

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

เกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งหุ้นสามัญของบริษัทอาร์ เอ็ม แอล 548 จำกัด

เสนอต่อ



RAIMON LAND

คณะกรรมการและผู้ถือหุ้น
บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)

จัดทำโดย



บริษัทหลักทรัพย์ บียอนด์ จำกัด (มหาชน)

วันที่ 26 มีนาคม 2568

วันที่ 26 มีนาคม 2568

ที่ IB 21/2025

เรื่อง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งหุ้นสามัญของ บริษัทอาร์ เอ็ม แอล 548 จำกัด

เรียน คณะกรรมการและผู้ถือหุ้น บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)

อ้างอิง:

1. เอกสารเผยแพร่มติที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2568
2. สารสนเทศเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)
3. งบการเงินที่ตรวจสอบแล้วโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัท อาร์ เอ็ม แอล 548 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565-2566 และงบการเงินภายในฉบับจัดทำโดยฝ่ายบริหารของบริษัท อาร์ เอ็ม แอล 548 จำกัดที่ยังไม่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567
4. งบการเงินที่ตรวจสอบแล้วโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565-2567
5. แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี 2565-2566 (One Report) ของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)
6. สัญญาร่วมลงทุนระหว่างบริษัท อาร์ เอ็ม แอล 548 จำกัด และบริษัทเอ็มอีไอ คอมเมอร์เชียล โฮลดิ้งส์ พีทีอี จำกัด
7. รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เลขที่ V3099 ลงวันที่ 1 มีนาคม 2568 โดยบริษัท ใจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด
8. หนังสือรับรอง หนังสือบริคณห์สนธิ ข้อมูลเอกสารสัญญา และข้อมูลเอกสารอื่นๆ ตลอดจนการสัมภาษณ์ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)

ขอบเขต และข้อจำกัดความรับผิดชอบ (Disclaimers)

- 1) ผลการศึกษาของ บริษัทหลักทรัพย์ บียอนด์ จำกัด (มหาชน) (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ” หรือ BYD”) ในรายงานฉบับนี้ อยู่บนพื้นฐานของข้อมูลและสมมติฐานที่ได้รับจากผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “RML”) และข้อมูลที่บริษัทฯเปิดเผยแก่สาธารณะในเว็บไซต์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (www.sec.or.th) เว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (www.set.or.th) และข้อมูลที่ประกาศต่อสาธารณะผ่านช่องทางอื่นๆ ของบริษัทฯ รวมทั้งข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร และเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องของบริษัทฯ
- 2) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำการศึกษาโดยใช้ความรู้ ความสามารถ และความระมัดระวัง โดยตั้งมั่นอยู่บนพื้นฐานเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพ อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่สามารถรับผิดชอบต่อผลกำไรหรือขาดทุนและผลกระทบต่าง ๆ อันเกิดจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ และ
- 3) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำการวิเคราะห์และให้ความเห็นโดยตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าข้อมูลเอกสารที่ได้รับเป็นข้อมูลที่ถูกต้อง สมบูรณ์ และการให้ความเห็นนี้เป็นการพิจารณาและให้ความเห็นภายใต้สถานการณ์และข้อมูลที่สามารถรับรู้ได้ในปัจจุบัน หากสถานการณ์และข้อมูลมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญอาจส่งผลกระทบต่อผลการศึกษาของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
- 4) รายงานฉบับนี้ไม่ได้มีวัตถุประสงค์ เพื่อชี้แนะการพิจารณาตัดสินใจใดๆ เกี่ยวกับการดำเนินการของธุรกิจของบริษัทฯ หรือไม่มีวัตถุประสงค์ในการชักชวนให้ซื้อ หรือขายหุ้นของบริษัทฯ หรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกับรายงานฉบับนี้แต่อย่างใด
- 5) ในการจัดทำรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระขอรับรองว่าได้ทำหน้าที่ศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลต่างๆ ดังที่ได้กล่าวมาข้างต้นตามมาตรฐานวิชาชีพ และได้ให้เหตุผลบนพื้นฐานของข้อมูล และการวิเคราะห์อย่างเที่ยงธรรม โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เป็นสำคัญ อย่างไรก็ตาม ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าข้อมูล และเอกสารที่ได้รับจากบริษัทฯ รวมถึงจากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร และผู้ที่เกี่ยวข้องของบริษัทฯ ตลอดจนข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณะเป็นข้อมูลที่ถูกต้อง และเป็นความจริง ในขณะที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจัดทำรายงานความเห็นฉบับนี้ ดังนั้นหากข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้อง และ/หรือ ไม่ครบถ้วน และ/หรือ มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ด้วยเหตุนี้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงไม่อาจยืนยันถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นในอนาคตจากปัจจัยดังกล่าวได้ อีกทั้งความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์ เพื่อให้ความเห็นแก่ผู้ถือหุ้นต่อการจำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท อาร์ เอ็ม แอล 548 จำกัด ดังรายละเอียดในรายงานฉบับนี้เท่านั้น การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติสำหรับการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ขึ้นอยู่กับดุลพินิจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ ซึ่งผู้ถือหุ้นควรศึกษาข้อมูล และพิจารณาเหตุผล ข้อดี ข้อด้อย ปัจจัยความเสี่ยง ข้อจำกัด และความเห็นในประเด็นพิจารณาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการดังกล่าวที่แนบมาพร้อมหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้ ด้วยความรอบคอบระมัดระวังก่อนลงมติ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวได้อย่างเหมาะสม ทั้งนี้ การให้ความเห็นนี้มีได้เป็นการรับรองผลสำเร็จของการเข้าทำรายการต่างๆ รวมถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น และที่ปรึกษา

ทางการเงินอิสระไม่ต้องรับผิดชอบต่อผลกระทบใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการดังกล่าว ไม่ว่าจะโดยตรงหรือทางอ้อม

คำย่อ หรือ คำนิยาม

“ก.ล.ต.”, “สำนักงาน ก.ล.ต.”, “SEC”	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ ตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (แล้วแต่กรณี)
“RML”, “กิจการ”, “บริษัทฯ”	บริษัท โรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)
“RML548”	บริษัท อาร์ เอ็ม แอล 548 จำกัด (“RML548”) ซึ่งเป็นกิจการร่วมค้าที่ RML ถือหุ้นทั้งสิ้นร้อยละ 60 และ MEA Commercial Holdings PTE. Ltd. (“MEA”) ถือหุ้นทั้งสิ้นร้อยละ 40 ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดทำโครงการ One City Centre เป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าประเภทอาคารสำนักงาน
“MEA”	บริษัท เอ็มอีเอ คอมเมอร์เชียล โฮลดิ้งส์ พีทีอี จำกัด หรือ “MEA” เป็นบริษัทย่อยของบริษัท Mitsubishi Estate Company Limited ที่จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศญี่ปุ่นและจดทะเบียนซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์โตเกียวภายใต้ชื่อย่อ TYO:8802 ทั้งนี้ MEA จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศสิงคโปร์ และมีลักษณะการประกอบธุรกิจคือการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในทวีปเอเชีย
“OCC” “One City Centre” “อาคาร วัน ซิตี้ เซ็นเตอร์”	โครงการ One City Centre ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานระดับ A+ จำนวน 61 ชั้น และได้ดิน 4 ชั้น มีพื้นที่เช่าทั้งหมดประมาณ 62,273.16 ตร.ม. ตั้งอยู่บนที่ดิน 6 ไร่ 28 ตารางวา บนถนนเพลินจิต โดยสร้างเสร็จและเปิดให้บริการครั้งแรกในเดือนมีนาคมของปี 2566
“ผู้ให้เช่า”	บริษัท ภัทวา จำกัด ซึ่งเป็นผู้ให้เช่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการ OCC
“IFA”, “ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ”, “BYD”	บริษัทหลักทรัพย์ บียอนด์ จำกัด (มหาชน)
“ผู้ซื้อ”	ผู้ที่จะเข้าลงทุนซื้อหุ้นสามัญของบริษัท อาร์ เอ็ม แอล 548 จำกัด ทั้งนี้ เนื่องจากบริษัทฯ ยังอยู่ระหว่างการเจรจากับผู้ซื้อจำนวนหลายรายเพื่อให้บริษัทฯ ได้รับประโยชน์สูงสุดจากการทำรายการในครั้งนี้ จึงยังไม่สามารถเปิดเผยรายละเอียดของผู้ซื้อได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้พิจารณาถึงสถานะทางการเงินและความสามารถในการชำระเงินค่าตอบแทนให้กับบริษัทฯ ของผู้ซื้อแล้ว และได้พิจารณาแล้วว่าผู้ซื้อได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ
“JLL”	บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด (ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์)
“มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ”, “NTA”	สินทรัพย์รวม - สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - หนี้สินรวม - ส่วนผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม (ถ้ามี)
“MJD”	บริษัท เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
“LPN”	บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
“ESTAR”	บริษัท อีสเทิร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน)
“QH”	บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

สารบัญ

บทสรุปผู้บริหาร (Executive Summary)	8
ส่วนที่ 1: รายละเอียดโดยทั่วไปของรายการจำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท อาร์ เอ็ม แอล 548 จำกัด	27
1.1 วัตถุประสงค์และที่มาของรายการ	27
1.2 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัทจดทะเบียน	35
1.3 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ.....	35
1.4 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป	37
1.5 มูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป การรับชำระค่าตอบแทน เกณฑ์ที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าสิ่งตอบแทน	45
1.6 การคำนวณขนาดรายการ	47
1.7 เงื่อนไขการเข้าทำรายการ	49
1.8 สรุปเงื่อนไขเบื้องต้นที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการครั้งนี้.....	49
1.9 แผนการใช้เงินที่ได้รับจากการเข้าทำรายการครั้งนี้.....	49
1.10 ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	49
1.11 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ	51
1.12 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการบริษัท ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท ตามข้อ 1.11.....	52
1.13 บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และ/หรือ ผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียแต่ไม่มีสิทธิออกเสียง.....	52
1.14 ข้อมูลของ RML548.....	52
ส่วนที่ 2: ความสมเหตุสมผลและประโยชน์ของรายการจำหน่ายหุ้นสามัญของ RML548.....	53
2.1 วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ	53
2.2 ข้อดีและประโยชน์ของการเข้าทำรายการ	54
2.3 ข้อด้อยของการเข้าทำรายการ	59
2.4 ความเสี่ยงของการทำรายการ	60
2.5 ข้อดีของการไม่ทำรายการ.....	62
2.6 ข้อด้อยของการไม่ทำรายการ	63
2.7 ความเสี่ยงของการไม่ทำรายการ	65
ส่วนที่ 3: ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขการทำรายการ	66
3.1. ข้อมูลสรุปจากผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ.....	66
3.2. การประเมินมูลค่ายุติธรรมของ RML548	73

3.3. สรุปความเหมาะสมของราคา.....	115
ส่วนที่ 4: สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	117
เอกสารแนบ 1: ภาพรวมการประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงานของบริษัท อาร์ เอ็ม แอล 548 จำกัด.....	123
เอกสารแนบ 2: ข้อมูลสรุปรายงานการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ของ RML548	129

บทสรุปผู้บริหาร (Executive Summary)

บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) หรือ (“RML” หรือ “บริษัทฯ”) ประกอบธุรกิจหลักคือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เชิงอยู่อาศัยเพื่อขายและอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์เพื่อปล่อยเช่าระดับลักซ์ชวี่และอัลตราลักซ์ชวี่ โดยเน้นหลักการพัฒนาโครงการพักอาศัยในประเทศไทยที่มีความโดดเด่นและน่าสนใจ โดยบริษัทฯ มีกิจการร่วมค้าคือบริษัท อาร์ เอ็ม แอล 548 จำกัด (“RML548”) ที่บริษัทฯ ถือหุ้นทั้งสิ้นร้อยละ 60 และ บริษัท เอ็มอีเอ คอมเมอร์เชียล โฮลดิ้งส์ ฟิทีอี จำกัด¹ (“MEA”) ถือหุ้นทั้งสิ้นร้อยละ 40 ซึ่งมีวัตถุประสงค์จัดตั้งขึ้นเพื่อพัฒนาโครงการจำนวน 1 โครงการ ได้แก่ โครงการ One City Centre ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานระดับ A+ จำนวน 61 ชั้น และได้ดิน 4 ชั้น มีพื้นที่เช่าทั้งหมดประมาณ 62,273.16 ตร.ม. ตั้งอยู่บนที่ดิน 6 ไร่ 28 ตารางวา บนถนนเพลินจิต โดยสร้างเสร็จและเปิดให้บริการครั้งแรกในเดือนมีนาคมของปี 2566

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ทำสัญญาเช่าที่ดิน 30 ปี กับบริษัท ภัทรา จำกัด ลงวันที่ 28 ธันวาคม 2559 โดยมีระยะเวลาเช่าเริ่มนับตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2565 และสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2595 โดยมีช่วงผ่อนผัน 4 ปี นับตั้งแต่วันที่ 2 เมษายน 2561 (วันที่ผู้ให้เช่าส่งมอบที่ดินให้แก่ผู้เช่า) ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2565 เพื่อยกเว้นค่าเช่าที่ดินให้แก่ผู้เช่าสำหรับการก่อสร้างอาคารโครงการ One City Centre โดย ณ วันที่ 8 มีนาคม 2561 บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวให้แก่ RML548 โดยสัญญาเช่าดังกล่าวระบุไว้ว่าผู้เช่า มีสิทธิขยายระยะเวลาเช่าไม่เกิน 5 ปี นับจากวันที่สิ้นสุดระยะเวลาเช่า โดยสามารถแจ้งความประสงค์ในการต่อสัญญาแก่ผู้ให้เช่า (สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ในข้อ 2.4 “รายละเอียดสัญญาเช่า” ในเอกสารแนบ 2 ของรายงานฉบับนี้)

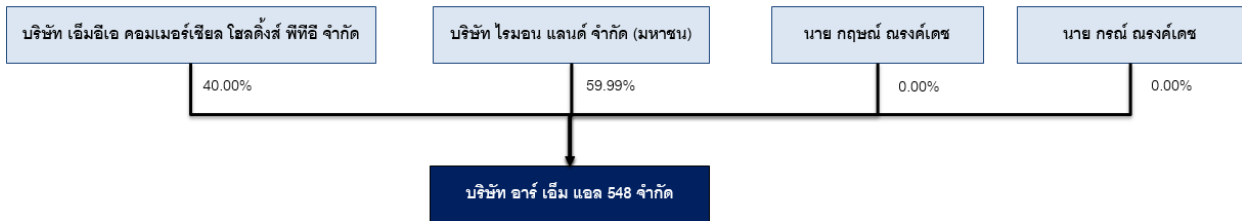
โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท RML ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 RML มีบริษัทย่อยทั้งสิ้น 19 บริษัท และบริษัทร่วมค้าทั้งสิ้น 4 บริษัท โดยมีรายละเอียดดังนี้



¹ บริษัท เอ็มอีเอ คอมเมอร์เชียล โฮลดิ้งส์ ฟิทีอี จำกัด หรือ “MEA” เป็นบริษัทย่อยของบริษัท Mitsubishi Estate Company Limited ที่จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศญี่ปุ่นและจดทะเบียนซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์โตเกียวภายใต้ชื่อย่อ TYO:8802 ทั้งนี้ MEA จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศสิงคโปร์ และมีลักษณะการประกอบธุรกิจคือการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในทวีปเอเชีย

โครงสร้างการถือหุ้นของ RML548 ณ วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2568



รายชื่อผู้ถือหุ้น		จำนวนหุ้น	ร้อยละของจำนวนหุ้นทั้งหมด
1.	บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)	18,999,994	60.00
2.	บริษัท เอ็มอีเอ คอมเมอร์เชียล โฮลดิ้งส์ พีทีอี จำกัด	12,666,666	40.00
3.	นาย กฤษณ์ ณรงค์เดช	3	0.00
4.	นาย กรณ์ ณรงค์เดช	3	0.00
รวม		31,666,666	100.00

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 2/2568 มีมติให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 (“ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น”) เพื่อพิจารณาอนุมัติการจำหน่ายหุ้นที่บริษัทฯ ถืออยู่ในบริษัท อาร์ เอ็ม แอล 548 จำกัด (“RML548”) จำนวนสูงสุดไม่เกิน 18,999,994 หุ้น หรือคิดเป็นไม่เกินร้อยละ 60.00 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ RML548 ให้แก่ผู้ซื้อ (“รายการขายหุ้น RML548”) โดย RML548 เป็นกิจการร่วมค้ากับ MEA ที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการ ONE CITY CENTRE (OCC)

เนื่องจากบริษัทฯ อยู่ระหว่างการเจรจาสัญญากับผู้ซื้อที่มีศักยภาพจำนวนหลายราย ซึ่งมีได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ โดยวิธีการเจรจาต่อรองนั้นเป็นการเจรจากับผู้สนใจเป็นรายๆ เพื่อให้บริษัทฯ ได้เงื่อนไขที่ดีที่สุด เพื่อให้ได้ราคาที่เป็นธรรมและสอดคล้องกับเงื่อนไขของผู้ซื้อแต่ละราย ในกรณีนี้คณะกรรมการบริษัทฯ ได้พิจารณากรอบเงื่อนไขและช่วงราคาของผู้ซื้อทุกราย โดยใช้แนวทางที่รอบคอบและระมัดระวังสูงสุด เพื่อให้ครอบคลุมทุกสถานการณ์ รวมถึงกรณีที่อาจไม่เอื้ออำนวยที่สุด และมีมติให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติรายการขายหุ้น RML548 อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการทำรายการดังกล่าวจะอยู่ระหว่างการเจรจาต่อรองเพื่อให้บริษัทฯ ได้รับราคาและเงื่อนไขการเสนอซื้อที่ดีที่สุด บริษัทฯ จึงยังไม่สามารถกำหนดราคาขายที่แน่นอนได้ในขณะนี้ โดยในเบื้องต้น บริษัทฯ คาดการณ์มูลค่ารวมของหุ้นของ RML548 ทั้งหมด อยู่ที่ประมาณ 14,000 ล้านบาท และเนื่องจากบริษัทฯ ถือหุ้นจำนวน ร้อยละ 60.00 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ RML548 ซึ่งบริษัทฯ คาดการณ์ราคาขายเบื้องต้นของหุ้น RML548 ที่บริษัทฯ ถืออยู่ ประมาณ 8,400 ล้านบาท หากบริษัทฯ ขายหุ้นทั้งหมดที่บริษัทฯ ถืออยู่ (“ราคาที่คาดการณ์เบื้องต้น”)

บริษัทฯ อ้างอิงราคาที่คาดการณ์เบื้องต้นดังกล่าวที่ประมาณ 14,000 ล้านบาทจากรายงานประเมินมูลค่าสินทรัพย์ของ บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด (“JLL”) ผู้ซึ่งเป็นที่ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับมอบหมายโดยบริษัทฯ ให้ประเมินทรัพย์สินสิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการ OCC และที่ได้รับความเห็นชอบ

จากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยการประเมินมูลค่าของ JLL ใช้วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากรายได้ (Income Approach) ภายใต้สมมติฐานอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 27.08 ปี และสมมติฐานว่า RML548 จะไม่มีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาอีก 5 ปี หลังจากสิ้นสุดระยะเวลาเช่าในวันที่ 31 มีนาคม 2595 ตามสิทธิที่ระบุไว้ในสัญญาและใช้อัตราคิดลดร้อยละ 8.5 ส่งผลให้อาคาร One City Centre (OCC) มีมูลค่าประเมินอยู่ที่ 10,967 ล้านบาท และ JLL ได้ทำการปิดขึ้นเป็น 11,000 ล้านบาท (สามารถศึกษารายละเอียดของการประเมินราคาทรัพย์สินโดย JLL เพิ่มเติมได้ใน ข้อ 3.1 ในรายงานฉบับนี้) อย่างไรก็ตาม หากมีการปรับสมมติฐานในการใช้สิทธิต่ออายุสัญญา 5 ปี (สัญญาเช่าที่ดินระบุไว้ว่า ผู้เช่ามีสิทธิขยายระยะเวลาเช่าไม่เกิน 5 ปี นับจากวันที่สิ้นสุดระยะเวลาเช่า) โดยคงอัตราคิดลดไว้เท่าเดิมที่ร้อยละ 8.5 ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ คาดว่าจะส่งผลให้มูลค่าประเมินของ OCC เพิ่มขึ้นเป็น 12,033 ล้านบาท

นอกจากนี้ การเจรจาซื้อขายครั้งนี้ ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ กำหนดให้อัตราคิดลดเป็นปัจจัยหลักที่จะนำมาเจรจาระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย ดังนั้นจึงมีการปรับอัตราคิดลดลงมาร้อยละ 7 ส่งผลให้ราคาประเมินเพิ่มขึ้นมาเป็น 13,050 ล้านบาท (ในกรณีที่ผู้ใช้สิทธิต่ออายุสัญญา) ถึง 14,669 ล้านบาท (ในกรณีที่ผู้ใช้สิทธิต่ออายุสัญญา)

ในการนี้บริษัทฯ จึงกำหนดให้ราคาเปิดสำหรับการเจรจาอยู่ที่ 14,000 ล้านบาท ซึ่งอยู่ในระดับกลางของกรอบการประเมินดังกล่าว (13,050 ล้านบาท – 14,669 ล้านบาท) ทั้งนี้ ราคาขายสุดท้ายอาจสูงหรือต่ำกว่าราคาเปิดที่ 14,000 ล้านบาท ขึ้นอยู่กับผลการเจรจาต่อรอง สภาพเศรษฐกิจ จำนวนหุ้นที่บริษัทฯ จะขาย และเงื่อนไขเฉพาะของผู้ซื้อแต่ละราย โดยบริษัทฯ จะพยายามเจรจาให้ได้ผลประโยชน์สูงสุดสำหรับผู้ถือหุ้นอย่างดีที่สุด

ทั้งนี้ บริษัทฯ อาจขายหุ้น RML548 ให้กับผู้ซื้อรายเดียวหรือหลายรายร่วมกัน และราคาขายสุดท้ายจะขึ้นอยู่กับผลของการเจรจาต่อรองระหว่างผู้ซื้อและคณะกรรมการบริษัทฯ และจำนวนหุ้นที่บริษัทฯ จะขาย ซึ่งมูลค่ารวมของหุ้นของ RML548 ทั้งหมด อาจสูงหรือต่ำกว่า 14,000 ล้านบาท เนื่องจากราคาดังกล่าวเป็นราคาเบื้องต้นที่คาดการณ์โดยบริษัทฯ แต่เพียงฝ่ายเดียวและยังไม่เกี่ยวกับการเจรจากับผู้ซื้อ และมีความเป็นไปได้ว่ามูลค่ารวมของหุ้นของ RML548 ทั้งหมดอาจต่ำกว่า 14,000 ล้านบาท ซึ่งจะทำให้ราคาขายที่บริษัทฯ ได้รับต่ำกว่า 8,400 ล้านบาท หากบริษัทฯ ขายหุ้นทั้งหมดที่บริษัทฯ ถืออยู่ โดยปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อราคาขายจริงต่ำกว่าราคาที่คาดการณ์เบื้องต้นที่ 14,000 ล้านบาทนั้น ได้แก่ ผลการเจรจาต่อรอง และเงื่อนไขเฉพาะของผู้ซื้อแต่ละรายที่อาจเกิดขึ้นได้ เช่น สภาพเศรษฐกิจที่อาจเปลี่ยนแปลง และการเปลี่ยนแปลงของอุปสงค์และอุปทานของตลาดอาคารสำนักงานเช่า เป็นต้น

ทั้งนี้ สาเหตุที่บริษัทฯ ยังไม่สามารถเปิดเผยกรอบเงื่อนไขและช่วงราคาที่แน่ชัดได้ ณ ขณะนี้ เนื่องจากการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวจะกระทบต่อสถานะการเจรจาและอำนาจต่อรองของบริษัทฯ และจะเป็นผลเสียต่อความสามารถของบริษัทฯ ในการที่จะดำเนินการตามวัตถุประสงค์เชิงธุรกิจของบริษัทฯ เนื่องจากจะทำให้ผู้ซื้อต่างทราบสถานะการเจรจาของอีกฝ่ายและอาจลดอำนาจต่อรองของบริษัทฯ ลงกว่าสถานการณ์ที่ไม่มีการเปิดเผยข้อมูล

ในการนี้ จึงเห็นควรมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริษัทฯ เป็นผู้กำหนดราคาขายสุดท้ายสำหรับหุ้น RML548 จำนวนหุ้นที่จะขาย และเงื่อนไขของการขายต่อไป โดยราคาขายอาจต่ำกว่าราคาที่คาดการณ์เบื้องต้นได้ ตามสถานการณ์และผลของการเจรจา รวมถึงปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น สถานการณ์ทางเศรษฐกิจ เงื่อนไขของผู้ซื้อแต่ละราย ทั้งนี้ ราคาขายต้องเป็นราคาสูงสุดและเป็นเงื่อนไขที่ดีที่สุดสำหรับบริษัทฯ ในฐานะผู้ขาย โดยพิจารณาถึงประโยชน์ของบริษัทฯ เป็นสำคัญ และต้องทำรายการให้เสร็จภายในปี 2568

รายการขายหุ้น RML548 ของบริษัทฯ ข้างต้นถือเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การ

เปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”) โดยคำนวณขนาดรายการได้เท่ากับร้อยละ 173.21 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนซึ่งเป็นเกณฑ์ที่คำนวณขนาดรายการได้สูงสุดจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัทฯ

บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน กล่าวคือ มีหน้าที่ดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ดำเนินการเปิดเผยสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”)
- (2) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) เพื่อทำหน้าที่ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยจัดส่งรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้แก่ผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาพร้อมกับจัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น โดยบริษัทฯ ได้แต่งตั้ง บริษัทหลักทรัพย์ บียอนด์ จำกัด (มหาชน) เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อทำหน้าที่ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องข้างต้น
- (3) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมติในการตกลงเข้าทำรายการ และต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับสวนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

นอกจากนี้คณะกรรมการบริษัทฯ ได้กำหนดว่ารายการขายหุ้น RML548 นั้นห้ามเป็นรายการที่ทำกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ ซึ่งจะทำให้รายการดังกล่าว ไม่เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) เนื่องจากผู้ซื้อแต่ละรายมิใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ

ในการนี้มอบหมายให้คณะกรรมการบริษัทฯ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้

- (1) กำหนดและเปลี่ยนแปลงราคา เงื่อนไข และรายละเอียดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการขายหุ้น RML548 ซึ่งรวมถึง แต่ไม่จำกัดเฉพาะ จำนวนหุ้นที่ขาย วิธีการ ระยะเวลา และขั้นตอนการดำเนินการ ตลอดจนกำหนดเงื่อนไขและรายละเอียดอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการขายหุ้น RML548 เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯและผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ ทั้งนี้ ราคาขายอาจต่ำกว่าราคาตลาดการณเบื้องต้นได้ ตามสถานการณ์และผลของการเจรจา รวมถึงปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น สถานการณ์ทางเศรษฐกิจ เงื่อนไขของผู้ซื้อแต่ละราย ทั้งนี้ ราคาขายต้องเป็นราคาสูงสุดและเป็นเงื่อนไขที่ดีที่สุดสำหรับบริษัทฯ ในฐานะผู้ขาย โดยพิจารณาถึงประโยชน์ของบริษัทฯ เป็นสำคัญ และต้องทำรายการให้เสร็จภายในปี 2568 ในการนี้ ราคาขายสุดท้ายจะต้องเป็นราคาที่ได้รับการอนุมัติโดยคณะกรรมการบริษัทฯ เท่านั้น และคณะกรรมการบริษัทฯ จะแจ้งราคาขายสุดท้ายและเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับการขายหุ้น RML548 รวมถึง

แนวทางการพิจารณาราคาขายและเงื่อนไขดังกล่าว ให้ผู้ถือหุ้นทราบทันทีผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อได้ตกลงและเข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้น RML548 แล้ว

- (2) เจรจา เข้าทำ ลงนาม และแก้ไขเอกสารและสัญญาต่าง ๆ ที่จำเป็น เกี่ยวข้อง และ/หรือต่อเนื่องกับการขายหุ้น RML548 ตลอดจนพิจารณาแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษากฎหมาย ผู้ให้บริการอื่นใดในการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับรายการขายหุ้น RML548
- (3) ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็น เกี่ยวข้อง และ/หรือต่อเนื่องกับรายการขายหุ้น RML548 เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย และ/หรือ ระเบียบที่เกี่ยวข้องต่อไป

ตารางสรุปรายละเอียดของหุ้นที่จำหน่ายในรายการขายหุ้น RML548

ผู้ขาย	:	บริษัทฯ
ผู้ซื้อ	:	<p>ผู้ซื้อที่บริษัทฯ อยู่ระหว่างเจรจากร่วมกันกลุ่มนักลงทุนทั้งในประเทศและต่างประเทศที่มีความสนใจในโครงการอาคารสำนักงานเกรด A+ โดยประกอบด้วยผู้ประกอบการด้านอสังหาริมทรัพย์ กองทุนอสังหาริมทรัพย์ (REITs) และนักลงทุนสถาบันที่มีศักยภาพ บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการคัดเลือกผู้ซื้อที่มีความแข็งแกร่งทางการเงินและเชี่ยวชาญในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้โครงการ OCC ได้รับการบริหารจัดการอย่างมีประสิทธิภาพและสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มในระยะยาว</p> <p>ปัจจุบันบริษัทฯ ยังไม่มีข้อสรุปที่แน่ชัดว่าจะขายให้ผู้ซื้อที่ราย เนื่องจากบริษัทฯ อาจทำการขายให้ผู้ซื้อรายเดียว หรืออาจมีการแบ่งสัดส่วนขายให้ผู้ซื้อหลายราย (Joint Investors) ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของผู้ซื้อ</p> <p>อย่างไรก็ดี เนื่องจากบริษัทฯ ยังอยู่ระหว่างการเจรจากับผู้ซื้อจำนวนหลายรายเพื่อให้บริษัทฯ ได้รับประโยชน์จากการทำการขายในครั้งนี้สูงสุด จึงยังไม่สามารถเปิดเผยรายละเอียดของผู้ซื้อได้โดยละเอียด และยังไม่สามารถระบุจำนวนรายที่แน่ชัดได้ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้พิจารณาถึงสถานะทางการเงินและความสามารถในการชำระหนี้ค่าตอบแทนให้กับบริษัทฯ ของผู้ซื้อแล้ว และได้พิจารณาแล้วว่าผู้ซื้อที่ได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ</p>
ทรัพย์สินที่จะทำรายการ	:	หุ้นสามัญของ RML548 จำนวนไม่เกิน 18,999,994 หุ้น หรือคิดเป็นไม่เกินร้อยละ 60.00 ของหุ้นทั้งหมดของ RML548
มูลค่าที่บริษัทฯ จะเข้าทำรายการ	:	บริษัทฯ คาดการณ์มูลค่ารวมของหุ้นของ RML548 ทั้งหมด อยู่ที่ประมาณ 14,000 ล้านบาท และเนื่องจากบริษัทฯ ถือหุ้นจำนวน ร้อยละ 60.00 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ RML548 ซึ่งบริษัทฯ คาดการณ์ราคาขายเบื้องต้นของหุ้น RML548 ที่บริษัทฯ ถืออยู่ประมาณ 8,400 ล้านบาท หากบริษัทฯ ขายหุ้นทั้งหมดที่บริษัทฯ ถืออยู่ (“ราคาที่คาดการณ์เบื้องต้น”) ทั้งนี้ ราคาขายสุดท้ายจะขึ้นอยู่กับผลของการเจรจาต่อรอง และจำนวนหุ้นที่บริษัทฯ จะขาย ซึ่งมูลค่ารวมของหุ้นของ RML548 ทั้งหมด อาจสูงหรือต่ำกว่า 14,000 ล้านบาท เนื่องจากราคาดังกล่าวเป็นราคาเบื้องต้นที่คาดการณ์โดยบริษัทฯ แต่เพียงฝ่ายเดียวและยังไม่เกี่ยวข้องกับการเจรจากับผู้ซื้อ และมีความเป็นไปได้ว่ามูลค่ารวมของ

	<p>หุ้นของ RML548 ทั้งหมดอาจต่ำกว่า 14,000 ล้านบาท ซึ่งจะทำให้ราคาขายที่บริษัทได้รับต่ำกว่า 8,400 ล้านบาท หากบริษัทขายหุ้นทั้งหมดที่บริษัทถืออยู่ โดยสาเหตุที่บริษัท ยังไม่สามารถเปิดเผยรอบเงื่อนไขและช่วงราคาที่เหมาะสมได้ ณ ขณะนี้ เนื่องจากการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวจะกระทบต่อสถานะการเจรจาและอำนาจต่อรองของบริษัท และจะเป็นผลเสียต่อความสามารถของบริษัท ในการที่จะดำเนินการตามวัตถุประสงค์เชิงธุรกิจของบริษัท เนื่องจากจะทำให้ผู้ซื้อต่างทราบสถานะการเจรจาของอีกฝ่ายและอาจลดอำนาจต่อรองของบริษัท ลงกว่าสถานการณ์ที่ไม่มีเปิดเผยข้อมูล</p> <p>ในการนี้ จึงเห็นควรมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้กำหนดราคาขายสุดท้ายสำหรับหุ้น RML548 จำนวนหุ้นที่จะขาย และเงื่อนไขของการขายต่อไป โดยราคาขายอาจต่ำกว่าราคาตลาดกรณีเบื้องต้นได้ ตามสถานการณ์และผลของการเจรจา รวมถึงปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น สถานการณ์ทางเศรษฐกิจ เงื่อนไขของผู้ซื้อแต่ละราย ทั้งนี้ ราคาขายต้องเป็นราคาสูงสุดและเป็นเงื่อนไขที่ดีที่สุดสำหรับบริษัท ในฐานะผู้ขาย โดยพิจารณาถึงประโยชน์ของบริษัท เป็นสำคัญ และต้องทำรายการให้เสร็จภายในปี 2568 โดยราคาขายและเงื่อนไขสุดท้ายจะต้องได้รับมติอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทเท่านั้น ก่อนการดำเนินการขายหุ้น RML548 และคณะกรรมการบริษัท จะแจ้งราคาขายสุดท้ายและเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับการขายหุ้น RML548 รวมถึง แนวทางการพิจารณาราคาขายและเงื่อนไขดังกล่าว ให้ผู้ถือหุ้นทราบทันทีผ่านระบบสารสนเทศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อได้ตกลงและเข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้น RML548 แล้ว</p>
<p>เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ</p>	<p>: นอกจากเงื่อนไขข้างต้น เนื่องจากบริษัท อยู่ระหว่างการเจรจาสัญญากับผู้ซื้อหลายราย บริษัท จึงยังไม่สามารถเปิดเผยรายละเอียดของเงื่อนไขบังคับก่อนอื่นๆ ได้ เนื่องจากรายละเอียดของแต่ละเงื่อนไขอาจแตกต่างกัน ขึ้นอยู่กับข้อตกลงเฉพาะกับผู้ซื้อแต่ละราย ซึ่งปัจจุบันยังอยู่ระหว่างการเจรจา เมื่อได้ข้อสรุปที่ชัดเจน และไม่ขัดต่อข้อตกลงการรักษาความลับ บริษัท จะเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและนำเสนอข้อมูลเพิ่มเติมต่อผู้ถือหุ้นโดยเร็ว</p>
<p>วันที่เกิดการซื้อขายเสร็จสมบูรณ์</p>	<p>: ภายในปี 2568 หรือวันอื่นใดที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันต่อไป</p>

เงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ

1) เงื่อนไขในการขายหุ้น RML548 ของ MEA

บริษัท และ MEA มีเป้าหมายร่วมกันในการพัฒนาโครงการ OCC ตามกลยุทธ์สร้างเพื่อขาย (Build-and-Sell) ตั้งแต่ต้น โดยอ้างอิงจากสัญญาร่วมลงทุนระหว่างทั้งสองบริษัท ดังนั้น การขายหุ้นใน RML548 ของทั้งสองฝ่ายจึงเป็นไปตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว อย่างไรก็ตาม หาก MEA ไม่สามารถขายหุ้นได้ครบร้อยละ 40 หรือขายได้น้อยกว่านั้น RML จะพิจารณาผลกระทบต่อโครงสร้างการลงทุน ราคาซื้อขาย และเงื่อนไขต่าง ๆ อย่างรอบคอบก่อนตัดสินใจดำเนินการในแนวทางที่เหมาะสม อย่างไรก็ตาม ตามวัตถุประสงค์การจัดตั้งกิจการร่วมค้า ในเบื้องต้น MEA มีเจตนาที่จะจำหน่ายหุ้นของ RML548 ให้ครบทั้งจำนวนที่สัดส่วนการถือครองของ MEA ที่ร้อยละ 40.00

2) การได้รับความเห็นชอบ (Consent) จากผู้ที่เกี่ยวข้องในการขายหุ้นของ RML548

บริษัทฯ จะต้องดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาหรือข้อตกลงที่มีข้อตกลงกับเจ้าหนี้สถาบันการเงินและผู้ให้เช่าที่ดิน ดังนี้

- (1) **กลุ่มเจ้าหนี้สถาบันการเงินของ RML548:** บริษัทฯ และ MEA ต้องแจ้งล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร เนื่องจากหุ้นใน RML 548 เป็นหลักประกันเงินกู้ร่วม (Syndicated Loan) ประมาณ 4,500 ล้านบาท ดังนั้นทางบริษัทฯ และ MEA จำเป็นต้องขอความเห็นชอบ (Consent) จากเจ้าหนี้สถาบันการเงินและดำเนินการขอชำระหนี้และไถ่ถอนหลักประกันเพื่อนำมาจำหน่าย
- (2) **ผู้ให้เช่าที่ดิน:** บริษัทฯ ต้องส่งหนังสือแจ้งขอความเห็นชอบเป็นลายลักษณ์อักษรแก่ บริษัท ภัทรา จำกัด ซึ่งเป็นผู้ให้เช่าที่ดิน

โดยบริษัทฯ จะดำเนินการขอความเห็นชอบจากผู้ที่เกี่ยวข้องที่ได้กล่าวมาข้างต้น หลังจากสามารถสรุปผู้จะซื้อได้อย่างแน่ชัด

3) การชำระหนี้ที่ RML548 กู้ยืมจากผู้ถือหุ้น

หากในโครงสร้างการลงทุนมี “เงินกู้ยืมระหว่างผู้ถือหุ้น (Shareholder Loan)” หรือรูปแบบเงินกู้ที่ RML548 ได้รับจากผู้ถือหุ้นเดิม บริษัทฯ จำเป็นต้องพิจารณาว่าจะ ปลอดหนี้ (Repayment) อย่างไร เพื่อให้เป็นไปตามหลัก “Cash Free, Debt Free หรือ การที่ผู้ขายจะเก็บเงินสดทั้งหมดไว้และชำระหนี้ทั้งหมดในขณะที่ทำการขาย ซึ่งหมายความว่าผู้ซื้อจะเข้าซื้อกิจการโดยไม่รับภาระเงินสดหรือหนี้สินใด ๆ จากบุคคลของผู้ขาย” (หากผู้ซื้อเรียกร้อง) โดยทั่วไป จะมีการตกลงชำระคืนเงินกู้ส่วนนี้ก่อน หรือในเวลาเดียวกันกับการโอนหุ้น (Closing) เพื่อให้โครงสร้างทางการเงินของ RML548 เป็นไปตามที่ผู้ซื้อคาดหวัง อย่างไรก็ตาม การชำระหนี้ที่ RML548 กู้ยืมจากผู้ถือหุ้นเป็นเพียงการชำระหนี้เพื่อให้รายการจำหน่ายหุ้นของ RML548 เป็นไปตามหลัก Cash Free, Debt Free เพื่อให้โครงสร้างทางการเงินของ RML548 เป็นไปตามที่ผู้ซื้อคาดหวัง โดยการชำระหนี้ดังกล่าวไม่นับเกี่ยวกับแผนการใช้จ่ายที่บริษัทฯ คาดการณ์ไว้หากบริษัทฯ ได้รับเงินจากการขายหุ้น RML548 แต่อย่างใด

ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ มีหลักการปฏิบัติเพื่อให้รายการจำหน่ายหุ้นของ RML548 เข้าข่ายการทำรายการซื้อขายในลักษณะ Cash Free, Debt Free ดังที่กล่าวมาข้างต้น ดังนี้

1. ขอความยินยอมจากสถาบันการเงิน

เนื่องจากหุ้นของ RML548 ถูกใช้เป็นหลักประกัน (Collateral) จากการที่ RML548 ทำการกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงิน ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีมูลค่าเท่ากับ 4,513.54 ล้านบาท ตามงบการเงินภายในปี 2567 ของ RML548 ที่ยังไม่ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี บริษัทฯ จึงต้องได้รับอนุญาตจากสถาบันการเงินดังกล่าวก่อนจะสามารถขายหุ้นของ RML548 ได้

2. ขั้นตอนในการปลดหลักประกัน

เพื่อความโปร่งใสและปลอดภัยในการโอนหุ้น สถาบันการเงินจึงขอให้มีการเปิดบัญชีบนระบบการทำธุรกรรมที่ช่วยคุ้มครองทั้งผู้ซื้อและผู้ขาย (บัญชี Escrow) เพื่อรองรับการชำระหนี้และการโอนขายหุ้น โดยผู้ซื้อจะ

นำเงินซื้อหุ้นตามที่ตกลงกัน โอนเข้าบัญชี Escrow ตามเงื่อนไขที่จะตกลงกันระหว่างบริษัท ผู้ซื้อ และสถาบันการเงิน ทั้งนี้ เมื่อได้รับเงินในบัญชี Escrow แล้ว สถาบันการเงินจะดำเนินการปลดหลักประกันหุ้น โดยนำเงินจำนวน 4,513.54 ล้านบาท (หรือจำนวนที่ตกลงเพื่อชำระหนี้) ไปตัดชำระหนี้ที่มีต่อสถาบันการเงิน โดยเมื่อชำระหนี้เสร็จสิ้นสมบูรณ์แล้วนั้น หุ้นของ RML548 จะพ้นจากภาวะผูกพันดังกล่าว

3. สถาบันการเงินหักค่าใช้จ่ายอื่น ๆ และโอนหุ้นให้ผู้ซื้อ

สถาบันการเงินจะหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) จากเงินที่ได้รับจากนั้นจะโอนหุ้นที่ปลดภาระเรียบร้อยแล้วให้แก่ผู้ซื้อ

4. สรุปการขายหุ้น

บริษัท จะได้รับการปลดหนี้ตามวงเงินที่ใช้หุ้นของ RML548 ค่าประกัน โดยผู้ซื้อจะได้รับหุ้นที่ไม่มีภาระผูกพันใด ๆ

หมายเหตุ: ขั้นตอนดังกล่าวอาจจะมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นอยู่กับการเจรจา และแนวทางการป้องกันความเสี่ยงของแต่ละฝ่าย อาจมีรายละเอียด เช่น ขั้นตอนกฎหมาย และ/หรือ เอกสารอื่น ๆ ที่ต้องจัดทำหรือเปลี่ยนแปลง เพื่อให้การขายและการโอนเป็นไปตามกฎหมายและเงื่อนไขที่ทุกฝ่ายกำหนดไว้ ทั้งนี้ในกรณีที่ทางบริษัท คง สัดส่วนหุ้นไว้บางส่วน อาจมีการคงหนี้ไว้ตามสัดส่วนที่เหลืออยู่

โดยภายหลังจากการเข้าทำรายการขายหุ้น RML548 โครงสร้างการถือหุ้นใน RML548 จะเป็น ดังนี้

โครงสร้างการถือหุ้นก่อนและหลังการทำรายการภายใต้เงื่อนไขสมมติ

	รายชื่อผู้ถือหุ้น	ก่อนทำรายการ		หลังทำรายการ ^{1/}	
		จำนวนหุ้น	สัดส่วน	จำนวนหุ้น	สัดส่วน
1.	บริษัท โรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)	18,999,994	60.0	0	0.00
2.	บริษัท เอ็มอีเอ คอมเมอร์เชียล โฮลดิ้งส์ พีทีอี จำกัด ^{2/}	12,666,666	40.00	0	0.00
3.	นาย กฤษณ์ ณรงค์เดช	3	0.00	0	0.00
4.	นาย กรณ์ ณรงค์เดช	3	0.00	0	0.00
5.	ผู้ซื้อ ^{1/}	-	-	31,666,666	100.00
รวม		31,666,666	100.00	31,666,666	100.00

หมายเหตุ:

1/ โครงสร้างการถือหุ้นหลังการทำรายการในตารางข้างต้นตั้งอยู่บนสมมติฐานกรณีที่บริษัทฯ ขายหุ้นจำนวน 18,999,994 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 60.00 และบริษัท เอ็มอีเอ คอมเมอร์เชียล โฮลดิ้งส์ พีทีอี จำกัด ("MEA") ขายหุ้นจำนวน 12,666,666 หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 40.00 ให้แก่ผู้ซื้อ ทั้งนี้เงื่อนไขเป็นเงื่อนไขสมมติตามการเจรจาเบื้องต้นจากผู้ซื้อ ซึ่งจำนวนหุ้นที่ซื้อขายอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ขึ้นอยู่กับการกระบวนกรเจรจาต่อรองระหว่างบริษัท และผู้ซื้อในอนาคต

2/ ภายหลังจากการที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติรายการจำหน่ายหุ้นสามัญจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้วนั้น ทาง MEA จะดำเนินการขออนุมัติการขายจากคณะกรรมการบริษัทของ MEA ทั้งนี้ทางบริษัทฯ คาดว่ากระบวนการดังกล่าวจะใช้เวลาไม่เกินภายใน 31 ธันวาคม 2568 ตามที่ได้รับข้อมูลจากฝ่ายบริหารของบริษัทฯ

การคำนวณขนาดรายการ

รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการโดยใช้ข้อมูลทางการเงินตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีดังนี้

การคำนวณขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งหุ้นสามัญของ RML548

รายการขายหุ้น RML548 เข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ เมื่อคำนวณขนาดรายการโดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัทฯ มีรายละเอียดการคำนวณ ดังนี้

การคำนวณมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ

(หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินตรวจสอบของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
สินทรัพย์รวม	7,256.75
หัก สินทรัพย์ไม่มีตัวตน ^{1/}	(8.97)
หัก สินทรัพย์สิทธิการเช่า	(99.57)
หัก สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	(26.05)
หัก หนี้สินรวม	(4,283.32)
หัก ส่วนผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม (ถ้ามี)	(27.00)
มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ^{2/} (NTA)	2,811.84

หมายเหตุ: 1/ สินทรัพย์ไม่มีตัวตน เช่น ค่าความนิยม ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี เป็นต้น โดยยกเว้นไม่นับสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ก่อให้เกิดรายได้หลัก เช่น สัมปทาน ประทานบัตร เป็นต้น

2/ มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NTA) หมายถึง สินทรัพย์รวม – สินทรัพย์ไม่มีตัวตน – หนี้สินรวม – ส่วนผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม (ถ้ามี)

3/ จำนวนจากงบการเงินตรวจสอบของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

การคำนวณมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของ RML548

(หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินภายในของ RML548 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
สินทรัพย์รวม	9,251.37
หัก สินทรัพย์ไม่มีตัวตน ^{1/}	(0.25)
หัก สินทรัพย์สิทธิการเช่า	(1,820.74)
หัก สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	(193.04)
หัก หนี้สินรวม	(6,930.26)
หัก ส่วนผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม (ถ้ามี)	-
มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ^{2/} (NTA)	307.08

หมายเหตุ: 1/ สินทรัพย์ไม่มีตัวตน เช่น ค่าความนิยม ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี เป็นต้น โดยยกเว้นไม่นับสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ก่อให้เกิดรายได้หลัก เช่น สัมปทาน ประทานบัตร เป็นต้น

2/ มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NTA) หมายถึง สินทรัพย์รวม – สินทรัพย์ไม่มีตัวตน – หนี้สินรวม – ส่วนผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม (ถ้ามี)

3/ จำนวนจากงบการเงินภายในของ RML548 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

การคำนวณขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งหุ้นสามัญของ RML548

เกณฑ์การคำนวณ	สูตรการคำนวณ	ขนาดรายการ (ร้อยละ)
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ	$\frac{\text{สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของกิจการที่จำหน่ายไป} \times \text{สัดส่วนการถือหุ้น} \times 100}{\text{สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทจดทะเบียน}}$ $307,077,961 \times 60\% \times 100$ $2,811,840,284$	6.55
2. เกณฑ์กำไรสุทธิ	$\frac{\text{กำไรสุทธิของกิจการที่จำหน่ายไป} \times \text{สัดส่วนการถือหุ้น} \times 100}{\text{กำไรสุทธิของบริษัทจดทะเบียน}}$	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากบริษัทฯ มีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
3. เกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน ¹	$\frac{\text{มูลค่ารายการที่จำหน่ายไป} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัทจดทะเบียน}}$ $(14,000,000,000 \times 60\%) + 1,480,978,198 + 2,688,574,864 \times 100$ $7,256,753,671$	173.21
4. เกณฑ์มูลค่าของหลักทรัพย์	$\frac{\text{จำนวนหุ้นที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์} \times 100}{\text{จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัทจดทะเบียน}}$	ไม่คำนวณเนื่องจากไม่มีการออกหุ้นใหม่
เกณฑ์สูงสุดตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน		173.21
รวมขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ + รายการย้อนหลัง 6 เดือน สูงสุดตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน		173.21

หมายเหตุ: 1/ ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน เนื่องจาก RML548 ยังมีเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างกับบริษัทฯ และภาระการค้ำประกันเงินกู้กับธนาคารที่บริษัทฯ เป็นผู้ค้ำประกัน เป็นจำนวน 1,480,978,198 บาท และ 2,688,574,864 บาท ตามลำดับ ซึ่งต้องนำมารวมในการคำนวณขนาดรายการด้วย นอกจากนี้เนื่องจากบริษัทฯ อยู่ระหว่างการเจรจาสัญญากับผู้ซื้อที่มีศักยภาพจำนวนหลายรายซึ่งยังไม่ได้ข้อยุติ บริษัทฯ จึงคำนวณมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนจากราคาที่คาดการณ์เบื้องต้น โดยในเบื้องต้นบริษัทฯ คาดการณ์มูลค่ารวมของหุ้นของ RML548 ทั้งหมดอยู่ที่ประมาณ 14,000 ล้านบาท และเนื่องจากบริษัทฯ ถือหุ้นจำนวน ร้อยละ 60.00 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ RML548 ซึ่งบริษัทฯ คาดการณ์ราคาขายเบื้องต้นของหุ้น RML548 ที่บริษัทฯ ถืออยู่ประมาณ 8,400 ล้านบาท หากบริษัทฯ ขายหุ้นทั้งหมดที่บริษัทฯ ถืออยู่

จากการคำนวณขนาดรายการในข้างต้น จะได้ขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 173.21 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัทฯ

ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์อื่นใดที่เกิดขึ้นในหกเดือนก่อนวันที่มีการตกลงเข้าทำรายการในครั้งนี้

ในการนี้ จึงถือเป็นรายการประเภทที่ 1 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน รวมถึงมีหน้าที่ดำเนินการดังต่อไปนี้

- 1) ดำเนินการเปิดเผยสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ
- 2) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อทำหน้าที่ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้ความเห็นตามที่กำหนดในประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยจัดส่งรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้แก่ผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาพร้อมกับจัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น โดยบริษัทฯ ได้แต่งตั้งบริษัทหลักทรัพย์ บียอนด์ จำกัด (มหาชน) เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อทำหน้าที่ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องข้างต้น
- 3) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติในการตกลงเข้าทำรายการ และต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

