
| **ภาระผูกพัน** | จำนองเป็นประกันกับ บริษัท หลักทรัพย์ เคทีเอ็ม จำกัด ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) |
| **สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก** | ถนนภายในโครงการ เชื่อมต่อทางสาธารณประโยชน์ |
| **ประเมินราคาโดย** | บริษัท ศศิภักดิ์ จำกัด |
| **วัตถุประสงค์การประเมิน** | เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ |
| **หลักเกณฑ์การประเมิน** | หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด |
| **วิธีการประเมิน** | วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด Market Approach |

| | |
|---|---|
| **วันที่ประเมิน** | 18 มกราคม 2567 |
| **มูลค่าตลาดที่ประเมินรวม** | 113,888,970 บาท |
| **เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมิน** | ไม่มี |
| **สมมติฐานหลักการในการประเมินมูลค่า** | การประเมินราคาโดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินราคาเป็นสิทธิการเช่าที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้ดังนี้ |

| **ราคาประเมิน (บาท/ตารางเมตร)** | **มูลค่าทรัพย์สินประมาณ (ล้านบาท)** |
|---|---|
| **213,000** | **113.88** |

| | |
|---|---|
| **ประเภททรัพย์สิน** | ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 1 ยูนิต |
| **ที่ตั้งทรัพย์สิน** | เลขที่ 110/729 ชั้นที่ 26 อาคารเลขที่ 110 อาคารบี โครงการอาคารชุด เดอะ ริเวอร์ ถนนเจริญนคร แขวงคลองต้นไทร เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร |
| **เอกสารสิทธิ์** | ห้องชุดเลขที่ 110/729 ชั้นที่ 26 เนื้อที่ 534.69 ตารางเมตร อาคารเลขที่ 110 อาคารบี |
| **ผู้ถือกรรมสิทธิ์** | บริษัท ตากสิน พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด |
| **ลักษณะทั่วไป** | เป็นห้องชุดพักอาศัย จำนวน 1 ยูนิต เลขที่ 110/729 ชั้นที่ 26 อาคารเลขที่ 110 อาคารบี เดอะ ริเวอร์ อาคารสูง 41 ชั้น สภาพปัจจุบันทรัพย์สินที่ประเมินค่า มีการใช้ประโยชน์เป็นห้องพักอาศัย มีการตกแต่งห้องพักเป็นโรงแรม โดยแบ่งเป็น 8 ห้อง (เลขที่ห้อง 2601 – 2610) ภายใต้ชื่อ Klapsons The River Residences Bangkok |
| **ภาระผูกพัน** | จำนองเป็นประกันกับ บริษัท หลักทรัพย์ เคทีเอ็ม จำกัด ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) |
| **สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก** | ถนนภายในโครงการ เชื่อมต่อทางสาธารณประโยชน์ |
| **ประเมินราคาโดย** | บริษัท ศศิภักดิ์ จำกัด |
| **วัตถุประสงค์การประเมิน** | เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ |
| **หลักเกณฑ์การประเมิน** | หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด |
| **วิธีการประเมิน** | วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด Market Approach |
| **วันที่ประเมิน** | 18 มกราคม 2567 |

| | |
|---|---|
| **มูลค่าตลาดที่ประเมินรวม** | 151,498,380 บาท |
| **เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมิน** | ไม่มี |
| **สมมติฐานหลักการในการประเมินมูลค่า** | การประเมินราคาโดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินราคาเป็นสิทธิการเช่าที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้ดังนี้ |

| **ราคาประเมิน (บาท/ตารางเมตร)** | **มูลค่าทรัพย์สินประมาณ (ล้านบาท)** |
|---|---|
| **213,000** | **151.49** |

| | |
|---|---|
| **ประเภททรัพย์สิน** | ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 1 ยูนิต |
| **ที่ตั้งทรัพย์สิน** | เลขที่ 110/730 ชั้นที่ 26 อาคารเลขที่ 110 อาคารบี โครงการอาคารชุด เดอะ ริเวอร์ ถนนเจริญนคร แขวงคลองต้นไทร เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร |
| **เอกสารสิทธิ์** | ห้องชุดเลขที่ 110/730 ชั้นที่ 26 เนื้อที่ 500.97 ตารางเมตร อาคารเลขที่ 110 อาคารบี |
| **ผู้ถือกรรมสิทธิ์** | บริษัท ตากสิน พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด |
| **ลักษณะทั่วไป** | เป็นห้องชุดพักอาศัย จำนวน 1 ยูนิต เลขที่ 110/730 ชั้นที่ 26 อาคารเลขที่ 110 อาคารบี เดอะ ริเวอร์ อาคารสูง 41 ชั้น สภาพปัจจุบันทรัพย์สินที่ประเมินค่า มีการใช้ประโยชน์เป็นห้องพักอาศัย มีการตกแต่งห้องพักเป็นโรงแรม โดยแบ่งเป็น 7 ห้อง (เลขที่ห้อง 2611 – 2617) ภายใต้ชื่อ Klapsons The River Residences Bangkok |
| **ภาระผูกพัน** | จำนองเป็นประกันกับ บริษัท หลักทรัพย์ เคทีเอ็ม จำกัด ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) |
| **สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก** | ถนนภายในโครงการ เชื่อมต่อทางสาธารณประโยชน์ |
| **ประเมินราคาโดย** | บริษัท ศศิภักดิ์ จำกัด |
| **วัตถุประสงค์การประเมิน** | เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ |
| **หลักเกณฑ์การประเมิน** | หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด |
| **วิธีการประเมิน** | วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด Market Approach |
| **วันที่ประเมิน** | 18 มกราคม 2567 |
| **มูลค่าตลาดที่ประเมินรวม** | 106,706,610 บาท |