วัตถุประสงค์ของการทำรายการ

บริษัทฯ มีวัตถุประสงค์ในการเข้าทำรายการจำหน่ายหุ้นสามัญของ RML548 ดังนี้

- 1) เพื่อให้เป็นไปตามแผนการบริหารจัดการทางการเงินและสินทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯ ตั้งแต่แรกเริ่ม คือ การพัฒนาโครงการ OCC (ONE CITY CENTRE) เพื่อขายโครงการดังกล่าวให้กับนักลงทุนที่มีศักยภาพ ซึ่งการดำเนินการของบริษัทฯ เริ่มตั้งแต่จัดหาที่ดิน ก่อสร้าง และประกอบกิจการเชิงพาณิชย์จนมีอัตราการเช่าในระดับที่เหมาะสม เพื่อนำเสนอโครงการดังกล่าวให้กับนักลงทุนที่สนใจได้ในราคาที่สามารถสร้างกำไรให้กับบริษัทฯ ซึ่ง ณ ปัจจุบัน บริษัทฯ พิจารณาแล้วเห็นว่าโครงการ OCC (ONE CITY CENTRE) มีคุณสมบัติพร้อมและอยู่ในช่วงระยะเวลาที่เหมาะสมกับการนำเสนอให้แก่แก่นักลงทุน เนื่องจากได้มีการประกอบกิจการเชิงพาณิชย์มาในระยะเวลาหนึ่งโดยโครงการได้มีอัตราการเช่าอยู่ในระดับที่ดี มีกระแสรายได้ที่มั่นคง และโครงการอยู่ในสภาพที่ใหม่และมีชื่อเสียงเป็นที่ยอมรับในฐานะอาคารสำนักงานระดับ A+ ในขณะที่สัญญาเช่ายังเหลืออีกระยะเวลาอีก 27 ปี (และมีสิทธิในการขยายระยะเวลาในการเช่าที่ดินได้อีก 5 ปี) จึงเป็นระยะเวลาดังกล่าวที่นักลงทุนมีความสนใจที่จะซื้อ ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ สามารถนำเสนอโครงการได้ในราคาที่เหมาะสม โดยบริษัทฯ จะได้รับผลตอบแทนเพื่อนำมาใช้ในการลงทุนในธุรกิจหลัก คือ การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยระดับ High-End ซึ่งบริษัทฯ มีความเชี่ยวชาญมาก โดยบริษัทฯ จะสามารถนำทรัพยากรไปใช้ในการพัฒนาโครงการที่พักอาศัยได้เต็มที่ และสามารถสร้างผลตอบแทนได้สูงกว่า
- 2) บริษัทฯ จะได้รับเงินสดจากการดำเนินการหลังหักภาษีและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง เพื่อนำเงินที่จะได้รับไปใช้ชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมให้กับเจ้าหนี้ของบริษัทฯ บางส่วนเพื่อเป็นการลดภาระหนี้สิน ดอกเบี้ย และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดจากการกู้ยืมเงินของบริษัทฯ นอกจากนี้ บริษัทฯ มีแผนที่จะคงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt-to-Equity Ratio หรือ IBD/E Ratio) ในระดับเท่ากับหรือไม่เกิน 1.00 เท่า ตามงบการเงินตรวจสอบสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 3,460.63 ล้านบาท และส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 2,973.43 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯ มี IBD/E Ratio ณ สิ้นปี 2567 เท่ากับ 1.16 เท่า

ทั้งนี้หากบริษัททำรายการขายหุ้นของ RML548 สำเร็จ บริษัทคาดการณ์ว่าจะนำเงินที่ได้รับจากการขายหุ้นดังกล่าวมาชำระหนี้สินที่มีอัตราดอกเบี้ย สูงสุดก่อนประมาณ 500 ล้านบาท ในการนี้บริษัทคาดว่า IBD/E Ratio ของบริษัท จะลดลงเหลือ 1.00 เท่าภายหลังจากการชำระหนี้สินกู้ยืมดังกล่าว ทั้งนี้อัตราส่วน IBD/E ที่บริษัทคาดการณ์ไว้ข้างต้นนั้นเป็นประมาณการโดยฝ่ายบริหารของบริษัท ซึ่งอัตราส่วน IBD/E ที่แท้จริงอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามเงื่อนไข ราคาขายสุดท้าย แผนทางธุรกิจ และสถานะทางการเงินของบริษัทในอนาคต

นอกจากนี้ ตามงบการเงินตรวจสอบสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt-to-Equity Ratio หรือ อัตราส่วน D/E) เท่ากับ 1.44 เท่า หากบริษัททำรายการขายหุ้นของ RML548 สำเร็จ และนำเงินที่ได้รับจากการขายหุ้นดังกล่าวมาชำระหนี้สินประมาณ 500 ล้านบาท ตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น บริษัทคาดว่า อัตราส่วน D/E ของบริษัทจะลดลงเหลือ 1.27 เท่า อย่างไรก็ตาม เนื่องจากลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัทที่มีการรับเงินมัดจำจากผู้ซื้อรายย่อย ประกอบกับการที่บริษัทมีแผนที่จะเสนอขายโครงการใหม่ในปีนี้ ซึ่งจะทำให้บริษัทได้รับเงินมัดจำจากผู้ซื้อโครงการ โดยเงินมัดจำจะถูกบันทึกเป็นภาระหนี้สินของบริษัท ดังนั้น อัตราส่วน D/E ของบริษัท อาจจะไม่อยู่ที่ 1.27 เท่าแม้จะมีการชำระหนี้สินประมาณ 500 ล้านบาท ก็ตาม อย่างไรก็ตาม บริษัทจะคงอัตราส่วน D/E ของบริษัทที่ไม่เกิน 2.00 เท่า

- 3) บริษัทจะสามารถนำเงินที่จะได้รับ ไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการซึ่งจะช่วยเสริมสภาพคล่องสำหรับการดำเนินธุรกิจของบริษัท

เปรียบเทียบข้อดี-ข้อเสียของการเข้าทำและไม่เข้าทำรายการ

เนื่องจากการทำรายการในครั้งนี้มีข้อดีและประโยชน์ของการเข้าทำรายการ ได้แก่ 1) บริษัท จะได้รับเงินเพื่อเพิ่มสภาพคล่อง สร้างฐานะทางการเงินที่มั่นคงขึ้น และลดภาระหนี้สินของบริษัท 2) บริษัทสามารถนำทรัพยากรของบริษัทมามุ่งเน้นธุรกิจหลักซึ่งได้แก่การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยระดับ และ 3) บริษัทจะมีเงินสดรับจากการขายทรัพย์สิน 4) บริษัท จะมีเงินสดเพิ่มเติมซึ่งสามารถนำเงินดังกล่าวไปลงทุนในโครงการอื่นที่ได้ที่มีผลตอบแทนที่ดีได้ 5) บริษัท จะได้รับเงินในระยะเวลาอันสั้น และ 6) บริษัท อาจพ้นเครื่องหมาย CB

อย่างไรก็ตามมีข้อด้อยได้แก่ 1) บริษัท สูญเสียรายได้ประจำจากค่าเช่า 2) โอกาสในการเติบโตของราคาทรัพย์สินในอนาคต 3) บริษัท อาจสูญเสียอำนาจควบคุมใน RML548 4) การมีค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นก่อนการเข้าทำรายการ

ในการนี้ ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการได้แก่ 1) การกำหนดราคาที่ยังไม่มีความแน่นอน 2) การที่บริษัทอาจไม่ได้รับชำระค่าตอบแทนเต็มจำนวนจากการที่ราคาขายสุดท้าย และ/หรือ สัดส่วนการขายสุดท้ายนั้นต่ำกว่าที่บริษัทได้คาดการณ์ไว้ 3) ความเสี่ยงจากการที่ไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น และ 4) ความเสี่ยงที่บริษัทอาจไม่สามารถทำรายการได้ภายในกรอบเวลา ปี 2568 5) ความเสี่ยงที่ MEA อาจไม่อนุมัติรายการจำหน่าย RML548

ทั้งนี้ หากบริษัท ไม่เข้าทำรายการจะมีข้อดี ได้แก่ 1) มีการกระจายความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ 2) บริษัท ยังคงได้รับรายได้ค่าเช่าอย่างต่อเนื่อง 3) โอกาสที่ OCC เพิ่มมูลค่าในอนาคต 4) ไม่มีค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นก่อนการเข้าทำรายการ 5) ไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างที่บริษัท ถือใน RML 548 6) ไม่มีความเสี่ยงในการเข้าทำรายการ

ในการนี้ ความเสี่ยงของการไม่เข้าทำรายการได้แก่ 1) การจัดหาแหล่งเงินทุนอื่นนอกเหนือจากการขายหุ้น RML นั้นอาจมีความล่าช้า 2) สถานการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบันที่มีความผันผวนสูงและภาวะอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ที่มีการแข่งขันสูง

เมื่อพิจารณาวัตถุประสงค์ของการทำรายการ ข้อดี ประโยชน์ ข้อดี และความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นได้ข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการจำหน่ายไปซึ่งหุ้นสามัญของ RML548 ในครั้งนี้ มีข้อดีที่จะก่อให้เกิดประโยชน์แก่บริษัท และผู้ถือหุ้นของบริษัท มากกว่าข้อเสีย เนื่องจากหากพิจารณาฐานะทางการเงินของบริษัท ในปัจจุบันแล้ว นั้น การที่บริษัทจะได้รับเงินจากการจำหน่ายหุ้นสามัญของ RML548 ดังกล่าวไปใช้ชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมให้กับเจ้าหนี้ของบริษัท เพื่อเป็นการลดภาระหนี้สิน ดอกเบี้ย และ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดจากการกู้ยืมเงินของบริษัท และจะทำให้ อัตราส่วน D/E (Debt-to-Equity) ของบริษัท ดีขึ้น นอกจากนี้บริษัทจะนำเงินที่ได้รับมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ ซึ่งจะช่วยเสริมสภาพคล่องสำหรับการดำเนินธุรกิจของบริษัท

ความเหมาะสมของมูลค่ายุติธรรมในการเข้าทำรายการ

ตารางสรุปเปรียบเทียบมูลค่ายุติธรรมของ RML548 ตามการประเมินมูลค่าด้วยวิธีต่างๆ

สรุปความเหมาะสมของราคาจากการประเมินมูลค่า	มูลค่ายุติธรรมของ RML548	ความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
	(ล้านบาท)	
1. วิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach: BV)	2,326.80	ไม่เหมาะสม
2. วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach: ABV)	5,236.62	ไม่เหมาะสม
3. วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (Price-to-Book Value Ratio Approach: P/BV Ratio)	603.42 – 942.68	ไม่เหมาะสม
4. วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรสุทธิต่อหุ้น (Price-to-Earnings Ratio Approach: P/E Ratio)	ไม่สามารถประเมินมูลค่าได้	ไม่เหมาะสม
5. วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach, FCFE)	11,715.71 – 13,051.98	เหมาะสม

หมายเหตุ: จำนวนหุ้นชำระแล้วทั้งหมด 31,666,666 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้เท่ากับหุ้นละ 100 บาท

การประเมินมูลค่ายุติธรรมในแต่ละวิธีมีข้อดีและข้อด้อยแตกต่างกัน ซึ่งสะท้อนความเหมาะสมของมูลค่าของ RML548 จากการประเมินมูลค่ายุติธรรมในแต่ละวิธีที่แตกต่างกันไป ดังนี้

- 1) วิธีการประเมินมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Book Value Approach) จะสะท้อนฐานะทางการเงิน ณ ขณะใดขณะหนึ่งและมูลค่าทรัพย์สินตามที่ได้บันทึกบัญชีไว้ ตามงบการเงินภายในจากฝ่ายบริหารที่ยังไม่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยไม่ได้พิจารณาถึง รายการปรับปรุงภายหลังวันที่งบการเงินที่อาจทำให้สะท้อนถึงมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่กลับด้วยหนี้สินของ RML548 และความสามารถในการทำกำไรและผลการดำเนินงานของ RML548 ในอนาคต รวมถึงความสามารถในการแข่งขันของกิจการ แนวโน้มภาวะเศรษฐกิจและภาพรวมอุตสาหกรรมในอนาคต ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงิน

เงินอิสระมีความเห็นว่าวิธีประเมินมูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีมูลค่าตามบัญชีไม่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของ RML548 ในครั้งนี้

- 2) วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach) เป็นการประเมินมูลค่าตามบัญชีตามงบการเงินภายในจากฝ่ายบริหารที่ยังไม่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 พร้อมทั้งปรับปรุงด้วยส่วนเพิ่มหรือส่วนลดตามมูลค่าประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ เพื่อสะท้อนมูลค่าตามบัญชีที่แท้จริงของ RML548 จากผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินพบว่าสินทรัพย์สิทธิการเช่าและสิ่งปลูกสร้างมีส่วนเพิ่มจากการประเมินมูลค่าโดย JLL เท่ากับ 2,909.82 ล้านบาท ส่งผลให้มูลค่าหุ้นหลังการปรับปรุงของ RML548 เท่ากับ 165.37 บาทต่อหุ้น หรือเท่ากับ 5,236.62 ล้านบาท อย่างไรก็ตามการประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีนี้ไม่ได้สะท้อนความสามารถในการทำกำไรและผลการดำเนินงานของ RML548 ในอนาคต รวมถึงความสามารถในการแข่งขันของกิจการ แนวโน้มภาวะเศรษฐกิจและภาพรวมอุตสาหกรรมในอนาคต ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าวิธีประเมินมูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีไม่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของ RML548 ในครั้งนี้
- 3) วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี (Price to Book Value Ratio Approach) จะคำนึงถึงฐานะการเงินขณะใดขณะหนึ่งของ RML548 ตามงบการเงินภายในจากฝ่ายบริหารที่ยังไม่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เปรียบเทียบกับค่ามัธยฐานของอัตราส่วนดังกล่าวของกลุ่มบริษัทที่ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานทั้ง 5 ราย โดยบริษัทที่ผ่านเกณฑ์ของที่ปรึกษาการเงินอิสระ ได้แก่ MJD LPN ESTAR QH และ RML อย่างไรก็ตาม แต่ละบริษัทมีความแตกต่างกันในด้านของขนาดบริษัท โครงสร้างเงินทุน การถือหุ้นในบริษัทย่อย และ บริษัทร่วม รวมถึงการดำเนินงานของบริษัท ซึ่งส่งผลต่อทุนของบริษัท กำไรสุทธิและกำไรสะสมที่เป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชี เพราะฉะนั้นการประเมินมูลค่ากิจการโดยวิธีดังกล่าวนี้มิได้คำนึงถึงความสามารถในการทำกำไรและผลการดำเนินงานของ RML548 ในอนาคต ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าวิธีประเมินมูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชีต่อหุ้นไม่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของ RML548 ในครั้งนี้
- 4) วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรสุทธิต่อหุ้น (Price to Earnings Ratio Approach) คำนึงถึงความสามารถในการทำกำไรของกิจการโดยเปรียบเทียบกับค่าเฉลี่ยของอัตราส่วนดังกล่าวของกลุ่มบริษัทที่ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานทั้ง 5 ราย โดยบริษัทที่ผ่านเกณฑ์ของที่ปรึกษาการเงินอิสระ ได้แก่ MJD LPN ESTAR QH และ RML โดยการประเมินมูลค่าด้วยวิธีนี้ถือว่าเป็นวิธีประเมินมูลค่ายุติธรรมที่เป็นที่นิยมกันพอสมควร ทั้งนี้ เนื่องจากในงวด 12 เดือนล่าสุด ตามงบการเงินภายในจากฝ่ายบริหารที่ยังไม่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 RML548 มีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิในปี 2567 เท่ากับ (377.23) ล้านบาท จึงทำให้ไม่สามารถประเมิน

มูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรสุทธิต่อหุ้นได้ ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงไม่สามารถประเมินมูลค่ายุติธรรมของ RML548 ด้วยวิธีนี้ได้

- 5) วิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) เป็นวิธีที่สะท้อนถึงความสามารถในการทำกำไร และความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดของกิจการในอนาคต โดยคำนึงถึงการดำเนินงานธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าของ RML548 ในอนาคต โดยอ้างอิงมาจากแนวโน้มสภาพทางเศรษฐกิจภาพรวมของอุตสาหกรรม และการดำเนินการของ RML548 ในอดีต ด้วยเหตุผลที่ได้กล่าวมานี้ จึงทำให้สรุปได้ว่าวิธีนี้สามารถสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของ RML548 ได้ดีกว่าวิธีอื่นๆ ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าวิธีประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดนั้นเหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของ RML548 ในครั้งนี้

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าวิธีการประเมินราคาที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่ากิจการของ RML548 ในครั้งนี้คือวิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) ซึ่งจะได้ **มูลค่ากิจการ ณ ปัจจุบัน (Enterprise Value) ของ RML548 อยู่ระหว่าง 11,715.71 – 13,051.98 ล้านบาท**

สรุปความเหมาะสมของมูลค่ายุติธรรมของการเข้าทำรายการ

การเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายหุ้นสามัญของ RML548 ในครั้งนี้ บริษัทฯ ได้มอบหมายให้บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด (“JLL”) ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ทำการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไป โดยมีวัตถุประสงค์การประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เลขที่ V3099 ลงวันที่ 1 มีนาคม 2568 เพื่อทราบมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ซึ่งผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ใช้วิธีการประเมิน 1 วิธี ได้แก่ วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากรายได้ (Income Approach) อย่างไรก็ดี วิธีวิเคราะห์จากรายได้ มีการกำหนดสมมติฐานของเงินสำรองไว้สำหรับการปรับปรุงในอนาคตเป็นข้อมูลที่ประมาณการขึ้นโดยอ้างอิงข้อมูลในธุรกิจอาคารสำนักงานโดยรวม ซึ่งแตกต่างจากงบประมาณการจ่ายลงทุนในการปรับปรุงอาคารในปี 2568 - 2595 ที่ประมาณการโดยบริษัทฯ และยังไม่ได้รวมมูลค่าเงินที่ RML548 จะต้องสำรองการรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการ OCC ในที่สุดท้ายตามสัญญาเช่าจำนวน 100 ล้านบาท ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงไม่ได้นำมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระมาใช้เป็นหลักในการอ้างอิง แต่จะใช้เพื่อประกอบการพิจารณาเพียงเท่านั้น

- This space is intentionally left blank -

ตารางเปรียบเทียบมูลค่าตามที่บริษัทฯ คาดการณ์ไว้เบื้องต้น มูลค่ายุติธรรมประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ และมูลค่ายุติธรรมประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

มูลค่าขายตามที่บริษัทฯ คาดการณ์ไว้เบื้องต้น (ล้านบาท)	มูลค่ายุติธรรมประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ (ล้านบาท)	มูลค่ายุติธรรมประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (ล้านบาท)
14,000	11,000	กรณีต่ำสุด: 11,715.71 กรณีฐาน: 12,364.40 กรณีสูงสุด: 13,051.98

ในการนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าวิธีที่เหมาะสมในการนำมาใช้ประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ RML548 คือ วิธีมูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดสุทธิซึ่งได้มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ในกรณีต่ำสุดได้เท่ากับ 11,715.71 ล้านบาท ในกรณีฐานได้เท่ากับ 12,364.40 ล้านบาท ในกรณีสูงสุดเท่ากับ 13,051.98 ล้านบาท ทั้งนี้ ตามหลักความระมัดระวัง (Conservative Basis) ที่ปรึกษาทางการเงินนำมามูลค่าจากกรณีสูงสุดมาเป็นฐานในการเปรียบเทียบ ดังนั้น มูลค่าขายตามที่บริษัทฯ คาดการณ์ไว้เบื้องต้นที่ 14,000.00 ล้านบาท นั้นมีมูลค่าสูงกว่ากรณีสูงสุดที่ประเมินโดยที่ปรึกษาการเงินอิสระที่ 13,051.98 ล้านบาท หรือสูงกว่าเท่ากับ 948.02 ล้านบาท หรือสูงกว่าร้อยละ 7.26 ของกรณีสูงสุดที่ประเมินโดยที่ปรึกษาการเงินอิสระ ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่ามูลค่าของการทำรายการที่ 14,000 ล้านบาท เป็นราคาที่เหมาะสม เนื่องจากเป็นวิธีที่คำนึงถึงการดำเนินธุรกิจและการทำกำไรของสิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฯ อาคารสำนักงานในอนาคต โดยพิจารณาจากมูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดสุทธิที่ RML548 คาดว่าจะได้รับในอนาคต รวมทั้งคำนึงถึงแนวโน้มภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมโดยรวม

ตารางเปรียบเทียบมูลค่าตามที่บริษัทฯ คาดการณ์ไว้เบื้องต้นและมูลค่ายุติธรรมประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

มูลค่าขายตามที่บริษัทฯ คาดการณ์ไว้เบื้องต้น (ล้านบาท)	มูลค่ายุติธรรมประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ - กรณีสูงสุด (ล้านบาท)	มูลค่า (ต่ำกว่า) หรือสูงกว่า (ล้านบาท)
14,000	13,051.98	948.02

นอกจากนี้ หากเปรียบเทียบมูลค่าจากผู้ประเมินอิสระกับมูลค่าขายตามที่บริษัทฯ คาดการณ์ไว้เบื้องต้น มูลค่าขายตามที่บริษัทฯ คาดการณ์ไว้เบื้องต้น 14,000 ล้านบาท นั้นมีมูลค่าที่สูงกว่ามูลค่าจากผู้ประเมินอิสระที่ 11,000 ล้านบาท หรือสูงกว่าเท่ากับ 3,000.00 ล้านบาท หรือสูงกว่าร้อยละ 27.27 ดังนั้น เนื่องจากราคาขายตามที่บริษัทฯ คาดการณ์ไว้เบื้องต้นนั้นสูงกว่ามูลค่าที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระและมูลค่าที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการไว้จึงเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้น และบริษัทฯ

- This space is intentionally left blank -

ตารางเปรียบเทียบมูลค่าตามที่บริษัทฯ คาดการณ์ไว้เบื้องต้นและมูลค่ายุติธรรมประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ

มูลค่าขายตามที่บริษัทฯ คาดการณ์ไว้เบื้องต้น (ล้านบาท)	มูลค่ายุติธรรมประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ (ล้านบาท)	มูลค่า (ต่ำกว่า) หรือสูงกว่า (ล้านบาท)
14,000	11,000	3,000.00

เมื่อพิจารณาความเหมาะสมของการจำหน่ายหุ้นสามัญของ RML548 ครั้งนี้ โดยมีมูลค่าตามราคาซื้อขายเท่ากับ 14,000 ล้านบาท ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าราคาตามที่บริษัทฯ คาดการณ์ไว้เบื้องต้นดังกล่าวสูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในกรณีสูงสุด โดยหากบริษัทฯ สามารถขายได้ในราคาตามที่คาดการณ์ไว้ที่ 14,000 ล้านบาทจะเป็นประโยชน์ต่อบริษัทและผู้ถือหุ้น

ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าการกรจำหน่ายหุ้นสามัญของ RML548 ครั้งนี้ โดยมีมูลค่าตามที่บริษัทฯ คาดการณ์ไว้เบื้องต้นที่เท่ากับ 14,000 ล้านบาท เป็นราคาที่เหมาะสม

ความเหมาะสมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

บริษัทฯ คาดการณ์มูลค่ารวมของหุ้นของ RML548 ทั้งหมด อยู่ที่ประมาณ 14,000 ล้านบาท และเนื่องจากบริษัทฯ ถือหุ้นจำนวน ร้อยละ 60.00 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ RML548 ซึ่งบริษัทฯ คาดการณ์ราคาขายเบื้องต้นของหุ้น RML548 ที่บริษัทฯ ถืออยู่ประมาณ 8,400 ล้านบาท หากบริษัทฯ ขายหุ้นทั้งหมดที่บริษัทฯ ถืออยู่ ทั้งนี้ ราคาขายสุดท้ายจะขึ้นอยู่กับผลของการเจรจาต่อรอง และจำนวนหุ้นที่บริษัทฯ จะขาย ซึ่งมูลค่ารวมของหุ้นของ RML548 ทั้งหมด อาจสูงหรือต่ำกว่า 14,000 ล้านบาท เนื่องจากราคาดังกล่าวเป็นราคาเบื้องต้นที่คาดการณ์โดยบริษัทฯ แต่เพียงฝ่ายเดียวและยังไม่เกี่ยวกับการเจรจากับผู้ซื้อ และมีความเป็นไปได้ว่ามูลค่ารวมของหุ้นของ RML548 ทั้งหมดอาจต่ำกว่า 14,000 ล้านบาท ซึ่งจะทำให้ราคาขายที่บริษัทฯ ได้รับต่ำกว่า 8,400 ล้านบาท หากบริษัทฯ ขายหุ้นทั้งหมดที่บริษัทฯ ถืออยู่

ทั้งนี้เนื่องจากบริษัทฯ อยู่ระหว่างการเจรจากับผู้ซื้อหลายราย บริษัทฯ จึงยังไม่สามารถเปิดเผยรายละเอียดของเงื่อนไขบังคับก่อนอื่นๆ ได้ ในกรณีนี้เงื่อนไขในการเข้าทำรายการดังกล่าวยังอยู่ระหว่างการต่อรองและพิจารณาเพิ่มเติมโดยฝ่ายบริหารของ RML มุ่งมั่นที่จะรักษามลประโยชน์ที่ดีที่สุดสำหรับบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น โดยบริษัทฯ ได้มอบอำนาจให้แก่ คณะกรรมการบริษัทฯ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ เป็นผู้มีความอำนาจในการดำเนินการใดๆ เกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้

- (1) กำหนดและเปลี่ยนแปลงราคา เงื่อนไข และรายละเอียดต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการขายหุ้น RML548 ซึ่งรวมถึง แต่ไม่จำกัดเฉพาะ จำนวนหุ้นที่ขาย วิธีการ ระยะเวลา และขั้นตอนการดำเนินการ ตลอดจนกำหนดเงื่อนไขและรายละเอียดอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการขายหุ้น RML548 เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ ทั้งนี้ ราคาขายอาจต่ำกว่าราคาที่คาดการณ์เบื้องต้นได้ ตามสถานการณ์และผลของการเจรจา รวมถึงปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น สถานการณ์ทางเศรษฐกิจ เงื่อนไขของผู้ซื้อแต่ละราย ทั้งนี้ ราคาขายต้องเป็นราคาสูงสุดและเป็นเงื่อนไขที่ดีที่สุดสำหรับบริษัทฯ ในฐานะผู้ขาย โดยพิจารณาถึงประโยชน์ของบริษัทฯ เป็นสำคัญ และต้องทำรายการให้เสร็จภายในปี 2568 ในกรณีนี้ ราคาขายสุดท้ายจะต้อง

เป็นราคาที่ได้รับการอนุมัติโดยคณะกรรมการบริษัทฯ เท่านั้น และคณะกรรมการบริษัทฯ จะแจ้งราคาขายสุดท้ายและเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับการขายหุ้น RML548 รวมถึง แนวทางการพิจารณาราคาขายและเงื่อนไขดังกล่าว ให้ผู้ถือหุ้นทราบทันทีผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อได้ตกลงและเข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้น RML548 แล้ว

- (2) เจรจา เข้าทำ ลงนาม และแก้ไขเอกสารและสัญญาต่าง ๆ ที่จำเป็น เกี่ยวข้อง และ/หรือต่อเนื่องกับการขายหุ้น RML548 ตลอดจนพิจารณาแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษากฎหมาย ผู้ให้บริการอื่นใดในการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับรายการขายหุ้น RML548
- (3) ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็น เกี่ยวข้อง และ/หรือต่อเนื่องกับรายการขายหุ้น RML548 เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย และ/หรือ ระเบียบที่เกี่ยวข้องต่อไป

ที่ปรึกษามีความเห็นว่าการมอบอำนาจให้แก่คณะกรรมการบริษัทฯ ในการกำหนดกำหนดและเปลี่ยนแปลงราคาเงื่อนไข และรายละเอียดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการขายหุ้น RML548 นั้นอาจไม่เป็นไปตามหลักปฏิบัติมาตรฐาน (Standard Practice) โดย หลักปฏิบัติมาตรฐานหมายถึง หลักปฏิบัติที่คณะกรรมการบริษัทฯ ควรคำนึงถึง ในกรณีทำการทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ เช่น การกำหนดกรอบราคา การกำหนดราคาขายขั้นต่ำ และเงื่อนไขก่อนการเข้าทำรายการที่สำคัญ เป็นต้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีข้อมูลเพียงพอในการประกอบการตัดสินใจ เนื่องจากรายการดังกล่าวเป็นรายการขนาดใหญ่หากเปรียบเทียบกับฐานสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ นอกจากนี้มีปัจจัยหลายรายการที่อยู่ระหว่างการเจรจาต่อรองกับผู้ซื้อที่ยังไม่มีความแน่นอนเป็นอย่างมากซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ข้อมูลของผู้ซื้อ ราคาซื้อขายที่แท้จริง สัดส่วนการขายที่แท้จริง การไม่กำหนดกรอบราคาขายขั้นต่ำ เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ และการรับชำระมูลค่าสิ่งตอบแทนที่บริษัทฯจะได้รับ

ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่า เงื่อนไขของการทำรายการข้างต้นอาจไม่เป็นไปตามหลักปฏิบัติมาตรฐาน (Standard Practice) กล่าวคือ เงื่อนไขการมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริษัทฯ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ เป็นผู้มีความอำนาจในการดำเนินการในการกำหนดและเปลี่ยนแปลงราคา เงื่อนไข และรายละเอียดต่างๆ ในการจำหน่ายหุ้นสามัญของ RML548 โดยที่ไม่ได้มีการกำหนดกรอบราคาขายขั้นต่ำ และเงื่อนไขบังคับก่อนในการเข้าทำรายการ ทั้งนี้ หากกระบวนการซื้อขายไม่เสร็จสมบูรณ์ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2568 คณะกรรมการบริษัทฯ เห็นควรให้ต้องมีการขออนุมัติรายการจำหน่ายหุ้นสามัญของ RML548 ในที่ประชุมผู้ถือหุ้นใหม่อีกครั้ง

อย่างไรก็ตาม ราคาและเงื่อนไขของรายการจำหน่ายต้องอยู่ในระดับที่สมเหตุผล จึงจะได้รับการอนุมัติจาก MEA เช่นกัน นอกจากนี้คณะกรรมการบริษัทฯ รับรองว่าคณะกรรมการบริษัทฯ จะกำหนดราคาขายสุดท้ายสำหรับหุ้น RML548 และเงื่อนไขการทำรายการ ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัทฯ และมีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น และเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ เป็นสำคัญ อีกทั้งยังรับรองว่าผู้ซื้อไม่มีความเกี่ยวข้องและไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

โดยสรุปแล้ว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า (1) เงื่อนไขการทำรายการที่คณะกรรมการบริษัทฯ รับรองว่าจะกำหนดราคาขายสุดท้ายสำหรับหุ้น RML548 ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัทฯ และมีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น และเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ เป็นสำคัญนั้น

เหมาะสม และ (2) ราคาการเข้าทำรายการนั้นมีความเหมาะสม อย่างไรก็ตาม เงื่อนไขการเข้าทำรายการอาจไม่เป็นไปตามหลักปฏิบัติมาตรฐาน (Standard Practice) ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาเหตุผลที่กล่าวมาข้างต้น วัตถุประสงค์ของการทำรายการ ข้อดี ประโยชน์ ข้อดีอยู่ และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นได้ข้างต้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการจำหน่ายไปซึ่งหุ้นสามัญของ RML548 ในครั้งนี้ มีข้อดีที่จะก่อให้เกิดประโยชน์แก่บริษัท และผู้ถือหุ้นของบริษัท มากกว่าข้อเสีย ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การเข้าทำรายการจำหน่ายหุ้นสามัญของ RML548 มีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท **ดังนั้น ผู้ถือหุ้นควรมิมติการเข้าทำรายการดังกล่าว บนเงื่อนไขว่าจะมอบอำนาจให้คณะกรรมการกำหนดและเปลี่ยนแปลงราคา เงื่อนไข และรายละเอียด เกี่ยวกับรายการขายหุ้น RML548 ในการต่อไป**

อย่างไรก็ตาม การพิจารณาตัดสินใจการอนุมัติหรือไม่อนุมัติการทำรายการในครั้งนี้อยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ ทั้งนี้บุคคลที่มีส่วนได้เสียจะไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้การลงคะแนนเสียงเพื่ออนุมัติหรือไม่อนุมัติให้เข้าทำรายการดังกล่าวจึงขึ้นอยู่กับผู้ถือหุ้นส่วนที่เหลือทั้งหมด

- This space is intentionally left blank -

ส่วนที่ 1: รายละเอียดโดยทั่วไปของรายการจำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท อาร์ เอ็ม แอล 548 จำกัด

1.1 วัตถุประสงค์และที่มาของรายการ

บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) หรือ (“RML” หรือ “บริษัทฯ) ประกอบธุรกิจหลักคือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เชิงอยู่อาศัยเพื่อขายและอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์เพื่อปล่อยเช่าระดับลักซ์ชวี่และอัลตราลักซ์ชวี่ โดยเน้นหลักการพัฒนาโครงการพักอาศัยในประเทศไทยที่มีความโดดเด่นและน่าสนใจ โดยบริษัทฯ มีกิจการร่วมค้าคือบริษัท อาร์ เอ็ม แอล 548 จำกัด (“RML548”) ที่บริษัทฯ ถือหุ้นทั้งสิ้นร้อยละ 60 และ บริษัท เอ็มอีเอ คอมเมอร์เชียล โฮลดิ้งส์ ฟิทีอี จำกัด¹ (“MEA”) ถือหุ้นทั้งสิ้นร้อยละ 40 ซึ่งมีวัตถุประสงค์จัดตั้งขึ้นเพื่อพัฒนาโครงการจำนวน 1 โครงการ ได้แก่ โครงการ One City Centre ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานระดับ A+ จำนวน 61 ชั้น และได้ดิน 4 ชั้น มีพื้นที่เช่าทั้งหมดประมาณ 62,273.16 ตร.ม. ตั้งอยู่บนที่ดิน 6 ไร่ 28 ตารางวา บนถนนเพลินจิต โดยสร้างเสร็จและเปิดให้บริการครั้งแรกในเดือนมีนาคมของปี 2566

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ทำสัญญาเช่าที่ดิน 30 ปี กับบริษัท ภัทรา จำกัด ลงวันที่ 28 ธันวาคม 2559 โดยมีระยะเวลาการเช่าเริ่มนับตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2565 และสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2595 โดยมีช่วงผ่อนผัน 4 ปี นับตั้งแต่วันที่ 2 เมษายน 2561 (วันที่ผู้ให้เช่าส่งมอบที่ดินให้ผู้เช่า) ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2565 เพื่อยกเว้นค่าเช่าที่ดินให้แก่ผู้เช่าสำหรับการก่อสร้างอาคารโครงการ One City Centre โดย ณ วันที่ 8 มีนาคม 2561 บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวให้แก่ RML548 โดยสัญญาเช่าดังกล่าวระบุไว้ว่าผู้เช่า มีสิทธิขยายระยะเวลาเช่าไม่เกิน 5 ปี นับจากวันที่สิ้นสุดระยะเวลาเช่า โดยสามารถแจ้งความประสงค์ในการต่อสัญญาแก่ผู้ให้เช่า (สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ในข้อ 2.4 “รายละเอียดสัญญาเช่า” ในเอกสารแนบ 2 ของรายงานฉบับนี้)

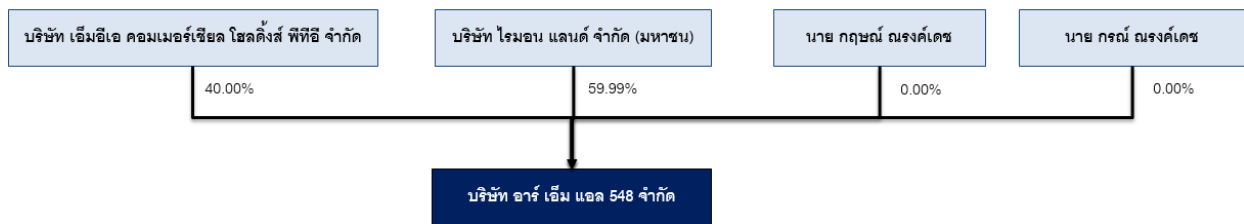
โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท RML ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 RML มีบริษัทย่อยทั้งสิ้น 19 บริษัท และบริษัทร่วมค้าทั้งสิ้น 4 บริษัท โดยมีรายละเอียดดังนี้



¹ บริษัท เอ็มอีเอ คอมเมอร์เชียล โฮลดิ้งส์ ฟิทีอี จำกัด หรือ “MEA” เป็นบริษัทย่อยของบริษัท Mitsubishi Estate Company Limited ที่จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศญี่ปุ่นและจดทะเบียนซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์โตเกียวภายใต้ชื่อย่อ TYO:8802 ทั้งนี้ MEA จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศสิงคโปร์ และมีลักษณะการประกอบธุรกิจคือการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในทวีปเอเชีย

โครงสร้างการถือหุ้นของ RML548 ณ วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2568



รายชื่อผู้ถือหุ้น		จำนวนหุ้น	ร้อยละของจำนวนหุ้นทั้งหมด
1.	บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)	18,999,994	60.00
2.	บริษัท เอ็มอีเอ คอมเมอร์เชียล โฮลดิ้งส์ พีทีอี จำกัด	12,666,666	40.00
3.	นาย กฤษณ์ ณรงค์เดช	3	0.00
4.	นาย กรณ์ ณรงค์เดช	3	0.00
รวม		31,666,666	100.00

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 2/2568 มีมติให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 (“ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น”) เพื่อพิจารณาอนุมัติการจำหน่ายหุ้นที่บริษัทฯ ถืออยู่ในบริษัท อาร์ เอ็ม แอล 548 จำกัด (“RML548”) จำนวนสูงสุดไม่เกิน 18,999,994 หุ้น หรือคิดเป็นไม่เกินร้อยละ 60.00 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ RML548 ให้แก่ผู้ซื้อ (“รายการขายหุ้น RML548”) โดย RML548 เป็นกิจการร่วมค้ากับ MEA ที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการ ONE CITY CENTRE (OCC)

เนื่องจากบริษัทฯ อยู่ระหว่างการเจรจาสัญญากับผู้ซื้อที่มีศักยภาพจำนวนหลายราย ซึ่งมีได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ โดยวิธีการเจรจาต่อรองนั้นเป็นการเจรจากับผู้สนใจเป็นรายๆ เพื่อให้บริษัทฯ ได้เงื่อนไขที่ดีที่สุด เพื่อให้ได้ราคาที่เป็นธรรมและสอดคล้องกับเงื่อนไขของผู้ซื้อแต่ละราย ในกรณีนี้คณะกรรมการบริษัทฯ ได้พิจารณากรอบเงื่อนไขและช่วงราคาของผู้ซื้อทุกราย โดยใช้แนวทางที่รอบคอบและระมัดระวังสูงสุด เพื่อให้ครอบคลุมทุกสถานการณ์ รวมถึงกรณีที่อาจไม่เอื้ออำนวยที่สุด และมีมติให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติรายการขายหุ้น RML548 อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการทำรายการดังกล่าวจะอยู่ระหว่างการเจรจาต่อรองเพื่อให้บริษัทฯ ได้รับราคาและเงื่อนไขการเสนอซื้อที่ดีที่สุด บริษัทฯ จึงยังไม่สามารถกำหนดราคาขายที่แน่นอนได้ในขณะนี้ โดยในเบื้องต้น บริษัทฯ คาดการณ์มูลค่ารวมของหุ้นของ RML548 ทั้งหมด อยู่ที่ประมาณ 14,000 ล้านบาท และเนื่องจากบริษัทฯ ถือหุ้นจำนวน ร้อยละ 60.00 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ RML548 ซึ่งบริษัทฯ คาดการณ์ราคาขายเบื้องต้นของหุ้น RML548 ที่บริษัทฯ ถืออยู่ ประมาณ 8,400 ล้านบาท หากบริษัทฯ ขายหุ้นทั้งหมดที่บริษัทฯ ถืออยู่ (“ราคาที่คาดการณ์เบื้องต้น”)

บริษัทฯ อ้างอิงราคาที่คาดการณ์เบื้องต้นดังกล่าวที่ประมาณ 14,000 ล้านบาทจากรายงานประเมินมูลค่าสินทรัพย์ของ บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด (“JLL”) ผู้ซึ่งเป็นที่ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับมอบหมายโดยบริษัทฯ ให้ประเมินทรัพย์สินสิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการ OCC และที่ได้รับความเห็นชอบ

จากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยการประเมินมูลค่าของ JLL ใช้วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากรายได้ (Income Approach) ภายใต้สมมติฐานอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 27.08 ปี และสมมติฐานว่า RML548 จะไม่มีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาอีก 5 ปี หลังจากสิ้นสุดระยะเวลาเช่าในวันที่ 31 มีนาคม 2595 ตามสิทธิที่ระบุไว้ในสัญญาและใช้อัตราคิดลดร้อยละ 8.5 ส่งผลให้อาคาร One City Centre (OCC) มีมูลค่าประเมินอยู่ที่ 10,967 ล้านบาท และ JLL ได้ทำการปิดขึ้นเป็น 11,000 ล้านบาท (สามารถศึกษารายละเอียดของการประเมินราคาทรัพย์สินโดย JLL เพิ่มเติมได้ใน ข้อ 3.1 ในรายงานฉบับนี้) อย่างไรก็ตาม หากมีการปรับสมมติฐานในการใช้สิทธิต่ออายุสัญญา 5 ปี (สัญญาเช่าที่ดินระบุไว้ว่า ผู้เช่ามีสิทธิขยายระยะเวลาเช่าไม่เกิน 5 ปี นับจากวันที่สิ้นสุดระยะเวลาเช่า) โดยคงอัตราคิดลดไว้เท่าเดิมที่ร้อยละ 8.5 ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ คาดว่าจะส่งผลให้มูลค่าประเมินของ OCC เพิ่มขึ้นเป็น 12,033 ล้านบาท

นอกจากนี้ การเจรจาซื้อขายครั้งนี้ ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ กำหนดให้อัตราคิดลดเป็นปัจจัยหลักที่จะนำมาเจรจาระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย ดังนั้นจึงมีการปรับอัตราคิดลดลงมาร้อยละ 7 ส่งผลให้ราคาประเมินเพิ่มขึ้นมาเป็น 13,050 ล้านบาท (ในกรณีที่ผู้ใช้สิทธิต่ออายุสัญญา) ถึง 14,669 ล้านบาท (ในกรณีที่ผู้ใช้สิทธิต่ออายุสัญญา)

ในการนี้บริษัทฯ จึงกำหนดให้ราคาเปิดสำหรับการเจรจาอยู่ที่ 14,000 ล้านบาท ซึ่งอยู่ในระดับกลางของกรอบการประเมินดังกล่าว (13,050 ล้านบาท – 14,669 ล้านบาท) ทั้งนี้ ราคาขายสุดท้ายอาจสูงหรือต่ำกว่าราคาเปิดที่ 14,000 ล้านบาท ขึ้นอยู่กับผลการเจรจาต่อรอง สภาพเศรษฐกิจ จำนวนหุ้นที่บริษัทฯ จะขาย และเงื่อนไขเฉพาะของผู้ซื้อแต่ละราย โดยบริษัทฯ จะพยายามเจรจาให้ได้ผลประโยชน์สูงสุดสำหรับผู้ถือหุ้นอย่างดีที่สุด

ทั้งนี้ บริษัทฯ อาจขายหุ้น RML548 ให้กับผู้ซื้อรายเดียวหรือหลายรายร่วมกัน และราคาขายสุดท้ายจะขึ้นอยู่กับผลของการเจรจาต่อรองระหว่างผู้ซื้อและคณะกรรมการบริษัทฯ และจำนวนหุ้นที่บริษัทฯ จะขาย ซึ่งมูลค่ารวมของหุ้นของ RML548 ทั้งหมด อาจสูงหรือต่ำกว่า 14,000 ล้านบาท เนื่องจากราคาดังกล่าวเป็นราคาเบื้องต้นที่คาดการณ์โดยบริษัทฯ แต่เพียงฝ่ายเดียวและยังไม่เกี่ยวกับการเจรจากับผู้ซื้อ และมีความเป็นไปได้ว่ามูลค่ารวมของหุ้นของ RML548 ทั้งหมดอาจต่ำกว่า 14,000 ล้านบาท ซึ่งจะทำให้ราคาขายที่บริษัทฯ ได้รับต่ำกว่า 8,400 ล้านบาท หากบริษัทฯ ขายหุ้นทั้งหมดที่บริษัทฯ ถืออยู่ โดยปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อราคาขายจริงต่ำกว่าราคาที่คาดการณ์เบื้องต้นที่ 14,000 ล้านบาทนั้น ได้แก่ ผลการเจรจาต่อรอง และเงื่อนไขเฉพาะของผู้ซื้อแต่ละรายที่อาจเกิดขึ้นได้ เช่น สภาพเศรษฐกิจที่อาจเปลี่ยนแปลง และการเปลี่ยนแปลงของอุปสงค์และอุปทานของตลาดอาคารสำนักงานเช่า เป็นต้น

ทั้งนี้ สาเหตุที่บริษัทฯ ยังไม่สามารถเปิดเผยกรอบเงื่อนไขและช่วงราคาที่แน่ชัดได้ ณ ขณะนี้ เนื่องจากการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวจะกระทบต่อสถานะการเจรจาและอำนาจต่อรองของบริษัทฯ และจะเป็นผลเสียต่อความสามารถของบริษัทฯ ในการที่จะดำเนินการตามวัตถุประสงค์เชิงธุรกิจของบริษัทฯ เนื่องจากจะทำให้ผู้ซื้อต่างทราบสถานะการเจรจาของอีกฝ่ายและอาจลดอำนาจต่อรองของบริษัทฯ ลงกว่าสถานการณ์ที่ไม่มีการเปิดเผยข้อมูล

ในการนี้ จึงเห็นควรมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริษัทฯ เป็นผู้กำหนดราคาขายสุดท้ายสำหรับหุ้น RML548 จำนวนหุ้นที่จะขาย และเงื่อนไขของการขายต่อไป โดยราคาขายอาจต่ำกว่าราคาที่คาดการณ์เบื้องต้นได้ ตามสถานการณ์และผลของการเจรจา รวมถึงปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น สถานการณ์ทางเศรษฐกิจ เงื่อนไขของผู้ซื้อแต่ละราย ทั้งนี้ ราคาขายต้องเป็นราคาสูงสุดและเป็นเงื่อนไขที่ดีที่สุดสำหรับบริษัทฯ ในฐานะผู้ขาย โดยพิจารณาถึงประโยชน์ของบริษัทฯ เป็นสำคัญ และต้องทำรายการให้เสร็จภายในปี 2568

รายการขายหุ้น RML548 ของบริษัทฯ ข้างต้นถือเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การ

เปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”) โดยคำนวณขนาดรายการได้เท่ากับร้อยละ 173.21 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนซึ่งเป็นเกณฑ์ที่คำนวณขนาดรายการได้สูงสุดจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัทฯ

บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน กล่าวคือ มีหน้าที่ดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ดำเนินการเปิดเผยสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับรายการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”)
- (2) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) เพื่อทำหน้าที่ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยจัดส่งรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้แก่ผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาพร้อมกับจัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น โดยบริษัทฯ ได้แต่งตั้ง บริษัทหลักทรัพย์ บียอนด์ จำกัด (มหาชน) เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อทำหน้าที่ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องข้างต้น
- (3) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติในการตกลงเข้าทำรายการ และต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับสวนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

นอกจากนี้คณะกรรมการบริษัทฯ ได้กำหนดว่ารายการขายหุ้น RML548 นั้นห้ามเป็นรายการที่ทำกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ ซึ่งจะทำให้รายการดังกล่าว ไม่เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) เนื่องจากผู้ซื้อแต่ละรายมิใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ

ในการนี้มอบหมายให้คณะกรรมการบริษัทฯ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ เป็นผู้ชี้อำนาจในการดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้

- (1) กำหนดและเปลี่ยนแปลงราคา เงื่อนไข และรายละเอียดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการขายหุ้น RML548 ซึ่งรวมถึง แต่ไม่จำกัดเฉพาะ จำนวนหุ้นที่ขาย วิธีการ ระยะเวลา และขั้นตอนการดำเนินการ ตลอดจนกำหนดเงื่อนไขและรายละเอียดอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการขายหุ้น RML548 เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯและผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ ทั้งนี้ ราคาขายอาจต่ำกว่าราคาตลาดที่คาดการณ์เบื้องต้นได้ ตามสถานการณ์และผลของการเจรจา รวมถึงปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น สถานการณ์ทางเศรษฐกิจ เงื่อนไขของผู้ซื้อแต่ละราย ทั้งนี้ ราคาขายต้องเป็นราคาสูงสุดและเป็นเงื่อนไขที่ดีที่สุดสำหรับบริษัทฯ ในฐานะผู้ขาย โดยพิจารณาถึงประโยชน์ของบริษัทฯ เป็นสำคัญ และต้องทำรายการให้เสร็จภายในปี 2568 ในการนี้ ราคาขายสุดท้ายจะต้องเป็นราคาที่ได้รับการอนุมัติโดยคณะกรรมการบริษัทฯ เท่านั้น และคณะกรรมการบริษัทฯ จะแจ้งราคาขายสุดท้ายและเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับการขายหุ้น RML548 รวมถึง แนว

**ทางการพิจารณาราคาขายและเงื่อนไขดังกล่าว ให้ผู้ถือหุ้นทราบทันทีผ่านระบบสารสนเทศ
ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อได้ตกลงและเข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้น RML548
แล้ว**

- (2) เจรจา เข้าทำ ลงนาม และแก้ไขเอกสารและสัญญาต่าง ๆ ที่จำเป็น เกี่ยวข้อง และ/หรือต่อเนื่องกับ การขายหุ้น RML548 ตลอดจนพิจารณาแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษากฎหมาย ผู้ให้บริการ อื่นใดในการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับรายการขายหุ้น RML548
- (3) ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็น เกี่ยวข้อง และ/หรือต่อเนื่องกับรายการขายหุ้น RML548 เพื่อให้เป็นไป ตามกฎหมาย และ/หรือ ระเบียบที่เกี่ยวข้องต่อไป

ตารางสรุปรายละเอียดของหุ้นที่จำหน่ายในรายการขายหุ้น RML548

ผู้ขาย	:	บริษัทฯ
ผู้ซื้อ	:	<p>ผู้ซื้อที่บริษัทฯ อยู่ระหว่างเจรจายเป็นกลุ่มนักลงทุนทั้งในประเทศและต่างประเทศที่ให้ความสนใจในโครงการอาคารสำนักงานเกรด A+ โดยประกอบด้วยผู้ประกอบการด้านอสังหาริมทรัพย์ กองทุนอสังหาริมทรัพย์ (REITs) และนักลงทุนสถาบันที่มีศักยภาพ บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการคัดเลือกผู้ซื้อที่มีความแข็งแกร่งทางการเงินและเชี่ยวชาญในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้โครงการ OCC ได้รับการบริหารจัดการอย่างมีประสิทธิภาพและสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มในระยะยาว</p> <p>ปัจจุบันบริษัทฯ ยังไม่มีข้อสรุปที่แน่ชัดว่าจะขายให้ผู้ซื้อที่ราย เนื่องจากบริษัทฯ อาจทำการขายให้ผู้ซื้อรายเดียว หรืออาจมีการแบ่งสัดส่วนขายให้ผู้ซื้อหลายราย (Joint Investors) ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของผู้ซื้อ</p> <p>อย่างไรก็ดี เนื่องจากบริษัทฯ ยังอยู่ระหว่างการเจรจากับผู้ซื้อจำนวนหลายรายเพื่อให้บริษัทฯ ได้รับประโยชน์จากการทำการขายในครั้งนี้สูงสุด จึงยังไม่สามารถเปิดเผยรายละเอียดของผู้ซื้อได้โดยละเอียด และยังไม่สามารถระบุจำนวนรายที่แน่ชัดได้ ทั้งนี้บริษัทฯ ได้พิจารณาถึงสถานะทางการเงินและความสามารถในการชำระเงินค่าตอบแทนให้กับบริษัทฯ ของผู้ซื้อแล้ว และได้พิจารณาแล้วว่าผู้ซื้อที่ได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ</p>
ทรัพย์สินที่จะทำรายการ	:	หุ้นสามัญของ RML548 จำนวนไม่เกิน 18,999,994 หุ้น หรือคิดเป็นไม่เกินร้อยละ 60.00 ของหุ้นทั้งหมดของ RML548
มูลค่าที่บริษัทฯ จะเข้าทำรายการ	:	บริษัทฯ คาดการณ์มูลค่ารวมของหุ้นของ RML548 ทั้งหมด อยู่ที่ประมาณ 14,000 ล้านบาท และเนื่องจากบริษัทฯ ถือหุ้นจำนวน ร้อยละ 60.00 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ RML548 ซึ่งบริษัทฯ คาดการณ์ราคาขายเบื้องต้นของหุ้น RML548 ที่บริษัทฯ ถืออยู่ประมาณ 8,400 ล้านบาท หากบริษัทฯ ขายหุ้นทั้งหมดที่บริษัทฯ ถืออยู่ (“ราคาที่คาดการณ์เบื้องต้น”) ทั้งนี้ ราคาขายสุดท้ายจะขึ้นอยู่กับผลของการเจรจาต่อรอง และจำนวนหุ้นที่บริษัทฯ จะขาย ซึ่งมูลค่ารวมของหุ้นของ RML548 ทั้งหมด อาจสูงหรือต่ำกว่า 14,000 ล้านบาท เนื่องจากราคาดังกล่าวเป็นราคาเบื้องต้นที่คาดการณ์โดยบริษัทฯ แต่เพียงฝ่ายเดียวและยังไม่เกี่ยวข้องกับการเจรจากับผู้ซื้อ และมีความเป็นไปได้ว่ามูลค่ารวมของ