| | |
|---|---|
| **เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมิน** | ไม่มี |
| **สมมติฐานหลักการในการประเมินมูลค่า** | การประเมินราคาโดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินราคาเป็นสิทธิการเช่าที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้ดังนี้ |

| **ราคาประเมิน (บาท/ตารางเมตร)** | **มูลค่าทรัพย์สินประมาณ (ล้านบาท)** |
|---|---|
| **213,000** | **106.70** |

| | |
|---|---|
| **ประเภททรัพย์สิน** | ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 1 ยูนิต |
| **ที่ตั้งทรัพย์สิน** | เลขที่ 110/731 ชั้นที่ 27 อาคารเลขที่ 110 อาคารบี โครงการอาคารชุด เดอะ ริเวอร์ ถนนเจริญนคร แขวงคลองต้นไทร เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร |
| **เอกสารสิทธิ์** | ห้องชุดเลขที่ 110/731 ชั้นที่ 27 เนื้อที่ 711.26 ตารางเมตร อาคารเลขที่ 110 อาคารบี |
| **ผู้ถือกรรมสิทธิ์** | บริษัท ตากสิน พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด |
| **ลักษณะทั่วไป** | เป็นห้องชุดพักอาศัย จำนวน 1 ยูนิต เลขที่ 110/731 ชั้นที่ 27 อาคารเลขที่ 110 อาคารบี เดอะ ริเวอร์ อาคารสูง 41 ชั้น สภาพปัจจุบันทรัพย์สินที่ประเมินค่า มีการใช้ประโยชน์เป็นห้องพักอาศัย มีการตกแต่งห้องพักเป็นโรงแรม โดยแบ่งเป็น 10 ห้อง (เลขที่ห้อง 2701 – 2710) ภายใต้ชื่อ Klapsons The River Residences Bangkok |
| **ภาระผูกพัน** | จำนองเป็นประกันกับ บริษัท หลักทรัพย์ เคทีเอ็ม จำกัด ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) |
| **สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก** | ถนนภายในโครงการ เชื่อมต่อทางสาธารณประโยชน์ |
| **ประเมินราคาโดย** | บริษัท ศศิภักดิ์ จำกัด |
| **วัตถุประสงค์การประเมิน** | เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ |
| **หลักเกณฑ์การประเมิน** | หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด |
| **วิธีการประเมิน** | วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด Market Approach |
| **วันที่ประเมิน** | 18 มกราคม 2567 |
| **มูลค่าตลาดที่ประเมินรวม** | 151,498,380 บาท |

| | |
|---|---|
| **เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมิน** | ไม่มี |
| **สมมติฐานหลักการในการประเมินมูลค่า** | การประเมินราคาโดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินราคาเป็นสิทธิการเช่าที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้ดังนี้<br>**ราคาประเมิน (บาท/ตารางเมตร)** **มูลค่าทรัพย์สินประมาณ (ล้านบาท)**<br>**213,000** **151.49** |

| | |
|---|---|
| **ประเภททรัพย์สิน** | ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 1 ยูนิต |
| **ที่ตั้งทรัพย์สิน** | เลขที่ 110/732 ชั้นที่ 27 อาคารเลขที่ 110 อาคารบี โครงการอาคารชุด เดอะ ริเวอร์ ถนนเจริญนคร แขวงคลองต้นไทร เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร |
| **เอกสารสิทธิ์** | ห้องชุดเลขที่ 110/732 ชั้นที่ 27 เนื้อที่ 500.97 ตารางเมตร อาคารเลขที่ 110 อาคารบี |
| **ผู้ถือกรรมสิทธิ์** | บริษัท ตากสิน พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด |
| **ลักษณะทั่วไป** | เป็นห้องชุดพักอาศัย จำนวน 1 ยูนิต เลขที่ 110/732 ชั้นที่ 27 อาคารเลขที่ 110 อาคารบี เดอะ ริเวอร์ อาคารสูง 41 ชั้น สภาพปัจจุบันทรัพย์สินที่ประเมินค่า มีการใช้ประโยชน์เป็นห้องพักอาศัย มีการตกแต่งห้องพักเป็นโรงแรม โดยแบ่งเป็น 10 ห้อง (เลขที่ห้อง 2711 – 2717) ภายใต้ชื่อ Klapsons The River Residences Bangkok |
| **ภาระผูกพัน** | จำนองเป็นประกันกับ บริษัท หลักทรัพย์ เคทีเอ็ม จำกัด ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) |
| **สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก** | ถนนภายในโครงการ เชื่อมต่อทางสาธารณประโยชน์ |
| **ประเมินราคาโดย** | บริษัท ศศิภักดิ์ จำกัด |
| **วัตถุประสงค์การประเมิน** | เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ |
| **หลักเกณฑ์การประเมิน** | หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด |
| **วิธีการประเมิน** | วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด Market Approach |
| **วันที่ประเมิน** | 18 มกราคม 2567 |
| **มูลค่าตลาดที่ประเมินรวม** | 106,706,610 บาท |

<table>
<tr><td>เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมิน</td><td>ไม่มี</td></tr>
<tr><td>สมมติฐานหลักการในการประเมินมูลค่า</td><td>การประเมินราคาโดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินราคาเป็นสิทธิการเช่าที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้ดังนี้
<table>
<tr><th>ราคาประเมิน (บาท/ตารางเมตร)</th><th>มูลค่าทรัพย์สินประมาณ (ล้านบาท)</th></tr>
<tr><td>213,000</td><td>106.70</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>