	<p>หุ้นของ RML548 ทั้งหมดอาจต่ำกว่า 14,000 ล้านบาท ซึ่งจะทำให้ราคาขายที่บริษัทฯ ได้รับต่ำกว่า 8,400 ล้านบาท หากบริษัทฯ ขายหุ้นทั้งหมดที่บริษัทฯ ถืออยู่ โดยสาเหตุที่บริษัทฯ ยังไม่สามารถเปิดเผยกรอบเงื่อนไขและช่วงราคาที่เหมาะสมได้ ณ ขณะนี้ เนื่องจากการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวจะกระทบต่อสถานะการเจรจาและอำนาจต่อรองของบริษัทฯ และจะเป็นผลเสียต่อความสามารถของบริษัทฯ ในการที่จะดำเนินการตามวัตถุประสงค์เชิงธุรกิจของบริษัทฯ เนื่องจากจะทำให้ผู้ซื้อต่างทราบสถานะการเจรจาของอีกฝ่ายและอาจลดอำนาจต่อรองของบริษัทฯ ลงกว่าสถานการณ์ที่ไม่มีเปิดเผยข้อมูล</p> <p>ในการนี้ จึงเห็นควรมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริษัทฯ เป็นผู้กำหนดราคาขายสุดท้ายสำหรับหุ้น RML548 จำนวนหุ้นที่จะขาย และเงื่อนไขของการขายต่อไป โดยราคาขายอาจต่ำกว่าราคาตลาดกรณีเบื้องต้นได้ ตามสถานการณ์และผลของการเจรจา รวมถึงปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น สถานการณ์ทางเศรษฐกิจ เงื่อนไขของผู้ซื้อแต่ละราย ทั้งนี้ ราคาขายต้องเป็นราคาสูงสุดและเป็นเงื่อนไขที่ดีที่สุดสำหรับบริษัทฯ ในฐานะผู้ขาย โดยพิจารณาถึงประโยชน์ของบริษัทฯ เป็นสำคัญ และต้องทำรายการให้เสร็จภายในปี 2568 โดยราคาขายและเงื่อนไขสุดท้ายจะต้องได้รับมติอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ เท่านั้น ก่อนการดำเนินการขายหุ้น RML548 และคณะกรรมการบริษัทฯ จะแจ้งราคาขายสุดท้ายและเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับการขายหุ้น RML548 รวมถึง แนวทางการพิจารณาราคาขายและเงื่อนไขดังกล่าว ให้ผู้ถือหุ้นทราบทันทีผ่านระบบสารสนเทศตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อได้ตกลงและเข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้น RML548 แล้ว</p>
<p>เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ</p>	<p>: นอกจากเงื่อนไขข้างต้น เนื่องจากบริษัทฯ อยู่ระหว่างการเจรจาสัญญากับผู้ซื้อหลายราย บริษัทฯ จึงยังไม่สามารถเปิดเผยรายละเอียดของเงื่อนไขบังคับก่อนอื่นๆ ได้ เนื่องจากรายละเอียดของแต่ละเงื่อนไขอาจแตกต่างกัน ขึ้นอยู่กับข้อตกลงเฉพาะกับผู้ซื้อแต่ละราย ซึ่งปัจจุบันยังอยู่ระหว่างการเจรจา เมื่อได้ข้อสรุปที่ชัดเจน และไม่ขัดต่อข้อตกลงการรักษาความลับ บริษัทฯ จะเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและนำเสนอข้อมูลเพิ่มเติมต่อผู้ถือหุ้นโดยเร็ว</p>
<p>วันที่เกิดการซื้อขายเสร็จสมบูรณ์</p>	<p>: ภายในปี 2568 หรือวันอื่นใดที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันต่อไป</p>

เงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ

1) เงื่อนไขในการขายหุ้น RML548 ของ MEA

บริษัทฯ และ MEA มีเป้าหมายร่วมกันในการพัฒนาโครงการ OCC ตามกลยุทธ์สร้างเพื่อขาย (Build-and-Sell) ตั้งแต่ต้น โดยอ้างอิงจากสัญญาร่วมลงทุนระหว่างทั้งสองบริษัท ดังนั้น การขายหุ้นใน RML548 ของทั้งสองฝ่ายจึงเป็นไปตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว อย่างไรก็ตาม หาก MEA ไม่สามารถขายหุ้นได้ครบร้อยละ 40 หรือขายได้น้อยกว่านั้น RML จะพิจารณาผลกระทบต่อการสร้างการลงทุน ราคาซื้อขาย และเงื่อนไขต่าง ๆ อย่างรอบคอบก่อนตัดสินใจดำเนินการในแนวทางที่เหมาะสม อย่างไรก็ตาม ตามวัตถุประสงค์การจัดตั้งกิจการร่วมค้า ในเบื้องต้น MEA มีเจตนาที่จะจำหน่ายหุ้นของ RML548 ให้ครบทั้งจำนวนที่สัดส่วนการถือครองของ MEA ที่ร้อยละ 40.00

2) การได้รับความเห็นชอบ (Consent) จากผู้ที่เกี่ยวข้องในการขายหุ้นของ RML548

บริษัทฯ จะต้องดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาหรือข้อตกลงที่มีข้อตกลงกับเจ้าหนี้สถาบันการเงินและผู้ให้เช่าที่ดิน ดังนี้

- (1) **กลุ่มเจ้าหนี้สถาบันการเงินของ RML548:** บริษัทฯ และ MEA ต้องแจ้งล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเนื่องจากหุ้นใน RML 548 เป็นหลักประกันเงินกู้ร่วม (Syndicated Loan) ประมาณ 4,500 ล้านบาท ดังนั้นทางบริษัทฯ และ MEA จำเป็นต้องขอความเห็นชอบ (Consent) จากเจ้าหนี้สถาบันการเงิน และดำเนินการขอชำระหนี้และไถ่ถอนหลักประกันเพื่อนำมาจำหน่าย
- (2) **ผู้ให้เช่าที่ดิน:** บริษัทฯ ต้องส่งหนังสือแจ้งขอความเห็นชอบเป็นลายลักษณ์อักษรแก่ บริษัท ภัทรา จำกัด ซึ่งเป็นผู้ให้เช่าที่ดิน

โดยบริษัทฯ จะดำเนินการขอความเห็นชอบจากผู้ที่เกี่ยวข้องที่ได้กล่าวมาข้างต้น หลังจากสามารถสรุปผู้ซื้อได้อย่างแน่ชัด

3) การชำระหนี้ที่ RML548 กู้ยืมจากผู้ถือหุ้น

หากในโครงสร้างการลงทุนมี “เงินกู้ยืมระหว่างผู้ถือหุ้น (Shareholder Loan)” หรือรูปแบบเงินกู้ที่ RML548 ได้รับจากผู้ถือหุ้นเดิม บริษัทฯ จำเป็นต้องพิจารณาว่าจะ ปลอดหนี้ (Repayment) อย่างไร เพื่อให้เป็นไปตามหลัก “Cash Free, Debt Free หรือ การที่ผู้ขายจะเก็บเงินสดทั้งหมดไว้และชำระหนี้ทั้งหมดในขณะที่ทำการขาย ซึ่งหมายความว่าผู้ซื้อจะเข้าซื้อกิจการโดยไม่รับภาระเงินสดหรือหนี้สินใด ๆ จากບດູຂອງຜູ້ຂາຍ” (หากผู้ซื้อเรียกร้อง) โดยทั่วไป จะมีการตกลงชำระคืนเงินกู้ส่วนนี้ก่อน หรือในเวลาเดียวกันกับการโอนหุ้น (Closing) เพื่อให้โครงสร้างทางการเงินของ RML548 เป็นไปตามที่ผู้ซื้อคาดหวัง อย่างไรก็ตาม การชำระหนี้ที่ RML548 กู้ยืมจากผู้ถือหุ้นเป็นเพียงการชำระหนี้เพื่อให้รายการจำหน่ายหุ้นของ RML548 เป็นไปตามหลัก Cash Free, Debt Free เพื่อให้โครงสร้างทางการเงินของ RML548 เป็นไปตามที่ผู้ซื้อคาดหวัง โดยการชำระหนี้ดังกล่าวนี้ไม่เกี่ยวกับแผนการใช้จ่ายที่บริษัทฯ คาดการณ์ไว้หากบริษัทฯ ได้รับเงินจากการขายหุ้น RML548 แต่อย่างใด

ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ มีหลักการปฏิบัติเพื่อให้รายการจำหน่ายหุ้นของ RML548 เข้าข่ายการทำรายการซื้อขายในลักษณะ Cash Free, Debt Free ดังที่กล่าวมาข้างต้น ดังนี้

1. ขอความยินยอมจากสถาบันการเงิน

เนื่องจากหุ้นของ RML548 ถูกใช้เป็นหลักประกัน (Collateral) จากกรณีที่ RML548 ทำการกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงิน ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีมูลค่าเท่ากับ 4,513.54 ล้านบาท ตามงบการเงินภายในปี 2567 ของ RML548 ที่ยังไม่ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี บริษัทฯ จึงต้องได้รับอนุญาตจากสถาบันการเงินดังกล่าวก่อนจะสามารถขายหุ้นของ RML548 ได้

2. ขั้นตอนในการปลดหลักประกัน

เพื่อความโปร่งใสและปลอดภัยในการโอนหุ้น สถาบันการเงินจึงขอให้มีการเปิดบัญชีบนระบบการทำธุรกรรมที่ช่วยคุ้มครองทั้งผู้ซื้อและผู้ขาย (บัญชี Escrow) เพื่อรองรับการชำระหนี้และการโอนขายหุ้น โดยผู้ซื้อจะ

นำเงินซื้อหุ้นตามที่ตกลงกัน โอนเข้าบัญชี Escrow ตามเงื่อนไขที่จะตกลงกันระหว่างบริษัท ผู้ซื้อ และสถาบันการเงิน ทั้งนี้ เมื่อได้รับเงินในบัญชี Escrow แล้ว สถาบันการเงินจะดำเนินการปลดหลักประกันหุ้น โดยนำเงินจำนวน 4,513.54 ล้านบาท (หรือจำนวนที่ตกลงเพื่อชำระหนี้) ไปตัดชำระหนี้ที่มีต่อสถาบันการเงิน โดยเมื่อชำระหนี้เสร็จสิ้นสมบูรณ์แล้วนั้น หุ้นของ RML548 จะพ้นจากภาวะผูกพันดังกล่าว

3. สถาบันการเงินหักค่าใช้จ่ายอื่น ๆ และโอนหุ้นให้ผู้ซื้อ

สถาบันการเงินจะหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) จากเงินที่ได้รับจากนั้นจะโอนหุ้นที่ปลดภาระเรียบร้อยแล้วให้แก่ผู้ซื้อ

4. สรุปการขายหุ้น

บริษัท จะได้รับการปลดหนี้ตามวงเงินที่ซื้อหุ้นของ RML548 ค่าประกัน โดยผู้ซื้อจะได้รับหุ้นที่ไม่มีภาวะผูกพันใด ๆ

หมายเหตุ: ขั้นตอนที่กำลังกล่าวมาอาจมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นอยู่กับการเจรจา และแนวทางการป้องกันความเสี่ยงของแต่ละฝ่าย อาจมีรายละเอียด เช่น ขั้นตอนกฎหมาย และ/หรือ เอกสารอื่น ๆ ที่ต้องจัดทำหรือเปลี่ยนแปลง เพื่อให้การขายและการโอนเป็นไปตามกฎหมายและเงื่อนไขที่ทุกฝ่ายกำหนดไว้ ทั้งนี้ในกรณีที่ทางบริษัท คง สัดส่วนหุ้นไว้บางส่วน อาจมีการคงหนี้ไว้ตามสัดส่วนที่เหลืออยู่

โดยภายหลังจากการเข้าทำรายการขายหุ้น RML548 โครงสร้างการถือหุ้นใน RML548 จะเป็น ดังนี้

โครงสร้างการถือหุ้นก่อนและหลังการทำรายการภายใต้เงื่อนไขสมมติ

	รายชื่อผู้ถือหุ้น	ก่อนทำรายการ		หลังทำรายการ ^{1/}	
		จำนวนหุ้น	สัดส่วน	จำนวนหุ้น	สัดส่วน
1.	บริษัท โรมอนด์ จำกัด (มหาชน)	18,999,994	60.0	0	0.00
2.	บริษัท เอ็มอีเอ คอมเมอร์เชียล โฮลดิ้งส์ พีทีอี จำกัด ^{2/}	12,666,666	40.00	0	0.00
3.	นาย กฤษณ์ ณรงค์เดช	3	0.00	0	0.00
4.	นาย กรณ์ ณรงค์เดช	3	0.00	0	0.00
5.	ผู้ซื้อ ^{1/}	-	-	31,666,666	100.00
รวม		31,666,666	100.00	31,666,666	100.00

หมายเหตุ:

1/ โครงสร้างการถือหุ้นหลังการทำรายการในตารางข้างต้นตั้งอยู่บนสมมติฐานกรณีที่บริษัทขายหุ้นจำนวน 18,999,994 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 60.00 และบริษัท เอ็มอีเอ คอมเมอร์เชียล โฮลดิ้งส์ พีทีอี จำกัด ("MEA") ขายหุ้นจำนวน 12,666,666 หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 40.00 ให้แก่ผู้ซื้อ ทั้งนี้เงื่อนไขนี้เป็นเงื่อนไขสมมติตามการเจรจาเบื้องต้นจากผู้ซื้อ ซึ่งจำนวนหุ้นที่ซื้อขายอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ขึ้นอยู่กับการกระบวนกรเจรจาต่อรองระหว่างบริษัท และผู้ซื้อในอนาคต

2/ ภายหลังจากการที่บริษัท ได้รับอนุมัติรายการจำหน่ายหุ้นสามัญจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้วนั้น ทาง MEA จะดำเนินการขออนุมัติการขายจากคณะกรรมการบริษัทของ MEA ทั้งนี้ทางบริษัท คาดว่ากระบวนการดังกล่าวจะใช้เวลาไม่เกินภายใน 31 ธันวาคม 2568 ตามที่ได้รับข้อมูลจากฝ่ายบริหารของบริษัท

1.2 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัทจดทะเบียน

ผู้ขาย	:	บริษัท ฯ
ผู้ซื้อ	:	<p>ผู้ซื้อที่บริษัทฯอยู่ระหว่างเจรจาเป็นกลุ่มนักลงทุนทั้งในประเทศและต่างประเทศที่ให้ความสนใจในโครงการอาคารสำนักงานเกรด A+ โดยประกอบด้วยผู้ประกอบการด้านอสังหาริมทรัพย์ กองทุนอสังหาริมทรัพย์ (REITs) และนักลงทุนสถาบันที่มีศักยภาพ บริษัทฯให้ความสำคัญกับการคัดเลือกผู้ซื้อที่มีความแข็งแกร่งทางการเงินและเชี่ยวชาญในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้โครงการ OCC ได้รับการบริหารจัดการอย่างมีประสิทธิภาพและสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มในระยะยาว</p> <p>ปัจจุบันบริษัทฯยังไม่มีข้อสรุปที่แน่ชัดว่าจะขายให้ผู้ซื้อที่ราย เนื่องจากบริษัทฯอาจทำการขายให้ผู้ซื้อรายเดียว หรืออาจมีการแบ่งสัดส่วนขายให้ผู้ซื้อหลายราย (Joint Investors) ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของผู้ซื้อ</p> <p>อย่างไรก็ดี เนื่องจากบริษัทฯ ยังอยู่ระหว่างการเจรจากับผู้ซื้อจำนวนหลายรายเพื่อให้บริษัทฯ ได้รับประโยชน์จากการทำรายการในครั้งนี้สูงสุด จึงยังไม่สามารถเปิดเผยรายละเอียดของผู้ซื้อได้โดยละเอียด และยังไม่สามารถระบุจำนวนรายที่แน่ชัดได้ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้พิจารณาถึงสถานะทางการเงินและความสามารถในการชำระเงินค่าตอบแทนให้กับบริษัทฯ ของผู้ซื้อแล้ว และได้พิจารณาแล้วว่าผู้ซื้อมิได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ</p>
ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ	:	คณะกรรมการบริษัทฯ มีกำหนดว่ารายการขายหุ้นดังกล่าวนั้นห้ามทำกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ และรับรองว่าผู้ซื้อไม่มีความเกี่ยวข้องและไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

1.3 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

ภายหลังจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าทำรายการขายหุ้น RML548 รวมถึงภายหลังจากที่เงื่อนไขบังคับก่อนต่าง ๆ ตามที่อาจจะมีปรากฏในสัญญาซื้อขายหุ้น และ/หรือสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องสำเร็จครบถ้วน โดยคาดว่าจะทำรายการแล้วเสร็จภายใน 31 ธันวาคม 2568

ทั้งนี้ เห็นควรมอบอำนาจให้ คณะกรรมการบริษัทฯ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้

- (1) กำหนดและเปลี่ยนแปลงราคา เงื่อนไข และรายละเอียดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการขายหุ้น RML548 ซึ่งรวมถึง แต่ไม่จำกัดเฉพาะ จำนวนหุ้นที่ขาย วิธีการ ระยะเวลา และขั้นตอนการดำเนินการ ตลอดจนกำหนดเงื่อนไขและรายละเอียดอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการขายหุ้น RML548 เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯและผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ ทั้งนี้ ราคาขายอาจต่ำกว่าราคาที่คาดการณ์เบื้องต้นได้ ตามสถานการณ์และผลของการเจรจา รวมถึงปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น สถานการณ์ทางเศรษฐกิจ เงื่อนไขของผู้ซื้อแต่ละ

ราย ทั้งนี้ ราคาขายต้องเป็นราคาสูงสุดและเป็นเงื่อนไขที่ดีที่สุดสำหรับบริษัทฯ ในฐานะผู้ขาย โดยพิจารณาถึงประโยชน์ของบริษัทฯ เป็นสำคัญ และต้องทำรายการให้เสร็จภายในปี 2568 ในการนี้ ราคาขายสุดท้ายจะต้องเป็นราคาที่ได้รับการอนุมัติโดยคณะกรรมการบริษัทฯ เท่านั้น และคณะกรรมการบริษัทฯ จะแจ้งราคาขายสุดท้ายและเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับการขายหุ้น RML548 รวมถึง แนวทางการพิจารณาราคาขายและเงื่อนไขดังกล่าว ให้ผู้ถือหุ้นทราบทันทีผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อได้ตกลงและเข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้น RML548 แล้ว

- (2) เจรจา เข้าทำ ลงนาม และแก้ไขเอกสารและสัญญาต่าง ๆ ที่จำเป็น เกี่ยวข้อง และ/หรือต่อเนื่องกับการขายหุ้น RML548 ตลอดจนพิจารณาแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษากฎหมาย ผู้ให้บริการอื่นใดในการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับรายการขายหุ้น RML548
- (3) ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็น เกี่ยวข้อง และ/หรือต่อเนื่องกับการขายหุ้น RML548 เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย และ/หรือ ระเบียบที่เกี่ยวข้องต่อไป

ในการนี้ บริษัทฯ จะเข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญของ RML548 กับผู้ซื้อ และดำเนินการโอนหุ้นให้แก่ผู้ซื้อ โดยมีมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนจำนวนประมาณ 8,400 ล้านบาท ในรูปแบบและข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาตามที่บริษัทฯ และผู้ซื้อจะตกลงกัน ภายใน 31 ธันวาคม 2568

ตารางที่ 1-1: ระยะเวลาการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายหุ้นสามัญของ RML 548

รายละเอียด	ระยะเวลา
1) คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายหุ้นสามัญของ RML548	27 กุมภาพันธ์ 2568
2) ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ พิจารณาอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายหุ้นสามัญของ RML548 ^{1/}	17 เมษายน 2568
3) บริษัทฯ และผู้ซื้อ จะลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญของ RML548 ^{2/}	ภายใน 31 ธันวาคม 2568
4) บริษัทฯ ดำเนินการโอนหุ้นให้แก่ผู้ซื้อและคาดว่าจะได้รับชำระเงินสดครบถ้วน	ภายใน 31 ธันวาคม 2568

หมายเหตุ: 1/ ภายหลังจากการที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติรายการจำหน่ายหุ้นสามัญจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้วนั้น ทาง MEA จะดำเนินการขออนุมัติการขายจากคณะกรรมการบริษัทของ MEA ทั้งนี้ทางบริษัทฯ คาดว่ากระบวนการดังกล่าวจะใช้เวลาไม่เกินภายใน 31 ธันวาคม 2568 ตามที่ได้รับข้อมูลจากฝ่ายบริหารของบริษัทฯ

2/ กระบวนการดำเนินงานอยู่ในช่วง “การติดต่อผู้สนใจลงทุน (Potential Investors) และพูดคุยรายละเอียดเบื้องต้น” ควบคู่ไปกับการ “ตรวจสอบสถานะ (Due Diligence)” ในบางส่วนที่มีความพร้อมเพื่อให้การเจรจาเป็นไปอย่างคล่องตัวและมีความแน่นอนยิ่งขึ้น บริษัทฯ มีแผนจะ ขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นล่วงหน้า ในประเด็นหลัก (เช่น โครงสร้างธุรกรรม วงเงิน และแนวทางการขาย) เพื่อให้บริษัทฯ สามารถเดินหน้าต่อรองกับผู้ลงทุนที่สนใจได้อย่างมีประสิทธิภาพและรวดเร็ว ทั้งนี้ บริษัทฯ ตั้งเป้าหมายให้การปิดรายการ (Closing) แล้วเสร็จภายในปี 2568 โดยอาจปรับเปลี่ยนได้ตามผลการเจรจาและการอนุมัติจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง แต่จะพยายามให้เป็นไปตามกำหนดเวลาดังกล่าวอย่างดีที่สุด เนื่องจาก RML อยู่ระหว่างการเจรจาสัญญากับผู้ซื้อหลายราย จึงยังไม่สามารถเปิดเผย รายละเอียดของเงื่อนไขบังคับก่อนอื่น ๆ ได้นั้น มีเงื่อนไขบังคับก่อนของผู้ซื้อแต่ละรายเป็นอย่างไร

1.4 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป

1.4.1 ข้อมูลทั่วไปของ RML548 ณ วันที่ 13 มกราคม 2568

ชื่อบริษัท	:	บริษัท อาร์ เอ็ม แอล 548 จำกัด
วันจดทะเบียน	:	30 สิงหาคม 2560
เลขทะเบียนนิติบุคคล	:	0105560145890
ทุนจดทะเบียน	:	3,166,666,600 บาท
ทุนชำระแล้ว	:	3,166,666,600 บาท
กรรมการ	:	1. นายกรณ์ ณรงค์เดช 2. นายกฤษฎ์ ลิขิตบรรณกร 3. นางสาวมณีกาญจน์ วุฒิกุลเลิศ 4. นางสาวปลั่งจิตต์ ไชยา 5. นายยูจิ โอคาโมโต้ ^{1/} 6. นายเรียวเฮ ทาคาคะ ^{1/} 7. นายทัตสึยะ นิชิจิ ^{1/} 8. นายเคนตะ มาเอยามะ ^{1/} 9. นายสรพงษ์ มาเมือง 10. นางสาวอชิษฐา อีระวัฒน์
กรรมการซึ่งลงลายมือชื่อผู้ก่อกำเนิดบริษัท	:	นายกรณ์ ณรงค์เดช หรือ นายสรพงษ์ มาเมือง หรือ นายกฤษฎ์ ลิขิตบรรณกร กรรมการสองคนในสามคนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของ บริษัท/
จำนวนหุ้น	:	31,666,666 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	:	100 บาทต่อหุ้น
ภาวะผูกพันในสินทรัพย์ที่ได้มา	:	ไม่มี

หมายเหตุ: 1/ นายยูจิ โอคาโมโต้ นายเรียวเฮ ทาคาคะ นายทัตสึยะ นิชิจิ และนายเคนตะ มาเอยามะ เป็นตัวแทนกรรมการจากบริษัท เอ็มอีเอ คอมเมอร์เชียล โฮลดิ้งส์ พีทีอี จำกัด

รายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2568

รายชื่อผู้ถือหุ้น		จำนวนหุ้น	ร้อยละของจำนวน หุ้นทั้งหมด
1.	บริษัท โรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)	18,999,994	60.00
2.	บริษัท เอ็มอีเอ คอมเมอร์เชียล โฮลดิ้งส์ พีทีอี จำกัด	12,666,666	40.00
3.	นาย กฤษฎ์ ณรงค์เดช	3	0.00
4.	นาย กรณ์ ณรงค์เดช	3	0.00
รวม		31,666,666	100.00

ลักษณะการประกอบธุรกิจของ RML548

RML548 ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดย RML548 เป็นบริษัทร่วมค้า (joint venture) ระหว่างบริษัทฯ และ บริษัท เอ็มอีเอ คอมเมอร์เชียล โฮลดิ้งส์ พีทีอี จำกัด ที่จัดตั้งขึ้นเพื่อพัฒนาโครงการ One City Centre ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานระดับ A+ จำนวน 61 ชั้น และได้ดิน 4 ชั้น มีพื้นที่เช่าทั้งหมดประมาณ 62,273.16 ตร.ม. ตั้งอยู่บนที่ดิน 6 ไร่ 28 ตารางวา บนถนนเพลินจิต ตามสัญญาเช่า 30 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2595 โดยสร้างเสร็จในไตรมาสที่ 1 ของปี 2566

1.4.2 ข้อมูลทรัพย์สิน

ตารางที่ 1-2: สรุปรายละเอียดของสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไปจากการเข้าทำรายการ

หัวข้อ	รายละเอียด
ผู้ประเมินราคา	บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	อาคารวันซิตี เซ็นเตอร์ One City Centre (OCC) เลขที่ 548 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
เอกสารสิทธิที่ดิน	โฉนดเลขที่ 16473 และ 16474 เลขที่ดิน 19,1 หน้าสำรวจ 560,561 เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ (Freehold): เนื้อที่รวม 6 ไร่ 0 งาน 31 ตารางวา หรือ 2,431.0 ตารางวา เนื้อที่เช่าตามสัญญา (Leasehold): เนื้อที่รวม 6 ไร่ 0 งาน 28 ตารางวา หรือ 2,428.0 ตารางวา อายุสัญญาเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2565 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2595
ผู้ถือกรรมสิทธิที่ดิน	บริษัท ภัทรา จำกัด โดยบริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินกำหนด 30 ปี กับบริษัท ภัทรา จำกัด ทั้งนี้บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวให้แก่ RML548 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 27 ปี 3 เดือน โดยนับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2567) สัญญาเช่าดังกล่าวกำหนดว่าเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ณ วันที่ 31 มีนาคม 2595 ผู้ให้เช่ามีสิทธิในการเลือกดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ 1. ให้ผู้เช่ารื้อถอนอาคารโครงการ และส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนแก่ผู้ให้เช่าในสภาพที่เรียบร้อย ปราศจากสิ่งปลูกสร้าง ผู้เช่ารายย่อยและผู้อยู่อาศัยภายใน 9 เดือน นับแต่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่า 2. ให้ผู้เช่าส่งมอบที่ดินที่เช่า และอาคารโครงการรวมถึงสวนควบและสิ่งที่มีลักษณะติดตึกับทรัพย์สินดังกล่าวแก่ผู้ให้เช่า โดยอยู่ในสภาพที่

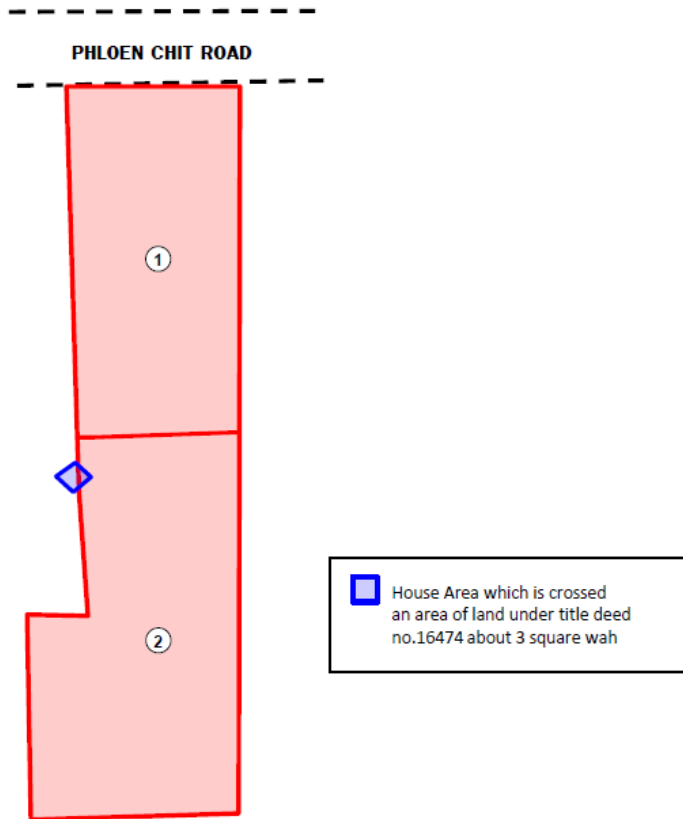
หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>เรียบร้อยพร้อมนำไปใช้ประโยชน์ได้ โดยกรรมสิทธิ์ในอาคารโครงการจะตกเป็นของผู้ให้เช่าทันทีเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า</p> <p>3. ตกลงต่อระยะเวลาการเช่าให้แก่ผู้เช่า โดยหากผู้เช่าประสงค์ที่จะต่อระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าจะต้องส่งหนังสือเสนอเงื่อนไขการเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าพิจารณา ทั้งนี้ผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะปฏิเสธหากได้รับข้อเสนอการเช่าที่ดีกว่าค่าเสนอของผู้เช่า</p>
รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินพร้อมอาคารสำนักงานและร้านค้าปลีก สูง 61 ชั้นพร้อมชั้นใต้ดิน 4 ชั้นและชั้นลอย 2 ชั้น ตั้งอยู่ เลขที่ 548 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานครแบ่งเป็น สำนักงาน 43 ชั้น (ชั้น L14-L36 และชั้น L38-L57) ส่วนร้านค้า 4 ชั้น (ชั้น L1, L2, L58 และ L61) สิ่งอำนวยความสะดวกชั้น 37 และ 38 (ห้องประชุม พื้นที่เอนกประสงค์ต่างๆ)
สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก	สำหรับกรณีของบริษัทฯขายหุ้นใน RML548 สิทธิในการเช่าที่ดินของโครงการ OCC รวมถึงสิทธิในการใช้ทางเข้าออก ทางเชื่อมต่อทางสาธารณประโยชน์ (ทางเชื่อมระหว่างอาคารสำนักงาน OCC และ BTS สถานีเพลินจิต) และค่าบำรุงรักษา ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาที่ RML548 ได้ทำไว้ ยังคงมีผลผูกพันและเป็นของ RML 548 โดยชอบด้วยกฎหมาย ทั้งนี้ เนื่องจากตัวนิติบุคคลมิได้มีการเปลี่ยนแปลงสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาทั้งหมดจึงยังคงเป็นของ RML 548 โดยสมบูรณ์ และไม่จำเป็นต้องมีการโอนสิทธิแยกต่างหาก
วัตถุประสงค์การประเมิน	วัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีคิดจากรายได้ Income Approach
วันที่ประเมิน	1 มีนาคม 2568
ภาระผูกพันจำนอง	มีการผูกพันจำนองสิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับสถาบันการเงินเพื่อเป็นหลักประกันการกู้ยืม
ภาระผูกพันอื่นๆ	ที่ดินทั้ง 2 แปลงภาระผูกพันติดสัญญาเช่า 30 ปี
มูลค่าประเมิน	11,000,000,000 บาท
เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมิน	ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 27.08 ปี
สมมติฐานหลักในการประเมินมูลค่า	การประเมินราคาโดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินราคาเป็นสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งประเมินมูลค่าโดยใช้วิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดที่อัตราคิดลดร้อยละ 8.5 ซึ่งสะท้อนมูลค่าตลาดของสิทธิการเช่าของทรัพย์สินที่ประเมิน ดังนั้น มูลค่าตลาดของสิทธิการเช่าของ

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ทรัพย์สินที่ประเมินสำหรับระยะเวลาการเช่าที่เหลือ ณ วันที่ 1 มีนาคม 2568 ตาม สมมติฐานและเงื่อนไขจำกัดที่ระบุไว้ในที่นี้คือ 11,000,000,000 บาท (หนึ่งหมื่นหนึ่งพันล้านบาท)</p> <p>ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดสมมติฐานของผู้ประเมินได้ในส่วนที่ 3 ข้อ 3.1.1 ในรายงานฉบับนี้</p>


ที่มา: ข้อมูลจากรายงานประเมินทรัพย์สินโดยบริษัท ไจนส์ แลง ซาลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด เลขที่ V3099 ลงวันที่ 1 มีนาคม 2568


- This space is intentionally left blank -

แผนภาพที่ 1-1: แสดงผังโฉนดที่ดิน และภาพถ่ายทางอากาศ

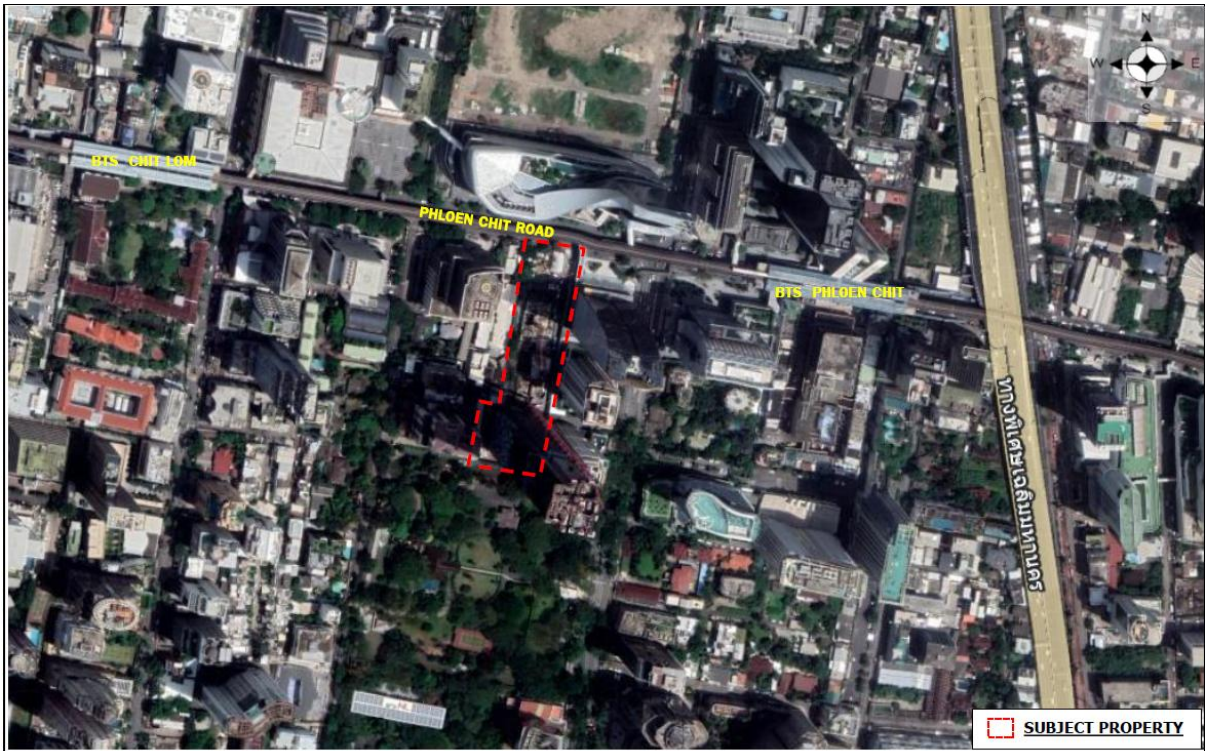



No.	Title Deed No.	Lot No.	Survey No.	Registered Land Area		
				(rai)	(ngan)	(sw.)
1	16473	19	560	2	3	00.0
2	16474	1	561	3	1	31.0
Total Registered Land Area				6	0	31.0
Total Land under Valuation				6	0	28.0

 SUBJECT PROPERTY

	CADASTRAL MAP	4
---	---------------	---

ผังโฉนดที่ดิน



	AERIAL MAP	3
---	------------	---

ภาพถ่ายทางอากาศ

แผนภาพที่ 1-2: รูปทรัพย์สินในปัจจุบัน และสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดิน



ONE CITY CENTRE BUILDING



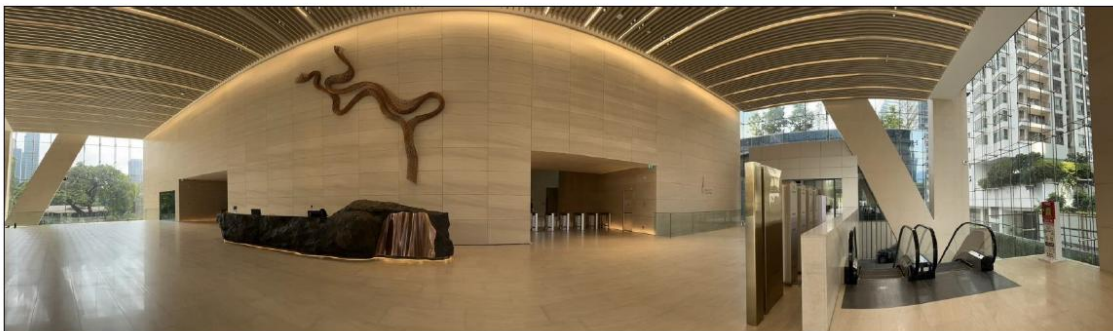
FRONT VIEW OF ONE CITY CENTRE BUILDING ON PHLOEN CHIT ROAD



ภายนอกอาคาร One City Centre

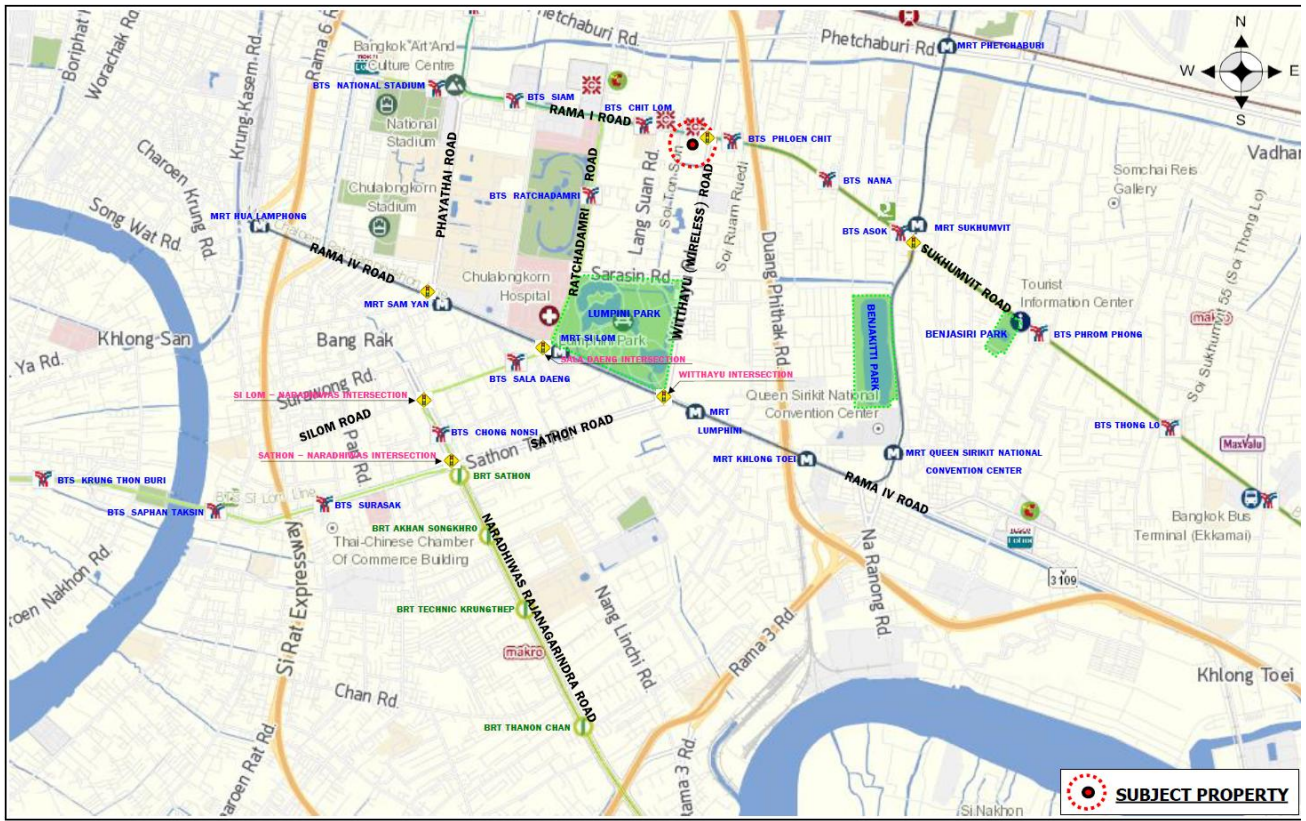


ONE CITY CENTRE BUILDING – LOBBY



ภายในชั้น Lobby อาคาร One City Centre

แผนภาพที่ 1-3: แผนที่โดยสังเขปที่ตั้งทรัพย์สิน



	LOCATION MAP	1
--	--------------	---

ที่มา: รายงานประเมินทรัพย์สินของบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด

1.3.3 งบการเงินของ RML548

ผลการดำเนินงานโดยสรุป

	บริษัท อาร์ เอ็ม แอล 548 จำกัด		
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	-	162,496,479	410,869,052
รายได้อื่น	3,354,821	291,806	14,909,005
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	-	(363,548,544)	(407,058,825)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(699,677)	(3,503,334)	(8,574,122)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(19,823,209)	(22,774,547)	(30,524,959)
ต้นทุนทางการเงิน	(24,780)	(271,733,580)	(481,213,270)
ภาษีเงินได้	3,378,178	90,383,962	47,341,876
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	(13,814,667)	(408,387,758)	(454,251,243)

งบแสดงฐานะการเงินโดยสรุป

	บริษัท อาร์ เอ็ม แอล 548 จำกัด		
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	72,027,666	43,816,695	193,655,674
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	296,202,846	229,706,384	101,470,880
สินทรัพย์หมุนเวียนรวม	368,230,512	273,523,079	295,126,554
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนรวม	8,429,262,147	9,159,076,332	8,956,244,104
สินทรัพย์รวม	8,797,492,659	9,432,599,411	9,251,370,658
หนี้สินทางการเงินหมุนเวียน (ไม่รวมเจ้าหนี้การค้าและ เจ้าหนี้อื่น และประมาณการหนี้สิน)	276,687,399	883,734,437	1,311,729,483
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	258,917,228	321,140,468	236,372,219
หนี้สินหมุนเวียนรวม	535,604,627	1,204,874,905	1,548,101,702
หนี้สินทางการเงินไม่หมุนเวียน (ไม่รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ อื่นและประมาณการหนี้สิน)	5,218,858,813	5,358,864,402	5,235,720,067
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	94,036,771	93,498,548	146,438,576
หนี้สินไม่หมุนเวียนรวม	5,312,895,584	5,452,362,950	5,382,158,643
หนี้สินรวม	5,848,500,211	6,657,237,855	6,930,260,345
ส่วนของผู้ถือหุ้น	2,948,992,448	2,775,361,556	2,321,110,313

หมายเหตุ: ข้อมูลทางการเงินของ RML548 (ปี 2565 - 2567) เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีเดียวกันกับของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) เพื่อวัตถุประสงค์ของการจัดทำงบการเงินรวม

1.5 มูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป การรับชำระค่าตอบแทน เกณฑ์ใช้ในการคำนวณมูลค่าสิ่งตอบแทน

มูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป

การจำหน่ายไปซึ่งหุ้นสามัญของบริษัทฯ ถืออยู่ใน RML548 จำนวนสูงสุดไม่เกิน 18,999,994 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนไม่เกินร้อยละ 60.00 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ RML548 โดยในเบื้องต้น บริษัทฯ คาดการณ์มูลค่ารวมของหุ้นของ RML548 ทั้งหมด อยู่ที่ประมาณ 14,000 ล้านบาท และเนื่องจากบริษัทฯ ถือหุ้นจำนวน ร้อยละ 60.00 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ RML548 ซึ่งบริษัทฯ คาดการณ์ราคาขายเบื้องต้นของหุ้น RML548 ที่บริษัทฯ ถืออยู่ ประมาณ 8,400 ล้านบาท (สำหรับกรณีขายหุ้นจำนวน 18,999,994 หุ้น อย่างไรก็ตามมูลค่ารวมอาจมีการแปลงตามจำนวนหุ้นที่จำหน่าย) ทั้งนี้ ราคาขายสุดท้ายจะขึ้นอยู่กับผลของการเจรจาต่อรอง และจำนวนหุ้นที่บริษัทฯ จะขาย ซึ่งมูลค่ารวมของหุ้นของ RML548 ทั้งหมด อาจสูงหรือต่ำกว่า 14,000 ล้านบาท เนื่องจากราคาดังกล่าวเป็นราคาเบื้องต้นที่คาดการณ์โดยบริษัทฯ แต่เพียงฝ่ายเดียวและยังไม่เกี่ยวกับการเจรจากับผู้ซื้อ และมีความเป็นไปได้ว่ามูลค่ารวมของหุ้น

ของ RML548 ทั้งหมดอาจต่ำกว่า 14,000 ล้านบาท ซึ่งจะทำให้ราคาขายที่บริษัทฯ ได้รับต่ำกว่า 8,400 ล้านบาท หากบริษัทฯ ขายหุ้นทั้งหมดที่บริษัทฯ ถืออยู่ โดยสาเหตุที่บริษัทฯ ยังไม่สามารถเปิดเผยกรอบเงื่อนไขและช่วงราคาที่แน่ชัดได้ ณ ขณะนี้ เนื่องจากการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวจะกระทบต่อสถานะการเจรจาและอำนาจต่อรองของบริษัทฯ และจะเป็นผลเสียต่อความสามารถของบริษัทฯ ในการที่จะดำเนินการตามวัตถุประสงค์เชิงธุรกิจของบริษัทฯ เนื่องจากจะทำให้ผู้ซื้อต่างทราบสถานะการเจรจาของอีกฝ่ายและอาจลดอำนาจต่อรองของบริษัทฯ ลงกว่าสถานการณ์ที่ไม่มีการเปิดเผยข้อมูล

เกณฑ์ที่ใช้ในการคำนวณมูลค่ารวมสิ่งตอบแทน

เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทนสำหรับธุรกรรมการจำหน่ายหุ้น RML548 เป็นราคาที่บริษัทฯ คาดการณ์เบื้องต้นที่ประมาณ 14,000 ล้านบาท โดยบริษัทฯ อ้างอิงจากการประมาณการทางการเงินภายในของบริษัทฯ ด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด ซึ่งสะท้อนความสามารถในการทำกำไรของ RML548 ในอนาคต

การรับชำระค่าตอบแทน

ผู้ซื้อจะชำระค่าหุ้นสามัญของ RML548 เป็นเงินสด โดยจะดำเนินการชำระค่าตอบแทนให้แก่บริษัทฯ ทั้งหมดเมื่อการขายเสร็จสมบูรณ์ โดยเงื่อนไขการชำระเงินขึ้นอยู่กับผลการเจรจากับผู้ซื้อ แต่โดยหลัก ผู้ซื้ออาจชำระเงินก้อนใหญ่ (Lump Sum) ในวันปิดรายการ (Closing) หรืออาจตกลงแบ่งชำระเป็นงวด (Installment) ภายใต้เงื่อนไขที่บริษัทฯ เห็นว่าปลอดภัยและเหมาะสม สำหรับกรณีที่มีการแบ่งชำระเป็นงวด บริษัทฯ จะกำหนด “งวดสุดท้าย” ให้แล้วเสร็จภายในกรอบเวลาที่เหมาะสม เช่น ภายในปี 2568 หรือเร็วกว่านั้น เพื่อให้บริษัทฯ ได้รับเงินครบตามเงื่อนไขที่ตกลง

ตารางที่ 1-3: สรุปราคาประเมินและราคาซื้อขายสิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอาคาร OCC

ผู้ประเมิน	วิธีประเมิน	สินทรัพย์	ราคาประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ	
			ราคาต่อตารางเมตรพื้นที่ให้เช่า ^{1/} (บาทต่อตารางเมตร)	ราคารวม (ล้านบาท)
บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด	วิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach)	สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอาคาร	176,641,108	11,000,000,000

ที่มา: ข้อมูลจากรายงานประเมินทรัพย์สินโดยบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด เลขที่ V3099 ลงวันที่ 1 มีนาคม 2568

หมายเหตุ: 1/ คำนวณจากพื้นที่เช่าจำนวน 62,273.16 ตารางเมตร ตามข้อมูลที่ได้รับจากฝ่ายบริหารของบริษัทฯ

ราคาประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ		ราคาคาดการณ์เบื้องต้น	
ราคาต่อตารางเมตรพื้นที่ให้เช่า ^{1/} (บาทต่อตารางเมตร)	ราคารวม (ล้านบาท)	ราคาต่อตารางเมตรพื้นที่ให้เช่า ^{1/} (บาทต่อตารางเมตร)	ราคารวม (ล้านบาท)
176,641,108	11,000,000,000	224,815,956	14,000,000,000

หมายเหตุ: 1/ คำนวณจากพื้นที่เช่าจำนวน 62,273.16 ตารางเมตร ตามข้อมูลที่ได้รับจากฝ่ายบริหารของบริษัทฯ

1.6 การคำนวณขนาดรายการ

รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการโดยใช้ข้อมูลทางการเงินตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีดังนี้

1.6.1 การคำนวณขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งหุ้นสามัญของ RML548

รายการขายหุ้น RML548 เข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ เมื่อกำหนดขนาดรายการโดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัทฯ มีรายละเอียดการคำนวณ ดังนี้

ตารางที่ 1-4: การคำนวณมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ

(หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินตรวจสอบของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
สินทรัพย์รวม	7,256.75
หัก สินทรัพย์ไม่มีตัวตน ^{1/}	(8.97)
หัก สินทรัพย์สิทธิการไว้	(99.57)
หัก สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	(26.05)
หัก หนี้สินรวม	(4,283.32)
หัก ส่วนผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม (ถ้ามี)	(27.00)
มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ^{2/} (NTA)	2,811.84

หมายเหตุ: 1/ สินทรัพย์ไม่มีตัวตน เช่น ค่าความนิยม ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี เป็นต้น โดยยกเว้นไม่นับสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ก่อให้เกิดรายได้หลัก เช่น สัมปทาน ประทานบัตร เป็นต้น

2/ มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NTA) หมายถึง สินทรัพย์รวม – สินทรัพย์ไม่มีตัวตน – หนี้สินรวม – ส่วนผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม (ถ้ามี)

3/ คำนวณจากงบการเงินตรวจสอบของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ตารางที่ 1-5: การคำนวณมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของ RML548

(หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินภายในของ RML548 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
สินทรัพย์รวม	9,251.37
หัก สินทรัพย์ไม่มีตัวตน ^{1/}	(0.25)
หัก สินทรัพย์สิทธิการไว้	(1,820.74)
หัก สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	(193.04)
หัก หนี้สินรวม	(6,930.26)
หัก ส่วนผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม (ถ้ามี)	-
มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ^{2/} (NTA)	307.08

หมายเหตุ: 1/ สินทรัพย์ไม่มีตัวตน เช่น ค่าความนิยม ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี เป็นต้น โดยยกเว้นไม่นับสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ก่อให้เกิดรายได้หลัก เช่น สัมปทาน ประทานบัตร เป็นต้น

2/ มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NTA) หมายถึง สินทรัพย์รวม – สินทรัพย์ไม่มีตัวตน – หนี้สินรวม – ส่วนผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม (ถ้ามี)

3/ คำนวณจากงบการเงินภายในของ RML548 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ตารางที่ 1-6: การคำนวณขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งหุ้นสามัญของ RML548

เกณฑ์การคำนวณ	สูตรการคำนวณ	ขนาดรายการ (ร้อยละ)
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ	$\frac{\text{สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของกิจการที่จำหน่ายไป} \times \text{สัดส่วนการถือหุ้น} \times 100}{\text{สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทจดทะเบียน}}$ $307,077,961 \times 60\% \times 100$ $2,811,840,284$	6.55
2. เกณฑ์กำไรสุทธิ	$\frac{\text{กำไรสุทธิของกิจการที่จำหน่ายไป} \times \text{สัดส่วนการถือหุ้น} \times 100}{\text{กำไรสุทธิของบริษัทจดทะเบียน}}$	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากบริษัทฯ มีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
3. เกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน ¹	$\frac{\text{มูลค่ารายการที่จำหน่ายไป} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัทจดทะเบียน}}$ $(14,000,000,000 \times 60\%) + 1,480,978,198 + 2,688,574,864 \times 100$ $7,256,753,671$	173.21
4. เกณฑ์มูลค่าของหลักทรัพย์	$\frac{\text{จำนวนหุ้นที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์} \times 100}{\text{จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัทจดทะเบียน}}$	ไม่คำนวณเนื่องจากไม่มีการออกหุ้นใหม่
เกณฑ์สูงสุดตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน		173.21
รวมขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ + รายการย้อนหลัง 6 เดือน สูงสุดตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน		173.21

หมายเหตุ: 1/ ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน เนื่องจาก RML548 ยังมีเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างกับบริษัทฯ และภาระการค้ำประกันเงินกู้กับธนาคารที่บริษัทฯ เป็นผู้ค้ำประกัน เป็นจำนวน 1,480,978,198 บาท และ 2,688,574,864 บาท ตามลำดับ ซึ่งต้องนำมารวมในการคำนวณขนาดรายการด้วย นอกจากนี้เนื่องจากบริษัทฯ อยู่ระหว่างการเจรจาสัญญากับผู้ซื้อที่มีศักยภาพจำนวนหลายรายซึ่งยังไม่ได้ข้อยุติ บริษัทฯ จึงคำนวณมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนจากราคาที่คาดการณ์เบื้องต้น โดยในเบื้องต้นบริษัทฯ คาดการณ์มูลค่ารวมของหุ้นของ RML548 ทั้งหมดอยู่ที่ประมาณ 14,000 ล้านบาท และเนื่องจากบริษัทฯ ถือหุ้นจำนวน ร้อยละ 60.00 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ RML548 ซึ่งบริษัทฯ คาดการณ์ราคาขายเบื้องต้นของหุ้น RML548 ที่บริษัทฯ ถืออยู่ประมาณ 8,400 ล้านบาท หากบริษัทฯ ขายหุ้นทั้งหมดที่บริษัทฯ ถืออยู่

จากการคำนวณขนาดรายการในข้างต้น จะได้ขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 173.21 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัทฯ

ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์อื่นใดที่เกิดขึ้นในหกเดือนก่อนวันที่มีการตกลงเข้าทำรายการในครั้งนี้

ในการนี้ จึงถือเป็นรายการประเภทที่ 1 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน รวมถึงมีหน้าที่ดำเนินการดังต่อไปนี้

- 1) ดำเนินการเปิดเผยสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ
- 2) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อทำหน้าที่ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้ความเห็นตามที่กำหนดในประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยจัดส่งรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้แก่ผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาพร้อมกับจัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น โดยบริษัทฯ ได้แต่งตั้งบริษัทหลักทรัพย์ บียอนด์ จำกัด (มหาชน) เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อทำหน้าที่ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องข้างต้น
- 3) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติในการตกลงเข้าทำรายการ และต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับสวนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

1.7 เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ และที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าทำรายการขายหุ้น RML548 นอกจากเงื่อนไขข้างต้น เนื่องจากบริษัทฯ อยู่ระหว่างการเจรจาสัญญากับผู้ซื้อหลายราย บริษัทฯ จึงยังไม่สามารถเปิดเผยรายละเอียดของเงื่อนไขบังคับก่อนอื่น ๆ ได้

1.8 สรุปเงื่อนไขเบื้องต้นที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการครั้งนี้

ในการทำรายการจำหน่ายหุ้นสามัญของ RML548 ในครั้งนี้ บริษัทฯ จะเข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญกับผู้ซื้อ แต่เนื่องจากบริษัทฯ ยังอยู่ระหว่างการเจรจากับผู้ซื้อจำนวนหลายรายเพื่อให้บริษัทฯ ได้รับประโยชน์จากการทำรายการในครั้งนี้อย่างสูงสุด จึงยังไม่สามารถเปิดเผยรายละเอียดของผู้ซื้อได้ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้พิจารณาถึงสถานะทางการเงินและความสามารถในการชำระเงินค่าตอบแทนของผู้ซื้อแล้ว (Potential Investors) และได้พิจารณาแล้วว่าผู้ซื้อจะมีได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ

1.9 แผนการใช้เงินที่ได้รับจากการเข้าทำรายการครั้งนี้

หากบริษัทฯ ทำรายการขายหุ้น RML548 สำเร็จ บริษัทฯ คาดการณ์ว่าจะนำเงินที่ได้รับจากการขายหุ้นดังกล่าวมาชำระหนี้สินที่มีอัตราดอกเบี้ยสูงสุดก่อนประมาณ 500 ล้านบาท และ/หรือ นำไปเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของกลุ่มบริษัทฯ รวมถึงกิจการร่วมค้า และ/หรือ เพื่อลงทุนในโครงการที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หรือเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับราคาขายสุดท้ายของการขายหุ้น RML548

1.10 ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

บริษัทฯ คาดว่าการเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายหุ้นดังกล่าวจะทำให้บริษัทฯ ได้รับผลประโยชน์ ดังนี้

- 1) เพื่อให้เป็นไปตามแผนการบริหารจัดการทางการเงินและสินทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯ ตั้งแต่แรกเริ่ม คือการพัฒนาโครงการ OCC (ONE CITY CENTRE) เพื่อขายโครงการดังกล่าวให้กับนักลงทุนที่มีศักยภาพ ซึ่งการดำเนินการของบริษัทฯ เริ่มตั้งแต่จัดหาที่ดิน ก่อสร้าง และประกอบกิจการเชิงพาณิชย์จนมีอัตราค่าเช่าในระดับที่

เหมาะสม เพื่อนำเสนอโครงการดังกล่าวให้กับนักลงทุนที่สนใจได้ในราคาที่สามารถสร้างกำไรให้กับบริษัทฯ ซึ่ง ณ ปัจจุบัน บริษัทฯพิจารณาแล้วเห็นว่าโครงการ OCC (ONE CITY CENTRE) มีคุณสมบัติพร้อมและอยู่ในช่วงระยะเวลาที่เหมาะสมกับการนำเสนอให้แก่นักลงทุน เนื่องจากได้มีการประกอบกิจการเชิงพาณิชย์มาในระยะเวลาหนึ่งโดยโครงการได้มีอัตราการเช่าอยู่ในระดับที่ดี มีกระแสรายได้ที่มั่นคง และโครงการอยู่ในสภาพที่ใหม่และมีชื่อเสียงเป็นที่ยอมรับในฐานะอาคารสำนักงานระดับ A+ ในขณะที่สัญญาเช่ายังเหลืออีกระยะเวลาอีก 27 ปี (และมีสิทธิในการขยายระยะเวลาในการเช่าที่ดินได้อีก 5 ปี) จึงเป็นระยะเวลาที่นักลงทุนมีความสนใจที่จะซื้อ ซึ่งจะทำให้บริษัทฯสามารถนำเสนอโครงการได้ในราคาที่เหมาะสม โดยบริษัทฯจะได้รับผลตอบแทนเพื่อนำมาใช้ในการลงทุนในธุรกิจหลัก คือ การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยระดับ High-End ซึ่งบริษัทฯมีความเชี่ยวชาญมาก โดยบริษัทฯจะสามารถนำทรัพยากรไปใช้ในการพัฒนาโครงการที่พักอาศัยได้เต็มที่ และสามารถสร้างผลตอบแทนได้สูงกว่า

- 2) บริษัทฯจะได้รับเงินสดจากการดำเนินการหลังหักภาษีและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง เพื่อนำเงินที่จะได้รับไปชำระหนี้สินนี้เงินกู้ยืมให้กับเจ้าหนี้ของบริษัทฯบางส่วนเพื่อเป็นการลดภาระหนี้สิน ดอกเบี้ย และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดจากการกู้ยืมเงินของบริษัทฯ นอกจากนี้ บริษัทฯ มีแผนที่จะคงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt-to-Equity Ratio หรือ IBD/E Ratio) ในระดับเท่ากับหรือไม่เกิน 1.00 เท่า ตามงบการเงินตรวจสอบสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 3,460.63 ล้านบาท และส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 2,973.43 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯมี IBD/E Ratio ณ สิ้นปี 2567 เท่ากับ 1.16 เท่า ทั้งนี้หากบริษัทฯทำรายการขายหุ้นของ RML548 สำเร็จ บริษัทฯคาดการณ์ว่าจะนำเงินที่ได้รับจากการขายหุ้นดังกล่าวมาชำระหนี้สินที่มีอัตราดอกเบี้ย สูงสุดก่อนประมาณ 500 ล้านบาท ในการนี้บริษัทฯคาดว่า IBD/E Ratio ของบริษัทฯ จะลดลงเหลือ 1.00 เท่าภายหลังจากการชำระหนี้สินนี้เงินกู้ยืมดังกล่าว ทั้งนี้อัตราส่วน IBD/E ที่บริษัทฯคาดการณ์ไว้ข้างต้นนั้นเป็นประมาณการโดยฝ่ายบริหารของบริษัทฯ ซึ่งอัตราส่วน IBD/E ที่แท้จริงอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามเงื่อนไข ราคาขายสุดท้าย แผนทางธุรกิจ และสถานะทางการเงินของบริษัทฯในอนาคต นอกจากนี้ ตามงบการเงินตรวจสอบสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt-to-Equity Ratio หรือ อัตราส่วน D/E) เท่ากับ 1.44 เท่า หากบริษัทฯทำรายการขายหุ้นของ RML548 สำเร็จ และนำเงินที่ได้รับจากการขายหุ้นดังกล่าวมาชำระหนี้สินประมาณ 500 ล้านบาท ตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น บริษัทฯคาดว่า อัตราส่วน D/E ของบริษัทฯจะลดลงเหลือ 1.27 เท่า อย่างไรก็ตาม เนื่องจากลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัทฯที่มีการรับเงินมัดจำจากผู้ซื้อรายย่อย ประกอบกับการที่บริษัทฯมีแผนที่จะเสนอขายโครงการใหม่ในปีนี้ ซึ่งจะทำให้บริษัทฯได้รับเงินมัดจำจากผู้ซื้อโครงการ โดยเงินมัดจำจะถูกบันทึกเป็นภาระหนี้สินของบริษัทฯ ดังนั้น อัตราส่วน D/E ของบริษัทฯ อาจจะไม่อยู่ที่ 1.27 เท่าแม้จะมีการชำระหนี้สินประมาณ 500 ล้านบาทก็ตาม อย่างไรก็ตาม บริษัทฯจะคงอัตราส่วน D/E ของบริษัทฯไม่เกิน 2.00 เท่า
- 3) บริษัทฯจะสามารถนำเงินที่จะได้รับไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการซึ่งจะช่วยเสริมสภาพคล่องสำหรับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

1.11 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ

คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณาแล้วเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 พิจารณานุมัติรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์กรณีหุ้นใน RML548 และการมอบอำนาจที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอข้างต้น โดยคณะกรรมการได้พิจารณาอย่างรอบคอบแล้ว ทั้งในส่วนกรอบเงื่อนไขและช่วงราคาของหุ้น RML548 ที่จะจำหน่ายให้กับผู้ซื้อแต่ละราย ความจำเป็นและเหตุผล รวมทั้งประโยชน์ที่จะเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการ และมีความเห็นว่ากรจำหน่ายหุ้นใน RML548 มีความเหมาะสม สมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ รวมถึงบริษัทฯ จะได้รับกระแสเงินสดจากการจำหน่ายหุ้นใน RML548 เพื่อใช้ในการดำเนินการต่างๆ ตามวัตถุประสงค์ของบริษัทฯ กล่าวคือ เพื่อนำเงินที่ได้รับจากการเข้าทำรายการเพื่อชำระหนี้สินทางการเงิน และ/หรือ เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของกลุ่มบริษัทฯ รวมถึงกิจการร่วมค้า และ/หรือ เพื่อลงทุนในโครงการที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หรือเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์

ในส่วนของการมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริษัทฯ เป็นผู้กำหนดราคาขายสุดท้ายสำหรับหุ้น RML548 จำนวนหุ้นที่จะขาย และเงื่อนไขของการขายต่อไป โดยราคาขายอาจต่ำกว่าราคาตลาดการณืเบื้องต้นได้ ตามสถานการณ์และผลของการเจรจาต่อรอง รวมถึงปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น สถานการณ์ทางเศรษฐกิจ เงื่อนไขของผู้ซื้อแต่ละราย ทั้งนี้ ราคาขายต้องเป็นราคาสูงสุดและเป็นเงื่อนไขที่ดีที่สุดสำหรับบริษัทในฐานะผู้ขาย โดยพิจารณาถึงประโยชน์ของบริษัทฯ เป็นสำคัญ และต้องทำรายการให้เสร็จภายในปี 2568 โดยราคาขายและเงื่อนไขสุดท้ายจะต้องได้รับมติอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ เท่านั้นก่อนการดำเนินการขายหุ้น RML548 และคณะกรรมการบริษัทฯ จะแจ้งราคาขายสุดท้ายและเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับการขายหุ้น RML548 รวมถึง แนวทางการพิจารณาราคาขายและเงื่อนไขดังกล่าว ให้ผู้ถือหุ้นทราบทันทีผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อได้ตกลงและเข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้น RML548 แล้ว สำหรับสาเหตุที่บริษัทฯ ยังไม่สามารถเปิดเผยกรอบเงื่อนไขและช่วงราคาที่แน่ชัดได้ ณ ขณะนี้ เนื่องจากการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวจะกระทบต่อสถานะการเจรจาและอำนาจต่อรองของบริษัทฯ และจะเป็นผลเสียต่อความสามารถของบริษัทฯ ในการที่จะดำเนินการตามวัตถุประสงค์เชิงธุรกิจของบริษัทฯ เนื่องจากจะทำให้ผู้ซื้อต่างทราบสถานะการเจรจาของอีกฝ่ายและอาจลดอำนาจต่อรองของบริษัทฯ ลงกว่าสถานการณ์ที่ไม่มีเปิดเผยข้อมูล ในกรณีนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ ขอรับรองว่าคณะกรรมการบริษัทฯ จะกำหนดราคาขายสุดท้ายสำหรับหุ้น RML548 และเงื่อนไขการทำรายการ ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัทฯ และมีความรับผิดชอบต่องูถือหุ้น และเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ เป็นสำคัญ

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ ได้พิจารณาในเรื่องความเพียงพอของเงินทุนหมุนเวียนอย่างรอบคอบและมีความเห็นว่า สถานะทางการเงินของบริษัทฯ ในปัจจุบันมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอสำหรับการดำเนินธุรกิจตามแผนที่วางไว้ แต่การทำรายการขายหุ้น RML548 ในครั้งนี้จะช่วยให้บริษัทได้รับกระแสเงินสดจำนวนมาก ซึ่งสามารถนำไปใช้ชำระหนี้บางส่วนที่เกี่ยวข้องเพื่อลดภาระ ดอกเบี้ยและเสริมสร้างสภาพคล่องทางการเงินได้อย่างมีนัยสำคัญ นอกจากนี้ การบริหารต้นทุนทางการเงินจะมีประสิทธิภาพมากขึ้น โดยส่งผลให้โครงสร้างเงินทุนของบริษัทฯ มีความยืดหยุ่น และสามารถรองรับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ได้อย่างมั่นคง ภายใต้โครงสร้างทางการเงินที่ปรับตัวดีขึ้น

บริษัทจะมีสภาพคล่องเพียงพอสำหรับใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน ตลอดจนสามารถนำไปลงทุนในโครงการใหม่ที่มีศักยภาพ เพื่อสร้างผลตอบแทนที่ดีในอนาคต ซึ่งตอกย้ำแนวทางการเติบโตอย่างยั่งยืนของบริษัทในระยะยาว

1.12 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการบริษัทฯ ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ ตามข้อ 1.11

-ไม่มี-

1.13 บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และ/หรือ ผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียแต่ไม่มีสิทธิออกเสียง

-ไม่มี-

1.14 ข้อมูลของ RML548

โปรดพิจารณาข้อมูลของ RML548 ตามเอกสารแนบ 1 ในรายงานฉบับนี้

- This space is intentionally left blank -

ส่วนที่ 2: ความสมเหตุสมผลและประโยชน์ของรายการจำหน่ายหุ้นสามัญของ RML548

2.1 วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ครั้งที่ 2/2568 มีมติให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 (“ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น”) เพื่อพิจารณาอนุมัติกรอบการจำหน่ายหุ้นที่บริษัทถืออยู่ในบริษัท อาร์ เอ็ม แอล 548 จำกัด (“RML548”) จำนวนสูงสุดไม่เกิน 18,999,994 หุ้น หรือคิดเป็นไม่เกินร้อยละ 60.00 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ RML548 (“รายการขายหุ้น RML548”) โดย RML548 เป็นกิจการร่วมค้าระหว่างบริษัทฯ และ MEA ที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการ OCC (ONE CITY CENTRE)

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการทำรายการดังกล่าวอยู่ระหว่างการเจรจาต่อรองเพื่อให้บริษัทฯ ได้รับราคาและเงื่อนไขการเสนอซื้อที่ดีที่สุด บริษัทฯ จึงยังไม่สามารถกำหนดราคาขายที่แน่นอนได้ในขณะนี้ โดยในเบื้องต้นบริษัทฯ คาดการณ์มูลค่ารวมของหุ้นของ RML548 ทั้งหมด อยู่ที่ประมาณ 14,000 ล้านบาท และเนื่องจากบริษัทฯ ถือหุ้นจำนวน ร้อยละ 60.00 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ RML548 ซึ่งบริษัทฯ คาดการณ์ราคาขายเบื้องต้นของหุ้น RML548 ที่บริษัทฯ ถืออยู่ประมาณ 8,400 ล้านบาท หากบริษัทฯ ขายหุ้นทั้งหมดที่บริษัทฯ ถืออยู่ (“ราคาที่คาดการณ์เบื้องต้น”) ทั้งนี้ราคาขายสุดท้ายจะขึ้นอยู่กับผลของการเจรจาต่อรอง และจำนวนหุ้นที่บริษัทฯ จะขาย ซึ่งมูลค่ารวมของหุ้นของ RML548 ทั้งหมด อาจสูงหรือต่ำกว่า 14,000 ล้านบาท เนื่องจากราคาดังกล่าวเป็นราคาเบื้องต้นที่คาดการณ์โดยบริษัทฯ แต่เพียงฝ่ายเดียวและยังไม่เกี่ยวกับการเจรจากับผู้ซื้อ และมีความเป็นไปได้ว่ามูลค่ารวมของหุ้นของ RML548 ทั้งหมดอาจต่ำกว่า 14,000 ล้านบาท ซึ่งจะทำให้ราคาขายที่บริษัทฯ ได้รับต่ำกว่า 8,400 ล้านบาท หากบริษัทฯ ขายหุ้นทั้งหมดที่บริษัทฯ ถืออยู่โดยสาเหตุที่บริษัทฯ ยังไม่สามารถเปิดเผยกรอบเงื่อนไขและช่วงราคาที่แน่ชัดได้ ณ ขณะนี้ เนื่องจากการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวจะกระทบต่อสถานะการเจรจาและอำนาจต่อรองของบริษัทฯ และจะเป็นผลเสียต่อความสามารถของบริษัทฯ ในการที่จะดำเนินการตามวัตถุประสงค์เชิงธุรกิจของบริษัทฯ เนื่องจากจะทำให้ผู้ซื้อต่างทราบสถานะการเจรจาของอีกฝ่ายและอาจลดอำนาจต่อรองของบริษัทฯ ลงกว่าสถานการณ์ที่ไม่มีเปิดเผยข้อมูล นอกจากนี้บริษัทฯ ได้พิจารณาภาวะอุตสาหกรรมและแนวโน้มของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานให้เช่า รวมถึงนโยบายและแผนการบริหารจัดการทางการเงินและทรัพย์สินของบริษัทฯ และพิจารณาข้อมูลทางการเงินย้อนหลังในช่วงปี 2565 – 2567 ในแต่ละประเภทธุรกิจของบริษัทฯ บริษัทฯ จึงพิจารณาที่จะเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายหุ้นสามัญของ RML548 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อ

- 1) เพื่อให้เป็นไปตามแผนการบริหารจัดการทางการเงินและสินทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯ ตั้งแต่แรกเริ่ม คือการพัฒนาโครงการ OCC (ONE CITY CENTRE) เพื่อขายโครงการดังกล่าวให้กับนักลงทุนที่มีศักยภาพ ซึ่งการดำเนินการของบริษัทฯ เริ่มตั้งแต่จัดหาที่ดิน ก่อสร้าง และประกอบกิจการเชิงพาณิชย์จนมีอัตราการเช่าในระดับที่เหมาะสม เพื่อนำเสนอโครงการดังกล่าวให้กับนักลงทุนที่สนใจได้ในราคาที่สมเหตุสมผลกับบริษัทฯ ซึ่ง ณ ปัจจุบัน บริษัทฯ พิจารณาแล้วเห็นว่าโครงการ OCC (ONE CITY CENTRE) มีคุณสมบัติพร้อมและอยู่ในช่วงระยะเวลาที่เหมาะสมกับการนำเสนอให้นักลงทุน เนื่องจากได้มีการประกอบกิจการเชิงพาณิชย์มาในระยะเวลาหนึ่งโดยโครงการได้มีอัตราการเช่าอยู่ในระดับที่ดี มีกระแสรายได้ที่มั่นคง และโครงการอยู่ในสภาพที่ใหม่และมีชื่อเสียงเป็นที่ยอมรับในฐานะอาคารสำนักงานระดับ A+ ในขณะที่สัญญาเช่ายังเหลืออีกระยะเวลาอีก 27 ปี (และมีสิทธิขยายได้อีก 5 ปี) จึงเป็นระยะเวลาที่นักลงทุนมีความสนใจที่จะซื้อ ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ สามารถนำเสนอโครงการได้ในราคาที่เหมาะสม โดยบริษัทฯ จะได้รับผลตอบแทนเพื่อนำมาใช้ในการลงทุนในธุรกิจหลัก คือ การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยระดับ High-End ซึ่งบริษัทฯ มีความเชี่ยวชาญมาก โดยบริษัทฯ จะสามารถนำทรัพยากรไปใช้ในการพัฒนาโครงการที่พักอาศัยได้เต็มที่ และสามารถสร้างผลตอบแทนได้สูงกว่า 2) บริษัทฯ

ฯจะได้รับเงินสดจากการดำเนินการหลังหักภาษีและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง เพื่อนำเงินที่จะได้รับไปชำระหนี้เงินกู้ยืมให้กับเจ้าหนี้ของบริษัทฯบางส่วนเพื่อเป็นการลดภาระหนี้สิน ดอกเบี้ย และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดจากการกู้ยืมเงินของบริษัทฯ นอกจากนี้ บริษัทฯ มีแผนที่จะคงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt-to-Equity Ratio หรือ IBD/E Ratio) ในระดับเท่ากับหรือไม่เกิน 1.00 เท่า ตามงบการเงินตรวจสอบสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 3,460.63 ล้านบาท และส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 2,973.43 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯมี IBD/E Ratio ณ สิ้นปี 2567 เท่ากับ 1.16 เท่า ทั้งนี้หากบริษัทฯทำรายการขายหุ้นของ RML548 สำเร็จ บริษัทฯคาดการณ์ว่าจะนำเงินที่ได้รับจากการขายหุ้นดังกล่าวมาชำระหนี้สินที่มีอัตราดอกเบี้ย สูงสุดก่อนประมาณ 500 ล้านบาท ในการนี้บริษัทฯคาดว่า IBD/E Ratio ของบริษัทฯ จะลดลงเหลือ 1.00 เท่าภายหลังจากการชำระหนี้เงินกู้ยืมดังกล่าว ทั้งนี้อัตราส่วน IBD/E ที่บริษัทฯคาดการณ์ไว้ข้างต้นนั้นเป็นประมาณการโดยฝ่ายบริหารของบริษัทฯ ซึ่งอัตราส่วน IBD/E ที่แท้จริงอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามเงื่อนไข ราคาขายสุดท้าย แผนทางธุรกิจ และสถานะทางการเงินของบริษัทฯ ในอนาคต นอกจากนี้ ตามงบการเงินตรวจสอบสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt-to-Equity Ratio หรือ อัตราส่วน D/E) เท่ากับ 1.44 เท่า หากบริษัทฯทำรายการขายหุ้นของ RML548 สำเร็จ และนำเงินที่ได้รับจากการขายหุ้นดังกล่าวมาชำระหนี้สินประมาณ 500 ล้านบาท ตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น บริษัทฯคาดว่า อัตราส่วน D/E ของบริษัทฯจะลดลงเหลือ 1.27 เท่า อย่างไรก็ตาม เนื่องจากลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัทฯที่มีการรับเงินมัดจำจากผู้ซื้อรายย่อย ประกอบกับการที่บริษัทฯมีแผนที่จะเสนอขายโครงการใหม่ในปีซึ่งจะทำให้บริษัทฯได้รับเงินมัดจำจากผู้ซื้อโครงการ โดยเงินมัดจำจะถูกบันทึกเป็นภาระหนี้สินของบริษัทฯ ดังนั้น อัตราส่วน D/E ของบริษัทฯ อาจจะไม่อยู่ที่ 1.27 เท่า แม้จะมีการชำระหนี้สินประมาณ 500 ล้านบาทก็ตาม อย่างไรก็ตาม บริษัทฯจะคงอัตราส่วน D/E ของบริษัทฯที่ไม่เกิน 2.00 เท่า 3) บริษัทฯจะสามารถนำเงินที่จะได้รับไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการซึ่งจะช่วยเสริมสภาพคล่องสำหรับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

2.2 ข้อดีและประโยชน์ของการเข้าทำรายการ

2.2.1 บริษัทฯ จะได้รับเงินเพื่อเพิ่มสภาพคล่อง สร้างฐานะทางการเงินที่มั่นคงขึ้น และลดภาระหนี้สินของบริษัทฯ

หากการจำหน่ายหุ้นสามัญของ RML548 เสร็จสมบูรณ์จะช่วยให้บริษัทฯ มีเงินสดเข้ามาทันที ซึ่งสามารถนำไปใช้ลดหนี้ ปรับโครงสร้างทางการเงิน หรือใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการลงทุนโครงการใหม่ที่ได้รับผลตอบแทนสูงขึ้น

ตามงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมจำนวน 2,973.43 ล้านบาท และมีหนี้สินรวม 4,283.32 ล้านบาท ซึ่งมีส่วนของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย จำนวน 3,460.63 ล้านบาท ส่งผลให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt-to-Equity) ที่ 1.44 เท่า

ตารางที่ 2-1: รายการภาระหนี้สินที่มีดอกเบี้ยของบริษัทฯ ตามงบการเงินตรวจสอบสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

รายละเอียด	จำนวน (ล้านบาท)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น สุทธิ	1,293.73
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ที่ถึงกำหนดชำระในปี	4.66
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น ที่ถึงกำหนดชำระในปี	69.90
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่า ที่ถึงกำหนดชำระในปี	16.31

รายละเอียด	จำนวน (ล้านบาท)
ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,469.63
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	82.54
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	15.00
หนี้สินตามสัญญาเช่า	62.64
หุ้นกู้ สุทธิ	446.22
รวมหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	3,460.63

หมายเหตุ: ข้อมูลจากงบการเงินตรวจสอบสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ของบริษัทฯ

ตารางที่ 2-2: รายละเอียดของหุ้นกู้ ตามงบการเงินตรวจสอบสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

หุ้นกู้	มูลค่ารวม ล้านบาท	อัตราดอกเบี้ย ร้อยละต่อปี	อายุ	วันที่ออกหุ้นกู้	วันที่ครบกำหนด ไถ่ถอน
หุ้นกู้ชนิดมีหลักประกัน					
RML253A	300.00	7.00	2 ปี 3 เดือน	9 ธันวาคม 2565	12 มีนาคม 2568
RML258A	383.00	7.10	1 ปี 9 เดือน	6 ตุลาคม 2566	1 สิงหาคม 2568
RML251B	172.60	7.00	1 ปี	12 มกราคม 2567	22 มกราคม 2568
RML25NA	43.37	7.15	1 ปี 10 เดือน	12 มกราคม 2567	18 พฤศจิกายน 2568
RML251C	143.90	7.00	1 ปี	18 มกราคม 2567	22 มกราคม 2568
RML26OA	187.50	7.25	1 ปี 11 เดือน	8 พฤศจิกายน 2567	8 ตุลาคม 2569
รวม [1]	1,230.37				
หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน					
RML251A	206.90	7.10, 7.25, 7.60	2 ปี 6 เดือน	15 กรกฎาคม 2565	15 มกราคม 2568
RML259A	62.10	7.10, 7.15, 7.40	2 ปี 3 เดือน	9 มิถุนายน 2566	9 กันยายน 2568
RML259B	52.40	7.10, 7.15, 7.40	2 ปี 2 เดือน	29 มิถุนายน 2566	9 กันยายน 2568
RML261A	179.30	7.25	2 ปี 3 เดือน	6 ตุลาคม 2566	31 มกราคม 2569
RML25NB	63.70	7.00	1 ปี 3 เดือน	23 สิงหาคม 2567	26 พฤศจิกายน 2568
RML267A	48.80	7.25	1 ปี 10 เดือน	23 สิงหาคม 2567	8 กรกฎาคม 2569
RML25DA	53.00	7.00	1 ปี 3 เดือน	13 กันยายน 2567	16 ธันวาคม 2568
RML267B	43.10	7.25	1 ปี 10 เดือน	13 กันยายน 2567	28 กรกฎาคม 2569
RML261B	0.60	7.00	1 ปี 2 เดือน	8 พฤศจิกายน 2567	28 มกราคม 2569
รวม [2]	709.90				
รวม [1] + [2] =	1,940.27				

หมายเหตุ: ข้อมูลจากหมายเหตุงบการเงินตรวจสอบ สำหรับปีบัญชี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

จากตารางข้างต้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีภาระหนี้สินจากส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระในปี 2568 จำนวน 1480.27 ล้านบาท และมีภาระหนี้สินจากส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระในปี 2569 จำนวน 459.30 ล้านบาท รวมทั้งสิ้นเป็น 1,940.27 ล้านบาท ทั้งนี้ยอดหุ้นกู้ดังกล่าวจะต้องนำมาหัก ค่าธรรมเนียมในการออกหุ้นกู้รอดัดบัญชี จำนวน 24.42 ล้านบาท ส่งผลให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีหุ้นกู้สุทธิจำนวน 1,915.85 ล้านบาท

ประมาณการอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (Interest Bearing Debt to Equity หรือ IBD/E) และประมาณการอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (Debt to Equity หรือ D/E) อ้างอิงตามงบการเงินตรวจสอบสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 หากบริษัทฯทำรายการขายหุ้นของ RML548 สำเร็จ

ตามงบการเงินตรวจสอบสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 3,460.63 ล้านบาท และส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 2,973.43 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯมีอัตราส่วน IBD/E ณ สิ้นปี 2567 เท่ากับ 1.16 เท่า ทั้งนี้ หากบริษัทฯทำรายการขายหุ้นของ RML548 สำเร็จ บริษัทฯคาดการณ์ว่าจะนำเงินที่ได้รับจากการขายหุ้นดังกล่าวมาชำระหนี้สินที่มีอัตราดอกเบี้ยสูงสุดก่อนประมาณ 500 ล้านบาท ในกรณีนี้ บริษัทฯคาดว่า อัตราส่วน IBD/E ของบริษัทฯจะลดลงเหลือ 1.00 เท่าภายหลังจากการชำระหนี้เงินกู้ยืมดังกล่าว ทั้งนี้อัตราส่วน IBD/E ที่บริษัทฯคาดการณ์ไว้ข้างต้นนั้นเป็นประมาณการโดยฝ่ายบริหารของบริษัทฯ ซึ่งอัตราส่วน IBD/E ที่แท้จริงอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามเงื่อนไข ราคาขายสุดท้าย แผนทางธุรกิจ และสถานะทางการเงินของบริษัทฯในอนาคต

ตามงบการเงินตรวจสอบสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt-to-Equity Ratio หรือ อัตราส่วน D/E) เท่ากับ 1.44 เท่า หากบริษัทฯทำรายการขายหุ้นของ RML548 สำเร็จ และนำเงินที่ได้รับจากการขายหุ้นดังกล่าวมาชำระหนี้สินประมาณ 500 ล้านบาท ตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น บริษัทฯคาดว่า อัตราส่วน D/E ของบริษัทฯจะลดลงเหลือ 1.27 เท่า อย่างไรก็ตาม เนื่องจากลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัทฯที่มีการรับเงินมัดจำจากผู้ซื้อรายย่อย ประกอบกับการที่บริษัทฯมีแผนที่จะเสนอขายโครงการใหม่ในปีนี้จะทำให้บริษัทฯได้รับเงินมัดจำจากผู้ซื้อโครงการ โดยเงินมัดจำจะถูกบันทึกเป็นภาระหนี้สินของบริษัทฯ ดังนั้น อัตราส่วน D/E ของบริษัทฯ อาจจะไม่อยู่ที่ 1.27 เท่าแม้จะมีการชำระหนี้สินประมาณ 500 ล้านบาทก็ตาม อย่างไรก็ตาม บริษัทฯจะคงอัตราส่วน D/E ของบริษัทฯที่ไม่เกิน 2.00 เท่า

ตามที่กล่าวมาข้างต้น หากบริษัทฯได้รับเงินจากการจำหน่ายหุ้น RML548 แล้วนั้น บริษัทฯจะได้รับเงินมาชำระหนี้สินซึ่งจะช่วยลดภาระดอกเบี้ยและหนี้สินในอนาคต และคาดว่าจะส่งผลให้ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯเพิ่มขึ้นและลดภาระหนี้สินของบริษัทฯลง ซึ่งจะทำให้บริษัทฯมีสภาพคล่องที่ดีขึ้นและมีฐานะทางการเงินที่มั่นคงดีขึ้น

2.2.2 มุ่งเน้นธุรกิจหลักซึ่งได้แก่การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย

บริษัทฯ มีความเชี่ยวชาญในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยระดับ High-End หากจำหน่ายหุ้นสามัญของ RML548 บริษัทฯสามารถนำทรัพยากรไปมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการที่พักอาศัยได้เต็มที่ ซึ่งเป็นธุรกิจหลักที่บริษัทฯเชื่อมั่นว่าจะสร้างผลตอบแทนได้สูงกว่าและสร้างกระแสเงินสดให้บริษัทฯได้ดีกว่าโครงการ OCC ณ ปัจจุบัน

2.2.3 เงินสดรับก่อนภาษีจากการขายทรัพย์สิน

หากบริษัทฯ เข้าทำรายการจำหน่ายหุ้นสามัญของ RML548 จะทำให้บริษัทฯ มีเงินสดรับก่อนภาษีจากการจำหน่ายหุ้นหลังหักค่าใช้จ่ายต่างๆ ประมาณ 4,471.47 ล้านบาท คำนวณจากราคาซื้อขายที่บริษัทฯ คาดการณ์ไว้ที่จำนวน 14,000 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม การจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวจะมีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติม ได้แก่ ต้นทุนเงินลงทุนของ บริษัทฯ ในเงินกู้จากสถาบันการเงิน และเงินที่ RML548 กู้จากบริษัทฯ ค่าอากรแสตมป์ ค่านายหน้า และส่วนแบ่งรายได้จากการขายที่ต้องจ่ายให้แก่ผู้ให้เช่าที่ดิน ในการนี้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการคำนวณเงินสดรับก่อนภาษีเบื้องต้น เพื่อแสดงเงินสดรับที่บริษัทฯ คาดว่าจะได้รับจากการเข้าทำรายการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางที่ 2-3: ประมาณการเงินสดรับก่อนภาษีที่คาดว่าจะได้รับกรณีจำหน่ายหุ้นสามัญของ RML548 จำนวน 18,999,994 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 60.00 ของหุ้นทั้งหมดของ RML548

รายการ	จำนวน (ล้านบาท)
รายได้จากการขายสัดส่วนหุ้นของ RML548 ที่ถือครองโดย RML ^{1/}	8,400.00
หัก ต้นทุนเงินลงทุนของ บริษัทฯ ในเงินกู้จากสถาบันการเงิน และเงินที่ RML548 กู้จากบริษัทฯ ^{2/}	(3,542.13)
เงินสดรับก่อนหักค่าใช้จ่าย	4,857.87
หัก อากรแสตมป์ ^{3/}	(8.40)
หัก ค่านายหน้า (Commission fee) ^{4/}	(294.00)
หัก ส่วนแบ่งรายได้จากการขายให้ผู้ให้เช่าที่ดิน ^{5/}	(84.00)
เงินสดรับก่อนภาษี	4,471.47

ที่มา: ข้อมูลจากบริษัทฯ

หมายเหตุ:

- 1/ ราคาขายที่คาดการณ์เบื้องต้นตามที่ประชุมคณะกรรมการได้มีมติเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นที่ 14,000.00 ล้านบาท คูณด้วยสัดส่วนที่ บริษัทฯ ถือครองที่ร้อยละ 60.00
- 2/ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 RML548 มียอดเงินกู้คงเหลือจากสถาบันการเงินจำนวน 4,513.54 ล้านบาท ซึ่งที่สัดส่วนร้อยละ 60.00 ถือเป็นต้นทุนเงินลงทุนของ บริษัทฯ บวกด้วยค่าใช้จ่ายการชำระก่อนหนดที่ร้อยละ 2 ของยอดเงินกู้คงเหลือ นอกจากนี้ RML548 ยังมี ยอดเงินกู้คงเหลือที่ต้องชำระคืนแก่ บริษัทฯ อีกจำนวน 779.84 ล้านบาท ซึ่งต้องนำมารวมคำนวณด้วย
- 3/ ร้อยละ 0.1 ของมูลค่าราคาที่เราคาดว่าจะขายได้
- 4/ ค่าใช้จ่ายให้แก่ นายหน้าผู้ติดต่อแนะนำผู้ซื้อ โดยฝ่ายบริหารของ บริษัทฯ ประมาณการไว้ที่ร้อยละ 3.50 ของราคาเสนอซื้อ
- 5/ ส่วนแบ่งรายได้จากการขายให้ผู้ให้เช่าที่ดิน บริษัทฯ ภัทรา จำกัด โดยฝ่ายบริหารของ บริษัทฯ ประมาณการไว้ที่ไม่เกินร้อยละ 1.00 ของราคาเสนอซื้อ ทั้งนี้ ส่วนแบ่งรายได้จากการขายให้ผู้ให้เช่าที่ดินเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาเช่าที่ดิน

2.2.4 บริษัทฯ จะมีเงินสดเพิ่มเติมซึ่งสามารถนำเงินดังกล่าวไปลงทุนในโครงการอื่นที่ได้ที่มีผลตอบแทนที่ดีกว่าได้

ภายหลังจากการจำหน่ายหุ้นสามัญของ RML548 สำเร็จแล้วนั้น บริษัทฯ จะได้รับเงินจากการจำหน่ายหุ้นสามัญในครั้งนี้ คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 8,400 ล้านบาท โดยบริษัทฯ มีวัตถุประสงค์และแผนที่จะใช้เงินดังกล่าว ไปชำระหนี้ของ บริษัทฯ ซึ่งรวมถึงหุ้นกู้ ให้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของ บริษัทฯ และรวมถึงการลงทุนเน้นทรัพยากรของ บริษัทฯ เพื่อพัฒนาโครงการที่พักอาศัยได้เต็มที่ ซึ่งเป็นธุรกิจหลักที่บริษัทฯ เชื่อมั่นว่าจะสร้างผลตอบแทนที่สูงกว่าและสร้างกระแสเงินสดให้ บริษัทฯ ได้ดีกว่าโครงการ OCC ณ ปัจจุบัน

2.2.5 บริษัทฯ จะได้รับเงินในระยะเวลาอันสั้น

เนื่องจากธุรกิจของบริษัทฯ จำเป็นจะต้องใช้เงินทุนจำนวนมากในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ รายการขายหุ้นในครั้งนี้จึงเป็นวิธีที่ทำให้บริษัทฯ ได้รับเงินในระยะเวลาอันสั้น ทั้งนี้ หากบริษัทฯ จัดหาเงินทุนในรูปแบบอื่น เช่น การออกตราสารหนี้ นั้นจะมีข้อจำกัดในเรื่องระยะเวลาในการดำเนินการที่อาจนานกว่าการที่บริษัทฯ ขายหุ้น รวมทั้งจะทำให้บริษัทฯ มีภาระในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยมากขึ้น ตลอดจนทำให้บริษัทฯ ได้รับความคล่องตัวในการดำเนินงานในอนาคต นอกจากนี้ หากเปรียบเทียบกับการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) หรือการเพิ่มทุนด้วยวิธีการเสนอขายต่อประชาชนทั่วไป (Public Offering) ต้องใช้ระยะเวลานาน มีค่าใช้จ่ายสูง มีข้อจำกัดเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของจำนวนเงินทุนที่จะได้รับและต้องได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และต้องมีขั้นตอนในการขออนุญาตในการเสนอขาย ดังนั้น การจัดหาเงินในรูปแบบของการทำรายการขายหุ้น จะช่วยให้บริษัทฯ สามารถระดมทุนได้ภายในระยะเวลาอันสั้นเมื่อเทียบกับวิธีอื่นๆ

2.2.6 บริษัทฯ อาจพ้นเครื่องหมาย CB

เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้ทำการขึ้นเครื่องหมาย CB (Caution-Business) ของหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ด้วยเหตุผลที่ผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิ 3 ปีติดต่อกันจนทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นนั้นน้อยกว่าร้อยละ 100 ของทุนชำระแล้ว สำหรับงบการเงิน ประจำปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ทั้งนี้ หากบริษัทฯ ได้รับกำไรจากการขาย RML548 ที่เพียงพอ กำไรดังกล่าวอาจทำให้บริษัทฯ สามารถพ้นจากสถานะเครื่องหมาย CB ได้

- This space is intentionally left blank -

2.3 ข้อดีของการเข้าทำรายการ

2.3.1 สูญเสียรายได้ประจำจากค่าเช่า

OCC เป็นอาคารสำนักงานให้เช่าซึ่งให้รายได้ค่าเช่าที่ต่อเนื่องและมีความแน่นอนสูง ทั้งนี้หากบริษัทฯ จำหน่ายออกไป บริษัทฯ จะสูญเสียแหล่งรายได้ประจำ ซึ่งอาจทำให้รายรับของบริษัทฯ ลดลงหากไม่มีการทดแทนด้วยโครงการอื่นที่มีศักยภาพ

2.3.2 โอกาสในการเติบโตของราคาทรัพย์สินในอนาคต

บทวิเคราะห์ด้านอสังหาริมทรัพย์ของสถาบันข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ แคนทรีไซด์อสังหาริมทรัพย์ ซีบีอาร์อี (CBRE) และบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด (Knight Frank) ซึ่งมีการสำรวจจพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครในช่วงครึ่งแรกของปี 2567 พบว่าผู้เช่ารายใหม่มีแนวโน้มเช่าอาคารสำนักงานบริเวณพื้นที่ย่านธุรกิจกลางกรุงเทพมหานคร (Central Business District CBD) ได้แก่ พื้นที่บริเวณสีลม สาทร พระรามที่ 4 เพลินจิต ถนนวิฑู อโศก และสุขุมวิท เป็นต้น ทั้งนี้หากตลาดอาคารสำนักงานพลิกฟื้นตัวในอนาคต บริษัทฯ อาจพลาดโอกาสทำกำไรจากมูลค่าที่เพิ่มขึ้นของ OCC นอกจากนี้ หากตลาดอสังหาริมทรัพย์ฟื้นตัว ผู้ซื้อที่ได้ OCC ไปครอบครองอาจได้รับผลประโยชน์มากกว่าผู้ขาย

2.3.3 บริษัทฯ อาจสูญเสียอำนาจควบคุมใน RML548

ในกรณีที่บริษัทฯ จำหน่ายสัดส่วนออกไปไม่น้อยกว่าร้อยละ 20.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้วทั้งหมดของ RML548 และ MEA จำหน่ายหุ้นทั้งหมดที่ถือครองอยู่ที่สัดส่วนร้อยละ 40.00 โครงสร้างผู้ถือหุ้นของ RML548 จะแตกต่างจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 อย่างมีนัยสำคัญ โดยกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่จะเปลี่ยนจากบริษัทฯ และ MEA เป็นผู้ซื้อในสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 80.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้วทั้งหมดของ RML548 รวมถึงโครงสร้างกรรมการและผู้บริหารจะมีความเป็นไปได้สูงที่จะมีการเปลี่ยนแปลงด้วยเช่นกัน ซึ่งจะทำให้ RML548 มีการเปลี่ยนแปลงกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจ รวมถึงผลการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญ

- This space is intentionally left blank -

ตารางที่ 2-4: โครงสร้างการถือหุ้นก่อนและหลังการทำรายการภายใต้เงื่อนไขสมมุติ

	รายชื่อผู้ถือหุ้น	ก่อนทำรายการ		หลังทำรายการ ^{1/}	
		จำนวนหุ้น	สัดส่วน	จำนวนหุ้น	สัดส่วน
1.	บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)	18,999,994	60.0	0	0.00
2.	บริษัท เอ็มอีเอ คอมเมอร์เชียล โฮลดิ้งส์ พีทีอี จำกัด ^{2/}	12,666,666	40.00	0	0.00
3.	นาย กฤษณ์ ณรงค์เดช	3	0.00	0	0.00
4.	นาย กรณ์ ณรงค์เดช	3	0.00	0	0.00
5.	ผู้ซื้อ ^{1/}	-	-	31,666,666	100.00
รวม		31,666,666	100.00	31,666,666	100.00

หมายเหตุ:

1/ โครงสร้างการถือหุ้นหลังการทำรายการในตารางข้างต้นตั้งอยู่บนสมมติฐานกรณีที่บริษัทฯ ขายหุ้นจำนวน 18,999,994 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 60.00 และบริษัท เอ็มอีเอ คอมเมอร์เชียล โฮลดิ้งส์ พีทีอี จำกัด ("MEA") ขายหุ้นจำนวน 12,666,666 หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 40.00 ให้แก่ผู้ซื้อ ทั้งนี้เงื่อนไขนี้เป็นเงื่อนไขสมมุติตามการเจรจาเบื้องต้นจากผู้ซื้อ ซึ่งจำนวนหุ้นที่ซื้อขายอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ขึ้นอยู่กับกระบวนการเจรจาต่อรองระหว่างบริษัทฯ และผู้ซื้อในอนาคต

2/ ภายหลังจากการที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติรายการจำหน่ายหุ้นสามัญจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้วนั้น ทาง MEA จะดำเนินการขออนุมัติการขายจากคณะกรรมการบริษัทของ MEA ทั้งนี้ทางบริษัทฯ คาดว่ากระบวนการดังกล่าวจะใช้เวลาไม่เกินภายใน 31 ธันวาคม 2568 ตามที่ได้รับข้อมูลจากฝ่ายบริหารของบริษัทฯ

2.3.4 มีค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นก่อนการเข้าทำรายการ

ในการทำรายการครั้งนี้บริษัทฯ ได้ว่าจ้างที่ปรึกษาเฉพาะด้านต่าง ๆ ในการให้คำปรึกษาและจัดทำข้อมูลเพื่อประกอบการทำรายการ เช่น ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษากฎหมาย ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เป็นต้น ซึ่งจะส่งผลให้ค่าใช้จ่ายของบริษัทฯเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม เมื่อเปรียบเทียบกับประโยชน์ และเงินทุนที่ได้รับแล้ว จะทำให้บริษัทฯสามารถดำเนินธุรกิจเดิมต่อไปได้ และขยายธุรกิจผ่านการลงทุนเพิ่มเติมได้

2.4 ความเสี่ยงของการทำรายการ

2.4.1 การกำหนดราคาที่ยังไม่แน่นอน

เนื่องจากบริษัทฯ อยู่ระหว่างการเจรจาต่อรอง ราคา และเงื่อนไขการจำหน่ายหุ้นสามัญของ RML548 ดังนั้นจึงยังไม่ทราบถึงรายละเอียดเงื่อนไขการทำรายการ ผลกระทบ และมูลค่าการขายที่แท้จริงได้ การทำรายการดังกล่าวอาจมีความเสี่ยงที่เงื่อนไขการเจรจาราคาที่บริษัทฯ จะได้รับนั้นมีความไม่แน่นอน ดังนั้นคณะกรรมการของบริษัทฯ ต้องพิจารณาเงื่อนไข ราคา และผลกระทบอีกครั้งเมื่อเงื่อนไขต่างๆ มีความชัดเจนมากยิ่งขึ้น เนื่องจากบริษัทฯ อยู่ระหว่างการเจรจาต่อรอง ราคา และเงื่อนไขการจำหน่ายหุ้นสามัญของ RML548 ดังนั้นจึงยังไม่ทราบถึงรายละเอียดของจำนวนหุ้นที่จะขายราคาขายหุ้นดังกล่าว และการรับชำระค่าตอบแทนจากการจำหน่ายหุ้นที่แท้จริงได้ ซึ่งมีความเสี่ยงที่บริษัทฯ อาจไม่ได้รับชำระค่าตอบแทนตามที่บริษัทฯ คาดการณ์ไว้ที่ 14,000 ล้านบาท หรือคิดเป็น 8,400 ล้านบาท ตามสัดส่วนร้อยละ 60.00 ที่บริษัทฯ ถือครองใน RML548 ในกรณีนี้ราคาขายอาจต่ำกว่าราคาที่คาดการณ์เบื้องต้นได้ ตามสถานการณ์และผลของการ

เจรจาต่อรอง รวมถึงปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น สถานการณ์ทางเศรษฐกิจ เงื่อนไขของผู้ซื้อแต่ละราย ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณาแล้วว่าราคาขายต้องเป็นราคาสูงสุดและเป็นเงื่อนไขที่ดีที่สุดสำหรับบริษัทฯ ในฐานะผู้ขาย โดยพิจารณาถึงประโยชน์ของบริษัทฯ เป็นสำคัญ และต้องทำรายการให้เสร็จภายในปี 2568

2.4.2 บริษัทฯ อาจไม่ได้รับชำระค่าตอบแทนเต็มจำนวน

เนื่องจากบริษัทฯ อยู่ระหว่างขั้นตอนการเจรจาเงื่อนไข และราคากับผู้ซื้อ และได้มอบอำนาจการกำหนดและเปลี่ยนแปลงราคา เงื่อนไข และรายละเอียดต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการขายหุ้น RML548 ให้แก่คณะกรรมการบริษัทฯ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ ซึ่งราคาและสัดส่วนการขายสุดท้ายแล้วอาจต่ำกว่าราคาที่บริษัทฯ คาดการณ์ไว้เบื้องต้นที่ 14,000 ล้านบาท หรือคิดเป็น 8,400 ล้านบาท ตามสัดส่วนร้อยละ 60.00 ที่บริษัทฯ ถือครองใน RML548 ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ อาจไม่ได้รับค่าตอบแทนเต็มจำนวน

2.4.3 ความเสี่ยงจากการที่ไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

เนื่องจากการจำหน่ายหุ้นสามัญของ RML548 จำนวนสูงสุดไม่เกิน 18,999,994 หุ้น หรือคิดเป็นไม่เกินร้อยละ 60.00 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ RML548 ให้แก่ผู้ซื้อที่บริษัทฯ พิจารณาแล้วว่าไม่เป็นบุคคลเกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ โดยจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 ที่จะจัดขึ้นในวันที่ 17 เมษายน 2568 ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิลงคะแนนเสียง โดยไม่นับเสียงของผู้มีส่วนได้เสีย หากผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ไม่อนุมัติการจำหน่ายหุ้นสามัญของ RML548 บริษัทฯ จะไม่สามารถเข้าทำธุรกรรมได้ ส่งผลให้บริษัทฯ จะไม่ได้รับเงินจากเข้าทำรายการดังกล่าวเพื่อใช้ในการดำเนินการตามแผนการใช้เงินที่บริษัทฯ ได้วางไว้

2.4.4 ความเสี่ยงที่บริษัทฯ อาจไม่สามารถทำรายการได้ภายในกรอบเวลา 2568

การทำรายการจำหน่ายหุ้นสามัญของ RML548 จะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น อีกทั้ง บริษัทฯ จะต้องดำเนินการจำหน่ายหุ้นดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น (ซึ่งกรอบเวลาดังกล่าวอาจเปลี่ยนแปลงได้ขึ้นอยู่กับกระบวนการเจรจาต่อรองระหว่างบริษัทฯ และผู้ซื้อในอนาคต) ซึ่งคือภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2568 จึงทำให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงที่จะไม่สามารถจำหน่ายหุ้นของ RML548 ได้ทันเวลาตามที่กำหนดการวางไว้

ตารางที่ 2-5: ระยะเวลาการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายหุ้นสามัญของ RML 548

รายละเอียด	ระยะเวลา
1) คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายหุ้นสามัญของ RML548	27 กุมภาพันธ์ 2568
2) ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ พิจารณาอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายหุ้นสามัญของ RML548 ^{1/}	17 เมษายน 2568

รายละเอียด	ระยะเวลา
3) บริษัทฯ และผู้ซื้อ จะลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญของ RML548 ^{2/}	ภายใน 31 ธันวาคม 2568
4) บริษัทฯ ดำเนินการโอนหุ้นให้แก่ผู้ซื้อและคาดว่าจะได้รับชำระเงินครบถ้วน	ภายใน 31 ธันวาคม 2568

หมายเหตุ: 1/ ภายหลังจากการที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติรายการจำหน่ายหุ้นสามัญจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้วนั้น ทาง MEA จะดำเนินการขออนุมัติการขายจากคณะกรรมการบริษัทของ MEA ทั้งนี้ทางบริษัทฯ คาดว่ากระบวนการดังกล่าวจะใช้เวลาไม่เกินภายใน 31 ธันวาคม 2568 ตามที่ได้รับข้อมูลจากฝ่ายบริหารของบริษัทฯ

2/ กระบวนการดำเนินงานอยู่ในช่วง “การติดต่อผู้สนใจลงทุน (Potential Investors) และพูดคุยรายละเอียดเบื้องต้น” ควบคู่ไปกับการ “ตรวจสอบสถานะ (Due Diligence)” ในบางส่วนที่มีความพร้อมเพื่อให้การเจรจาเป็นไปอย่างคล่องตัวและมีความแน่นอนยิ่งขึ้น บริษัทฯ มีแผนจะ ขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นล่วงหน้า ในประเด็นหลัก (เช่น โครงสร้างธุรกิจรวม วงเงิน และแนวทางการขาย) เพื่อให้บริษัทฯ สามารถเดินหน้าต่อรองกับผู้ลงทุนที่สนใจได้อย่างมีประสิทธิภาพและรวดเร็ว ทั้งนี้ บริษัทฯ ตั้งเป้าหมายให้การปิดรายการ (Closing) แล้วเสร็จภายในปี 2568 โดยอาจปรับเปลี่ยนได้ตามผลการเจรจาและการอนุมัติจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง แต่จะพยายามให้เป็นไปตามกำหนดเวลาดังกล่าวอย่างดีที่สุด เนื่องจาก RML อยู่ระหว่างการเจรจาสัญญากับผู้ซื้อหลายราย จึงยังไม่สามารถเปิดเผย รายละเอียดของเงื่อนไขบังคับก่อนอื่น ๆ ได้นั้น มีเงื่อนไขบังคับก่อนของผู้ซื้อแต่ละรายเป็นอย่างไร

ทั้งนี้บริษัทฯ ได้ประเมินความเสี่ยงในกรณีที่เกิดความล่าช้าแล้ว โดยมีแผนรองรับ (Contingency Plan) เช่น การทบทวนโครงสร้างธุรกิจของ RML548 ใหม่ หรือเจรจาปรับเงื่อนไขกับผู้ซื้อ การรักษาการดำเนินธุรกิจของ OCC ให้มีผลประกอบการดีต่อเนื่องเพื่อรองรับการขายในช่วงเวลาที่เหมาะสม สำหรับผลกระทบอื่นๆ จะขึ้นอยู่กับภาวะตลาดและโครงสร้างทางการเงินของบริษัทฯ ในขณะนั้น แต่บริษัทฯ มีความเชื่อมั่นว่าจะสามารถบริหารจัดการเพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญ

2.4.5 ความเสี่ยงที่ MEA อาจไม่อนุมัติรายการจำหน่าย RML548

ภายหลังจากการที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติรายการจำหน่ายหุ้นสามัญจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้วนั้น ทาง MEA จะดำเนินการขออนุมัติการขายจากคณะกรรมการบริษัทของ MEA โดยรายการจำหน่ายหุ้นของ RML548 มีความเสี่ยงจะไม่ได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทของ MEA ได้ อย่างไรก็ตาม ข้อตกลงกิจการร่วมค้าระหว่างบริษัทฯ และ MEA กำหนดวัตถุประสงค์ของกิจการร่วมค้าเพื่อพัฒนาและบริหารโครงการ OCC เพื่อที่จะขายโครงการดังกล่าว ดังนั้นการที่ MEA ไม่อนุมัติรายการจำหน่าย RML548 มีความเป็นไปได้น้อย

2.5 ข้อดีของการไม่ทำรายการ

2.5.1 มีการกระจายความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ

ปัจจุบันบริษัทฯ มีโครงการทั้งหมด 5 โครงการหลัก ได้แก่ 1) คอนโดมิเนียม ดิ เอสเทลล์ พร้อมพงษ์ 2) คอนโดมิเนียม เทตต์ สาทร ทเวลฟ์ 3) โหลิสไคส์ฮิลล์ปิ้งเซ็นเตอร์ โครงการวิวมอลล์ 4) โครงการเรสซิเดนซ์เพื่อเช่าพักอาศัยระยะยาว โครงการซัมเมอร์เซ็ทริเวอร์ไซด์ กรุงเทพ และ 5) โครงการวัน ซิตี้ เซ็นเตอร์ ทั้งนี้เนื่องด้วยสัดส่วนรายได้ของบริษัทฯ โดยหลักแล้วมาจากการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดที่อยู่อาศัย หากบริษัทฯ ไม่ทำรายการจำหน่ายไปซึ่งหุ้นสามัญของ RML548 จะทำให้บริษัทฯ มีการกระจายช่องทางทำรายได้ (revenue stream diversification) เพิ่มรายได้

จากการให้เช่า และลดการพึ่งพิงรายได้จากขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดที่อยู่อาศัยลง นอกจากนี้พื้นที่บริเวณย่านศูนย์กลางธุรกิจนั้นเป็นพื้นที่ที่มีอุปทาน การแข่งขัน และความต้องการเช่าที่สูง ดังนั้นการที่บริษัทฯ จะสามารถหาพื้นที่บริเวณย่านศูนย์กลางธุรกิจในอนาคตนั้นมีความเป็นไปได้ว่าจะทำได้มากยิ่งขึ้น

2.5.2 บริษัทฯ ยังคงได้รับรายได้ค่าเช่าอย่างต่อเนื่อง

OCC เป็นอาคารสำนักงานให้เช่าซึ่งให้รายได้ค่าเช่าที่ต่อเนื่องและมีความแน่นอนสูง ทั้งนี้หากบริษัทฯ จำหน่ายออกไป บริษัทฯ จะสูญเสียแหล่งรายได้ประจำ ซึ่งอาจทำให้รายรับของบริษัทฯ ลดลงหากไม่มีการทดแทนด้วยโครงการอื่นที่มีศักยภาพ

2.5.3 โอกาสที่ OCC เพิ่มมูลค่าในอนาคต

หาก OCC มีแนวโน้มเติบโตและสร้างรายได้ที่มั่นคงในอนาคต ประกอบกับเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าประเภทอาคารสำนักงานมีการฟื้นฟู การถือครองต่อไปอาจคุ้มค่า โดยเฉพาะหากบริษัทฯ สามารถเพิ่มอัตราการเช่าหรือเพิ่มรายได้จากทรัพย์สินนี้ได้ในอนาคต

2.5.4 ไม่มีค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นก่อนการเข้าทำรายการ

ในการทำรายการครั้งนี้บริษัทฯ ได้ว่าจ้างที่ปรึกษาเฉพาะด้านต่าง ๆ ในการให้คำปรึกษาและจัดทำข้อมูลเพื่อประกอบการทำรายการ เช่น ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษากฎหมาย ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เป็นต้น หากบริษัทฯ ไม่มีการจำหน่ายหุ้น บริษัทฯ จะไม่มีภาระค่าใช้จ่ายดังกล่าว แต่อย่างไรก็ตาม รายการขายหุ้นจะเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ และช่วยให้ดำเนินธุรกิจตามปกติต่อไปได้

2.5.5 ไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างที่บริษัทฯ ถือใน RML 548

ในกรณีที่บริษัทฯ ไม่ทำรายการขายหุ้น โครงสร้างการถือหุ้นของ RML548 จะยังคงเป็นเช่นเดียวกับเมื่อวันที่ 31 ธันวาคม โดยกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่จะยังคงเป็นบริษัทฯ และ MEA ในสัดส่วนร้อยละ 60 และร้อยละ 40 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้วทั้งหมดของ RML548 รวมถึงโครงสร้างกรรมการและผู้บริหารก็ยังคงเดิมด้วยเช่นกัน ซึ่งจะทำให้ RML548 ไม่มีมีการเปลี่ยนแปลงกลยุทธ์ในการดำเนินงาน รวมถึงผลการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญ และบริษัทฯ ไม่เสียอำนาจควบคุมใน RML548

2.5.6 ไม่มีความเสี่ยงในการเข้าทำรายการ

หากบริษัทฯ ไม่ได้ทำการจำหน่ายหุ้นของ RML548 ให้แก่ผู้ซื้อ บริษัทฯ ก็จะไม่มีความเสี่ยงในการเข้าทำรายการดังที่กล่าวมาแล้วข้างต้น (ในข้อ 2.4 ส่วนที่ 2 ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ ในรายงานฉบับนี้)

2.6 ข้อดีของการไม่ทำรายการ

2.6.1 บริษัทฯ จะไม่ได้รับเงินจากการจำหน่ายหุ้นสามัญของ RML548

ด้วยภาวะเศรษฐกิจชะลอตัวในช่วงปีที่ผ่านมาต่อเนื่องจนถึงปัจจุบัน ส่งผลเชิงลบต่อ ภาคอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งอาคารสำนักงานใหม่ที่เกิดขึ้นยังมีความต้องการพื้นที่เช่าน้อยกว่าจำนวนพื้นที่ให้เช่า นอกจากนี้อาคารสำนักงานและสิ่งปลูกสร้างอื่นจะมีมูลค่าที่ลดลงตามระยะเวลาและการใช้งาน และมีการแข่งขันเพิ่มขึ้นในการจัดหาผู้เช่ารวมทั้งการกำหนดอัตราค่าเช่าอีกด้วย หากบริษัทฯ ไม่เข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัทฯ จะไม่ได้รับเงินจากการจำหน่ายหุ้นสามัญของ RML548

และบริษัทฯ อาจจะเสียโอกาสที่จะสามารถจำหน่ายสิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในราคาที่เหมาะสมรวมถึงอาจต้องใช้เวลาในการหาผู้สนใจซื้อทรัพย์สินดังกล่าว หากภาวะเศรษฐกิจในอนาคตอันยังมีแนวโน้มชะลุดีอยู่

2.6.2 บริษัทฯ อาจเสียโอกาสที่จะได้พัฒนาธุรกิจหลักให้มีศักยภาพเพิ่มขึ้นได้

หากบริษัทฯ ไม่เข้าทำรายการจำหน่ายหุ้นสามัญของ RML548 บริษัทฯ ไม่สามารถกลับไปมุ่งเน้นในธุรกิจหลัก คือ การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยระดับ High-End ซึ่งบริษัทฯ มีความเชี่ยวชาญมาก โดยบริษัทฯ จะสามารถนำทรัพยากรไปใช้ในการพัฒนาโครงการที่พักอาศัยได้เต็มที่ และบริษัทฯ คาดการณ์ว่าจะสามารถสร้างผลตอบแทนได้สูงกว่า

2.6.3 บริษัทฯ อาจต้องหาแหล่งเงินทุนอื่น ๆ เพื่อลดภาระหนี้สินและดอกเบี้ย

หากบริษัทฯ ไม่เข้าทำรายการจำหน่ายหุ้นสามัญของ RML548 บริษัทฯ อาจต้องจัดหาแหล่งเงินจากการกู้ยืมหรือการเพิ่มทุนวิธีอื่น ๆ สำหรับการชำระการกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้รวมถึงภาระค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจใช้เวลานานกว่า มีค่าใช้จ่ายในการจัดหาแหล่งเงินทุนที่มากกว่าซึ่งอาจทำให้กำไรของบริษัทฯ ลดลง

2.6.4 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายจากการดูแลโครงการ OCC

หากบริษัทฯ ไม่เข้าทำรายการจำหน่ายหุ้นสามัญของ RML548 บริษัทฯ ยังจำเป็นต้องมีภาระในการดูแลโครงการ OCC ซึ่งค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอาคารและสิ่งปลูกสร้างของโครงการ ค่าใช้จ่ายการซ่อมแซมบำรุงรักษาโครงการ และค่าเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการ OCC ซึ่งอาจทำให้บริษัทฯ มีกำไรลดลงได้

2.6.5 มีความเสี่ยงในการจัดหาแหล่งเงินกู้ระยะสั้น

เนื่องจากบริษัทฯ มีภาระหนี้สินระยะสั้นตามงบการเงินตรวจสอบสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 2,854.23 ล้านบาท

ภาระหนี้สินที่มีดอกเบี้ยของบริษัทฯ ตามงบการเงินตรวจสอบสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

รายละเอียด	จำนวน (ล้านบาท)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น สุทธิ	1,293.73
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ที่ถึงกำหนดชำระในปี	4.66
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น ที่ถึงกำหนดชำระในปี	69.90
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่า ที่ถึงกำหนดชำระในปี	16.31
ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,469.63
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	82.54
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	15.00
หนี้สินตามสัญญาเช่า	62.64
หุ้นกู้ สุทธิ	446.22
รวมหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	3,460.63

หมายเหตุ: ข้อมูลจากงบการเงินตรวจสอบสำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ของบริษัทฯ

ทั้งนี้ ด้วยฐานะทางการเงินปัจจุบันและสภาพคล่องของบริษัทฯ บริษัทฯ อาจมีความเสี่ยงการกู้ยืมจากสถาบันการเงินซึ่งอาจเป็นไปได้ยากหรืออาจได้รับต้นทุนดอกเบี้ยที่สูง

2.7 ความเสี่ยงของการไม่ทำรายการ

2.7.1 การจัดหาแหล่งเงินทุนอื่นนอกเหนือจากการขายหุ้น RML นั้นอาจมีความล่าช้า

การออกตราสารหนี้จะมีข้อจำกัดในเรื่องระยะเวลาในการดำเนินการที่อาจนานกว่าการที่บริษัทขายหุ้น รวมทั้งจะทำให้บริษัทมีภาระในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยมากขึ้น ตลอดจนทำให้บริษัทไม่มีความคล่องตัวในการดำเนินงานในอนาคต นอกจากนี้ หากพิจารณาฐานะทางการเงินปัจจุบันของบริษัทแล้วนั้น การกู้ยืมจากสถาบันการเงิน อาจเป็นไปได้ยากหรืออาจได้รับต้นทุนดอกเบี้ยที่สูง

หากเปรียบเทียบกับกรออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) หรือการเพิ่มทุนด้วยวิธีการเสนอขายต่อประชาชนทั่วไป (Public Offering) ต้องใช้เวลานาน มีค่าใช้จ่ายสูง มีข้อจำกัดเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของจำนวนเงินทุนที่จะได้รับและต้องได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และต้องมีขั้นตอนในการขออนุญาตในการเสนอขาย ดังนั้น การจัดหาเงินในรูปแบบของการทำรายการขายหุ้นจะช่วยให้บริษัทสามารถระดมทุนได้ภายในระยะเวลาอันสั้นเมื่อเทียบกับวิธีอื่นๆ

2.7.2 สถานการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบันที่มีความผันผวนสูงและภาวะอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ที่มีการแข่งขันสูง

ด้วยภาวะเศรษฐกิจชะลอตัวในช่วงปีที่ผ่านมาต่อเนื่องจนถึงปัจจุบัน ส่งผลเชิงลบต่อ ภาคอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งอาคารสำนักงานใหม่ที่เกิดขึ้นยังมีความต้องการพื้นที่เช่าน้อยกว่าจำนวนพื้นที่ให้เช่า นอกจากนี้อาคารสำนักงานและสิ่งปลูกสร้างอื่นจะมีมูลค่าที่ลดลงตามระยะเวลาและการใช้งาน และมีการแข่งขันที่เพิ่มขึ้นในบริเวณใกล้เคียงกับอาคาร OCC โดยมีอาคารสำนักงานใหม่ที่เพิ่งเปิดบริการอีกจำนวนหนึ่งที่มีศักยภาพใกล้เคียงและถือเป็นคู่แข่งทางตรงของ OCC นอกจากนี้ การจัดหาผู้เช่ารวมทั้งการกำหนดอัตราค่าเช่าอีกด้วยนั้นเป็นปัจจัยที่มีการแข่งขันสูงอีกด้วยเช่นกัน ด้วยเหตุดังกล่าว บริษัทฯ อาจจะเสียโอกาสที่จะสามารถจำหน่ายสิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในราคาที่เหมาะสมรวมถึงอาจต้องใช้เวลานานในการหาผู้สนใจซื้อทรัพย์สินดังกล่าว หากภาวะเศรษฐกิจในอนาคตอันยังมีแนวโน้มชะลอตัวอยู่

- This space is intentionally left blank -

ส่วนที่ 3: ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขการทำรายการ

3.1. ข้อมูลสรุปจากผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ

การเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายหุ้นสามัญของ RML548 ในครั้งนี้จำเป็นต้องมีการประเมินทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ เนื่องจาก RML548 มีรายได้หลักของธุรกิจมาจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยทาง RML548 ได้มอบหมายให้บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด (“JLL” หรือ “ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ”) โดยผู้ประเมินหลักคือนายศิริชัย สมเจริญวัฒนา (วฒ.156) ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ RML548 โดยมีวัตถุประสงค์การประเมินเพื่อสาธารณะ ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเลขที่ V3099 ลง ณ วันที่ 1 มีนาคม 2568 ซึ่งผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ใช้วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากรายได้ (Income Approach) ในการประเมิน โดยที่รายละเอียดทรัพย์สินที่ประเมินมีดังนี้

ข้อมูลสรุปของการประเมินทรัพย์สินโดย JLL

หัวข้อ	รายละเอียด
ผู้ประเมินราคา	บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	อาคารวันซิตี เซ็นเตอร์ One City Centre (OCC) เลขที่ 548 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
เอกสารสิทธิที่ดิน	โฉนดเลขที่ 16473 และ 16474 เลขที่ดิน 19,1 หน้าสำรวจ 560,561 เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ (Freehold): เนื้อที่รวม 6 ไร่ 0 งาน 31 ตารางวา หรือ 2,431.0 ตารางวา เนื้อที่เช่าตามสัญญา (Leasehold): เนื้อที่รวม 6 ไร่ 0 งาน 28 ตารางวา หรือ 2,428.0 ตารางวา อายุสัญญาเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2565 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2595
ผู้ถือกรรมสิทธิที่ดิน	บริษัท ภัทรา จำกัด โดยบริษัทฯ ได้เช่าทำสัญญาเช่าที่ดินกำหนด 30 ปี กับบริษัท ภัทรา จำกัด ทั้งนี้บริษัทฯ ได้เช่าทำสัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวให้แก่ RML548 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 27 ปี 3 เดือน โดยนับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2567) สัญญาเช่าดังกล่าวกำหนดว่าเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ณ วันที่ 31 มีนาคม 2595 ผู้ให้เช่ามีสิทธิในการเลือกดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ 1. ให้ผู้เช่ารื้อถอนอาคารโครงการ และส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนแก่ผู้ให้เช่าในสภาพที่เรียบร้อย ปราศจากสิ่งปลูกสร้าง ผู้เช่ารายย่อยและผู้อยู่อาศัย ภายใน 9 เดือน นับแต่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่า

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>2. ให้ผู้เช่าส่งมอบที่ดินที่เช่า และอาคารโครงการรวมถึงส่วนควบและสิ่งที่มีลักษณะติดตึ้งกับทรัพย์สินดังกล่าวแก่ผู้ให้เช่า โดยอยู่ในสภาพที่เรียบร้อยพร้อมนำไปใช้ประโยชน์ได้ โดยกรรมสิทธิ์ในอาคารโครงการจะตกเป็นของผู้ให้เช่าทันทีเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาเช่า</p> <p>3. ตกลงต่อระยะเวลาเช่าให้แก่ผู้เช่า โดยหากผู้เช่าประสงค์ที่จะต่อระยะเวลาเช่า ผู้เช่าจะต้องส่งหนังสือเสนอเงื่อนไขการเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าพิจารณา ทั้งนี้ผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะปฏิเสธหากได้รับข้อเสนอการเช่าที่ดีกว่าค่าเสนอของผู้เช่า</p>
รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินพร้อมอาคารสำนักงานและร้านค้าปลีก สูง 61 ชั้นพร้อมชั้นใต้ดิน 4 ชั้นและชั้นลอย 2 ชั้น ตั้งอยู่ เลขที่ 548 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานครแบ่งเป็น สำนักงาน 43 ชั้น (ชั้น L14-L36 และชั้น L38-L57) ส่วนร้านค้า 4 ชั้น (ชั้น L1, L2, L58 และ L61) สิ่งอำนวยความสะดวกชั้น 37 และ 38 (ห้องประชุม พื้นที่เอนกประสงค์ต่างๆ)
สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก	สำหรับกรณีของบริษัทฯขายหุ้นใน RML548 สิทธิในการเช่าที่ดินของโครงการ OCC รวมถึงสิทธิในการใช้ทางเข้าออก ทางเชื่อมต่อทางสาธารณะประโยชน์ (ทางเชื่อมระหว่างอาคารสำนักงาน OCC และ BTS สถานีเพลินจิต) และค่าบำรุงรักษา ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาที่ RML548 ได้ทำไว้ ยังคงมีผลผูกพันและเป็นของ RML 548 โดยชอบด้วยกฎหมาย ทั้งนี้ เนื่องจากตัวนิติบุคคลมิได้มีการเปลี่ยนแปลงสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาทั้งหมดจึงยังคงเป็นของ RML 548 โดยสมบูรณ์ และไม่จำเป็นต้องมีการโอนสิทธิแยกต่างหาก
วัตถุประสงค์การประเมิน	วัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีคิดจากรายได้ Income Approach
วันที่ประเมิน	1 มีนาคม 2568
ภาระผูกพันจำนอง	มีภาระผูกพันจำนองสิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับสถาบันการเงินเพื่อเป็นหลักประกันการกู้ยืม
ภาระผูกพันอื่นๆ	ที่ดินทั้ง 2 แปลงภาระผูกพันติดสัญญาเช่า 30 ปี
มูลค่าประเมิน	11,000,000,000 บาท

หัวข้อ	รายละเอียด
เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมิน	ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 27.08 ปี
สมมติฐานหลักในการประเมินมูลค่า	<p>การประเมินราคาโดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินราคาเป็นสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งประเมินมูลค่าโดยใช้วิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดที่อัตราคิดลดร้อยละ 8.5 ซึ่งสะท้อนมูลค่าตลาดของสิทธิการเช่าของทรัพย์สินที่ประเมิน ดังนั้น มูลค่าตลาดของสิทธิการเช่าของทรัพย์สินที่ประเมินสำหรับระยะเวลาการเช่าที่เหลือ ณ วันที่ 1 มีนาคม 2568 ตามสมมติฐานและเงื่อนไขจำกัดที่ระบุไว้ในที่นี้คือ 11,000,000,000 บาท (หนึ่งหมื่นหนึ่งพันล้านบาท)</p> <p>ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดสมมติฐานของผู้ประเมินได้ในส่วนที่ 3 ข้อ 3.1.1 ในรายงานฉบับนี้</p>

ที่มา: ข้อมูลจากรายงานประเมินทรัพย์สินโดยบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด เลขที่ V3099 ลงวันที่ 1 มีนาคม 2568

โดย JLL ได้แสดงการประเมินมูลค่าดังนี้

3.1.1. วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากรายได้ (Income Approach)

วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากรายได้เป็นการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินโดยการจัดทำประมาณการกระแสเงินสดที่เกิดขึ้นในช่วงระยะเวลาถือครองทรัพย์สิน แล้วคิดลดด้วยอัตราผลตอบแทนกลับเป็นมูลค่าปัจจุบันสุทธิของสินทรัพย์ (Discounted Cash Flow) ภายใต้สมมติฐานต่างๆทรัพย์สินที่ประเมินเป็นสิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประกอบธุรกิจเป็นอาคารสำนักงานให้เช่า "อาคาร OCC" (One City Centre) เป็นอาคารสำนักงาน สูง 61 ชั้น ที่ตั้ง ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน จังหวัดกรุงเทพมหานคร การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้ เป็นการพิจารณาอ้างอิงจากข้อมูลตลาด ประกอบกับข้อมูลรายละเอียดต่างๆ ที่ได้รับจาก RML548 มาทำการวิเคราะห์ภายใต้สมมติฐานดังนี้

รายการ	สมมติฐาน
รายได้จากพื้นที่ให้เช่า	<p>รายได้จากพื้นที่ให้เช่าแบ่งเป็น 3 ส่วน โดยเป็น</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. รายได้จากพื้นที่ให้เช่าโซนออฟฟิศ มีพื้นที่ 59,386.00 ตารางเมตร 2. รายได้จากพื้นที่ให้เช่าโซนร้านค้า มีพื้นที่ 1,565.62 ตารางเมตร 3. รายได้จากพื้นที่ให้เช่าโซนที่เก็บของ มีพื้นที่ 1,321.64 ตารางเมตร <p>รวมเท่ากับ 62,273.26 ตารางเมตร</p>
อัตราค่าเช่า	<ol style="list-style-type: none"> 1. อัตราค่าเช่าสำหรับโซนออฟฟิศอยู่ที่ 1,300 บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยอ้างอิงจากราคาเช่าในปัจจุบันและการเปรียบเทียบราคาตลาด โดยสามารถศึกษาเพิ่มเติมได้จากตาราง WQS 2. อัตราค่าเช่าสำหรับโซนร้านค้าอยู่ที่ 2,200 บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยอ้างอิงจากการประมาณการอัตราค่าเช่าในปัจจุบันและการเปรียบเทียบราคาตลาด 3. อัตราค่าเช่าสำหรับโซนที่เก็บของอยู่ที่ 650 บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยอ้างอิงจากราคาเช่าในปัจจุบันและการเปรียบเทียบราคาตลาด

รายการ	สมมติฐาน
	<p>โดยจะมีการปรับค่าเช่าขึ้นร้อยละ 4 ทุกปี อ้างอิงจากข้อมูลของอาคารและสำนักงานให้เช่าในบริเวณใกล้เคียง</p>
<p>อัตราค่าเช่า</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ในปี 2568 อัตราค่าเช่าสำหรับโซนออฟฟิศอยู่ที่ร้อยละ 80 ระหว่างปี 2569 – 2578 กำหนดให้อัตราค่าเช่าอยู่ที่ร้อยละ 90 และตั้งแต่ปี 2579 เป็นต้นไปกำหนดให้อัตราค่าเช่าอยู่ที่ร้อยละ 95 จนหมดระยะเวลาประมาณการ 2. ในปี 2568 อัตราค่าเช่าสำหรับโซนร้านค้าอยู่ที่ร้อยละ 95 และให้คงที่จนหมดระยะเวลาประมาณการ 3. ในปี 2568 อัตราค่าเช่าสำหรับโซนที่เก็บของอยู่ที่ร้อยละ 50 และให้คงที่จนหมดระยะเวลาประมาณการ <p>โดยอ้างอิงมาจากรายงาน Bangkok office market overview ฉบับไตรมาสที่ 4 ปี 2567 ของทาง JLL</p>
<p>รายได้อื่น</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. รายได้จากสาธารณูปโภค กำหนดให้เป็นร้อยละ 3.5 ของรายได้จากพื้นที่ให้เช่าและกำหนดให้มีอัตราค่าเช่าเติบโตร้อยละ 3 ในทุกปี จนหมดระยะเวลาประมาณการ 2. รายได้จากเครื่องปรับอากาศทำงานล่วงหน้า กำหนดให้เป็นร้อยละ 2.5 ของรายได้จากพื้นที่ให้เช่าและกำหนดให้มีอัตราค่าเช่าเติบโตร้อยละ 3 ในทุกปี จนหมดระยะเวลาประมาณการ 3. รายได้จากที่จอดรถ กำหนดให้เท่ากับ 20 ล้านบาทและกำหนดให้มีอัตราค่าเช่าเติบโตร้อยละ 3 ในทุกปี จนหมดระยะเวลาประมาณการ 4. รายได้จากบริการอื่นๆ กำหนดให้เป็นร้อยละ 1.5 ของรายได้จากพื้นที่ให้เช่า 5. รายได้อื่นๆ กำหนดให้เป็นร้อยละ 1 ของรายได้จากพื้นที่ให้เช่า <p>โดยทาง JLL กำหนดอัตราค่าเช่าเติบโตร้อยละ 3 อ้างอิงจาก ประกาศคณะกรรมการนโยบายการเงินที่ 1/2567 เรื่องเป้าหมายของนโยบายการเงินประจำปี 2568 และอ้างอิงจากข้อมูลประมาณการที่ JLL ทำการสำรวจจากอาคารและสำนักงานให้เช่าในบริเวณใกล้เคียง</p>
<p>ค่าใช้จ่าย</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ค่าสาธารณูปโภค กำหนดให้เท่ากับ 48 ล้านบาทและกำหนดให้มีอัตราค่าเช่าเติบโตร้อยละ 3 ในทุกปี จนหมดระยะเวลาประมาณการ 2. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน กำหนดให้เท่ากับ 45 ล้านบาทและกำหนดให้มีอัตราค่าเช่าเติบโตร้อยละ 3 ในทุกปี จนหมดระยะเวลาประมาณการ 3. ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา กำหนดให้เท่ากับ 4 ล้านบาทและกำหนดให้มีอัตราค่าเช่าเติบโตร้อยละ 5 ในทุกปี จนหมดระยะเวลาประมาณการ 4. ค่าใช้จ่ายการบริหาร กำหนดให้เท่ากับ 2.6 ล้านบาทและกำหนดให้มีอัตราค่าเช่าเติบโตร้อยละ 3 ในทุกปี จนหมดระยะเวลาประมาณการ 5. ค่าใช้จ่ายสำหรับการโฆษณาและการตลาด กำหนดให้เป็นร้อยละ 0.5 ของรายได้ทั้งหมดและกำหนดให้มีอัตราค่าเช่าเติบโตร้อยละ 3 ในทุกปี จนหมดระยะเวลาประมาณการ 6. ค่าใช้จ่ายอื่นๆ กำหนดให้เป็นร้อยละ 1 ของรายได้ทั้งหมดและกำหนดให้มีอัตราค่าเช่าเติบโตร้อยละ 3 ในทุกปี จนหมดระยะเวลาประมาณการ 7. ค่าเช่าที่ดิน กำหนดให้อ้างอิงตามสัญญาเช่ากับบริษัท ภัทรา จำกัด

รายการ	สมมติฐาน
	<p>8. ภาษีโรงเรือน กำหนดให้เท่ากับ 12.6 ล้านบาทและกำหนดให้มีอัตราการเติบโตร้อยละ 5 ในทุกปี จนหมดระยะเวลาประมาณการ</p> <p>9. ค่าเบี้ยประกันภัย กำหนดให้เท่ากับ 2.45 ล้านบาทและกำหนดให้มีอัตราการเติบโตร้อยละ 3 ในทุกปี จนหมดระยะเวลาประมาณการ</p> <p>10. เงินสำรองสำหรับการทดแทน ระหว่างปี 2568 – 2577 กำหนดให้เป็นร้อยละ 2 ของรายได้ทั้งหมด และตั้งแต่ปี 2578 เป็นต้นไป กำหนดให้เป็นร้อยละ 2.5 ของรายได้ทั้งหมด จนหมดระยะเวลาประมาณการ</p> <p>โดยทาง JLL กำหนดอัตราการเติบโตร้อยละ 3 อ้างอิงจาก ประกาศคณะกรรมการนโยบายการเงินที่ 1/2567 เรื่องเป้าหมายของนโยบายการเงินประจำปี 2568</p> <p>ในส่วนของสมมติฐานที่ระบุให้มีอัตราการเติบโตร้อยละ 5 มาจากอัตราเงินเฟ้อร้อยละ 3 อ้างอิงจาก ประกาศคณะกรรมการนโยบายการเงินที่ 1/2567 เรื่องเป้าหมายของนโยบายการเงินประจำปี 2568 รวมกับอัตราค่าทดแทนที่ร้อยละ 2 โดยอ้างอิงจากข้อมูลประมาณการที่ JLL ทำการสำรวจจากอาคารและสำนักงานให้เข้าในบริเวณใกล้เคียง</p>
อัตราคิดลด (Discount Rate)	<p>ร้อยละ 8.5 ต่อปี</p> <p>ทาง JLL ใช้วิธี Built-up Method โดยอ้างอิงฐานของอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง (risk-free rate) อ้างอิงจากพันธบัตรรัฐบาลระยะ 27 ปี ที่อัตราร้อยละ 2.75 ต่อปี และกำหนดให้ส่วนเพิ่มของผลตอบแทนเพื่อชดเชยความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้น (Risk Premium) เท่ากับ ร้อยละ 5 – ร้อยละ 7 โดยพิจารณาจากความเสี่ยงทางธุรกิจที่จะเกิดขึ้น ไม่ว่าจะเป็นความเสี่ยงของอุตสาหกรรมธุรกิจประเภทนั้น ๆ ความเสี่ยงของต้นทุนเงินที่จะลงทุน และความเสี่ยงจากปัจจัยอื่นๆ ดังนั้น อัตราคิดลดที่ได้จากวิธี Built-up Method = ร้อยละ 2.75 + ร้อยละ 5 = ร้อยละ 7.75 ขณะที่อัตราคิดลดจะอยู่ในช่วงประมาณ ร้อยละ 7.50 – 9.50 จากการวิเคราะห์ประเภทของทรัพย์สิน และสภาวะตลาดของธุรกิจและลักษณะเงื่อนไขสัญญาเช่ารายปีของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า บริษัทฯ มีความเห็นว่าอัตราคิดลดที่เหมาะสมสำหรับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเท่ากับร้อยละ 8.50 สำหรับอายุสัญญาเช่า 27 ปีเศษ</p>

- This space is intentionally left blank -

โดยทาง JLL ได้ทำการหาค่าเช่าตลาดในส่วนของพื้นที่ให้เช่าโซนออฟฟิศโดยการเปรียบเทียบทรัพย์สินในบริเวณใกล้เคียงสำหรับการประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดโดยวิธีถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score: WQS) โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4	ทรัพย์สิน
จำนวนชั้น	ชั้น	34	39	22	29	61
ปีที่สร้างเสร็จ	ปี	2557	2566	2564	2564	2566
พื้นที่ (ตร.เมตร)	ตร.เมตร	27,000	56,000	40,000	43,175	51,659
อัตราค่าเช่าที่ได้สอบถาม	บาท/ตร. เมตร/เดือน	1,500	1,300	1,200	1,300	
ปัจจัย						
สถานที่ตั้ง	40%	5	4	3	4	5
สิ่งอำนวยความสะดวก	30%	4	5	4	5	5
คุณภาพ	30%	3	5	3	5	4
รวมคะแนน WQS	100%	4.1	4.6	3.3	4.6	4.7
อัตราส่วนของการปรับแก้						
ค่าเฉลี่ยค่าเช่า	บาท/ตร. เมตร/เดือน	1,280	1,110	1,020	1,110	
ค่าเช่า	บาท/ตร. เมตร/เดือน	1,467.32	1,134.13	1,452.73	1,134.13	
น้ำหนักความน่าเชื่อถือ	ร้อยละ	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	100.00%
มูลค่าจากการถ่วงน้ำหนัก	บาท/ตร. เมตร/เดือน	366.83	283.53	363.18	283.53	1,297.08
		ราคาเช่าเปรียบเทียบกับตลาด (พิเศษ)			บาท/ตร. เมตร/เดือน	1,300.00

จากสมมติฐานข้างต้น ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้จัดทำแบบจำลองทางการเงินขึ้น เพื่อประมาณการรายได้จากพื้นที่เช่า รายได้อื่น และค่าใช้จ่ายของสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง อาคาร OCC เป็นระยะเวลา 27 ปี 3 เดือน ซึ่งเมื่อหักลบรายได้กับค่าใช้จ่ายแล้วจะได้ประมาณการกระแสเงินสดสุทธิในแต่ละปี พร้อมทั้งคำนวณมูลค่าสุดท้ายหลังปีที่มีการทำประมาณการด้วยอัตราผลตอบแทนการลงทุนจากจากกระแสเงินสดในอนาคต JLL ได้ทำการคิดลดกระแสเงินสดด้วยอัตราคิดลดตามสมมติฐาน เพื่อคำนวณถึงมูลค่าเงินตามเวลา และคิดลดกลับมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน ทั้งนี้ JLL ได้ประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างด้วยวิธีวิเคราะห์รายได้ดังกล่าวได้มูลค่าเท่ากับ 10,967,090,877 บาท และได้ทำการปรับพิเศษขึ้นเป็น 11,000,000,000 บาท

ความเห็นของที่ปรึกษาการเงินอิสระ

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ JLL ใช้วิธีการประเมินมูลค่า 1 วิธี ได้แก่ วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากรายได้ (Income Approach) โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นเกี่ยวกับวิธีการประเมินมูลค่าอาคารสำนักงานด้วยวิธีวิเคราะห์มูลค่าจากรายได้เป็นวิธีที่เหมาะสม เนื่องจากเป็นวิธีที่คำนึงถึงผลการดำเนินงานของอาคารในอนาคตผ่านการกำหนดสมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ พื้นที่ให้เช่า อัตราค่าเช่า อัตราการเช่า รายได้อื่น และค่าใช้จ่าย โดยมีการอ้างอิงข้อมูลจากแหล่งข้อมูลที่มีความน่าเชื่อถือ รวมถึงสมมติฐานเกี่ยวกับอัตราคิดลด

อย่างไรก็ตาม แม้ว่าทาง JLL จะกำหนดสมมติฐานเกี่ยวกับรายได้และค่าใช้จ่ายจากข้อมูลภายในของ RML และการหาราคาเช่าตลาดในส่วนของพื้นที่ให้เช่าโซนออฟฟิศโดยการเปรียบเทียบทรัพย์สินในบริเวณใกล้เคียงสำหรับการประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดโดยวิธีถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score: WQS) รวมถึงข้อมูลอ้างอิงจาก Market Outlook ที่ได้จัดทำโดย JLL แต่ทางที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พบว่าบางสมมติฐานในการประเมินมูลค่ายุติธรรมที่ได้จัดทำโดย JLL มีความแตกต่างกับวิธีประเมินมูลค่ายุติธรรมที่ได้จัดทำโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอาทิเช่น สมมติฐานรายได้จากการปล่อยเช่าที่ได้จัดทำโดย JLL แตกต่างจากเงื่อนไขในสัญญาที่ทาง RML548 ได้ทำกับผู้เช่าพื้นที่ขนาดใหญ่ที่สุด 5 ราย ซึ่งโดยส่วนใหญ่จะเป็นการเพิ่มอัตราค่าเช่าร้อยละ 10 ในทุกๆ 3 ปี โดยทาง JLL ได้กำหนดค่าให้ค่าเช่าเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 4 ในทุกๆปี นอกจากนี้ยังมีในส่วนของค่าใช้จ่ายการลงทุนโดยอ้างอิงจากข้อมูลจากฝ่ายบริหารของ RML โดยทาง RML มีแผนที่จะมีการปรับปรุงอาคารครั้งใหญ่ในปี 2583 ด้วยงบประมาณ 210 ล้านบาท โดยในส่วนของข้อมูลของแผนการปรับปรุงอาคาร อาจไม่ได้สะท้อนในสมมติฐานการประเมินที่ได้จัดทำโดย JLL

นอกจากนี้เมื่อที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงอัตราคิดลดที่ทาง JLL ได้จัดทำ พบว่าอัตราคิดลดที่ทาง JLL ได้จัดทำเท่ากับร้อยละ 8.5 โดยวิธี Built-up Method ซึ่งมากกว่าอัตราคิดลดที่ทางที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคำนวณได้ซึ่งเท่ากับร้อยละ 4.65 (สามารถศึกษารายละเอียดการคำนวณอัตราคิดลดของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพิ่มเติมได้ที่ ข้อ 3.2.5.8 ในรายงานฉบับนี้) จึงส่งผลให้มูลค่าของทรัพย์สินที่ทาง JLL ประเมินได้มีมูลค่าน้อยกว่ามูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ อีกทั้ง โดยทั่วไปแล้วผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระจะทำการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินมากกว่า 1 วิธี อาทิเช่นวิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน เพื่อเปรียบเทียบ ข้อดี ข้อเสีย ของแต่ละวิธีการประเมิน แต่อย่างไรก็ตามทาง JLL ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินมาเพียงแค่ 1 วิธีคือวิธีวิเคราะห์มูลค่าจากรายได้ โดยให้เหตุผลว่าเป็นวิธีที่สามารถสะท้อนการทำรายได้ของอาคารสำนักงาน OCC ได้ในอนาคต

ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าในกรณีที่ทางบริษัทฯมีความต้องการที่จะทำการขายหุ้นสามัญของ RML548 ซึ่งมีสินทรัพย์หลักคือ อาคารสำนักงาน OCC โดยมูลค่าทรัพย์สินที่ทาง JLL ประเมินได้นั้น สามารถนำมาอ้างอิงเบื้องต้นสำหรับมูลค่าขายที่คาดการณ์โดยทาง RML ได้ เนื่องจากสามารถสะท้อนได้ถึงความสามารถในการดำเนินงาน รวมถึงการทำการกำไรจากอาคารสำนักงาน OCC ของ RML548 ในอนาคต ถึงแม้ว่าบางสมมติฐานจะไม่สอดคล้องกับสมมติฐานที่ได้จัดทำโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

- This space is intentionally left blank -

3.2. การประเมินมูลค่ายุติธรรมของ RML548

ในการพิจารณาความเหมาะสมของราคาหุ้นสามัญของ RML548 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ใช้ข้อมูลที่ได้รับจาก RML548 รวมถึงบริษัทที่เกี่ยวข้อง การสัมภาษณ์ผู้บริหารของ RML ตลอดจนเอกสารที่ได้รับจาก RML548 ได้แก่ สมมติฐานในการจัดทำประมาณการ สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการธุรกิจ งบการเงินเฉพาะกิจการของ RML548 ปี 2565 ที่ผ่านการตรวจสอบโดยบริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัทสு ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด โดยคุณกรทอง เหลืองวิไล (ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 7210) งบการเงินเฉพาะกิจการของ RML548 ปี 2566 ที่ผ่านการตรวจสอบโดยบริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด โดยคุณพงษ์ รัตนะโกเศศ (ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 7795) และงบการเงินภายในปี 2567 จากฝ่ายบริหารที่ยังไม่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชี รวมทั้งข้อมูลที่เผยแพร่ต่อสาธารณะทั่วไป เช่น แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี ข้อมูลทางการเงินจากเว็บไซต์ต่าง ๆ และข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณะ รวมถึงการศึกษาข้อมูลทางธุรกิจและการเงินของบริษัทอื่นที่เทียบเคียงได้

อย่างไรก็ตาม ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าข้อมูลและเอกสารสำคัญดังกล่าวเป็นข้อมูลที่สมบูรณ์ ครบถ้วนและถูกต้อง รวมทั้งเป็นการพิจารณาจากสถานการณ์และข้อมูลที่สามารถรับรู้ได้ในปัจจุบัน ซึ่งหากมีการเปลี่ยนแปลงใดๆ อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจ รวมถึงอาจกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นในการพิจารณาความเหมาะสมของราคาหุ้นสามัญจะจำหน่ายไปในครั้งนี้

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความเหมาะสมของมูลค่ายุติธรรม ด้วยวิธีการต่าง ๆ จำนวน 5 วิธี ได้แก่

1. วิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach)
2. วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach)
3. วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (Price to Book Value Ratio Approach or P/BV Ratio)
4. วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรสุทธิต่อหุ้น (Price-to-Earnings Ratio Approach or P/E Ratio)
5. วิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow: DCF)

โดยการประเมินมูลค่ายุติธรรมในแต่ละวิธี สามารถสรุปรายละเอียดได้ดังต่อไปนี้

3.2.1. วิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach)

การประเมินมูลค่าหุ้นตามวิธีนี้ แสดงให้เห็นถึงมูลค่าของกิจการซึ่งปรากฏตามบัญชี ณ ขณะใดขณะหนึ่ง โดยในที่นี้ เป็นการประเมินจากมูลค่าตามบัญชีของ RML548 ตามงบการเงินภายในจากฝ่ายบริหารที่ยังไม่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชี ดีนส์ดิว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มูลค่าตามบัญชีของ RML548 คำนวณได้ดังนี้

ลำดับ	รายละเอียด	มูลค่า (ล้านบาท)
1	ทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	3,166.67
2	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	34.39
3	กำไร (ขาดทุน) สะสม	(874.26)
4	รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของRML548 (4) = (1) + (2) + (3)	2,326.80
5	จำนวนหุ้นสามัญที่ชำระแล้วทั้งหมด (ล้านหุ้น) ^{1/}	31.67
6	มูลค่าหุ้นตามบัญชี (บาท/ หุ้น) (6) = (4) / (5)	73.48

หมายเหตุ: 1/ จำนวนหุ้นชำระแล้วทั้งหมด 31,666,666 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้เท่ากับหุ้นละ 100 บาท

จากการประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Book Value Approach) จะได้มูลค่าหุ้นของ RML548 ที่ 73.48 บาทต่อหุ้น หรือเท่ากับ 2,326.80 ล้านบาท

โดยวิธีการประเมินมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Book Value Approach) จะสะท้อนฐานะทางการเงิน ณ ขณะใดขณะหนึ่งและมูลค่าทรัพย์สินตามที่ได้บันทึกบัญชีไว้ โดยไม่ได้พิจารณาถึง รายการปรับปรุงภายหลังวันที่ในงบการเงินที่อาจทำให้สะท้อนถึงมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่กลับด้วยหนี้สินของ RML548 และความสามารถในการทำกำไรและผลการดำเนินงานของ RML548 ในอนาคต รวมถึงความสามารถในการแข่งขันของกิจการ แนวโน้มภาวะเศรษฐกิจและภาพรวมอุตสาหกรรมในอนาคต

ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าวิธีประเมินมูลค่ากิจการด้วยวิธีมูลค่าตามบัญชีไม่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของ RML548 ในครั้งนี้

- This space is intentionally left blank -

3.2.2. วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach)

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ RML548 ตามวิธีนี้ เป็นการประเมินมูลค่าตามบัญชีที่ตามงบการเงินภายในจากฝ่ายบริหารที่ยังไม่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 พร้อมทั้งปรับปรุงด้วยส่วนเพิ่มหรือส่วนลดตามมูลค่าประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ เพื่อสะท้อนมูลค่าตามบัญชีที่แท้จริงของ RML548

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ได้แก่ บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด (“JLL” หรือ “ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ”) โดยผู้ประเมินหลักคือนายศิริชัย สมเจริญวัฒนา (วฒ.156) ซึ่งได้จัดทำรายงานประเมินสินทรัพย์ของ RML548 ลงวันที่ 1 มีนาคม 2568 ซึ่งมีราคาประเมินสรุปได้ดังนี้

ตารางสรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายการทรัพย์สิน (หน่วย: ล้านบาท)	มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	มูลค่าทรัพย์สินที่ ประเมิน โดยผู้ประเมินราคา อิสระ	ส่วนเพิ่ม (ส่วนลด)	วิธีการประเมิน
สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่ง ปลูกสร้าง	8,090.18	11,000	2,909.82	วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากรายได้
รวม	8,090.18^{1/}	11,000	2,909.82^{2/}	

หมายเหตุ: 1/ มูลค่าตามบัญชี 8,090.18 ล้านบาท ประกอบไปด้วย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์สิทธิการเช่า มูลค่า 6,691.18 ล้านบาท 97.26 ล้านบาท และ 1,301.74 ตามลำดับ อ้างอิงจากงบการเงินภายในจากฝ่ายบริหารที่ยังไม่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

2/ เนื่องจากมูลค่าตามบัญชีของทางอาคาร One City Centre รับรู้ต้นทุนด้วยมูลค่าก่อสร้างตามจริง ณ เวลาที่ก่อสร้าง และมีการตัดค่าเสื่อมตลอดอายุการใช้งาน ในขณะที่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้มีการประมาณการด้วยวิธีวิเคราะห์มูลค่าจากรายได้ตลอดอายุสัญญาเช่าจนถึงปี 2595 จึงส่งผลให้มูลค่าตามบัญชีของอาคาร One City Centre ต่ำกว่าราคาประเมินอย่างมีนัยยะสำคัญ

โดยในการประเมินราคาหุ้นด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้นำรายการปรับปรุงในตารางข้างต้นมาบวกเพิ่มในมูลค่าหุ้นตามบัญชี จากงบการเงินภายในจากฝ่ายบริหารที่ยังไม่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยสรุปการปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีของ RML548 ได้ดังนี้

ลำดับ	รายละเอียด	มูลค่า (ล้านบาท)
1	รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของ RML548 ^{1/}	2,326.80
2	บวก ส่วนเพิ่มจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	2,909.82
3	รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของ RML548 (3) = (1) + (2)	5,236.62
4	จำนวนหุ้นชำระแล้วทั้งหมด (ล้านหุ้น) ^{2/}	31.67
5	มูลค่าหุ้นตามบัญชี (บาท/ หุ้น) (5) = (3) / (4)	165.37

หมายเหตุ: 1/ อ้างอิงจากข้อ 3.2.1. วิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach)

2/ จำนวนหุ้นชำระแล้วทั้งหมด 31,666,666 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้เท่ากับหุ้นละ 100 บาท

จากการประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach) จะได้มูลค่าหุ้นของ RML548 เท่ากับ 165.37 บาทต่อหุ้น หรือเท่ากับ 5,236.62 ล้านบาท

โดยวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach) เป็นการประเมินมูลค่าตามบัญชีของหุ้นสามัญของ RML548 ตามงบการเงินภายในจากฝ่ายบริหารที่ยังไม่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 พร้อมทั้งปรับปรุงด้วยส่วนเพิ่มหรือส่วนลดตามมูลค่าประเมินของผู้ประเมินราคาหลักทรัพย์สินอิสระ เพื่อสะท้อนมูลค่าตามบัญชีที่แท้จริงของ RML548 อย่างไรก็ตามการประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีนี้ไม่ได้สะท้อนความสามารถในการทำกำไรและผลการดำเนินงานของ RML548 ในอนาคต รวมถึงความสามารถในการแข่งขันของกิจการ แนวโน้มภาวะเศรษฐกิจและภาพรวมอุตสาหกรรมในอนาคต

ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าวิธีประเมินมูลค่ากิจการด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีไม่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของ RML548 ในครั้งนี้

- This space is intentionally left blank -

3.2.3. วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (Price to Book Value Ratio Approach or P/BV Ratio)

การประเมินราคาหุ้นตามวิธีนี้เป็นวิธีการประเมินโดยนำมูลค่าตามบัญชีของ RML548 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ตามงบการเงินภายในจากฝ่ายบริหารที่ยังไม่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชี ซึ่งเท่ากับ 73.48 บาทต่อหุ้น คูณกับค่ามัธยฐานอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี (P/BV) ของบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ในกลุ่มอุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงาน ซึ่งมีจำนวน 5 บริษัทย้อนหลัง 7 วัน 15 วัน 30 วัน 60 วัน 90 วัน 180 วัน 270 วัน และ 360 วัน นับจากวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2568

โดยหลักเกณฑ์ที่ปรึกษาการเงินอิสระได้นำมาพิจารณาคู่เทียบสำหรับการประเมินมูลค่าหุ้นมีดังนี้

- 1) เป็นบริษัทที่มีสัดส่วนรายได้มาจากการปล่อยเช่าอาคารสำนักงานในจำนวนมากกว่าร้อยละ 4 ของรายได้จากการดำเนินงานทั้งหมดของกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567^{1/}
- 2) สินทรัพย์รวมของบริษัทมีน้อยกว่าจำนวน 50,000 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยบริษัทที่ผ่านเกณฑ์ของที่ปรึกษาการเงินอิสระ ได้แก่ MJD LPN ESTAR QH และ RML

หมายเหตุ: 1/ เนื่องจากบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ในหมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่ประกอบธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเป็นหลักและมีสัดส่วนรายได้จากการปล่อยเช่าอาคารสำนักงานโดยเฉลี่ยไม่เกินร้อยละ 4 โดยอ้างอิงข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ในขณะที่ธุรกิจหลักของ RML548 คือการให้เช่าอาคารสำนักงาน ทางที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงทำการเลือกบริษัทที่ประกอบธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเป็นหลักและมีสัดส่วนรายได้มาจากการปล่อยเช่าอาคารสำนักงานในจำนวนมากกว่าร้อยละ 4 ของรายได้จากการดำเนินงานทั้งหมดของกิจการเพื่อให้สอดคล้องกับธุรกิจหลักของ RML548

ข้อมูล RML548

(หน่วย : ล้านบาท)

ชื่อย่อ	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	สินทรัพย์รวม ^{1/}	รายได้รวม ^{1/}	กำไรสุทธิ ^{1/}
RML548	ธุรกิจหลักของRML548คือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การให้เช่า และการบริหารสินทรัพย์ โครงการ OCC - One City Centre	8,613.29	425.78	(377.23)

ที่มา: ข้อมูลจากRML548

หมายเหตุ: 1/ งบการเงินภายในจากฝ่ายบริหารที่ยังไม่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ข้อมูลบริษัทในกลุ่มอุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานที่ผ่านเกณฑ์การคัดเลือก

(หน่วย : ล้านบาท)

ลำดับ	ชื่อย่อ	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	มูลค่าตามราคาตลาด ^{1/}	สินทรัพย์รวม ^{2/}	รายได้รวม ^{2/}	กำไรสุทธิ ^{2/}
1	MJD	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและธุรกิจโรงแรม โดยเน้นโครงการอาคารที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูง หรือ คอนโดมิเนียม ในระดับไฮเอนด์ ที่มีความหรูหราในการอยู่อาศัย	602.29	17,677.95	2,494.91	(298.91)

(หน่วย : ล้านบาท)

ลำดับ	ชื่อย่อ	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	มูลค่าตาม ราคาตลาด ^{1/}	สินทรัพย์ รวม ^{2/}	รายได้ รวม ^{2/}	กำไร สุทธิ ^{2/}
2	LPN	ประกอบธุรกิจในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมุ่งเน้น (Focus) การพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยภายในเมือง ในราคาที่สามารถครอบครองได้ (Affordable Price) สำหรับกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ในระดับกลางถึงกลาง-ล่าง	3,199.24	24,183.83	8,010.36	110.55
3	ESTAR	ดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย หรือให้เช่า และธุรกิจสนามกอล์ฟ ในกรุงเทพมหานครและจังหวัดระยอง	954.23	7,592.23	1,917.55	34.10
4	QH	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้เช่า บ้านพร้อมที่ดิน หน่วยในอาคารชุดพักอาศัย อาคารที่พักอาศัยให้เช่า (ธุรกิจเซอวิวิส อะพาร์ตเมนต์ โรงแรม) อาคารสำนักงาน รวมทั้งรับจ้างบริหาร และร่วมลงทุนในธุรกิจอื่นๆ	17,250.15	44,821.29	8,699.44	2,150.11
5	RML	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มุ่งเน้นการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมสำหรับลูกค้าระดับกลางถึงระดับบน โครงการวิลล่าเฉพาะกลุ่มลูกค้า ทั้งในเขตกรุงเทพมหานครและแหล่งที่พิกัดอากาศ	1,332.90	7,256.75	336.42	(1,212.86)

ที่มา: www.setsmart.com

หมายเหตุ: 1/ มูลค่าตามตลาด ณ วันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2568

2/ งบการเงินตรวจสอบ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

โดยรายละเอียดการคำนวณสามารถสรุปได้ดังนี้

P/BV ^{1/}	ค่า P/BV เฉลี่ยย้อนหลัง (เท่า)							
	7 วัน	15 วัน	30 วัน	60 วัน	90 วัน	180 วัน	270 วัน	360 วัน
MJD	0.14x	0.15x	0.16x	0.18x	0.19x	0.20x	0.21x	0.22x
LPN	0.26x	0.26x	0.26x	0.29x	0.31x	0.35x	0.38x	0.41x
ESTAR	0.20x	0.20x	0.21x	0.22x	0.23x	0.23x	0.24x	0.25x
QH	0.60x	0.60x	0.62x	0.63x	0.65x	0.67x	0.72x	0.76x
RML	0.39x	0.40x	0.41x	0.45x	0.49x	0.53x	0.55x	0.53x
ค่ามัธยฐาน (Median) ^{2/}	0.26x	0.26x	0.26x	0.29x	0.31x	0.35x	0.38x	0.41x
มูลค่า RML548 (ล้านบาท)	604.97	603.42	608.84	672.83	726.74	811.28	879.79	942.68
มูลค่าต่อหุ้น RML548 (บาท/หุ้น)	19.10	19.06	19.23	21.25	22.95	25.62	27.78	29.77

ที่มา: www.setsmart.com

หมายเหตุ: 1/ ข้อมูลอัตราส่วน P/BV Ratio ถึง ณ วันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2568

2/ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเลือกใช้ ค่ามัธยฐานในการคำนวณ (ค่ากลางของชุดข้อมูล) แทนที่ค่าเฉลี่ยเพื่อลดผลกระทบจากข้อมูลที่มีผลการเบี่ยงเบนสูง (Outlier)

จากการประเมินมูลค่าหุ้นโดยวิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น จะได้มูลค่าหุ้นของ RML548 อยู่ระหว่าง 19.06 – 29.77 บาทต่อหุ้น หรือคิดเป็นมูลค่าที่ 603.42 – 942.68 ล้านบาท

วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี (Price to Book Value Ratio Approach) จะคำนึงถึงฐานะการเงินขณะใดขณะหนึ่งของ RML548 เปรียบเทียบกับค่ามัธยฐานของอัตราส่วนดังกล่าวของกลุ่มบริษัทที่ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานทั้ง 5 ราย อย่างไรก็ตาม แต่ละบริษัทมีความแตกต่างกันในด้านของขนาดบริษัท โครงสร้างเงินทุน การถือหุ้นในบริษัทย่อย และ บริษัทร่วม รวมถึงการดำเนินงานของบริษัท ซึ่งส่งผลต่อทุนของบริษัท กำไรสุทธิและกำไรสะสมที่เป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชี เพราะฉะนั้นการประเมินมูลค่ากิจการโดยวิธีดังกล่าวนี้ไม่ได้คำนึงถึงความสามารถในการทำกำไรและผลการดำเนินงานของ RML548 ในอนาคต

ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าวิธีประเมินมูลค่ากิจการด้วยวิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชีต่อหุ้นไม่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของ RML548 ในครั้งนี้

3.2.4. วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรสุทธิต่อหุ้น (Price-to-Earnings Ratio Approach or P/E Ratio)

การประเมินมูลค่าหุ้นโดยวิธีนี้เป็นการนำกำไรสุทธิต่อหุ้น (Earnings per Share) ตามที่ปรากฏในงบการเงินในช่วง 12 เดือนย้อนหลัง จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ตามงบการเงินภายในที่ยังไม่ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของ RML548 คูณกับค่ามัธยฐานของอัตราส่วนราคาปิดต่อกำไรสุทธิต่อหุ้น (P/E) 7 วัน 15 วัน 30 วัน 60 วัน 90 วัน 180 วัน 270 วัน และ 360 วัน นับจากวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2568 ของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่สามารถเทียบเคียงกับ RML548 ตามหัวข้อ 3.2.3 วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี (Price to Book Value Approach: P/BV Ratio) เพื่อนำมาใช้ในการคำนวณสำหรับวิธีนี้

โดยวิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรสุทธิต่อหุ้น (Price to Earnings Ratio Approach) คำนึงถึงความสามารถในการทำกำไรของกิจการโดยเปรียบเทียบกับค่าเฉลี่ยของอัตราส่วนดังกล่าวของกลุ่มบริษัทที่ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานทั้ง 5 ราย ซึ่งถือเป็นวิธีประเมินมูลค่ากิจการที่เป็นที่นิยมกันพอสมควร ทั้งนี้เนื่องจากในช่วง 12 เดือนล่าสุด สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 RML548 มีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิในปี 2567 เท่ากับ (377.23) ล้านบาท จึงทำให้ไม่สามารถประเมินมูลค่ากิจการด้วยวิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรสุทธิต่อหุ้นได้

ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงไม่สามารถประเมินมูลค่ายุติธรรมของ RML548 ด้วยวิธีนี้ได้

- This space is intentionally left blank -

3.2.5. วิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow: DCF)

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของ RML548 ด้วยวิธีนี้ เป็นการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดสุทธิที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตด้วยอัตราคิดลดที่เหมาะสม เพื่อพิจารณาความเหมาะสมของราคาในการจำหน่ายหุ้นสามัญของ RML548 ในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำแบบประมาณการทางการเงิน (Financial model) เพื่อคำนวณหามูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ และพิจารณาถึงความสามารถในการสร้างรายได้และกำไรของอาคารสำนักงาน โดยมีสมมติฐานว่าสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นอาคารสำนักงานยังสามารถสร้างรายได้ค่าเช่าและกำไรจากการดำเนินธุรกิจต่อไปได้อย่างต่อเนื่อง (Going-Concern Basis) โดยอ้างอิงมาจากวันที่อาคารสำนักงานได้มีการเปิดทำการอย่างเป็นทางการในปี 2566 ซึ่งเป็นสมมติฐานสำคัญที่ใช้ในการจัดทำประมาณการทางการเงินและประเมินมูลค่ายุติธรรมของ RML548 โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้มีการอ้างอิงข้อมูลประกอบจากสัญญาเช่าและบริการในปัจจุบัน รวมถึงได้ประมาณการทางการเงินในระยะเวลาประมาณ 27.25 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึง 31 มีนาคม 2595 ตามระยะสัญญา โดยไม่ได้คำนึงถึงสิทธิในการขยายระยะเวลาเช่าเพิ่มเติมอีก 5 ปีที่ได้รับไว้ในสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวระหว่างบริษัทและผู้ให้เช่า โดยเป็นการขยายระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 เมษายน 2595 จนถึง 31 มีนาคม 2600 กล่าวคือที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ระยะเวลาเช่าเป็นไปตามสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวที่ได้รับไว้ถึง 31 มีนาคม 2595 และไม่ใช้สิทธิในการขยายระยะเวลาเช่าเพิ่มเติมอีก 5 ปี

ทั้งนี้ทางที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการศึกษาแบบประเมินทรัพย์สินที่ได้จัดทำโดย JLL อย่างไรก็ดี การประเมินของ JLL มีการกำหนดสมมติฐานของเงินสำรองไว้สำหรับการปรับปรุงในอนาคตเป็นข้อมูลที่ประมาณการขึ้นโดยอ้างอิงข้อมูลในธุรกิจอาคารสำนักงานโดยรวม ซึ่งแตกต่างจากงบประมาณการจ่ายลงทุนในการปรับปรุงอาคารในปี 2568 - 2595 ที่ประมาณการโดยบริษัท และยังไม่ได้รวมมูลค่าเงินที่ RML548 จะต้องสำรองการรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการ OCC ในที่สุดท้ายตามสัญญาเช่าที่ดินจำนวน 100 ล้านบาท¹ ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงไม่นำมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระมาใช้เป็นหลักในการอ้างอิง แต่จะใช้เพื่อประกอบการพิจารณา นอกจากนี้ทางที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำประมาณการทางการเงินดังกล่าวโดยอ้างอิงข้อมูลและสมมติฐานที่ได้รับจาก RML548 และการสัมภาษณ์ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องของ RML548 ภายใต้ภาวะเศรษฐกิจและสถานการณ์ปกติในปัจจุบัน หากภาวะเศรษฐกิจและปัจจัยภายนอกอื่นๆ รวมทั้งสถานการณ์ของ RML548 มีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินธุรกิจอาคารสำนักงานเฉพาะตัวของ RML548 ซึ่งมูลค่าที่ประเมินได้ในครั้งนี้จะเปลี่ยนแปลงไปเช่นเดียวกัน

หมายเหตุ: 1/ ในสัญญาเช่าที่ดินระบุให้ผู้เช่าสมทบเงินกองทุนจำนวนรวม 100,000,000 บาท เพื่อสำรองการรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการ OCC เพื่อส่งมอบที่ดินคืนให้แก่ผู้ให้เช่า ในกรณีที่ผู้ให้เช่าเลือกไม่รับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารโครงการ

ข้อมูลภาวะอุตสาหกรรมที่เกี่ยวกับข้อมูลที่น่ามาใช้เป็นสมมติฐานในการประเมินมูลค่า

ตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ และปริมณฑล (BMR) กำลังเผชิญกับการเปลี่ยนแปลงสำคัญที่เกิดจากปัจจัยหลายด้าน ไม่ว่าจะเป็นการเพิ่มขึ้นของอุปทาน พฤติกรรมการทำงานแบบไฮบริด (Hybrid Working) และแนวโน้มความยั่งยืนที่ได้รับความนิยมมากขึ้น การแข่งขันในตลาดมีความรุนแรงขึ้นเรื่อยๆ ส่งผลกระทบโดยตรงต่อค่าเช่าและอัตราค่าเช่าในแต่ละพื้นที่

ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงาน

โดยภาพรวมตลาดอาคารสำนักงาน ณ ปัจจุบัน พื้นที่อาคารสำนักงานทั้งหมดในกรุงเทพฯอยู่ที่ประมาณ 9.38 ล้านตารางเมตร และมีโครงการก่อสร้างเพิ่มเติมอีก 709,312 ตารางเมตร ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จระหว่างไตรมาสที่ 4 ปี 2567 ถึงปี 2571 นอกจากนี้ ยังมีพื้นที่อาคารสำนักงานที่อยู่ในแผนพัฒนาอีกกว่า 800,000 ตารางเมตร ทำให้ตลาดต้องรับมือกับอุปทานที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง อัตราการเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 81.80 ในไตรมาสที่ 3 ปี 2567 ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 จากไตรมาสก่อนหน้า เนื่องจากการโยกย้ายของผู้เช่าไปยังอาคารเกรด A+ ใหม่ อย่างไรก็ตาม อาคารเกรด B กลับเผชิญกับอัตราการเช่าที่ลดลงเนื่องจากการแข่งขันจากอาคารที่ใหม่กว่า

ค่าเช่าและอัตราการเช่าในแต่ละพื้นที่

นอกจากนี้ ในส่วนของอัตราค่าเช่าสามารถสรุปได้ดังนี้ ในส่วนของพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ค่าเช่าเฉลี่ยของอาคาร เกรด A+ เท่ากับ 1,180 บาท/ตร.ม./เดือน อาคาร เกรด A เท่ากับ 900 บาท/ตร.ม./เดือน อาคาร เกรด B เท่ากับ 710 บาท/ตร.ม./เดือน และอัตราการเช่าโดยรวมอยู่ที่ร้อยละ 81.80 แต่คาดว่าจะลดลงไปที่ร้อยละ 70.00 - 75.00 ภายในปี 2569 โดยที่ อาคารเกรด A+ และอาคารที่มีมาตรฐานสิ่งแวดล้อมยังมีอัตราการเช่าสูง แต่อาคารเก่ามีอัตราการเช่าลดลงเนื่องจากการแข่งขันจากอาคารใหม่ นอกจากนี้พื้นที่นอกศูนย์กลางธุรกิจ (Non-CBD) โดยมีค่าเช่าเฉลี่ยดังนี้ อาคาร เกรด A เท่ากับ 720 บาท/ตร.ม./เดือน อาคาร เกรด B เท่ากับ 552 บาท/ตร.ม./เดือน และอัตราการเช่าของอาคารเกรด B ใน Non-CBD ลดลงอย่างต่อเนื่อง โดยอยู่ที่ร้อยละ 76.00 และคาดว่าจะลดลงไปที่ร้อยละ 65.00 - 68.00 ภายในปี 2569 โดยที่อาคารที่อยู่ในทำเลที่เข้าถึงระบบขนส่งสาธารณะมีอัตราการเช่าดีกว่าอาคารที่อยู่ในทำเลที่เดินทางลำบาก และในส่วนของอาคารเกรด A+ ใหม่ มีค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 1,100 - 1,400 บาท/ตร.ม./เดือน และมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเป็น 1,150 - 1,450 บาท/ตร.ม./เดือน ในปี 2569 และอัตราการเช่าในปัจจุบันอยู่ที่ร้อยละ 75.00 - 80.00 และคาดว่าจะเพิ่มขึ้นไปที่ร้อยละ 77.00 - 82.00 ในปี 2569

แนวโน้มสำคัญที่ส่งผลต่อตลาด

หนึ่งในปัจจัยหลักที่กดดันตลาดอาคารสำนักงานคือ อุปทานที่ล้นตลาด การที่มีโครงการใหม่ ๆ แล้วเสร็จอย่างต่อเนื่อง ทำให้การแข่งขันด้านราคาสูงขึ้น เจ้าของอาคารเก่าต้องลดค่าเช่าหรือปรับปรุงอาคารเพื่อรักษาผู้เช่า นอกจากนี้ พฤติกรรมของผู้เช่าที่เปลี่ยนไป ยังเป็นอีกปัจจัยสำคัญ บริษัทต่าง ๆ หันมาใช้ระบบ Hybrid Working มากขึ้น ส่งผลให้บริษัทลดขนาดพื้นที่สำนักงานลง และเลือกย้ายไปยังอาคารที่ใหม่กว่าและมีคุณภาพสูงกว่า

อีกหนึ่งปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออาคารสำนักงานคือ ความนิยมของมาตรฐาน ESG และ Green Office อาคารที่ได้รับการรับรองความยั่งยืน เช่น LEED, WELL หรือ SmartScore ได้รับความสนใจจากบริษัทข้ามชาติที่ต้องการลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ในขณะที่เดียวกัน อาคารสำนักงานเก่าหลายแห่งเริ่มมีการปรับปรุงให้เป็นไปตามมาตรฐานเหล่านี้เพื่อแข่งขันในตลาด ปัจจุบันมีเพียงร้อยละ 24.00 ของอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯที่ได้รับการรับรองด้านความยั่งยืน แต่คาดว่าจะสัดส่วนนี้จะเพิ่มขึ้นในอนาคต

นอกจากนี้ในช่วงปี 2568 - 2569 คาดว่าตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯจะยังคงเผชิญกับแรงกดดันจากอุปทานที่เพิ่มขึ้น และความต้องการเช่าพื้นที่ที่ลดลงจากพฤติกรรมการทำงานที่เปลี่ยนไป อย่างไรก็ตาม อาคารที่ได้รับมาตรฐาน ESG และตั้งอยู่ในทำเลที่ดีจะยังคงได้รับความสนใจจากผู้เช่า ค่าเช่าใน CBD มีแนวโน้มทรงตัวหรือลดลง

เล็กน้อย ขณะที่ค่าเช่าใน Non-CBD และอาคารเก่าจะเผชิญแรงกดดันมากขึ้นจากการแข่งขันที่รุนแรงขึ้น อย่างไรก็ตาม ไรท์ดีทำเลในส่วนของผู้ที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ยังคงเป็นทำเลที่แข็งแกร่ง โดยเฉพาะอาคารเกรด A+ ที่มีมาตรฐานสิ่งแวดล้อม
ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่ออาคารสำนักงาน One City Centre (OCC) ของ RML548

อาคารสำนักงาน One City Centre (OCC) ของ RML548 จัดว่าเป็นอาคารสำนักงานเกรด A+ และได้รับรางวัล
 ดังนี้ LEED Gold Certified ในฐานะอาคารที่อนุรักษ์พลังงานและเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม โดย U.S. Green Building
 Council (USGBC) เป็นผู้รับรองในปี 2566 รางวัล Fitwel โดย Center for Active Design (CfAD) จากสหรัฐอเมริกาใน
 ระดับ 2 ดาว ในฐานะอาคารที่มีการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่โดดเด่นด้านคุณภาพและให้ความมั่นใจแก่ผู้เช่าเรื่อง
 ความเป็นมิตรต่อการทำงานและการใช้พื้นที่สำนักงาน รวมถึงรางวัลการพัฒนาอาคารสำนักงานแห่งปี (Office
 Development of the Year) จากเวที Real Estate Asia Awards 2564 ในไทย ด้วยนวัตกรรมการจัดการโครงการที่โดดเด่น
 ที่สุดในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก

จากข้อมูลภาวะอุตสาหกรรมข้างต้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าอาคารสำนักงาน OCC จะได้รับ
 ผลกระทบเชิงบวกจากแนวโน้มภาวะอุตสาหกรรมที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ทั้งนี้ทางอาคารสำนักงาน OCC ได้เปิดทำการ
 อย่างเป็นทางการเมื่อปี 2566 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงกำหนดให้อัตราการเช่าในโซนสำนักงานจะไปสูงสุดที่ร้อยละ
 90.47 ในปี 2573 โดยที่กำหนดให้การเพิ่มขึ้นของอัตราการเช่าระหว่างปี 2568 – 2573 เท่ากับร้อยละ 5.00 ภายใต้
 หลักการระมัดระวัง (Conservative Basis) เนื่องจากที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคำนึงถึงการเพิ่มขึ้นของอุปทานที่จะ
 เพิ่มขึ้นอีกในอนาคตซึ่งอาจจะทำให้ตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ กำลังเปลี่ยนแปลงไปสู่ ตลาดของผู้เช่าทำให้
 เจ้าของอาคารต้องแข่งขันกันอย่างหนักเพื่อดึงดูดผู้เช่า และให้อัตราการเช่าเติบโตเป็น 0 คงที่จนหมดระยะเวลาประมาณ
 การ ภายใต้สมมติฐานที่ไม่มีผู้เช่าย้ายออกตลอดจนหมดระยะเวลาประมาณการ

ที่มา: 1/ Krungsri Research Thailand Industry Outlook 2024-26 Office Building in BMR ฉบับเดือนกันยายน 2567

2/ CBRE Research, ไตรมาสที่ 3 ปี 2567

3/ ข้อมูลจาก RML

สมมติฐานสำคัญที่ใช้สำหรับการประเมินมูลค่าด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดมีดังนี้

3.2.5.1. รายได้

3.2.5.1.1. รายได้จากค่าเช่า

เนื่องจาก RML548 มีรายได้หลักมาจากการปล่อยเช่าพื้นที่ต่างๆในอาคารสำนักงาน โดยสามารถแบ่งประเภท
 ของพื้นที่เช่าได้ดังนี้ 1) พื้นที่เช่าสำหรับในส่วนของสำนักงาน 2) พื้นที่เช่าสำหรับในส่วนของพื้นที่ทำงานร่วม (Co-working
 space) 3) พื้นที่เก็บของสำหรับสำนักงาน 4) พื้นที่เช่าสำหรับในส่วนของร้านค้า 5) พื้นที่เช่าสำหรับในส่วนของร้านค้าที่
 ได้รับส่วนแบ่งรายได้ 6) พื้นที่เก็บของสำหรับร้านค้า โดยในปี 2565 – 2567 ทาง RML548 มีรายได้จากค่าเช่าเท่ากับ 1.07
 ล้านบาท 137.20 ล้านบาท และ 365.46 ล้านบาท เนื่องจากทางอาคารสำนักงานได้เริ่มเปิดทำการอย่างเป็นทางการและ
 เริ่มมีผู้เช่าย้ายเข้ามาในปี 2566 โดยสามารถสรุป พื้นที่ที่ทำการปล่อยเช่าและพื้นที่ที่มีการเช่าของปี 2566 และ 2567 ได้
 ดังนี้

รายละเอียด	พื้นที่ (ตร. เมตร)	ปี 2566		ปี 2567	
		พื้นที่ที่มีการเช่าของปี 2566 (ตร. เมตร)	อัตราการใช้พื้นที่ของปี 2566	พื้นที่ที่มีการเช่าของปี 2567 (ตร. เมตร)	อัตราการใช้พื้นที่ของปี 2567 (ร้อยละ)
1. พื้นที่เช่าสำหรับในส่วนของสำนักงาน	54,158.00	16,683.00	30.80%	27,491.00	50.76%
2. พื้นที่เช่าสำหรับในส่วนของพื้นที่ทำงานร่วม	5,228.00	2,541.00	48.60%	5,228.00	100.00%
3. พื้นที่เก็บของสำหรับสำนักงาน	1,184.00	171.48	14.48%	241.48	20.40%
4. พื้นที่เช่าสำหรับในส่วนของร้านค้า	948.52	242.52	25.57%	757.42	79.86%
5. พื้นที่เช่าสำหรับในส่วนของร้านค้าที่ได้รับส่วนแบ่งรายได้	617.00	617.00	100.00%	617.00	100.00%
6. พื้นที่เก็บของสำหรับร้านค้า	137.64	15.00	10.90%	78.64	57.13%
รวมพื้นที่ที่มีการเช่าทั้งหมด	62,273.16	20,270.00	32.55%	34,413.54	55.26%

ที่มา: ข้อมูลภายในของฝ่ายบริหาร RML ข้อมูล ณ ปี 2567

ทั้งนี้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้รายได้จากค่าเช่ามาจากสูตรการคำนวณดังนี้:

$$\text{รายได้จากค่าเช่า} = \text{พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด} * \text{อัตราค่าเช่า/ตร.เมตร/เดือน} * \text{จำนวนเดือนที่อาคารเปิดทำการต่อปี} * \text{อัตราการใช้พื้นที่ในแต่ละปี}$$

โดยกำหนดให้ทางอาคารสำนักงานเปิดทำการเป็นระยะเวลาเต็มปี หรือ 12 เดือน สำหรับปี 2568 – 2594 และในปี 2595 กำหนดให้อาคารสำนักงานมีระยะเวลาเปิดทำการ 3 เดือน เนื่องจากสัญญาเช่าพื้นที่ทั้งหมดในเดือนวันที่ 1 เมษายน 2595 และกำหนดให้อัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี โดยอ้างอิงจากข้อมูลสัญญาเช่าจากผู้เช่าที่มีมูลค่าการเช่าสูงสุด 5 ราย ณ ปี 2567 นอกจากนี้ทางที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าอุปสงค์ในการเช่าอาคารสำนักงานในพื้นที่ CBD ระหว่าง 2568 – 2569 มีแนวโน้มที่จะเติบโตขึ้นและจะค่อยๆลดลงไปในอนาคตเมื่อมีการเข้ามาของอาคารสำนักงานที่มากขึ้น (อ้างอิงจาก *Krungsri Research Thailand Industry Outlook 2024-26 Office Building in BMR ฉบับเดือนกันยายน 2567*)

ทั้งนี้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้พื้นที่ให้เช่า อัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่อตารางเมตรต่อเดือน และอัตราการใช้พื้นที่ของปี 2567 มีสมมติฐานดังนี้

รายละเอียด	พื้นที่ ^{1/} (ตร. เมตร)	อัตราค่าเช่า/ตร.เมตร/เดือน ^{2/} (บาท)	อัตราการใช้พื้นที่ของปี 2567 ^{3/}	สมมติฐาน
1. พื้นที่เช่าสำหรับในส่วนของสำนักงาน	54,158.00	1,217.39	50.76%	- ในปี 2568 กำหนดให้อัตราการใช้พื้นที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.71 ตามข้อมูลผู้เช่าที่ทำสัญญากับ RML548 ในปี 2568 และหลังจากนั้น กำหนดให้อัตราการใช้พื้นที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ^{4/} ในปี 2569 – 2573 และให้อัตราการใช้พื้นที่เติบโตเป็น 0 คงที่จนหมดระยะเวลา

รายละเอียด	พื้นที่ ^{1/} (ตร. เมตร)	อัตราค่าเช่า/ ตร.เมตร/ เดือน ^{2/} (บาท)	อัตราการใช้พื้นที่ของปี 2567 ^{3/}	สมมติฐาน
				<p>ประมาณการ ภายใต้สมมติฐานที่จะไม่มีผู้เช่าย้ายออก ตลอดจนหมดระยะเวลาประมาณการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - กำหนดให้อัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี โดยอ้างอิงจากข้อมูลสัญญาเช่าจากผู้เช่าที่มีมูลค่าการเช่าสูงสุด 5 ราย ณ ปี 2567
2. พื้นที่เช่าสำหรับใน ส่วนของพื้นที่ทำงาน ร่วม	5,228.00	847.14	100.00%	<ul style="list-style-type: none"> - กำหนดให้อัตราการใช้พื้นที่เช่าคงที่จากปี 2567 จนหมดระยะเวลา ประมาณการ - กำหนดให้อัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี โดยอ้างอิงจากข้อมูลสัญญาเช่าจากผู้เช่าในส่วนของสำนักงาน
3. พื้นที่เก็บของสำหรับ สำนักงาน	1,184.00	660.00	20.40%	<ul style="list-style-type: none"> - กำหนดให้อัตราการใช้พื้นที่เช่าเพิ่มขึ้นตามค่าเฉลี่ยของร้อยละระหว่าง การเพิ่มขึ้นของพื้นที่เช่าสำหรับในส่วนของสำนักงานต่อการ เพิ่มขึ้นของพื้นที่เก็บของสำหรับสำนักงานในปี 2566 และ 2567 คูณด้วย พื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้นของส่วนสำนักงาน ตลอดระยะเวลา ประมาณการ - กำหนดให้อัตราค่าเช่าคงที่ตลอดระยะเวลาประมาณการ
4. พื้นที่เช่าสำหรับใน ส่วนของร้านค้า	948.52	2,227.42	79.86%	<ul style="list-style-type: none"> - กำหนดให้อัตราการใช้พื้นที่เช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 15 ในปี 2568 และร้อยละ 5 ในปี 2569 และให้อัตราการใช้พื้นที่เช่าเติบโตเป็น 0 คงที่จน หมดระยะเวลาประมาณการ ภายใต้สมมติฐานที่จะไม่มีผู้เช่า ย้ายออกตลอดหรือหากมีผู้เช่าย้ายออกจะสามารถหาผู้เช่าราย ใหม่มาทดแทนได้ จนหมดระยะเวลาประมาณการ เนื่องจาก อาคาร OCC เป็นอาคารสำนักงานเกรด A+ - กำหนดให้อัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี โดยอ้างอิงจากข้อมูลสัญญาเช่าจากผู้เช่าในส่วนของสำนักงาน
5. พื้นที่เช่าสำหรับใน ส่วนของร้านค้าที่ ได้รับส่วนแบ่งรายได้	617.00	443.14	100.00%	<ul style="list-style-type: none"> - กำหนดให้อัตราการใช้พื้นที่เช่าคงที่จากปี 2567 จนหมดระยะเวลา ประมาณการ - กำหนดให้อัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี โดยอ้างอิงจากข้อมูลสัญญาเช่าจากผู้เช่าในส่วนของสำนักงาน
6. พื้นที่เก็บของสำหรับ ร้านค้า	137.64	675.00	57.13%	<ul style="list-style-type: none"> - กำหนดให้เพิ่มขึ้นตามค่าเฉลี่ยของร้อยละระหว่างการเพิ่มขึ้น ของพื้นที่เช่าสำหรับในส่วนของร้านค้าต่อการเพิ่มขึ้นของพื้นที่ เก็บของสำหรับร้านค้าในปี 2566 และ 2567 คูณด้วย พื้นที่เช่า ที่เพิ่มขึ้นของส่วนร้านค้า ตลอดระยะเวลาประมาณการ - กำหนดให้อัตราค่าเช่าคงที่ตลอดระยะเวลาประมาณการ

หมายเหตุ: 1/ พื้นที่ให้เช่าอ้างอิงมาจากข้อมูลภายในของฝ่ายบริหาร RML ข้อมูล ณ ปี 2567

2/ อัตราค่าเช่าเฉลี่ยอ้างอิงมาจากข้อมูลภายในของฝ่ายบริหาร RML ข้อมูล ณ ปี 2567

3/ อัตราการเช่าพื้นที่ของปี 2567 อ้างอิงมาจากข้อมูลภายในของฝ่ายบริหาร RML

4/ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าอุปสงค์ในการเช่าอาคารสำนักงานในพื้นที่ CBD ระหว่าง 2568 – 2569 มีแนวโน้มที่จะเติบโตขึ้นและจะค่อยๆลดลงไปในอนาคตเมื่อมีการเข้ามาของอาคารสำนักงานที่มากขึ้น อ้างอิงมาจาก Krungsri Research Thailand Industry Outlook 2567-2569 Office Building in BMR ฉบับเดือนกันยายน 2567

จากข้อมูลข้างต้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงกำหนดสมมติฐานพื้นที่ที่มีการเช่าของอาคารสำนักงานและอัตราการเช่าของอาคารสำนักงาน สำหรับปี 2568 – 2573 ได้ดังนี้ และกำหนดให้พื้นที่ที่มีการเช่าของอาคารสำนักงานและอัตราการเช่าของอาคารสำนักงานคงที่ตั้งแต่ปี 2574 – 2595 โดยอ้างอิงปี 2573 เป็นปีฐานเนื่องจากภายใต้สมมติฐานตามหลักการระมัดระวัง (Conservative Basis) ทางที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงกำหนดว่าจะไม่มีผู้เช่าพื้นที่เพิ่มเติมตั้งแต่ปี 2574 – 2595

	รายละเอียด	2568	2569	2570	2571	2572	2573
1	พื้นที่เช่าสำหรับในส่วนของสำนักงาน (ตร.เมตร) อัตราการเช่า	35,457.00 65.47%	38,164.90 70.47%	40,872.80 75.47%	43,580.70 80.47%	46,288.60 85.47%	48,996.50 90.47%
2	พื้นที่เช่าสำหรับในส่วนของพื้นที่ทำงานร่วม (ตร.เมตร) อัตราการเช่า	5,228.00 100.00%	5,228.00 100.00%	5,228.00 100.00%	5,228.00 100.00%	5,228.00 100.00%	5,228.00 100.00%
3	พื้นที่เก็บของสำหรับสำนักงาน (ตร.เมตร) อัตราการเช่า	241.48 20.40%	256.60 21.67%	271.73 22.95%	286.85 24.23%	301.98 25.50%	317.10 26.78%
4	พื้นที่เช่าสำหรับในส่วนของร้านค้า (ตร.เมตร) อัตราการเช่า	899.80 94.86%	947.22 99.86%	947.22 99.86%	947.22 99.86%	947.22 99.86%	947.22 99.86%
5	พื้นที่เช่าสำหรับในส่วนของร้านค้าที่ได้รับส่วนแบ่งรายได้ (ตร.เมตร) อัตราการเช่า	617.00 100.00%	617.00 100.00%	617.00 100.00%	617.00 100.00%	617.00 100.00%	617.00 100.00%
6	พื้นที่เก็บของสำหรับร้านค้า (ตร.เมตร) อัตราการเช่า	91.83 66.72%	96.23 69.91%	96.23 69.91%	96.23 69.91%	96.23 69.91%	96.23 69.91%

3.2.5.1.2. รายได้อื่นๆ

รายได้อื่นประกอบไปด้วย รายได้ค่าไฟฟ้า รายได้ค่าประปา รายได้ค่าแก๊สหุงต้ม รายได้ค่าโทรศัพท์ และ รายได้ค่าที่จอดรถ ทั้งนี้ในปี 2565 – 2567 ทาง RML548 มีรายได้อื่นๆ เท่ากับ 25.23 ล้านบาท และ 46.46 ล้านบาทตามลำดับ โดยในปี 2565 ยังไม่มีรายได้จากในสวนรายได้อื่นๆ ทั้งนี้ที่ปรึกษาการเงินอิสระกำหนดให้รายได้อื่นมีสมมติฐานดังนี้

- กำหนดให้รายได้ค่าไฟฟ้ามาจากการนำรายได้ค่าไฟฟ้าต่อจำนวนพื้นที่ที่มีการเช่าของปี 2567 คูณด้วยพื้นที่ที่มีการเช่าในปีนั้นๆ และกำหนดให้อัตราค่าไฟฟ้าที่เรียกเก็บจากผู้เช่าเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี อ้างอิงมาจากข้อมูลสัญญาเช่าจากผู้เช่าที่มีมูลค่าการเช่าสูงสุด 5 ราย ณ ปี 2567

- กำหนดให้รายได้ค่าประปาจากการนำรายได้ค่าประปาต่อจำนวนพื้นที่ที่มีการเช่า คุณด้วยพื้นที่ที่มีการเช่าในปีนั้นๆ และกำหนดให้อัตราค่าประปาที่เรียกเก็บจากผู้เช่าเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี อ้างอิงมาจากข้อมูลสัญญาเช่าจากผู้เช่าที่มีมูลค่าการเช่าสูงสุด 5 ราย ณ ปี 2567
- กำหนดให้รายได้ค่าแก๊สหุงต้มมาจากการนำรายได้ค่าแก๊สหุงต้มต่อจำนวนพื้นที่ในส่วนของร้านค้าที่มีการเช่า คุณด้วยพื้นที่ในส่วนของร้านค้าที่มีการเช่าในปีนั้นๆ และกำหนดให้อัตราค่าแก๊สหุงต้มที่เรียกเก็บจากผู้เช่าเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี อ้างอิงมาจากข้อมูลสัญญาเช่าจากผู้เช่าที่มีมูลค่าการเช่าสูงสุด 5 ราย ณ ปี 2567
- กำหนดให้รายได้ค่าโทรศัพท์ที่ได้มาจากการนำรายได้ค่าโทรศัพท์ต่อจำนวนพื้นที่ที่มีการเช่า คุณด้วยพื้นที่ที่มีการเช่าในปีนั้นๆ และกำหนดให้อัตราค่าโทรศัพท์ที่เรียกเก็บจากผู้เช่าเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี อ้างอิงมาจากข้อมูลสัญญาเช่าจากผู้เช่าที่มีมูลค่าการเช่าสูงสุด 5 ราย ณ ปี 2567
- กำหนดให้รายได้ค่าที่จอดรถแบ่งเป็นรายได้จากการจ่ายค่าที่จอดรถรายเดือน และรายได้จากผู้มาติดต่อ โดยภายในตึก OCC มีที่จอดรถสำหรับรถยนต์จำนวน 834 ที่ แบ่งเป็นที่จอดแบบธรรมดา 434 ที่ และ แบบอัตโนมัติ 400 ที่ และที่จอดรถสำหรับรถจักรยานยนต์จำนวน 176 ที่ โดยทางRML548มีนโยบายที่จะให้ที่จอดรถฟรีแก่ผู้เช่าพื้นที่ 1 คันต่อ 100 ตร.เมตร ที่มีการเช่าต่อเดือน และแบ่งสัดส่วนการจอดที่อาคารจอดรถธรรมดา ต่อ ลิฟต์จอดรถอัตโนมัติที่สัดส่วนครั้งต่อครั้ง และให้ผู้เช่าที่จ่ายค่าที่จอดรถรายเดือนจอดรถได้เฉพาะในส่วนของที่จอดรถอัตโนมัติ โดยมีสมมติฐานดังนี้
 - กำหนดให้มีผู้จ่ายค่าเช่าที่จอดรถรายเดือนของที่จอดรถยนต์และรถจักรยานยนต์ เท่ากับร้อยละ 0.56 และ 0.29 ของพื้นที่ที่มีการเช่าทั้งหมด และกำหนดให้ไม่เกินพื้นที่ที่จอดรถที่ว่างของเดือนนั้นๆ
 - กำหนดให้มีผู้มาติดต่อพร้อมรถยนต์และผู้มาติดต่อพร้อมรถจักรยานยนต์ เท่ากับร้อยละ 9.24 และ 1.63 ของพื้นที่ที่มีการเช่าทั้งหมด และกำหนดให้ไม่เกินพื้นที่ที่จอดรถที่ว่างของเดือนนั้นๆ
 - กำหนดค่าสมัครสมาชิกที่จอดรถรายเดือนของรถยนต์และรถจักรยานยนต์ อยู่ที่ 3,074.45 บาท และ 562.03 บาท ต่อเดือน และกำหนดให้อัตราค่าที่จอดรถรายเดือนเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี โดยอ้างอิงมาจากข้อมูลรายได้ที่จอดรถเฉลี่ยของปี 2567 ของฝ่ายบริหาร RML
 - กำหนดให้ค่าที่จอดรถสำหรับผู้มาติดต่อของรถยนต์และรถจักรยานยนต์ อยู่ที่ 158.62 บาท และ 81.08 บาท ต่อคัน และกำหนดให้คงที่ตลอดระยะเวลาประมาณการ โดยอ้างอิงมาจากข้อมูลรายได้ที่จอดรถเฉลี่ยของปี 2567 ของฝ่ายบริหาร RML

จากข้อมูลข้างต้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงกำหนดสมมติฐานรายได้อื่น สำหรับปี 2568 – 2595 ได้ดังนี้

รายละเอียด	2568	2569	2570	2571	2572	2573
รายได้ค่าไฟฟ้าต่อพื้นที่ที่มีการเช่า (บาท)	533.64	533.64	533.64	587.00	587.00	587.00
อัตรการเติบโตของราคา	-	-	-	10.00%	-	-
รายได้ค่าประปาต่อพื้นที่ที่มีการเช่า (บาท)	237.56	237.56	237.56	261.32	261.32	261.32
อัตรการเติบโตของราคา	-	-	-	10.00%	-	-
รายได้ค่าแก๊สหุงต้มต่อพื้นที่ที่มีการเช่า (บาท)	555.69	555.69	555.69	611.26	611.26	611.26

รายละเอียด	2568	2569	2570	2571	2572	2573
อัตราการเติบโตของราคา	-	-	-	10.00%	-	-
รายได้ค่าโทรศัพท์ต่อพื้นที่ที่มีการเช่า (บาท)	30.51	30.51	30.51	33.56	33.56	33.56
อัตราการเติบโตของราคา	-	-	-	10.00%	-	-
รายได้ค่าที่จอดรถ						
สมัครสมาชิกที่จอดรถยนต์รายเดือน						
จำนวนผู้สมัครสมาชิกที่จอดรถต่อเดือน	204.00	205.00	191.00	178.00	164.00	151.00
ราคาค่าที่จอดรถต่อปี (บาท)	36,893.44	36,893.44	36,893.44	40,582.79	40,582.79	40,582.79
อัตราการเติบโตของราคา (ร้อยละ)	-	-	-	10.00%	-	-
ผู้มาติดต่อพร้อมรถยนต์						
จำนวนผู้มาติดต่อพร้อมรถยนต์ต่อปี	40,332.00	43,392.00	46,392.00	49,392.00	52,404.00	55,404.00
ราคาค่าที่จอดรถต่อผู้มาติดต่อ (บาท)	158.62	158.62	158.62	158.62	158.62	158.62
สมัครสมาชิกที่จอดรถจักรยานยนต์รายเดือน						
จำนวนผู้สมัครสมาชิกที่จอดรถต่อเดือน	105.00	113.00	121.00	129.00	136.00	144.00
ราคาค่าที่จอดรถต่อปี (บาท)	6,744.41	6,744.41	6,744.41	7,418.85	7,418.85	7,418.85
อัตราการเติบโตของราคา (ร้อยละ)	-	-	-	10.00%	-	-
ผู้มาติดต่อพร้อมรถจักรยานยนต์						
จำนวนผู้มาติดต่อพร้อมรถจักรยานยนต์ต่อปี	7,104.00	7,644.00	8,172.00	8,700.00	9,228.00	9,756.00
ราคาค่าที่จอดรถต่อผู้มาติดต่อ (บาท)	81.08	81.08	81.08	81.08	81.08	81.08

รายละเอียด	2574	2575	2576	2577	2578	2579
รายได้ค่าไฟฟ้าต่อพื้นที่ที่มีการเช่า (บาท)	645.71	645.71	645.71	710.28	710.28	710.28
อัตราการเติบโตของราคา	10.00%	-	-	10.00%	-	-
รายได้ค่าประปาต่อพื้นที่ที่มีการเช่า (บาท)	287.45	287.45	287.45	316.20	316.20	316.20
อัตราการเติบโตของราคา	10.00%	-	-	10.00%	-	-
รายได้ค่าแก๊สต่อพื้นที่ที่มีการเช่า (บาท)	672.38	672.38	672.38	739.62	739.62	739.62
อัตราการเติบโตของราคา	10.00%	-	-	10.00%	-	-
รายได้ค่าโทรศัพท์ต่อพื้นที่ที่มีการเช่า (บาท)	36.92	36.92	36.92	40.61	40.61	40.61
อัตราการเติบโตของราคา	10.00%	-	-	10.00%	-	-
รายได้ค่าที่จอดรถ						
สมัครสมาชิกที่จอดรถยนต์รายเดือน						
จำนวนผู้สมัครสมาชิกที่จอดรถต่อเดือน	151.00	151.00	151.00	151.00	151.00	151.00
ราคาค่าที่จอดรถต่อปี (บาท)	44,641.06	44,641.06	44,641.06	49,105.17	49,105.17	49,105.17
อัตราการเติบโตของราคา (ร้อยละ)	10.00%	-	-	10.00%	-	-
ผู้มาติดต่อพร้อมรถยนต์						
จำนวนผู้มาติดต่อพร้อมรถยนต์ต่อปี	55,404.00	55,404.00	55,404.00	55,404.00	55,404.00	55,404.00
ราคาค่าที่จอดรถต่อผู้มาติดต่อ (บาท)	158.62	158.62	158.62	158.62	158.62	158.62
สมัครสมาชิกที่จอดรถจักรยานยนต์รายเดือน						
จำนวนผู้สมัครสมาชิกที่จอดรถต่อเดือน	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00
ราคาค่าที่จอดรถต่อปี (บาท)	8,160.73	8,160.73	8,160.73	8,976.81	8,976.81	8,976.81

รายละเอียด	2574	2575	2576	2577	2578	2579
อัตราการเติบโตของราคา (ร้อยละ)	10.00%	-	-	10.00%	-	-
ผู้มาติดต่อพร้อมรถจักรยานยนต์						
จำนวนผู้มาติดต่อพร้อมรถจักรยานยนต์ต่อปี	9,756.00	9,756.00	9,756.00	9,756.00	9,756.00	9,756.00
ราคาค่าที่จอดรถต่อผู้มาติดต่อ (บาท)	81.08	81.08	81.08	81.08	81.08	81.08

รายละเอียด	2580	2581	2582	2583	2584	2585
รายได้ค่าไฟฟ้าต่อพื้นที่ที่มีการเช่า (บาท)	781.30	781.30	781.30	859.43	859.43	859.43
อัตราการเติบโตของราคา	10.00%	-	-	10.00%	-	-
รายได้ค่าประปาต่อพื้นที่ที่มีการเช่า (บาท)	347.82	347.82	347.82	382.60	382.60	382.60
อัตราการเติบโตของราคา	10.00%	-	-	10.00%	-	-
รายได้ค่าแก๊สหุงต้มต่อพื้นที่ที่มีการเช่า (บาท)	813.58	813.58	813.58	894.94	894.94	894.94
อัตราการเติบโตของราคา	10.00%	-	-	10.00%	-	-
รายได้ค่าโทรศัพท์ต่อพื้นที่ที่มีการเช่า (บาท)	44.67	44.67	44.67	49.14	49.14	49.14
อัตราการเติบโตของราคา	10.00%	-	-	10.00%	-	-
รายได้ค่าที่จอดรถ						
สมัครสมาชิกที่จอดรถยนต์รายเดือน						
จำนวนผู้สมัครสมาชิกที่จอดรถต่อเดือน	151.00	151.00	151.00	151.00	151.00	151.00
ราคาค่าที่จอดรถต่อปี (บาท)	54,015.69	54,015.69	54,015.69	59,417.26	59,417.26	59,417.26
อัตราการเติบโตของราคา (ร้อยละ)	10.00%	-	-	10.00%	-	-
ผู้มาติดต่อพร้อมรถยนต์						
จำนวนผู้มาติดต่อพร้อมรถยนต์ต่อปี	55,404.00	55,404.00	55,404.00	55,404.00	55,404.00	55,404.00
ราคาค่าที่จอดรถต่อผู้มาติดต่อ (บาท)	158.62	158.62	158.62	158.62	158.62	158.62
สมัครสมาชิกที่จอดรถจักรยานยนต์รายเดือน						
จำนวนผู้สมัครสมาชิกที่จอดรถต่อเดือน	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00
ราคาค่าที่จอดรถต่อปี (บาท)	9,874.49	9,874.49	9,874.49	10,861.94	10,861.94	10,861.94
อัตราการเติบโตของราคา (ร้อยละ)	10.00%	-	-	10.00%	-	-
ผู้มาติดต่อพร้อมรถจักรยานยนต์						
จำนวนผู้มาติดต่อพร้อมรถจักรยานยนต์ต่อปี	9,756.00	9,756.00	9,756.00	9,756.00	9,756.00	9,756.00
ราคาค่าที่จอดรถต่อผู้มาติดต่อ (บาท)	81.08	81.08	81.08	81.08	81.08	81.08

รายละเอียด	2586	2587	2588	2589	2590	2591
รายได้ค่าไฟฟ้าต่อพื้นที่ที่มีการเช่า (บาท)	945.38	945.38	945.38	1039.91	1039.91	1039.91
อัตราการเติบโตของราคา	10.00%	-	-	10.00%	-	-
รายได้ค่าประปาต่อพื้นที่ที่มีการเช่า (บาท)	420.86	420.86	420.86	462.94	462.94	462.94
อัตราการเติบโตของราคา	10.00%	-	-	10.00%	-	-
รายได้ค่าแก๊สหุงต้มต่อพื้นที่ที่มีการเช่า (บาท)	984.43	984.43	984.43	1082.88	1082.88	1082.88
อัตราการเติบโตของราคา	10.00%	-	-	10.00%	-	-
รายได้ค่าโทรศัพท์ต่อพื้นที่ที่มีการเช่า (บาท)	54.05	54.05	54.05	59.46	59.46	59.46
อัตราการเติบโตของราคา	10.00%	-	-	10.00%	-	-

รายละเอียด	2586	2587	2588	2589	2590	2591
รายได้ค่าที่จอดรถ						
สมัครสมาชิกที่จอดรถยนต์รายเดือน						
จำนวนผู้สมัครสมาชิกที่จอดรถต่อเดือน	151.00	151.00	151.00	151.00	151.00	151.00
ราคาค่าที่จอดรถต่อปี (บาท)	65,358.98	65,358.98	65,358.98	71,894.88	71,894.88	71,894.88
อัตราการเติบโตของราคา (ร้อยละ)	10.00%	-	-	10.00%	-	-
ผู้มาติดต่อพร้อมรถยนต์						
จำนวนผู้มาติดต่อพร้อมรถยนต์ต่อปี	55,404.00	55,404.00	55,404.00	55,404.00	55,404.00	55,404.00
ราคาค่าที่จอดรถต่อผู้มาติดต่อ (บาท)	158.62	158.62	158.62	158.62	158.62	158.62
สมัครสมาชิกที่จอดรถจักรยานยนต์รายเดือน						
จำนวนผู้สมัครสมาชิกที่จอดรถต่อเดือน	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00
ราคาค่าที่จอดรถต่อปี (บาท)	11,948.13	11,948.13	11,948.13	13,142.94	13,142.94	13,142.94
อัตราการเติบโตของราคา (ร้อยละ)	10.00%	-	-	10.00%	-	-
ผู้มาติดต่อพร้อมรถจักรยานยนต์						
จำนวนผู้มาติดต่อพร้อมรถจักรยานยนต์ต่อปี	9,756.00	9,756.00	9,756.00	9,756.00	9,756.00	9,756.00
ราคาค่าที่จอดรถต่อผู้มาติดต่อ (บาท)	81.08	81.08	81.08	81.08	81.08	81.08

รายละเอียด	2592	2593	2594	2595 ^{1/}
รายได้ค่าไฟฟ้าต่อพื้นที่ที่มีการเช่า (บาท)	1143.91	1143.91	1143.91	1258.30
อัตราการเติบโตของราคา	10.00%	-	-	10.00%
รายได้ค่าประปาต่อพื้นที่ที่มีการเช่า (บาท)	509.24	509.24	509.24	560.16
อัตราการเติบโตของราคา	10.00%	-	-	10.00%
รายได้ค่าแก๊สหุงต้มต่อพื้นที่ที่มีการเช่า (บาท)	1191.16	1191.16	1191.16	1310.28
อัตราการเติบโตของราคา	10.00%	-	-	10.00%
รายได้ค่าโทรศัพท์ต่อพื้นที่ที่มีการเช่า (บาท)	65.40	65.40	65.40	71.94
อัตราการเติบโตของราคา	10.00%	-	-	10.00%
รายได้ค่าที่จอดรถ				
สมัครสมาชิกที่จอดรถยนต์รายเดือน				
จำนวนผู้สมัครสมาชิกที่จอดรถต่อเดือน	151.00	151.00	151.00	151.00
ราคาค่าที่จอดรถต่อปี (บาท)	79,084.37	79,084.37	79,084.37	21,748.20
อัตราการเติบโตของราคา (ร้อยละ)	10.00%	-	-	10.00%
ผู้มาติดต่อพร้อมรถยนต์				
จำนวนผู้มาติดต่อพร้อมรถยนต์ต่อปี	55,404.00	55,404.00	55,404.00	13,851.00
ราคาค่าที่จอดรถต่อผู้มาติดต่อ (บาท)	158.62	158.62	158.62	158.62
สมัครสมาชิกที่จอดรถจักรยานยนต์รายเดือน				
จำนวนผู้สมัครสมาชิกที่จอดรถต่อเดือน	144.00	144.00	144.00	144.00
ราคาค่าที่จอดรถต่อปี (บาท)	14,457.24	14,457.24	14,457.24	3,975.74
อัตราการเติบโตของราคา (ร้อยละ)	10.00%	-	-	10.00%
ผู้มาติดต่อพร้อมรถจักรยานยนต์				
จำนวนผู้มาติดต่อพร้อมรถจักรยานยนต์ต่อปี	9,756.00	9,756.00	9,756.00	2,439.00

รายละเอียด	2592	2593	2594	2595 ^{1/}
ราคาเช่าที่จอดรถต่อผู้มาติดต่อ (บาท)	81.08	81.08	81.08	81.08

หมายเหตุ: 1/ในปี 2595 ทาง RML548 จะหมดสัญญากับผู้ให้เช่า ณ วันที่ 1 เมษายน 2595 โดยทางที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ไม่มีการต่อสัญญา

3.2.5.1.3. ตารางสรุปรายได้ตลอดระยะเวลาประมาณการ

จากข้อมูลข้างต้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงกำหนดประมาณการรายได้จากค่าเช่าและรายได้อื่น สำหรับปี 2568 – 2595 ได้ดังนี้ ทั้งนี้ทางอาคารสำนักงานได้มีการเปิดทำการอย่างเป็นทางการเมื่อปี 2566

รายละเอียด (หน่วย: ล้านบาท)	2566 ^{1/}	2567 ^{2/}
รายได้ค่าเช่า	162.44 ^{3/}	365.46
รายได้อื่น	0.36 ^{4/}	60.32 ^{5/}
รวมรายได้ทั้งหมด	162.80	425.78

หมายเหตุ: 1/ งบการเงินตรวจสอบ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

2/ งบการเงินภายในจากฝ่ายบริหารที่ยังไม่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

3/ รายได้ค่าเช่าในปี 2566 ประกอบไปด้วยรายได้ค่าเช่า รายได้ค่าไฟฟ้า รายได้ค่าประปา รายได้ค่าแก๊สหุงต้ม รายได้ค่าโทรศัพท์ และรายได้ค่าที่จอดรถ อ้างอิงจากงบการเงินตรวจสอบ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

4/ รายได้อื่นในปี 2566 ประกอบไปด้วย รายได้ดอกเบี้ยรับและรายได้เบ็ดเตล็ด อ้างอิงจากงบการเงินตรวจสอบ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

5/ รายได้อื่นในปี 2567 ประกอบไปด้วย รายได้ค่าไฟฟ้า รายได้ค่าประปา รายได้ค่าแก๊สหุงต้ม รายได้ค่าโทรศัพท์ รายได้ค่าที่จอดรถ รายได้ดอกเบี้ยรับ และรายได้เบ็ดเตล็ด อ้างอิงจากงบการเงินภายในจากฝ่ายบริหารที่ยังไม่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

รายละเอียด (หน่วย: ล้านบาท)	2568	2569	2570	2571	2572	2573
1. พื้นที่เช่าสำหรับในส่วนของสำนักงาน (ตร.เมตร)	35,457.00	38,164.90	40,872.80	43,580.70	46,288.60	48,996.50
ราคาต่อตร.เมตรต่อปี (บาท)	14,608.70	14,608.70	14,608.70	16,069.57	16,069.57	16,069.57
2. พื้นที่เช่าสำหรับในส่วนของพื้นที่ทำงานร่วม (ตร.เมตร)	5,228.00	5,228.00	5,228.00	5,228.00	5,228.00	5,228.00
ราคาต่อตร.เมตรต่อปี (บาท)	10,165.70	10,165.70	10,165.70	11,182.27	11,182.27	11,182.27
3. พื้นที่เก็บของสำหรับสำนักงาน (ตร.เมตร)	241.48	256.60	271.73	286.85	301.98	317.10
ราคาต่อตร.เมตรต่อปี (บาท)	7,920.00	7,920.00	7,920.00	7,920.00	7,920.00	7,920.00
4. พื้นที่เช่าสำหรับในส่วนของร้านค้า (ตร.เมตร)	899.80	947.22	947.22	947.22	947.22	947.22
ราคาต่อตร.เมตรต่อปี (บาท)	26,728.99	26,728.99	26,728.99	29,401.88	29,401.88	29,401.88
5. พื้นที่เช่าสำหรับในส่วนของร้านค้าที่ได้รับส่วนแบ่งรายได้ (ตร.เมตร)	617.00	617.00	617.00	617.00	617.00	617.00
ราคาต่อตร.เมตรต่อปี (บาท)	5,317.68	5,317.68	5,317.68	5,849.45	5,849.45	5,849.45
6. พื้นที่เก็บของสำหรับร้านค้า (ตร.เมตร)	91.83	96.23	96.23	96.23	96.23	96.23
ราคาต่อตร.เมตรต่อปี (บาท)	8,100.00	8,100.00	8,100.00	8,100.00	8,100.00	8,100.00
รวมรายได้ค่าเช่า	601.11	642.10	681.78	793.29	836.93	880.56

รายละเอียด (หน่วย:ล้านบาท)	2568	2569	2570	2571	2572	2573
รายได้อื่นๆ						
รายได้ค่าไฟฟ้า	22.70	24.18	25.63	29.79	31.39	32.99
รายได้ค่าประปา	10.10	10.76	11.41	13.26	13.98	14.69
รายได้ค่าแก๊สหุงต้ม	0.50	0.53	0.53	0.58	0.58	0.58
รายได้ค่าโทรศัพท์	1.30	1.38	1.47	1.70	1.79	1.89
รายได้ค่าที่จอดรถ	15.21	15.83	15.88	16.72	16.73	16.78
รวมรายได้อื่น	49.81	52.68	54.92	62.06	64.47	66.92
รวมรายได้ทั้งหมด	650.92	694.78	736.69	855.36	901.40	947.48

รายละเอียด (หน่วย:ล้านบาท)	2574	2575	2576	2577	2578	2579
1. พื้นที่เช่าสำหรับในส่วนของสำนักงาน (ตร.เมตร)	48,996.50	48,996.50	48,996.50	48,996.50	48,996.50	48,996.50
ราคาต่อตร.เมตรต่อปี (บาท)	17,676.52	17,676.52	17,676.52	19,444.17	19,444.17	19,444.17
2. พื้นที่เช่าสำหรับในส่วนของพื้นที่ทำงานร่วม (ตร.เมตร)	5,228.00	5,228.00	5,228.00	5,228.00	5,228.00	5,228.00
ราคาต่อตร.เมตรต่อปี (บาท)	12,300.50	12,300.50	12,300.50	13,530.55	13,530.55	13,530.55
3. พื้นที่เก็บของสำหรับสำนักงาน (ตร.เมตร)	317.10	317.10	317.10	317.10	317.10	317.10
ราคาต่อตร.เมตรต่อปี (บาท)	7,920.00	7,920.00	7,920.00	7,920.00	7,920.00	7,920.00
4. พื้นที่เช่าสำหรับในส่วนของร้านค้า (ตร.เมตร)	947.22	947.22	947.22	947.22	947.22	947.22
ราคาต่อตร.เมตรต่อปี (บาท)	32,342.07	32,342.07	32,342.07	35,576.28	35,576.28	35,576.28
5. พื้นที่เช่าสำหรับในส่วนของร้านค้าที่ได้รับส่วนแบ่งรายได้ (ตร.เมตร)	617.00	617.00	617.00	617.00	617.00	617.00
ราคาต่อตร.เมตรต่อปี (บาท)	6,434.39	6,434.39	6,434.39	7,077.83	7,077.83	7,077.83
6. พื้นที่เก็บของสำหรับร้านค้า (ตร.เมตร)	96.23	96.23	96.23	96.23	96.23	96.23
ราคาต่อตร.เมตรต่อปี (บาท)	8,100.00	8,100.00	8,100.00	8,100.00	8,100.00	8,100.00
รวมรายได้ค่าเช่า	968.29	968.29	968.29	1,064.79	1,064.79	1,064.79
รายได้อื่นๆ						
รายได้ค่าไฟฟ้า	36.29	36.29	36.29	39.92	39.92	39.92
รายได้ค่าประปา	16.16	16.16	16.16	17.77	17.77	17.77
รายได้ค่าแก๊สหุงต้ม	0.64	0.64	0.64	0.70	0.70	0.70
รายได้ค่าโทรศัพท์	2.07	2.07	2.07	2.28	2.28	2.28
รายได้ค่าที่จอดรถ	17.50	17.50	17.50	18.29	18.29	18.29
รวมรายได้อื่น	72.65	72.65	72.65	78.96	78.96	78.96
รวมรายได้ทั้งหมด	1,040.94	1,040.94	1,040.94	1,143.75	1,143.75	1,143.75

รายละเอียด (หน่วย: ล้านบาท)	2580	2581	2582	2583	2584	2585
1. พื้นที่เช่าสำหรับในส่วนของสำนักงาน (ตร.เมตร)	48,996.50	48,996.50	48,996.50	48,996.50	48,996.50	48,996.50
ราคาต่อตร.เมตรต่อปี (บาท)	21,388.59	21,388.59	21,388.59	23,527.45	23,527.45	23,527.45
2. พื้นที่เช่าสำหรับในส่วนของพื้นที่ทำงานร่วม (ตร.เมตร)	5,228.00	5,228.00	5,228.00	5,228.00	5,228.00	5,228.00
ราคาต่อตร.เมตรต่อปี (บาท)	14,883.61	14,883.61	14,883.61	16,371.97	16,371.97	16,371.97
3. พื้นที่เก็บของสำหรับสำนักงาน (ตร.เมตร)	317.10	317.10	317.10	317.10	317.10	317.10
ราคาต่อตร.เมตรต่อปี (บาท)	7,920.00	7,920.00	7,920.00	7,920.00	7,920.00	7,920.00
4. พื้นที่เช่าสำหรับในส่วนของร้านค้า (ตร.เมตร)	947.22	947.22	947.22	947.22	947.22	947.22
ราคาต่อตร.เมตรต่อปี (บาท)	39,133.91	39,133.91	39,133.91	43,047.30	43,047.30	43,047.30
5. พื้นที่เช่าสำหรับในส่วนของร้านค้าที่ได้รับส่วนแบ่งรายได้ (ตร.เมตร)	617.00	617.00	617.00	617.00	617.00	617.00
ราคาต่อตร.เมตรต่อปี (บาท)	7,785.62	7,785.62	7,785.62	8,564.18	8,564.18	8,564.18
6. พื้นที่เก็บของสำหรับร้านค้า (ตร.เมตร)	96.23	96.23	96.23	96.23	96.23	96.23
ราคาต่อตร.เมตรต่อปี (บาท)	8,100.00	8,100.00	8,100.00	8,100.00	8,100.00	8,100.00
รวมรายได้ค่าเช่า	1,170.94	1,170.94	1,170.94	1,287.71	1,287.71	1,287.71
รายได้อื่นๆ						
รายได้ค่าไฟฟ้า	43.91	43.91	43.91	48.30	48.30	48.30
รายได้ค่าประปา	19.55	19.55	19.55	21.50	21.50	21.50
รายได้ค่าแก๊สหุงต้ม	0.77	0.77	0.77	0.85	0.85	0.85
รายได้ค่าโทรศัพท์	2.51	2.51	2.51	2.76	2.76	2.76
รายได้ค่าที่จอดรถ	19.16	19.16	19.16	20.12	20.12	20.12
รวมรายได้อื่น	85.90	85.90	85.90	93.53	93.53	93.53
รวมรายได้ทั้งหมด	1,256.84	1,256.84	1,256.84	1,381.24	1,381.24	1,381.24

รายละเอียด (หน่วย: ล้านบาท)	2586	2587	2588	2589	2590	2591
1. พื้นที่เช่าสำหรับในส่วนของสำนักงาน (ตร.เมตร)	48,996.50	48,996.50	48,996.50	48,996.50	48,996.50	48,996.50
ราคาต่อตร.เมตรต่อปี (บาท)	25,880.20	25,880.20	25,880.20	28,468.22	28,468.22	28,468.22
2. พื้นที่เช่าสำหรับในส่วนของพื้นที่ทำงานร่วม (ตร.เมตร)	5,228.00	5,228.00	5,228.00	5,228.00	5,228.00	5,228.00
ราคาต่อตร.เมตรต่อปี (บาท)	18,009.17	18,009.17	18,009.17	19,810.08	19,810.08	19,810.08
3. พื้นที่เก็บของสำหรับสำนักงาน (ตร.เมตร)	317.10	317.10	317.10	317.10	317.10	317.10
ราคาต่อตร.เมตรต่อปี (บาท)	7,920.00	7,920.00	7,920.00	7,920.00	7,920.00	7,920.00
4. พื้นที่เช่าสำหรับในส่วนของร้านค้า (ตร.เมตร)	947.22	947.22	947.22	947.22	947.22	947.22
ราคาต่อตร.เมตรต่อปี (บาท)	47,352.03	47,352.03	47,352.03	52,087.23	52,087.23	52,087.23
5. พื้นที่เช่าสำหรับในส่วนของร้านค้าที่ได้รับส่วนแบ่งรายได้ (ตร.เมตร)	617.00	617.00	617.00	617.00	617.00	617.00
ราคาต่อตร.เมตรต่อปี (บาท)	9,420.60	9,420.60	9,420.60	10,362.65	10,362.65	10,362.65

รายละเอียด (หน่วย: ล้านบาท)	2586	2587	2588	2589	2590	2591
6. พื้นที่เก็บของสำหรับร้านค้า (ตร.เมตร)	96.23	96.23	96.23	96.23	96.23	96.23
ราคาต่อตร.เมตรต่อปี (บาท)	8,100.00	8,100.00	8,100.00	8,100.00	8,100.00	8,100.00
รวมรายได้ค่าเช่า	1,416.15	1,416.15	1,416.15	1,557.43	1,557.43	1,557.43
รายได้อื่นๆ						
รายได้ค่าไฟฟ้า	53.13	53.13	53.13	58.45	58.45	58.45
รายได้ค่าประปา	23.65	23.65	23.65	26.02	26.02	26.02
รายได้ค่าแก๊สหุงต้ม	0.93	0.93	0.93	1.03	1.03	1.03
รายได้ค่าโทรศัพท์	3.04	3.04	3.04	3.34	3.34	3.34
รายได้ค่าที่จอดรถ	21.17	21.17	21.17	22.33	22.33	22.33
รวมรายได้อื่น	101.92	101.92	101.92	111.16	111.16	111.16
รวมรายได้ทั้งหมด	1,518.07	1,518.07	1,518.07	1,668.59	1,668.59	1,668.59

รายละเอียด (หน่วย: ล้านบาท)	2592	2593	2594	2595 ^{1/}
1. พื้นที่เช่าสำหรับในส่วนของสำนักงาน (ตร.เมตร)	48,996.50	48,996.50	48,996.50	48,996.50
ราคาต่อตร.เมตรต่อปี (บาท)	31,315.04	31,315.04	31,315.04	8,611.64
2. พื้นที่เช่าสำหรับในส่วนของพื้นที่ทำงานร่วม (ตร.เมตร)	5,228.00	5,228.00	5,228.00	5,228.00
ราคาต่อตร.เมตรต่อปี (บาท)	21,791.09	21,791.09	21,791.09	5,992.55
3. พื้นที่เก็บของสำหรับสำนักงาน (ตร.เมตร)	317.10	317.10	317.10	317.10
ราคาต่อตร.เมตรต่อปี (บาท)	7,920.00	7,920.00	7,920.00	1,980.00
4. พื้นที่เช่าสำหรับในส่วนของร้านค้า (ตร.เมตร)	947.22	947.22	947.22	947.22
ราคาต่อตร.เมตรต่อปี (บาท)	57,295.95	57,295.95	57,295.95	15,756.39
5. พื้นที่เช่าสำหรับในส่วนของร้านค้าที่ได้รับส่วนแบ่งรายได้ (ตร.เมตร)	617.00	617.00	617.00	617.00
ราคาต่อตร.เมตรต่อปี (บาท)	11,398.92	11,398.92	11,398.92	3,134.70
6. พื้นที่เก็บของสำหรับร้านค้า (ตร.เมตร)	96.23	96.23	96.23	96.23
ราคาต่อตร.เมตรต่อปี (บาท)	8,100.00	8,100.00	8,100.00	2,025.00
รวมรายได้ค่าเช่า	1,712.85	1,712.85	1,712.85	470.95
รายได้อื่นๆ				
รายได้ค่าไฟฟ้า	64.29	64.29	64.29	17.68
รายได้ค่าประปา	28.62	28.62	28.62	7.87
รายได้ค่าแก๊สหุงต้ม	1.13	1.13	1.13	0.31
รายได้ค่าโทรศัพท์	3.68	3.68	3.68	1.01
รายได้ค่าที่จอดรถ	23.60	23.60	23.60	6.25
รวมรายได้อื่น	121.32	121.32	121.32	33.12
รวมรายได้ทั้งหมด	1,834.16	1,834.16	1,834.16	504.07

หมายเหตุ: 1/ในปี 2595 ทาง RML548 จะหมดสัญญากับผู้ให้เช่า ณ วันที่ 1 เมษายน 2595 โดยทางที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ไม่มีการต่อสัญญา

3.2.5.2. ต้นทุนและค่าใช้จ่าย

3.2.5.2.1. ต้นทุน

ต้นทุนประกอบไปด้วย ค่าเช่าที่ดิน ค่าเสื่อมราคาของอาคารเพื่อการลงทุนปล่อยเช่า ค่าเสื่อมราคาของส่วนปรับปรุงอาคาร ค่าตัดจำหน่ายของสินทรัพย์สิทธิการใช้ และ ค่ากองทุนเพื่อการรื้อถอนอาคารหลังจากหมดสัญญาเช่าที่ดิน ทั้งนี้ในปี 2565 – 2567 ทาง RML548 มีต้นทุน เท่ากับ 0.07 ล้านบาท 363.46 ล้านบาท และ 369.12 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2566 มีการปรับปรุงค่าใช้จ่ายในการบริหารโดยผู้ตรวจสอบบัญชีได้จัดประเภทรายการค่าใช้จ่ายบางรายการขึ้นไปรวมกับส่วนของต้นทุนอาทิ ค่าสาธารณูปโภค ค่าธรรมเนียมการจัดการ และค่าใช้จ่ายในการดูแลอาคารสำนักงาน เป็นต้น โดยทางที่ปรึกษาการเงินอิสระกำหนดให้ต้นทุนค่าเช่ามีสมมติฐานดังนี้

- ค่าเช่าที่ดิน กำหนดให้เท่ากับ 53.06 ล้านบาท ตลอดระยะเวลาประมาณการ อ้างอิงมาจากสัญญาเช่าที่ดินระหว่าง RML548 และ บริษัท ภัทรา จำกัด ซึ่งเป็นผู้ให้เช่า และข้อมูลนโยบายทางการเงินภายในของฝ่ายบริหาร RML ทั้งนี้ค่าเช่าที่ดินกำหนดมาจากยอดที่ต้องชำระให้กับบริษัท ภัทรา จำกัด จำนวนทั้งหมด 1,804 ล้านบาท ซึ่งเป็นยอดค่าใช้จ่ายหลังจากที่ทาง RML548 ได้ทำการชำระค่าเช่าที่ล่วงหน้าจำนวน 1,518 ล้านบาท ทหารด้วยจำนวนเดือนทั้งหมดตั้งแต่เดือนเมษายน 2561 จนถึง เดือนมีนาคม 2595 โดยเท่ากับ 408 เดือน *(โดยสามารถศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมได้ในเอกสารแนบ 2 ข้อ 2.4 รายละเอียดสัญญาเช่า)*
- ค่าเสื่อมราคาของอาคารเพื่อการลงทุนปล่อยเช่า กำหนดให้ค่าเสื่อมราคาของอาคารเพื่อการลงทุนปล่อยเช่าเท่ากับมูลค่าของอาคารก่อนช่วงจัดทำประมาณการและตัดจำหน่ายค่าเสื่อมราคาตามนโยบายการบัญชีของ RML548 (Straight-Line Method) โดยกำหนดให้อาคารเพื่อการลงทุนให้เช่ามีอายุการใช้งานอยู่ที่ 29 ปี
- ค่าเสื่อมราคาของส่วนปรับปรุงอาคาร กำหนดให้ค่าเสื่อมราคาของส่วนปรับปรุงอาคารเท่ากับมูลค่าของส่วนปรับปรุงอาคารก่อนช่วงจัดทำประมาณการและตัดจำหน่ายค่าเสื่อมราคาตามนโยบายการบัญชีของ RML548 (Straight-Line Method) โดยกำหนดให้อาคารเพื่อการลงทุนให้เช่ามีอายุการใช้งานอยู่ที่ 20 ปี
- ค่าตัดจำหน่ายของสินทรัพย์สิทธิการใช้ กำหนดให้ค่าตัดจำหน่ายของสินทรัพย์สิทธิการใช้ เท่ากับมูลค่าของสินทรัพย์สิทธิการใช้ ก่อนช่วงจัดทำประมาณการและตัดจำหน่ายค่าเสื่อมราคาตามนโยบายการบัญชีของ RML548 (Straight-Line Method) โดยสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบไปด้วย ที่ดินที่เช่าสำหรับเป็นที่ตั้งของอาคาร และ ทางเชื่อมระหว่างอาคารและ BTS เพลินจิต โดยสินทรัพย์สิทธิการใช้ทั้งคู่จะหมดอายุในปี 2595 ซึ่งเป็นปีที่สิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ

- ค่ากองทุนเพื่อการรื้อถอนอาคารหลังจากหมดสัญญาเช่าที่ดิน กำหนดให้เท่ากับ 100 ล้านบาท และชำระในปีที่ 2595 ซึ่งเป็นปีที่หมดสัญญาเช่าที่ดินกับทางผู้ให้เช่า โดยอ้างอิงมาจากสัญญาเช่าที่ดินระหว่างRML548และบริษัท ภัทรา จำกัด ซึ่งเป็นผู้ให้เช่า

จากข้อมูลข้างต้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงกำหนดประมาณการต้นทุนค่าเช่าสำหรับปี 2568 – 2595 ได้ดังนี้ ทั้งนี้ทางอาคารสำนักงานได้มีการเปิดทำการอย่างเป็นทางการเมื่อปี 2566

รายละเอียด (หน่วย: ล้านบาท)	2566 ^{1/}	2567 ^{2/}
ค่าเช่าที่ดิน	44.22	53.06
ค่าเสื่อมราคาของอาคารเพื่อการลงทุนปล่อยเช่า	217.27	264.15
ค่าเสื่อมราคาของส่วนปรับปรุงอาคาร	1.11	4.14
ค่าตัดจำหน่ายของสินทรัพย์สิทธิการใช้	38.36	47.78
ส่วนที่มีการจัดประเภทรายการใหม่จากค่าใช้จ่ายในการบริหารมาเป็นต้นทุน	62.51	-
รวมต้นทุน	363.46	369.12

หมายเหตุ: 1/ งบการเงินตรวจสอบ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

2/ งบการเงินภายในจากฝ่ายบริหารที่ยังไม่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย: ล้านบาท

รายละเอียด	2568	2569	2570	2571	2572	2573
ค่าเช่าที่ดิน	53.06	53.06	53.06	53.06	53.06	53.06
ค่าเสื่อมราคาของอาคารเพื่อการลงทุนปล่อยเช่า	261.98	261.98	261.98	262.59	263.21	263.83
ค่าเสื่อมราคาของส่วนปรับปรุงอาคาร	4.97	4.97	4.97	5.47	5.97	6.47
ค่าตัดจำหน่ายของสินทรัพย์สิทธิการใช้	47.77	47.77	47.77	47.77	47.77	47.77
ค่ากองทุนเพื่อการรื้อถอนอาคารหลังจากหมดสัญญาเช่าที่ดิน	-	-	-	-	-	-
รวมต้นทุน	367.78	367.78	367.78	368.90	370.02	371.13

หน่วย: ล้านบาท

รายละเอียด	2574	2575	2576	2577	2578	2579
ค่าเช่าที่ดิน	53.06	53.06	53.06	53.06	53.06	53.06
ค่าเสื่อมราคาของอาคารเพื่อการลงทุนปล่อยเช่า	264.44	265.06	265.67	266.29	266.90	267.52
ค่าเสื่อมราคาของส่วนปรับปรุงอาคาร	6.97	7.47	7.97	8.47	8.97	9.47
ค่าตัดจำหน่ายของสินทรัพย์สิทธิการใช้	47.77	47.77	47.77	47.77	47.77	47.77
ค่ากองทุนเพื่อการรื้อถอนอาคารหลังจากหมดสัญญาเช่าที่ดิน	-	-	-	-	-	-
รวมต้นทุน	372.25	373.36	374.48	375.59	376.71	377.82

หน่วย: ล้านบาท

รายละเอียด	2580	2581	2582	2583	2584	2585
ค่าเช่าที่ดิน	53.06	53.06	53.06	53.06	53.06	53.06
ค่าเสื่อมราคาของอาคารเพื่อการลงทุนปล่อยเช่า	268.13	268.75	269.36	281.67	282.29	282.90
ค่าเสื่อมราคาของส่วนปรับปรุงอาคาร	9.97	10.47	10.97	11.47	11.97	12.47
ค่าตัดจำหน่ายของสินทรัพย์สิทธิการใช้	47.77	47.77	47.77	47.77	47.77	47.77
ค่ากองทุนเพื่อการรื้อถอนอาคารหลังจากหมดสัญญาเช่าที่ดิน	-	-	-	-	-	-
รวมต้นทุน	378.94	380.05	381.17	393.98	395.09	396.21

หน่วย: ล้านบาท

รายละเอียด	2586	2587	2588	2589	2590	2591
ค่าเช่าที่ดิน	53.06	53.06	53.06	53.06	53.06	53.06
ค่าเสื่อมราคาของอาคารเพื่อการลงทุนปล่อยเช่า	283.52	215.66	212.18	212.18	212.18	212.18
ค่าเสื่อมราคาของส่วนปรับปรุงอาคาร	12.97	8.89	9.00	9.50	10.00	10.00
ค่าตัดจำหน่ายของสินทรัพย์สิทธิการใช้	47.77	47.77	47.77	47.77	47.77	47.77
ค่ากองทุนเพื่อการรื้อถอนอาคารหลังจากหมดสัญญาเช่าที่ดิน	-	-	-	-	-	-
รวมต้นทุน	397.32	325.39	322.01	322.51	323.01	323.01

หน่วย: ล้านบาท

รายละเอียด	2592	2593	2594	2595 ^{1/}
ค่าเช่าที่ดิน	53.06	53.06	53.06	13.26
ค่าเสื่อมราคาของอาคารเพื่อการลงทุนปล่อยเช่า	212.18	212.18	212.18	205.91
ค่าเสื่อมราคาของส่วนปรับปรุงอาคาร	10.00	10.00	10.00	9.50
ค่าตัดจำหน่ายของสินทรัพย์สิทธิการใช้	47.77	47.77	47.77	11.82
ค่ากองทุนเพื่อการรื้อถอนอาคารหลังจากหมดสัญญาเช่าที่ดิน	-	-	-	100.00
รวมต้นทุน	323.01	323.01	323.01	340.49

หมายเหตุ: 1/ในปี 2595 ทาง RML548 จะหมดสัญญากับผู้ให้เช่า ณ วันที่ 1 เมษายน 2595 โดยทางที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ไม่มีการต่อสัญญา

3.2.5.2.2. ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายประกอบไปด้วย ค่าใช้จ่ายทางการตลาด และค่าคอมมิชชั่น ทั้งนี้ในปี 2565 – 2567 ทาง RML548 มีค่าใช้จ่ายในการขาย เท่ากับ 5.44 ล้านบาท 21.88 ล้านบาท และ 14.19 ล้านบาทตามลำดับ โดยทางที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ค่าใช้จ่ายในการขายมีสมมติฐานดังนี้

- ค่าใช้จ่ายทางการตลาดประกอบไปด้วย ค่าใช้จ่ายสำหรับการโฆษณา โดยมีการโฆษณาผ่านสื่อต่างๆ อาทิเช่นในนิตยสารสิ่งพิมพ์ต่าง และในช่องทางออนไลน์ ค่าใช้จ่ายการจัดทำนิทรรศการ และ ค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขาย โดยทางที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้มีอัตราการเติบโตจากปี 2567

ร้อยละ 0.95 ต่อปี^{1/} ตลอดระยะเวลาประมาณการ โดยในปี 2567 RML548 มีค่าใช้จ่ายทางการตลาด เท่ากับ 0.45 ล้านบาท

- ค่าคอมมิชชั่น กำหนดให้เท่ากับ 1,230.13 บาทต่อพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้นใหม่ โดยมาจากค่าเฉลี่ยของค่าคอมมิชชั่นต่อจำนวนพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้นต่อปีของปี 2566 และ 2567 คูณด้วยจำนวนพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้นในแต่ละปี โดยในปี 2567 RML548 มีค่าคอมมิชชั่นเท่ากับ 13.74 ล้านบาท

หมายเหตุ: 1/ ร้อยละ 0.95 ต่อปีมาจากค่าเฉลี่ยอัตราการเปลี่ยนแปลง 10 ปีของดัชนีราคาผู้บริโภคพื้นฐาน ระหว่างปี 2557 - 2566 จากธนาคารแห่งประเทศไทย

3.2.5.2.3. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารประกอบไปด้วย ค่าสาธารณูปโภค ค่าอุปกรณ์ต่างๆ ค่าจ้างธรรมเนียมวิชาชีพ ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าใช้จ่ายในการดูแลอาคารสำนักงาน เบี้ยประกันภัยสำหรับอาคาร และค่าเสื่อมราคา ทั้งนี้ในปี 2565 – 2567 ทาง RML548 มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร เท่ากับ 19.76 ล้านบาท 22.87 ล้านบาท และ 123.91 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในปี 2566 มีการปรับปรุงค่าใช้จ่ายในการบริหารโดยผู้ตรวจสอบบัญชีได้จัดประเภทรายการค่าใช้จ่ายบางรายการขึ้นไปรวมกับส่วนของต้นทุนอาทิ ค่าสาธารณูปโภค ค่าธรรมเนียมการจัดการ และค่าใช้จ่ายในการดูแลอาคารสำนักงาน เป็นต้น โดยทางที่ปรึกษาการเงินอิสระกำหนดให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารมีสมมติฐานดังนี้

- ค่าสาธารณูปโภค ประกอบไปด้วยค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา ค่าโทรศัพท์ และค่าอินเทอร์เน็ต โดยทางที่ปรึกษาการเงินอิสระกำหนดให้มีอัตราการเติบโตจากปี 2567 ร้อยละ 0.95 ต่อปี^{1/} ตลอดระยะเวลาประมาณการ โดยในปี 2567 RML548 มีค่าสาธารณูปโภคเท่ากับ 46.75 ล้านบาท
- ค่าอุปกรณ์ต่างๆ โดยประกอบไปด้วยอุปกรณ์สำนักงานอาทิเช่น อุปกรณ์เครื่องเขียน และอุปกรณ์สุขภัณฑ์ อาทิเช่น กระดาษชำระ และสบู่ โดยทางที่ปรึกษาการเงินอิสระกำหนดให้มีอัตราการเติบโตจากปี 2567 ร้อยละ 0.95 ต่อปี^{1/} ตลอดระยะเวลาประมาณการ โดยในปี 2567 RML548 มีค่าอุปกรณ์ต่างๆเท่ากับ 2.93 ล้านบาท
- ค่าจ้างธรรมเนียมวิชาชีพประกอบไปด้วย ค่าผู้ตรวจสอบงบการเงิน ค่าผู้ตรวจสอบอาคาร ค่าผู้ตรวจสอบสถานะแก๊ส ค่าผู้ตรวจสอบสภาพแวดล้อมในการทำงาน และค่าผู้ตรวจสอบวิเคราะห์น้ำ โดยทางที่ปรึกษาการเงินอิสระกำหนดให้มีอัตราการเติบโตจากปี 2567 ร้อยละ 3.41 ต่อปี^{2/} ตลอดระยะเวลาประมาณการ โดยในปี 2567 RML548 มีค่าจ้างธรรมเนียมวิชาชีพเท่ากับ 1.02 ล้านบาท
- ค่าธรรมเนียมการจัดการ ประกอบไปด้วยการว่าจ้างบริษัทบริหารจัดการอาคารสำนักงานและอาคารที่จอดรถ รวมถึงการว่าจ้างพนักงานจากบริษัท RML โดยทางที่ปรึกษาการเงินอิสระกำหนดให้มีอัตราการเติบโตจากปี 2567 ร้อยละ 3.41 ต่อปี^{2/} ตลอดระยะเวลาประมาณการ โดยในปี 2567 RML548 มีค่าธรรมเนียมการจัดการเท่ากับ 24.67 ล้านบาท
- ค่าใช้จ่ายในการดูแลอาคารสำนักงาน โดยประกอบไปด้วยค่าพนักงานทำความสะอาด ค่าเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ค่าใช้จ่ายในการควบคุมสัตว์รบกวน ค่าใช้จ่ายในการจัดสวน โดยทางที่ปรึกษา

- ทางการเงินอิสระกำหนดให้มีอัตราการเติบโตจากปี 2567 ร้อยละ 3.41 ต่อปี^{2/} ตลอดระยะเวลาประมาณการ โดยในปี 2567 RML548 มีค่าใช้จ่ายในการดูแลอาคารสำนักงานเท่ากับ 15.56 ล้านบาท
- เบี้ยประกันภัยสำหรับอาคาร โดยในปี 2568 ทาง RML548 มีค่าเบี้ยประกันภัยเท่ากับ 2.48 ล้านบาท อ้างอิงจากข้อมูลเบี้ยประกันของปี 2568 และกำหนดให้มีอัตราการเติบโตจากปี 2568 ร้อยละ 0.95 ต่อปี^{1/}
 - ค่าเสื่อมราคาสำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหาร ประกอบไปด้วยค่าเสื่อมราคาของเครื่องตกแต่งและติดตั้งอุปกรณ์สำนักงาน และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน โดยกำหนดให้ค่าเสื่อมราคาของเครื่องตกแต่งและติดตั้งอุปกรณ์สำนักงาน และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนเท่ากับมูลค่าก่อนช่วงจัดทำประมาณการและตัดจำหน่ายค่าเสื่อมราคาตามนโยบายการบัญชีของRML548 (Straight-Line Method) โดยกำหนดให้เครื่องตกแต่งและติดตั้ง อุปกรณ์สำนักงาน และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนมีอายุการใช้งานที่ 5 ปี

หมายเหตุ: 1/ ร้อยละ 0.95 ต่อปีมาจากค่าเฉลี่ยอัตราการเปลี่ยนแปลง 10 ปีของดัชนีราคาผู้บริโภคพื้นฐาน ระหว่างปี 2557 - 2566 จากธนาคารแห่งประเทศไทย

2/ ร้อยละ 3.41 ต่อปี มาจากค่าเฉลี่ยอัตราการเปลี่ยนแปลง 10 ปีของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศระหว่างปี 2557 - 2566 จากธนาคารแห่งประเทศไทย

3.2.5.2.4. ตารางสรุปค่าใช้จ่ายตลอดระยะเวลาประมาณการ

จากข้อมูลข้างต้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงกำหนดประมาณการต้นทุนและค่าใช้จ่าย สำหรับปี 2568 – 2595 ได้ดังนี้ ทั้งนี้ทางอาคารสำนักงานได้มีการเปิดทำการอย่างเป็นทางการเมื่อปี 2566

รายละเอียด (หน่วย: ล้านบาท)	2566 ^{1/}	2567 ^{2/}
ต้นทุน	363.46	369.12
ค่าใช้จ่ายในการขาย	21.88	14.19
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	22.88	123.91
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย	408.22	507.23

หมายเหตุ: 1/ งบการเงินตรวจสอบ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

2/ งบการเงินภายในจากฝ่ายบริหารที่ยังไม่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย: ล้านบาท

ปี	2568	2569	2570	2571	2572	2573
ต้นทุน	367.78	367.78	367.78	368.90	370.02	371.13
ค่าใช้จ่ายในการขาย	10.91	4.33	4.28	4.29	4.30	4.31
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	109.50	111.15	112.33	114.25	116.37	118.55
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย	488.19	483.27	484.40	487.44	490.69	493.99

หน่วย: ล้านบาท

ปี	2574	2575	2576	2577	2578	2579
ต้นทุน	372.25	373.36	374.48	375.59	376.71	377.82
ค่าใช้จ่ายในการขาย	0.99	1.00	1.01	1.02	1.03	1.04
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	120.79	123.10	125.47	127.91	130.42	133.01
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย	494.03	497.46	500.96	504.52	508.16	511.86

หน่วย: ล้านบาท

ปี	2580	2581	2582	2583	2584	2585
ต้นทุน	378.94	380.05	381.17	393.98	395.09	396.21
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1.05	1.06	1.07	1.08	1.09	1.10
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	135.66	138.40	141.21	144.10	147.09	150.15
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย	515.65	519.51	523.44	539.16	543.26	547.46

หน่วย: ล้านบาท

ปี	2586	2587	2588	2589	2590	2591
ต้นทุน	397.32	325.39	322.01	322.51	323.01	323.01
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1.11	1.12	1.13	1.14	1.15	1.16
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	153.31	156.56	159.91	163.36	166.91	170.56
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย	551.74	483.07	483.05	487.00	491.06	494.73

หน่วย: ล้านบาท

ปี	2592	2593	2594	2595 ^{1/}
ต้นทุน	323.01	323.01	323.01	340.49
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1.17	1.18	1.19	0.30
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	174.33	178.21	182.20	57.33
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย	498.51	502.40	506.40	398.12

หมายเหตุ: 1/ในปี 2595 ทาง RML548 จะหมดสัญญากับผู้ให้เช่า ณ วันที่ 1 เมษายน 2595 โดยทางที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ไม่มีการต่อสัญญา

3.2.5.3. สมมติฐานภาษีเงินได้นิติบุคคล

เนื่องจากทาง RML548 มีผลการดำเนินการขาดทุนมาก่อนช่วงระยะเวลาประมาณการ ทางที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงนำผลการขาดทุนสะสมมาใช้ในการคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคล และกำหนดให้ภายหลังปี 2575 ทางบริษัทดำเนินการจ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลตามปกติ โดยกำหนดให้ภาษีเงินได้นิติบุคคลเท่ากับร้อยละ 20.00 ต่อปี ตลอดระยะเวลาประมาณการ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสามารถประมาณการช่วงเวลาที่มีการใช้ผลขาดทุนสะสมได้ดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

รายละเอียด	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575
กำไรก่อนหักภาษี	(218.38)	(161.42)	(111.89)	13.05	65.72	119.19	224.20	232.92
ผลการขาดทุนสะสมของปีปัจจุบัน	(218.38)	(161.42)	(111.89)	-	-	-	-	-
ผลการขาดทุนสะสมของ 1 ปีก่อนปีปัจจุบัน	(473.69)	(218.38)	(161.42)	(111.89)	-	-	-	-
ผลการขาดทุนสะสมของ 2 ปีก่อนปีปัจจุบัน	(517.15)	(473.69)	(218.38)	(161.42)	(111.89)	-	-	-
ผลการขาดทุนสะสมของ 3 ปีก่อนปีปัจจุบัน	(21.93)	(517.15)	(473.69)	(218.38)	(161.42)	(111.89)	-	-
ผลการขาดทุนสะสมของ 4 ปีก่อนปีปัจจุบัน	(9.95)	(21.93)	(517.15)	(473.69)	(218.38)	(161.42)	(111.89)	-
ผลการขาดทุนสะสมของ 5 ปีก่อนปีปัจจุบัน	0.00	(9.95)	(21.93)	(517.15)	(473.69)	(218.38)	(161.42)	(49.11)
รวมผลการขาดทุนสะสม	(1,241.10)	(1,402.52)	(1,504.47)	(1,482.53)	(965.38)	(491.69)	(273.31)	(49.11)
จำนวนรายได้ที่ต้องเสียภาษี	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	183.80
ค่าใช้จ่ายภาษี	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	36.76

- This space is intentionally left blank -

3.2.5.4. ค่าใช้จ่ายลงทุน

เนื่องจากทาง RML548 มีนโยบายที่จะบำรุงรักษาอาคารให้อยู่ในสภาพที่ดี โดยมุ่งเน้นไปที่การบำรุงรักษาอาคารในส่วนของการก่อสร้างและการซ่อมแซมทางสถาปัตยกรรม และปรับปรุงในส่วนจากระบบต่างๆในอาคาร โดยประกอบไปด้วยระบบเครื่องปรับอากาศ ระบบไฟฟ้า ระบบความปลอดภัย ระบบลิฟต์ ระบบสุขาภิบาล ระบบระบายอากาศ และระบบเสียงภายในอาคาร

โดยทางบริษัทจะเริ่มมีค่าใช้จ่ายการลงทุนครั้งแรกในปี 2571 เนื่องจากอาคารสำนักงานซึ่งทำการเปิดทำการเมื่อปี 2566 ซึ่งระบบภายในอาคารยังคงอยู่ในช่วงระยะเวลาการรับประกันการใช้งาน และจะหมดช่วงระยะเวลาการรับประกันในปี 2571 นอกจากนี้อ้างอิงการสัมภาษณ์ RML548 ในส่วนของค่าใช้จ่ายการลงทุน ทางที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการงบประมาณที่จะใช้ในการบำรุงและปรับปรุงอาคารโดยอยู่ที่ 20 ล้านบาทต่อปี จากการสัมภาษณ์ฝ่ายบริหารของ RML และข้อมูลประมาณการทางการเงินของ RML548 ที่ทางที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับ โดยค่าใช้จ่ายการลงทุนต่อปีอยู่ที่ 10 ล้านบาท ทั้งนี้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมจึงมีความเห็นว่าค่าใช้จ่ายลงทุนที่ 10 ล้านบาทนั้นไม่เพียงพอต่อการบำรุงรักษาอาคารจึงกำหนดสมมติฐานภายใต้หลักการระมัดระวัง (Conservative Basis) โดยกำหนดให้ค่าใช้จ่ายลงทุนอยู่ที่ 20 ล้านบาทต่อปี ทั้งนี้มูลค่าค่าใช้จ่ายการลงทุนที่ 20 ล้านบาทต่อปีนั้นทางที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่ามูลค่าที่กล่าวมานั้นได้ครอบคลุมในส่วนของอัตราเงินเฟ้อแล้ว โดยทาง RML548 จะมีค่าใช้จ่ายลงทุนนี้ตั้งแต่ 2571 – 2594 โดยในปี 2583 ทาง RML548 ได้มีแผนที่จะปรับปรุงอาคารครั้งใหญ่โดยมีงบประมาณอยู่ที่จำนวน 210 ล้านบาท โดยอ้างอิงการประมาณการจากฝ่ายบริหารของ RML และไม่มีค่าใช้จ่ายลงทุนในปี 2595 เนื่องจากทางบริษัทจะหมดสัญญาเช่าที่ดินและอยู่ภายใต้สมมติฐานที่ว่าทาง RML548 จะไม่ทำการต่อสัญญาเช่าที่ดินนี้หลังจากครบ 30 ปี

ทั้งนี้ทางที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้กำหนดให้ RML548 มีค่าใช้จ่ายลงทุนดังตารางต่อไปนี้

หน่วย: ล้านบาท

ปี	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576	2577
ค่าใช้จ่ายลงทุน	-	-	-	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00

หน่วย: ล้านบาท

ปี	2578	2579	2580	2581	2582	2583	2584	2585	2586	2587
ค่าใช้จ่ายลงทุน	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	210.00	20.00	20.00	20.00	20.00

หน่วย: ล้านบาท

ปี	2588	2589	2590	2591	2592	2593	2594	2595		
ค่าใช้จ่ายลงทุน	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	-		

3.2.5.5. เงินกู้ยืมและต้นทุนทางการเงิน

ในปี 2567 RML548 มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยได้แก่ เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันทางการเงิน เป็นจำนวน 1,286.11 ล้านบาท และ 4,513.54 ล้านบาท ตามลำดับ

สำหรับรายละเอียดหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 สามารถสรุปได้ตามตารางดังนี้

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	มูลค่าของหนี้สิน ที่มีภาระดอกเบี้ย (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ย
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ^{3/}	1,286.11	อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยร้อยละ 8.50 ^{1/}
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันทางการเงิน	4,513.54	อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยร้อยละ 5.09 ^{2/}

หมายเหตุ: 1/ อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยมาจากสัญญาที่ทาง RML548 ได้ทำสัญญากับผู้ให้กู้คือ RML & MEA

2/ อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยมาจากค่าเฉลี่ย 2 ปีย้อนหลังซึ่งได้แก่ปี 2566 และ 2567 ที่ทางRML548 ได้ทำการจ่ายดอกเบี้ยให้แก่สถาบันทางการเงิน

3/ หากในโครงสร้างการลงทุนมี “เงินกู้ยืมระหว่างผู้ถือหุ้น (Shareholder Loan)” หรือรูปแบบเงินกู้ที่ RML548 ได้รับจากผู้ถือหุ้นเดิม บริษัทฯ จำเป็นต้องพิจารณาว่าจะ ปลอดหนี้ (Repayment) อย่างไร เพื่อให้เป็นไปตามหลัก “Cash Free, Debt Free” (หากผู้ซื้อเรียกร้อง) โดยทั่วไป จะมีการตกลงชำระคืนเงินกู้ส่วนนี้ก่อน หรือในเวลาเดียวกันกับการโอนหุ้น (Closing) เพื่อให้โครงสร้างทางการเงินของ RML 548 เป็นไปตามที่ผู้ซื้อคาดหวัง

โดยทางที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้ทางRML548ไม่มีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมตลอดระยะเวลาประมาณการ และดำเนินการชำระเงินกู้ยืมระยะยาวตามเงื่อนไขสัญญาที่ได้ทำไว้กับทางสถาบันการเงินซึ่งจะชำระจนถึงปี 2584 และภายหลังชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันทางการเงิน ทางRML548 จะทำการชำระเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นลำดับต่อไปในปี 2585

นอกจากนี้ที่ปรึกษาทางการเงินยังกำหนดให้ต้นทุนทางการเงินประกอบไปด้วย ดอกเบี้ยแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันในอัตราร้อยละ 8.50 ซึ่งมาจากอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยมาจากสัญญาที่ทาง RML548 ได้ทำสัญญากับผู้ให้กู้ โดยให้คงที่ตลอดระยะเวลาประมาณการ ดอกเบี้ยแก่สถาบันทางการเงินในอัตราร้อยละ 5.09 โดยกำหนดให้เท่ากับอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยมาจากค่าเฉลี่ย 2 ปีย้อนหลังซึ่งได้แก่ปี 2566 และ 2567 ที่ทางRML548 ได้ทำการจ่ายดอกเบี้ยให้แก่สถาบันทางการเงิน ค่าธรรมเนียมการรับประกันแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันโดยกำหนดให้เท่ากับร้อยละ 1.00 ของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ณ ต้นงวด โดยอ้างอิงมาจากสัญญาระหว่างกิจการที่เกี่ยวข้องกันและ RML 548

หน่วย: ล้านบาท

รายละเอียด	2568	2569	2570	2571	2572	2573
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้อง ณ ต้นงวด	1,286.11	1,286.11	1,286.11	1,286.11	1,286.11	1,286.11
(-) ชำระคืนเงินต้น	-	-	-	-	-	-
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้อง ณ สิ้นงวด	1,286.11	1,286.11	1,286.11	1,286.11	1,286.11	1,286.11
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ณ ต้นงวด	4,513.54	4,383.23	4,243.61	4,094.68	3,936.45	3,768.91
(-) ชำระคืนเงินต้น	(130.31)	(139.62)	(148.92)	(158.23)	(167.54)	(186.16)
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ณ สิ้นงวด	4,383.23	4,243.61	4,094.68	3,936.45	3,768.91	3,582.76
ต้นทุนทางการเงิน	381.11	372.93	364.18	354.87	344.99	334.30

หน่วย: ล้านบาท

รายละเอียด	2574	2575	2576	2577	2578	2579
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้อง ณ ต้นงวด	1,286.11	1,286.11	1,286.11	1,286.11	1,286.11	1,286.11
(-) ชำระคืนเงินต้น	-	-	-	-	-	-
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้อง ณ สิ้นงวด	1,286.11	1,286.11	1,286.11	1,286.11	1,286.11	1,286.11
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ณ ต้นงวด	3,582.76	3,387.29	3,182.52	2,959.13	2,726.44	2,475.13
(-) ชำระคืนเงินต้น	(195.46)	(204.77)	(223.39)	(232.69)	(251.31)	(269.93)
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ณ สิ้นงวด	3,387.29	3,182.52	2,959.13	2,726.44	2,475.13	2,205.20
ต้นทุนทางการเงิน	322.72	310.57	297.61	283.76	269.10	253.31

หน่วย: ล้านบาท

รายละเอียด	2580	2581	2582	2583	2584	2585
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้อง ณ ต้นงวด	1,286.11	1,286.11	1,286.11	1,286.11	1,286.11	1,286.11
(-) ชำระคืนเงินต้น	-	-	-	-	-	(1,286.11)
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้อง ณ สิ้นงวด	1,286.11	1,286.11	1,286.11	1,286.11	1,286.11	-
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ณ ต้นงวด	2,205.20	1,925.97	1,628.12	1,302.35	1,051.03	-
(-) ชำระคืนเงินต้น	(279.23)	(297.85)	(325.77)	(251.31)	(1,051.03)	-
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ณ สิ้นงวด	1,925.97	1,628.12	1,302.35	1,051.03	-	-
ต้นทุนทางการเงิน	236.62	219.13	200.26	182.30	146.61	54.66

3.2.5.6. เงินทุนหมุนเวียน

ทางที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงถึงรูปแบบการทำธุรกิจของ RML548 รวมถึงข้อมูลภายในจากทาง RML548 จึงกำหนดให้ระยะเวลาการจัดเก็บหนี้และระยะเวลาการชำระหนี้เป็นดังนี้ และกำหนดให้คงที่ตลอดระยะเวลาประมาณการ

ระยะเวลาการจัดเก็บหนี้	30 วัน
ระยะเวลาการชำระหนี้	30 วัน

โดยในส่วนของระยะเวลาการจัดเก็บหนี้อ้างอิงมาจากการดำเนินการตามธุรกิจหลักของ RML548 ซึ่งคือการปล่อยเช่าอาคารสำนักงาน นอกจากนี้ทางที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ดำเนินการจัดประเภทรายการเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นตามที่ได้มีการจัดกลุ่มโดยผู้ตรวจสอบงบการเงินในปี 2566 รวมถึงงบการเงินภายในจากทาง RML548 ของปี 2567 แต่ได้ระบุสมมติฐานต่างกันออกไปตามความเหมาะสมของรายการแต่ละประเภท โดยรายการเจ้าหนี้การค้าประกอบไปด้วยรายการเจ้าหนี้การค้า ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย ค่าเช่าที่ดินค้างจ่าย เจ้าหนี้อื่นโดยกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และเงินมัดจำค่าเช่าจากลูกค้า โดยสมมติฐานมีดังนี้

- เจ้าหนี้การค้า กำหนดให้มีระยะเวลาการชำระหนี้ 30 วัน นอกจากนี้ทางที่ปรึกษาทางการเงินอิสระยังกำหนดให้เจ้าหนี้การค้าเป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างบำรุงรักษาอาคารสำนักงานและค่าใช้จ่ายในการขายเพื่อให้สอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจหลักของบริษัท อ้างอิงจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับประเภทธุรกิจของทางRML548 และข้อมูลภายในของทางRML548
- ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย ประกอบไปด้วยค่าใช้จ่ายค้างจ่ายในส่วนของผู้ตรวจสอบทางการเงินและค่าอุปกรณ์ต่างๆ มูลค่า 9.29 ล้านบาท ซึ่งทางที่ปรึกษาทางการเงินกำหนดให้ชำระค่าใช้จ่ายค้างจ่ายนี้ในปี 2568 ซึ่งในปี 2569 จะไม่มีรายการค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเนื่องจากการชำระแล้วในปี 2568
- ค่าเช่าที่ดินค้างจ่าย คือค่าค้างจ่ายในส่วนของค่าเช่าที่ดินระหว่างปี 2561 จนถึงปี 2595 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 RML548 มีค่าเช่าที่ดินค้างจ่ายอยู่ที่ 208.14 ล้านบาท โดยเนื่องจากค่าเช่าที่ดิน RML548 มีการลงบัญชีไว้ที่มูลค่า 53 ล้านบาทต่อปี และเมื่ออ้างอิงกับสัญญาที่ทำกับผู้ให้เช่าจะมีการจ่ายค่าเช่าที่ดินในปี 2568 – 2570 ปีละ 50 ล้านบาท ปี 2571 – 2573 ปีละ 52.5 ล้านบาท ปี 2574 – 2576 ปีละ 55.13 ล้านบาท ปี 2577 - 2579 ปีละ 57.89 ล้านบาท ปี 2580 – 2582 ปีละ 60.78 ล้านบาท ปี 2583 – 2585 ปีละ 63.81 ล้านบาท ปี 2586 – 2588 ปีละ 67 ล้านบาท ปี 2589 – 2591 ปีละ 70 ล้านบาท ปี 2592 – 2594 ปีละ 73.87 ล้านบาท และปี 2595 ที่ 13.27 ล้านบาท ค่าเช่าที่ดินจะลดลงจนมีมูลค่าเท่ากับ 0 เมื่อครบสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวที่ทาง RML548 ได้ทำไว้ โดยทางที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้เป็นไปตามข้อมูลภายในของทางRML548
- เจ้าหนี้อื่นโดยกิจการที่เกี่ยวข้องกัน โดยประกอบไปด้วยค่าธรรมเนียมการรับประกันที่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ประกอบไปด้วย RML และ MEA) ไปค้าประกันเงินกู้ยืมระยะยาวที่ทาง RML548 ได้ทำการกู้ยืมมาจากสถาบันทางการเงิน และค่าธรรมเนียมการจัดการ มูลค่ารวม 65.48 ล้านบาท ซึ่งทางที่ปรึกษาทางการเงินกำหนดให้ชำระในปี 2568 ซึ่งในปี 2569 จะไม่มีรายการเจ้าหนี้อื่นโดยกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากการชำระแล้วในปี 2568
- เงินมัดจำค่าเช่าจากลูกค้า กำหนดให้เพิ่มขึ้นตามสัดส่วนของเงินมัดจำที่ได้รับจากลูกค้าต่อพื้นที่เช่าของปี 2567 คูณด้วยพื้นที่เช่าในแต่ละปี และกำหนดให้ทาง RML548 ชำระเงินมัดจำคืนแก่ลูกค้าในปี 2595

3.2.5.7. สรุปประมาณการทางการเงิน

โดยสามารถสรุปประมาณการทางการเงินของ RML548 ระหว่างปี 2568 – 2595 เป็นดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ทางอาคารสำนักงานได้มีการเปิดทำการอย่างเป็นทางการเมื่อปี 2566

สรุปข้อมูลทางการเงินของ RML548 (หน่วย: ล้านบาท)	2566 ^{1/}	2567 ^{2/}
สินทรัพย์รวม	8,705.64	8,613.29
หนี้สินรวม	6,001.61	6,286.49
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	2,704.02	2,326.80
รายได้รวม	162.80	425.78
ต้นทุนและค่าใช้จ่าย	408.22	507.23
ต้นทุนทางการเงิน	271.73	392.24
ภาษี	(90.98)	(96.47)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(426.18)	(377.23)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมการดำเนินงาน (CFO)	(398.97)	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุน (CFI)	(805.05)	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน (CFF)	1,175.81	
กระแสเงินสดสุทธิสำหรับงวด	(28.21)	
เงินสดต้นงวด	72.03	
เงินสดปลายงวด	43.82	

หมายเหตุ: 1/ งบการเงินตรวจสอบ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

2/ งบการเงินภายในจากฝ่ายบริหารที่ยังไม่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยยังไม่ได้มีการจัดทำงบกระแสเงินสด

สรุปประมาณการทางการเงินของ RML548 (หน่วย: ล้านบาท)	2568	2569	2570	2571	2572	2573
สินทรัพย์รวม	8,195.95	7,911.88	7,668.33	7,539.55	7,452.50	7,400.29
หนี้สินรวม	6,087.53	5,964.89	5,833.22	5,691.40	5,538.62	5,367.23
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	2,108.42	1,947.00	1,835.11	1,848.15	1,913.88	2,033.06
รายได้รวม	650.92	694.78	736.69	855.36	901.40	947.48
ต้นทุนและค่าใช้จ่าย	488.19	483.27	484.40	487.44	490.69	493.99
ต้นทุนทางการเงิน	381.11	372.93	364.18	354.87	344.99	334.30
ภาษี	-	-	-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(218.38)	(161.42)	(111.89)	13.05	65.72	119.19
กระแสเงินสดจากกิจกรรมการดำเนินงาน (CFO)	25.50	167.65	216.80	335.54	393.66	448.24
กระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุน (CFI)	-	-	-	(20.00)	(20.00)	(20.00)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน (CFF)	(130.31)	(139.62)	(148.92)	(158.23)	(167.54)	(186.16)
กระแสเงินสดสุทธิสำหรับงวด	(104.81)	28.03	67.88	157.31	206.12	242.08

สรุปประมาณการทางการเงินของ RML548 (หน่วย: ล้านบาท)	2568	2569	2570	2571	2572	2573
เงินสดต้นงวด	193.66	88.85	116.88	184.75	342.06	548.18
เงินสดปลายงวด	88.85	116.88	184.75	342.06	548.18	790.26

สรุปประมาณการทางการเงินของ RML548 (หน่วย: ล้านบาท)	2574	2575	2576	2577	2578	2579
สินทรัพย์รวม	7,426.69	7,416.01	7,384.45	7,431.31	7,468.37	7,496.49
หนี้สินรวม	5,169.43	4,962.59	4,737.14	4,499.62	4,243.49	3,968.74
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	2,257.26	2,453.42	2,647.32	2,931.69	3,224.89	3,527.75
รายได้รวม	1,040.94	1,040.94	1,040.94	1,143.75	1,143.75	1,143.75
ต้นทุนและค่าใช้จ่าย	494.03	497.46	500.96	504.52	508.16	511.86
ต้นทุนทางการเงิน	322.72	310.57	297.61	283.76	269.10	253.31
ภาษี	-	36.76	48.47	71.09	73.30	75.72
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	224.20	196.16	193.90	284.38	293.19	302.86
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน (CFO)	533.36	514.39	513.25	593.64	612.02	622.80
กระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุน (CFI)	(20.00)	(20.00)	(20.00)	(20.00)	(20.00)	(20.00)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน (CFF)	(195.46)	(204.77)	(223.39)	(232.69)	(251.31)	(269.93)
กระแสเงินสดสุทธิสำหรับงวด	317.90	289.62	269.87	340.94	340.71	332.88
เงินสดต้นงวด	790.26	1,108.16	1,397.78	1,667.65	2,008.59	2,349.30
เงินสดปลายงวด	1,108.16	1,397.78	1,667.65	2,008.59	2,349.30	2,682.18

สรุปประมาณการทางการเงินของ RML548 (หน่วย: ล้านบาท)	2580	2581	2582	2583	2584	2585
สินทรัพย์รวม	7,613.19	7,722.19	7,815.21	8,096.59	7,572.27	6,898.70
หนี้สินรวม	3,681.79	3,376.22	3,042.73	2,796.29	1,718.88	422.02
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	3,931.40	4,345.97	4,772.48	5,300.30	5,853.39	6,476.69
รายได้รวม	1,256.84	1,256.84	1,256.84	1,381.24	1,381.24	1,381.24
ต้นทุนและค่าใช้จ่าย	515.65	519.51	523.44	539.16	543.26	547.46
ต้นทุนทางการเงิน	236.62	219.13	200.26	182.30	146.61	54.66
ภาษี	100.91	103.64	106.63	131.96	138.27	155.82
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	403.66	414.57	426.51	527.82	553.09	623.30
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน (CFO)	712.53	733.85	746.90	863.38	868.75	955.69
กระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุน (CFI)	(20.00)	(20.00)	(20.00)	(210.00)	(20.00)	(20.00)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน (CFF)	(279.23)	(297.85)	(325.77)	(251.31)	(1,051.03)	(1,286.11)
กระแสเงินสดสุทธิสำหรับงวด	413.29	416.00	401.13	402.07	(202.28)	(350.42)

สรุปประมาณการทางการเงินของ RML548 (หน่วย: ล้านบาท)	2580	2581	2582	2583	2584	2585
เงินสดต้นงวด	2,682.18	3,095.47	3,511.47	3,912.60	4,314.67	4,112.38
เงินสดปลายงวด	3,095.47	3,511.47	3,912.60	4,314.67	4,112.38	3,761.97

สรุปประมาณการทางการเงินของ RML548 (หน่วย: ล้านบาท)	2586	2587	2588	2589	2590	2591
สินทรัพย์รวม	7,657.82	8,471.88	9,285.96	10,213.93	11,138.66	12,060.45
หนี้สินรวม	408.07	394.12	380.18	362.88	345.59	328.29
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	7,249.75	8,077.76	8,905.78	9,851.05	10,793.07	11,732.16
รายได้รวม	1,518.07	1,518.07	1,518.07	1,668.59	1,668.59	1,668.59
ต้นทุนและค่าใช้จ่าย	551.74	483.07	483.05	487.00	491.06	494.73
ต้นทุนทางการเงิน	-	-	-	-	-	-
ภาษี	193.27	207.00	207.01	236.32	235.51	234.77
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	773.07	828.01	828.02	945.27	942.02	939.09
กระแสเงินสดจากกิจกรรมการดำเนินงาน (CFO)	1,092.14	1,086.39	1,083.03	1,185.05	1,194.68	1,191.74
กระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุน (CFI)	(20.00)	(20.00)	(20.00)	(20.00)	(20.00)	(20.00)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน (CFF)	-	-	-	-	-	-
กระแสเงินสดสุทธิสำหรับงวด	1,072.14	1,066.39	1,063.03	1,165.05	1,174.68	1,171.74
เงินสดต้นงวด	3,761.97	4,834.10	5,900.49	6,963.52	8,128.57	9,303.25
เงินสดปลายงวด	4,834.10	5,900.49	6,963.52	8,128.57	9,303.25	10,474.99

- This space is intentionally left blank -

สรุปประมาณการทางการเงินของ RML548 (หน่วย: ล้านบาท)	2592	2593	2594	2595
สินทรัพย์รวม	13,108.16	14,152.76	15,207.42	15,028.46
หนี้สินรวม	307.48	286.66	279.12	15.39
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	12,800.69	13,866.10	14,928.31	15,013.07
รายได้รวม	1,834.16	1,834.16	1,834.16	504.07
ต้นทุนและค่าใช้จ่าย	498.51	502.40	506.40	398.12
ต้นทุนทางการเงิน	-	-	-	-
ภาษี	267.13	266.35	265.55	21.19
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	1,068.53	1,065.41	1,062.21	84.76
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน (CFO)	1,304.05	1,314.55	1,311.35	170.85
กระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุน (CFI)	(20.00)	(20.00)	(20.00)	0.00
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน (CFF)	-	-	-	-
กระแสเงินสดสุทธิสำหรับงวด	1,284.05	1,294.55	1,291.35	170.85
เงินสดต้นงวด	10,474.99	11,759.05	13,053.60	14,344.95
เงินสดปลายงวด	11,759.05	13,053.60	14,344.95	14,515.80

สรุปรายละเอียดที่มาของการคำนวณกระแสเงินสดอิสระต่อกิจการ (FCFF)

กระแสเงินสดอิสระต่อกิจการ(หน่วย: ล้านบาท)	2568	2569	2570	2571	2572	2573
กำไรสุทธิจากการดำเนินงานหลังหักภาษี (NOPAT)	130.19	169.21	201.84	294.33	328.57	362.79
(+) ค่าเสื่อมราคา	316.00	315.70	314.88	315.84	316.96	318.07
(-) ค่าใช้จ่ายการลงทุน	-	-	-	(20.00)	(20.00)	(20.00)
(-) การเปลี่ยนแปลงในเงินทุนหมุนเวียน	(21.90)	(4.14)	(3.45)	(8.11)	(3.78)	(3.79)
กระแสเงินสดอิสระต่อกิจการ	424.28	480.76	513.26	582.07	621.74	657.08

กระแสเงินสดอิสระต่อกิจการ(หน่วย: ล้านบาท)	2574	2575	2576	2577	2578	2579
กำไรสุทธิจากการดำเนินงานหลังหักภาษี (NOPAT)	437.53	434.79	431.99	511.38	508.47	505.51
(+) ค่าเสื่อมราคา	319.19	320.30	321.42	322.53	323.65	324.76
(-) ค่าใช้จ่ายการลงทุน	(20.00)	(20.00)	(20.00)	(20.00)	(20.00)	(20.00)
(-) การเปลี่ยนแปลงในเงินทุนหมุนเวียน	(7.95)	-	-	(8.45)	-	-
กระแสเงินสดอิสระต่อกิจการ	728.76	735.09	733.41	805.47	812.12	810.27

กระแสเงินสดอิสระต่อกิจการ(หน่วย: ล้านบาท)	2580	2581	2582	2583	2584	2585
กำไรสุทธิจากการดำเนินงานหลังหักภาษี (NOPAT)	592.95	589.87	586.72	673.66	670.38	667.02
(+) ค่าเสื่อมราคา	325.88	327.00	328.11	340.92	342.03	343.15
(-) ค่าใช้จ่ายการลงทุน	(20.00)	(20.00)	(20.00)	(210.00)	(20.00)	(20.00)
(-) การเปลี่ยนแปลงในเงินทุนหมุนเวียน	(9.29)	-	-	5.39	(15.62)	-
กระแสเงินสดอิสระต่อกิจการ	889.54	896.86	894.83	809.97	976.80	990.17

กระแสเงินสดอิสระต่อกิจการ(หน่วย: ล้านบาท)	2586	2587	2588	2589	2590	2591
กำไรสุทธิจากการดำเนินงานหลังหักภาษี (NOPAT)	773.07	828.01	828.02	945.27	942.02	939.09
(+) ค่าเสื่อมราคา	344.26	272.33	268.95	269.45	269.95	269.95
(-) ค่าใช้จ่ายการลงทุน	(20.00)	(20.00)	(20.00)	(20.00)	(20.00)	(20.00)
(-) การเปลี่ยนแปลงในเงินทุนหมุนเวียน	(11.25)	-	-	(12.37)	-	-
กระแสเงินสดอิสระต่อกิจการ	1,086.08	1,080.33	1,076.97	1,182.35	1,191.97	1,189.04

กระแสเงินสดอิสระต่อกิจการ(หน่วย: ล้านบาท)	2592	2593	2594	2595
กำไรสุทธิจากการดำเนินงานหลังหักภาษี (NOPAT)	1,068.53	1,065.41	1,062.21	84.76
(+) ค่าเสื่อมราคา	269.95	269.95	269.95	227.23
(-) ค่าใช้จ่ายการลงทุน	(20.00)	(20.00)	(20.00)	-
(-) การเปลี่ยนแปลงในเงินทุนหมุนเวียน	(13.61)	-	-	107.61
กระแสเงินสดอิสระต่อกิจการ	1,304.87	1,315.37	1,312.16	419.60

- This space is intentionally left blank -

3.2.5.8. อัตราคิดลด (Discount Rate)

อัตราคิดลดที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด ได้มาจากการคำนวณต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC) ตามโครงสร้างเงินทุนของ RML548 ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้คำนวณค่า WACC จากค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของต้นทุนของหนี้ (Kd) และต้นทุนของทุน (Ke) ของ RML548 โดยรายละเอียดการประมาณการอัตราส่วนลด จะเป็นดังต่อไปนี้

$$WACC = Ke * E/(D+E) + Kd * (1-T) * D/(D+E)$$

โดยที่

Ke = ต้นทุนของทุน หรืออัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นต้องการ

Kd = ต้นทุนของหนี้ หรืออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของ RML548

T = อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล

E = ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

D = หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

ต้นทุนของทุน (Ke) หรืออัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นต้องการคำนวณได้จาก Capital Asset Pricing Model (CAPM) ดังนี้

$$\text{สูตรการคำนวณ: } Ke = Rf + \beta \times (Rm - Rf)$$

โดยที่: Rf = อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่ไม่มีความเสี่ยง (Risk Free Rate) โดยเนื่องจากทางอาคารจะหมดสัญญาเช่าพื้นที่ในปี 2595 ซึ่งเป็นระยะเวลาประมาณ 28 ปี ที่ปรึกษาทางการเงินจึงกำหนดให้ Rf ที่ใช้ในการประมาณการครั้งนี้อ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลอายุคงเหลือ 30 ปี เพื่อให้สอดคล้องกับวันที่หมดอายุของสัญญา โดย ณ วันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2568 มีอัตราเท่ากับร้อยละ 2.76 ต่อปี (ข้อมูลจากสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย (Thai Bond Market Association หรือ www.thaibma.or.th))

Rm = อัตราผลตอบแทนของตลาดหลักทรัพย์ (SET Market Return) ซึ่งคำนวณได้จากอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยจากการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ในช่วงระหว่างปี 2539 ถึงปี 2568 อัตราผลตอบแทนของตลาดหลักทรัพย์ ประกอบไปด้วย ผลตอบแทนจากการเพิ่มขึ้นหรือลดลงของดัชนีตลาดหลักทรัพย์ และอัตราผลตอบแทนจากเงินปันผลที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้อัตราผลตอบแทนของตลาดหลักทรัพย์ในช่วง 30 ปีย้อนหลังเนื่องจากระยะเวลาดังกล่าวครอบคลุมความผันผวนของสภาวะตลาดที่ผ่านมา ซึ่งน่าจะเป็นตัวแทนของผลตอบแทนของตลาดที่เหมาะสมกับสภาวะในปัจจุบันและในอนาคต ทั้งนี้ อัตราผลตอบแทนของตลาดหลักทรัพย์ เฉลี่ย 30 ปี เท่ากับร้อยละ 4.03 ต่อปี (ข้อมูลจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย <https://www.set.or.th/th/market/statistics/market-statistics/main>)

- β = เนื่องจากทาง RML548 เป็นบริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนอยู่ในตลาดหลักทรัพย์
ทางที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงได้ทำการคัดเลือกบริษัทที่จดทะเบียนอยู่ในตลาด
หลักทรัพย์จำนวน 5 บริษัทที่ได้ผ่านเกณฑ์ตามที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระระบุในข้อ
3.2.3 ซึ่งได้แก่ MJD LPN ESTAR QH และ RML โดยค่า Beta (β) เป็นค่าความ
แปรปรวนระหว่างผลตอบแทนของหุ้นที่ทางที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้คัดเลือกกับ
ผลตอบแทนของตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งคำนวณจากข้อมูลผลตอบแทนของหุ้นและดัชนี
ตลาดหลักทรัพย์ ย้อนหลัง 2 ปี จากวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2568 โดยเบื้องต้นทางที่
ปรึกษาการเงินอิสระได้ทำการหาค่า Beta ของทั้ง 5 บริษัท เท่ากับ 0.75 0.54 0.99
0.64 และ 1.15 ตามลำดับ และทำการปรับค่าด้วยผลของโครงสร้างเงินทุนของบริษัท
ให้เป็นค่า Unleveraged Beta (β_U) ก่อน ซึ่งมีค่าเท่ากับ 0.23 0.32 0.76 0.49 และ
0.60 ตามลำดับ ซึ่งเมื่อนำมาหาค่าเฉลี่ยจะได้เท่ากับ 0.48 หลังจากนั้นทางที่ปรึกษา
ทางการเงินอิสระใช้ค่าเฉลี่ย Unleveraged Beta ของบริษัทที่ได้ผ่านเกณฑ์ตามที่ที่
ปรึกษาทางการเงินอิสระระบุ มาปรับค่าให้เป็น Leveraged Beta^{1/} ด้วยโครงสร้าง
ทางการเงินของ RML548 เอง ดังนั้น Leveraged Beta ที่ได้มีค่าเท่ากับ 1.44 ตลอด
ระยะเวลาประมาณการ (ที่มา: SETSMART และข้อมูลการเงินภายในของ RML548)
- Kd = อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของ RML548 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 5.85 โดยมาจากการคำนวณ
ค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักระหว่างมูลค่าของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ณ วันที่ 31 ธันวาคม
2567
- T = อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล ซึ่งเท่ากับร้อยละ 20.00 ของรายได้ก่อนภาษี
- E = ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมซึ่งเท่ากับ 2,326.80 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
- D = หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยซึ่งรวมเท่ากับ 5,799.64 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

จากการคำนวณ ด้วยสูตรการคำนวณและสมมติฐานข้างต้น Ke และ WACC ของ RML548 เท่ากับร้อยละ 4.58
และร้อยละ 4.65 ตามลำดับ

หมายเหตุ: $1/\text{Leveraged Beta} = \text{ค่าเฉลี่ย Unleveraged Beta} * [1+(1-T) * (D/E)]$

$\text{Leveraged Beta} = 0.48 * [1+(1-0.20) * (5,799.64 / 2,326.80)]$

$\text{Leveraged Beta} = 1.44$

เนื่องจากที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้สมมติฐานว่าทาง RML548 จะทำการดำเนินธุรกิจจนหมดสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวซึ่งจนหมดอายุสัญญา ณ ปี 2595 ทำให้ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเลือกที่จะประมาณการมูลค่าของ RML548 จนหมดอายุสัญญาเช่าที่ จึงเป็นเหตุให้ไม่มีมูลค่า ณ ปีสุดท้ายของประมาณการ (Terminal Value)

โดยทางที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสามารถสรุปมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของกิจการได้ดังนี้

หน่วย: ล้านบาท	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574
กระแสเงินสดอิสระต่อกิจการ (FCFF)	424.28	480.76	513.26	582.07	621.74	657.08	728.76
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (PV FCFF)	405.43	438.99	447.84	485.31	495.35	500.25	530.17

หน่วย: ล้านบาท	2575	2576	2577	2578	2579	2580	2581
กระแสเงินสดอิสระต่อกิจการ (FCFF)	735.09	733.41	805.47	812.12	810.27	889.54	896.86
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (PV FCFF)	511.01	487.19	511.28	492.60	469.64	492.68	474.66

หน่วย: ล้านบาท	2582	2583	2584	2585	2586	2587	2588
กระแสเงินสดอิสระต่อกิจการ (FCFF)	894.83	809.97	976.80	990.17	1,086.08	1,080.33	1,076.97
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (PV FCFF)	452.54	391.43	451.07	436.93	457.96	435.29	414.66

หน่วย: ล้านบาท	2589	2590	2591	2592	2593	2594	2595
กระแสเงินสดอิสระต่อกิจการ (FCFF)	1,182.35	1,191.97	1,189.04	1,304.87	1,315.37	1,312.16	419.60
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (PV FCFF)	435.00	419.06	399.45	418.89	403.49	384.63	121.60

- This space is intentionally left blank -

หน่วย: ล้านบาท

มูลค่ากิจการ ณ ปัจจุบัน (Enterprise Value) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	12,364.40
บวก: เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	193.66
ลบ: รายการหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	(5,799.64)
มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้น	6,758.41
จำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมดของ RML548 (ล้านหุ้น)	31.67
มูลค่าหุ้นRML548 (บาทต่อหุ้น)	213.42

อย่างไรก็ตาม จากการสัมภาษณ์กับผู้บริหารของ RML ผู้บริหารได้ตั้งสมมติฐานว่าการขายหุ้นสามัญของ RML548 ที่อาจเกิดขึ้นในครั้งนี้อาจอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ RML548 จะดำเนินการชำระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมดก่อนที่จะมีการทำรายการ (Cash Free-Debt Free) โดยมูลค่าที่บริษัทคาดการณ์เบื้องต้นที่ 14,000 ล้านบาท และ 8,400 ล้านบาทนั้นเป็น มูลค่ากิจการ ณ ปัจจุบัน (Enterprise value) ของหุ้น RML548 จำนวนที่สัดส่วนร้อยละ 100 และร้อยละ 60 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของ RML548 ตามลำดับ ทั้งนี้ทางบริษัทฯ มีสัดส่วนการถือครองหุ้นสามัญของ RML548 อยู่ที่ร้อยละ 60

โดยพิจารณาการที่ซื้อขายหุ้นในครั้งนี้อยู่ภายใต้เงื่อนไขแบบ Cash Free-Debt Free ส่งผลให้ตัวเลขดังกล่าวเป็น มูลค่ากิจการ ณ ปัจจุบัน (Enterprise value) (ไม่ใช่ Equity Value หรือมูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้น) ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการประเมินมูลค่ายุติธรรมในครั้งนี้อาจใช้ มูลค่ากิจการ ณ ปัจจุบัน (Enterprise value) ในการพิจารณาราคาในการเข้าทำรายการในครั้งนี้

ในการนี้ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ อาจใช้หลักการปฏิบัติเพื่อให้รายการจำหน่ายหุ้นของ RML548 เข้าข่ายการทำรายการซื้อขายในลักษณะ Cash Free-Debt Free ดังที่กล่าวมาข้างต้น ดังนี้

1. ขอความยินยอมจากสถาบันการเงิน

เนื่องจากหุ้นของ RML548 ถูกใช้เป็นหลักประกัน (Collateral) จากการที่ RML548 ทำการกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงิน ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีมูลค่าเท่ากับ 4,513.54 ล้านบาท ตามงบการเงินภายในปี 2567 ของ RML548 ที่ยังไม่ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี บริษัทฯ จึงต้องได้รับอนุญาตจากสถาบันการเงินดังกล่าวก่อนจะสามารถขายหุ้นของ RML548 ได้

2. ขั้นตอนในการปลดหลักประกัน

เพื่อความโปร่งใสและปลอดภัยในการโอนเงิน สถาบันการเงินจึงขอให้มีการเปิดบัญชีระบบการทำธุรกรรมที่ช่วยคุ้มครองทั้งผู้ซื้อและผู้ขาย (บัญชี Escrow) เพื่อรองรับการชำระหนี้และการโอนขายหุ้น โดยผู้ซื้อจะนำเงินซื้อหุ้นตามที่ตกลงกัน โอนเข้าบัญชี Escrow ตามเงื่อนไขที่จะตกลงกันระหว่างบริษัทฯ ผู้ซื้อ และสถาบันการเงิน ทั้งนี้ เมื่อได้รับเงินในบัญชี Escrow แล้ว สถาบันการเงินจะดำเนินการปลดหลักประกันหุ้น โดยนำเงินจำนวน 4,513.54 ล้านบาท (หรือจำนวนที่ตกลงเพื่อชำระหนี้) ไปตัดชำระหนี้ที่มีต่อสถาบันการเงิน โดยเมื่อชำระหนี้เสร็จสิ้นสมบูรณ์แล้วนั้น หุ้นของ RML548 จะพ้นจากภาระผูกพันดังกล่าว

3. สถาบันการเงินหักค่าใช้จ่ายอื่น ๆ และโอนหุ้นให้ผู้ซื้อ

สถาบันการเงินจะหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) จากเงินที่ได้รับจากนั้นจะโอนหุ้นที่ปลดภาระเรียบร้อยแล้วให้แก่ผู้ซื้อ

4. สรุปการขายหุ้น

บริษัทฯ จะได้รับการปลดหนี้ตามวงเงินที่ถือหุ้นของ RML548 ค่าประกัน โดยผู้ซื้อจะได้รับหุ้นที่ไม่มีภาระผูกพันใด ๆ

หมายเหตุ: ขั้นตอนที่กำลังกล่าวมาอาจมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นอยู่กับการเจรจา และแนวทางการป้องกันความเสี่ยงของแต่ละฝ่าย อาจมีรายละเอียด เช่น ขั้นตอน กฎหมาย และ/หรือ เอกสารอื่น ๆ ที่ต้องจัดทำหรือเปลี่ยนแปลง เพื่อให้การขายและการโอนเป็นไปตามกฎหมายและเงื่อนไขที่ทุกฝ่ายกำหนดไว้ ทั้งนี้ในกรณีที่ทางบริษัท คง สัดส่วนหุ้นไว้บางส่วน อาจมีการคงหนี้ไว้ตามสัดส่วนที่เหลืออยู่

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis) ของมูลค่ากิจการ ณ ปัจจุบัน (Enterprise Value) โดยใช้ค่าอัตราคิดลด (Discount Rate) หรือ WACC จากเดิมเพิ่มขึ้นและลดลงประมาณ ร้อยละ 0.25 ต่อปี และใช้อัตราการเข้าในส่วนของสำนักงานหลังจากปี 2573 ซึ่งเป็นปีที่ทางที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้อัตราการเข้าคงที่ เพิ่มขึ้นและลดลงประมาณ ร้อยละ 2.50 โดยสามารถสรุปมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Enterprise Value) ได้ดังนี้

วิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis)			อัตราการเข้าในส่วนของสำนักงานหลังจากปี 2573		
			-2.50%	0.00%	+2.50%
			87.97%	90.47%	92.97%
WACC	+0.25%	4.90%	11,715.71	11,968.29	12,220.41
	0.00%	4.65%	12,101.61	12,364.40	12,626.73
	-0.25%	4.40%	12,505.44	12,778.95	13,051.98

ผลจากการวิเคราะห์ความไว โดยการเปลี่ยนแปลงส่วนลดและอัตราการเข้าในส่วนของสำนักงานหลังจากปี 2573 จะได้มูลค่ากิจการ ณ ปัจจุบัน (Enterprise Value) อยู่ระหว่าง 11,715.71 – 13,051.98 ล้านบาท

โดยวิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) เป็นวิธีที่สะท้อนถึงความสามารถในการทำกำไร และความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดของกิจการในอนาคต โดยคำนึงถึงการดำเนินธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าของ RML548 ในอนาคต โดยอ้างอิงมาจากแนวโน้มสถานะทางเศรษฐกิจ ภาพรวมของอุตสาหกรรม และการดำเนินการของ RML548 ในอดีต ด้วยเหตุผลที่ได้กล่าวมานี้ จึงทำให้สรุปได้ว่าวิธีนี้สามารถสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของ RML548 ได้ดีกว่าวิธีอื่นๆ

ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าวิธีประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดนั้นเหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของ RML548 ในครั้งนี้

3.3. สรุปความเหมาะสมของราคา

ตารางสรุปเปรียบเทียบมูลค่ายุติธรรมของ RML548 ตามการประเมินมูลค่าด้วยวิธีต่างๆ

สรุปความเหมาะสมของราคาจากการประเมินมูลค่า	มูลค่ายุติธรรมของ RML548	ความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
	(ล้านบาท)	
1. วิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach: BV)	2,326.80	ไม่เหมาะสม
2. วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach: ABV)	5,236.62	ไม่เหมาะสม
3. วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (Price-to-Book Value Ratio Approach: P/BV Ratio)	603.42 – 942.68	ไม่เหมาะสม
4. วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรสุทธิต่อหุ้น (Price-to-Earnings Ratio Approach: P/E Ratio)	ไม่สามารถประเมินมูลค่าได้	ไม่เหมาะสม
5. วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach, FCFF)	11,715.71 – 13,051.98	เหมาะสม

หมายเหตุ: จำนวนหุ้นชำระแล้วทั้งหมด 31,666,666 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้เท่ากับหุ้นละ 100 บาท

การประเมินมูลค่ายุติธรรมในแต่ละวิธีมีข้อดีและข้อด้อยแตกต่างกัน ซึ่งสะท้อนความเหมาะสมของมูลค่าของ RML548 จากการประเมินมูลค่ายุติธรรมในแต่ละวิธีที่แตกต่างกันไป ดังนี้

1. วิธีการประเมินมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Book Value Approach) จะสะท้อนฐานะทางการเงิน ณ ขณะใดขณะหนึ่ง และมูลค่าทรัพย์สินตามที่ได้บันทึกบัญชีไว้ ตามงบการเงินภายในจากฝ่ายบริหารที่ยังไม่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยไม่ได้พิจารณาถึง รายการปรับปรุงภายหลังวันที่ในงบการเงินที่อาจทำให้สะท้อนถึงมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หักลบด้วยหนี้สินของ RML548 และความสามารถในการทำกำไรและผลการดำเนินงานของ RML548 ในอนาคต รวมถึงความสามารถในการแข่งขันของกิจการ แนวโน้มภาวะเศรษฐกิจและภาพรวมอุตสาหกรรมในอนาคต ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าวิธีประเมินมูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีมูลค่าตามบัญชีไม่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของ RML548 ในครั้งนี้
2. วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach) เป็นการประเมินมูลค่าตามบัญชีตามงบการเงินภายในจากฝ่ายบริหารที่ยังไม่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 พร้อมทั้งปรับปรุงด้วยส่วนเพิ่มหรือส่วนลดตามมูลค่าประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ เพื่อสะท้อนมูลค่าตามบัญชีที่แท้จริงของ RML548 จากผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินพบว่าสินทรัพย์สิทธิการใช้และสิ่งปลูกสร้างมีส่วนเพิ่มจากการประเมินมูลค่าโดย JLL เท่ากับ 2,909.82 ล้านบาท ส่งผลให้มูลค่าหุ้นหลังการปรับปรุงของ RML548 เท่ากับ 165.37 บาทต่อหุ้น หรือเท่ากับ 5,236.62 ล้านบาท อย่างไรก็ตามการประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีนี้ไม่ได้สะท้อนความสามารถในการทำกำไรและผลการดำเนินงานของ RML548 ในอนาคต รวมถึงความสามารถในการแข่งขันของกิจการ แนวโน้มภาวะเศรษฐกิจและภาพรวมอุตสาหกรรมในอนาคต

ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าวิธีประเมินมูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีไม่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของ RML548 ในครั้งนี้

3. วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี (Price to Book Value Ratio Approach) จะคำนึงถึงฐานะการเงินขณะใดขณะหนึ่งของ RML548 ตามงบการเงินภายในจากฝ่ายบริหารที่ยังไม่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เปรียบเทียบกับค่ามัธยฐานของอัตราส่วนดังกล่าวของกลุ่มบริษัทที่ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานทั้ง 5 ราย โดยบริษัทที่ผ่านเกณฑ์ของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้แก่ MJD LPN ESTAR QH และ RML อย่างไรก็ตาม แต่ละบริษัทมีความแตกต่างกันในด้านของขนาดบริษัท โครงสร้างเงินทุน การถือหุ้นในบริษัทย่อย และ บริษัทร่วม รวมถึงการดำเนินงานของบริษัท ซึ่งส่งผลกระทบต่อทุนของบริษัท กำไรสุทธิและกำไรสะสมที่เป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชี เพราะฉะนั้นการประเมินมูลค่ากิจการโดยวิธีดังกล่าวนี้มิได้คำนึงถึงความสามารถในการทำกำไรและผลการดำเนินงานของ RML548 ในอนาคต ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าวิธีประเมินมูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชีต่อหุ้นไม่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของ RML548 ในครั้งนี้
4. วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรสุทธิต่อหุ้น (Price to Earnings Ratio Approach) คำนึงถึงความสามารถในการทำกำไรของกิจการโดยเปรียบเทียบกับค่าเฉลี่ยของอัตราส่วนดังกล่าวของกลุ่มบริษัทที่ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานทั้ง 5 ราย โดยบริษัทที่ผ่านเกณฑ์ของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้แก่ MJD LPN ESTAR QH และ RML โดยการประเมินมูลค่าด้วยวิธีนี้ถือว่าเป็นวิธีประเมินมูลค่ายุติธรรมที่เป็นที่นิยมกันพอสมควร ทั้งนี้ เนื่องจากในงวด 12 เดือนล่าสุด ตามงบการเงินภายในจากฝ่ายบริหารที่ยังไม่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 RML548 มีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิในปี 2567 เท่ากับ (377.23) ล้านบาท จึงทำให้ไม่สามารถประเมินมูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรสุทธิต่อหุ้นได้ ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงไม่สามารถประเมินมูลค่ายุติธรรมของ RML548 ด้วยวิธีนี้ได้
5. วิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) เป็นวิธีที่สะท้อนถึงความสามารถในการทำกำไร และความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดของกิจการในอนาคต โดยคำนึงถึงการดำเนินธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าของ RML548 ในอนาคต โดยอ้างอิงมาจากแนวโน้มสถานะทางเศรษฐกิจ ภาพรวมของอุตสาหกรรม และการดำเนินการของ RML548 ในอดีต ด้วยเหตุผลที่ได้กล่าวมานี้ จึงทำให้สรุปได้ว่าวิธีนี้สามารถสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของ RML548 ได้ดีกว่าวิธีอื่นๆ ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าวิธีประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดนั้นเหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของ RML548 ในครั้งนี้

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าวิธีการประเมินราคาที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่ากิจการของ RML548 ในครั้งนี้คือวิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) ซึ่งจะได้มูลค่ากิจการ ณ ปัจจุบัน (Enterprise Value) ของ RML548 อยู่ระหว่าง 11,715.71 – 13,051.98 ล้านบาท

ส่วนที่ 4: สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

จากการวิเคราะห์ของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการ รวมถึงความเป็นธรรมของราคา เงื่อนไขของการทำรายการจำหน่ายไปซึ่งหุ้นสามัญของ RML548 ในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการดังกล่าวมีความเหมาะสม เนื่องจากการทำรายการในครั้งนี้มีข้อดีและประโยชน์ของการเข้าทำรายการ ได้แก่ 1) บริษัทฯ จะได้รับเงินเพื่อเพิ่มสภาพคล่อง สร้างฐานะทางการเงินที่มั่นคงขึ้น และลดภาระหนี้สินของบริษัทฯ 2) บริษัทฯ สามารถนำทรัพยากรของบริษัทฯ มามุ่งเน้นธุรกิจหลักซึ่งได้แก่การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยระดับ และ 3) บริษัทฯ จะมีเงินสดรับจากการขายทรัพย์สิน 4) บริษัทฯ จะมีเงินสดเพิ่มเติมซึ่งสามารถนำเงินดังกล่าวไปลงทุนในโครงการอื่นที่ได้ที่มีผลตอบแทนที่ดีได้ 5) บริษัทฯ จะได้รับเงินในระยะเวลาอันสั้น และ 6) บริษัทฯ อาจฟื้นเครื่องหมาย CB

อย่างไรก็ตามมีข้อด้อยได้แก่ 1) บริษัทฯ สูญเสียรายได้ประจำจากค่าเช่า 2) โอกาสในการเติบโตของราคาทรัพย์สินในอนาคต 3) บริษัทฯ อาจสูญเสียอำนาจควบคุมใน RML548 4) การมีค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นก่อนการเข้าทำรายการ

ในการนี้ ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการได้แก่ 1) การกำหนดราคาที่ยังไม่มีความแน่นอน 2) การที่บริษัทฯ อาจไม่ได้รับชำระค่าตอบแทนเต็มจำนวนจากการที่ราคาขายสุดท้าย และ/หรือ สัดส่วนการขายสุดท้ายนั้นต่ำกว่าที่บริษัทฯ ได้คาดการณ์ไว้ 3) ความเสี่ยงจากการที่ไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น และ 4) ความเสี่ยงที่บริษัทฯ อาจไม่สามารถทำรายการได้ภายในกรอบเวลา ปี 2568 5) ความเสี่ยงที่ MEA อาจไม่อนุมัติรายการจำหน่าย RML548

ทั้งนี้ หากบริษัทฯ ไม่เข้าทำรายการจะมีข้อดี ได้แก่ 1) มีการกระจายความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ 2) บริษัทฯ ยังคงได้รับรายได้ค่าเช่าอย่างต่อเนื่อง 3) โอกาสที่ OCC เพิ่มมูลค่าในอนาคต 4) ไม่มีค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นก่อนการเข้าทำรายการ 5) ไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างที่บริษัทฯ ถือใน RML 548 6) ไม่มีความเสี่ยงในการเข้าทำรายการ

ในการนี้ ความเสี่ยงของการไม่เข้าทำรายการได้แก่ 1) การจัดหาแหล่งเงินทุนอื่นนอกเหนือจากการขายหุ้น RML นั้นอาจมีความล่าช้า 2) สถานการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบันที่มีความผันผวนสูงและภาวะอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ที่มีการแข่งขันสูง

เมื่อพิจารณาวัตถุประสงค์ของการทำรายการ ข้อดี ประโยชน์ ข้อด้อย และความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้ข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การจำหน่ายไปซึ่งหุ้นสามัญของ RML548 ในครั้งนี้ มีข้อดีที่จะก่อให้เกิดประโยชน์แก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มากกว่าข้อเสีย เนื่องจากหากพิจารณาฐานะทางการเงินของบริษัทฯ ในปัจจุบันแล้วนั้น การที่บริษัทฯ จะได้รับเงินจากการจำหน่ายหุ้นสามัญของ RML548 ดังกล่าวไปใช้ชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมให้กับเจ้าหนี้ของบริษัทฯ เพื่อเป็นการลดภาระหนี้สิน ดอกเบี้ย และ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดจากการกู้ยืมเงินของบริษัทฯ และจะทำให้อัตราส่วน D/E (Debt-to-Equity) ของบริษัทฯ ดีขึ้น นอกจากนี้บริษัทฯ จะนำเงินที่ได้รับมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ ซึ่งจะช่วยเสริมสภาพคล่องสำหรับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

ความเหมาะสมของมูลค่ายุติธรรมของการเข้าทำรายการ

การเข้าทำธุรกรรมจำหน่ายหุ้นสามัญของ RML548 ในครั้งนี้ บริษัทฯ ได้มอบหมายให้บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด (“JLL”) ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ทำการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่จะจำหน่ายไป โดยมีวัตถุประสงค์การประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เลขที่ V3099 ลงวันที่ 1 มีนาคม 2568 เพื่อทราบมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ซึ่งผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ใช้วิธีการประเมิน 1 วิธี ได้แก่ วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากรายได้ (Income Approach) อย่างไรก็ดี วิธีวิเคราะห์จากรายได้ มีการกำหนดสมมติฐานของเงินสำรองไว้สำหรับการปรับปรุงในอนาคตเป็นข้อมูลที่ประมาณการขึ้นโดยอ้างอิงข้อมูลในธุรกิจอาคารสำนักงานโดยรวม ซึ่งแตกต่างจากงบประมาณการจ่ายลงทุนในการปรับปรุงอาคารในปี 2568 - 2595 ที่ประมาณการโดยบริษัทฯ และยังไม่ได้รวมมูลค่าเงินที่ RML548 จะต้องสำรองการรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการ OCC ในที่สุดท้ายตามสัญญาเช่าจำนวน 100 ล้านบาท ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงไม่ได้นำมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระมาใช้เป็นหลักในการอ้างอิง แต่จะใช้เพื่อประกอบการพิจารณาเพียงเท่านั้น

ตารางเปรียบเทียบมูลค่าตามที่บริษัทฯ คาดการณ์ไว้เบื้องต้น มูลค่ายุติธรรมประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ และมูลค่ายุติธรรมประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

มูลค่าขายตามที่บริษัทฯ คาดการณ์ไว้เบื้องต้น (ล้านบาท)	มูลค่ายุติธรรมประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ (ล้านบาท)	มูลค่ายุติธรรมประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (ล้านบาท)
14,000	11,000	กรณีต่ำสุด: 11,715.71 กรณีฐาน: 12,364.40 กรณีสูงสุด: 13,051.98

ในการนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าวิธีที่เหมาะสมในการนำมาใช้ประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ RML548 คือ วิธีมูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดสุทธิซึ่งได้มูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ในกรณีต่ำสุดได้เท่ากับ 11,715.71 ล้านบาท ในกรณีฐานได้เท่ากับ 12,364.40 ล้านบาท ในกรณีสูงสุดเท่ากับ 13,051.98 ล้านบาท ทั้งนี้ ตามหลักความระมัดระวัง (Conservative Basis) ที่ปรึกษาทางการเงินนำมูลค่าจากกรณีสูงสุดมาเป็นฐานในการเปรียบเทียบ ดังนั้น มูลค่าขายตามที่บริษัทฯ คาดการณ์ไว้เบื้องต้นที่ 14,000.00 ล้านบาท นั้นมีมูลค่าสูงกว่ากรณีสูงสุดที่ประเมินโดยที่ปรึกษาการเงินอิสระที่ 13,051.98 ล้านบาท หรือสูงกว่าเท่ากับ 948.02 ล้านบาท หรือสูงกว่าร้อยละ 7.26 ของกรณีสูงสุดที่ประเมินโดยที่ปรึกษาการเงินอิสระ ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่ามูลค่าของการทำรายการที่ 14,000 ล้านบาท เป็นราคาที่เหมาะสม เนื่องจากเป็นวิธีที่คำนึงถึงการดำเนินธุรกิจและการทำกำไรของสิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฯ อาคารสำนักงานในอนาคต โดยพิจารณาจากมูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดสุทธิที่ RML548 คาดว่าจะได้รับในอนาคต รวมทั้งคำนึงถึงแนวโน้มภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมโดยรวม

ตารางเปรียบเทียบมูลค่าตามที่บริษัทฯ คาดการณ์ไว้เบื้องต้นและมูลค่ายุติธรรมประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

มูลค่าขายตามที่บริษัทฯ คาดการณ์ไว้เบื้องต้น (ล้านบาท)	มูลค่ายุติธรรมประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ - กรณีสูงสุด (ล้านบาท)	มูลค่า (ต่ำกว่า) หรือสูงกว่า (ล้านบาท)
14,000	13,051.98	948.02

นอกจากนี้ หากเปรียบเทียบมูลค่าจากผู้ประเมินอิสระกับมูลค่าขายตามที่บริษัทฯ คาดการณ์ไว้เบื้องต้น มูลค่ามูลค่าขายตามที่บริษัทฯ คาดการณ์ไว้เบื้องต้น 14,000 ล้านบาท นั้นมีมูลค่าที่สูงกว่ามูลค่าจากผู้ประเมินอิสระที่ 11,000 ล้านบาท หรือสูงกว่าเท่ากับ 3,000.00 ล้านบาท หรือสูงกว่าร้อยละ 27.27 ดังนั้น เนื่องจากราคาขายตามที่บริษัทฯ คาดการณ์ไว้เบื้องต้นนั้นสูงกว่ามูลค่าที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระและมูลค่าที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการไว้จึงเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้น และบริษัทฯ

ตารางเปรียบเทียบมูลค่าตามที่บริษัทฯ คาดการณ์ไว้เบื้องต้นและมูลค่ายุติธรรมประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ

มูลค่าขายตามที่บริษัทฯ คาดการณ์ไว้เบื้องต้น (ล้านบาท)	มูลค่ายุติธรรมประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ (ล้านบาท)	มูลค่า (ต่ำกว่า) หรือสูงกว่า (ล้านบาท)
14,000	11,000	3,000.00

เมื่อพิจารณาความเหมาะสมของการจำหน่ายหุ้นสามัญของ RML548 ครั้งนี้ โดยมีมูลค่าตามราคาซื้อขายเท่ากับ 14,000 ล้านบาท ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าราคาตามที่บริษัทฯ คาดการณ์ไว้เบื้องต้นดังกล่าวสูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในกรณีสูงสุด โดยหากบริษัทฯ สามารถขายได้ในราคาตามที่คาดการณ์ไว้ที่ 14,000 ล้านบาทจะเป็นประโยชน์ต่อบริษัทและผู้ถือหุ้น

ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าการจำหน่ายหุ้นสามัญของ RML548 ครั้งนี้ โดยมีมูลค่าตามที่บริษัทฯ คาดการณ์ไว้เบื้องต้นที่เท่ากับ 14,000 ล้านบาท เป็นราคาที่เหมาะสม

ความเหมาะสมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

บริษัทฯ คาดการณ์มูลค่ารวมของหุ้นของ RML548 ทั้งหมด อยู่ที่ประมาณ 14,000 ล้านบาท และเนื่องจากบริษัทฯ ถือหุ้นจำนวน ร้อยละ 60.00 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ RML548 ซึ่งบริษัทฯ คาดการณ์ราคาขาย เบื้องต้นของหุ้น RML548 ที่บริษัทฯ ถืออยู่ประมาณ 8,400 ล้านบาท หากบริษัทฯ ขายหุ้นทั้งหมดที่บริษัทฯ ถืออยู่ ทั้งนี้ ราคาขายสุดท้ายจะขึ้นอยู่กับผลของการเจรจาต่อรอง และจำนวนหุ้นที่บริษัทฯ จะขาย ซึ่งมูลค่ารวมของหุ้นของ RML548 ทั้งหมด อาจสูงหรือต่ำกว่า 14,000 ล้านบาท เนื่องจากราคาดังกล่าวเป็นราคาเบื้องต้นที่คาดการณ์โดยบริษัทฯ แต่เพียงฝ่ายเดียวและยังไม่เกี่ยวกับการเจรจากับผู้ซื้อ และมีความเป็นไปได้ว่ามูลค่ารวมของหุ้นของ RML548 ทั้งหมดอาจต่ำกว่า 14,000 ล้านบาท ซึ่งจะทำให้ราคาขายที่บริษัทฯ ได้รับต่ำกว่า 8,400 ล้านบาท หากบริษัทฯ ขายหุ้นทั้งหมดที่บริษัทฯ ถืออยู่

ทั้งนี้เนื่องจากบริษัทฯ อยู่ระหว่างการเจรจากับผู้ซื้อหลายราย บริษัทฯ จึงยังไม่สามารถเปิดเผยรายละเอียดของเงื่อนไขบังคับก่อนอื่นๆ ได้ ในกรณีเงื่อนไขในการเข้าทำรายการดังกล่าวยังอยู่ระหว่างการต่อรองและพิจารณาเพิ่มเติม โดยฝ่ายบริหารของ RML มุ่งมั่นที่จะรักษาผลประโยชน์ที่ดีที่สุดสำหรับบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น โดยบริษัทฯ ได้มอบอำนาจให้แก่ คณะกรรมการบริษัทฯ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ เป็นผู้มำอำนาจในการดำเนินการใดๆ เกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้

- (1) กำหนดและเปลี่ยนแปลงราคา เงื่อนไข และรายละเอียดต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการขายหุ้น RML548 ซึ่งรวมถึง แต่ไม่จำกัดเฉพาะ จำนวนหุ้นที่ขาย วิธีการ ระยะเวลา และขั้นตอนการดำเนินการ ตลอดจนกำหนดเงื่อนไขและรายละเอียดอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการขายหุ้น RML548 เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ ทั้งนี้ ราคาขายอาจต่ำกว่าราคาที่คาดการณ์เบื้องต้นได้ ตามสถานการณ์และผลของการเจรจา รวมถึงปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น สถานการณ์ทางเศรษฐกิจ เงื่อนไขของผู้ซื้อแต่ละราย ทั้งนี้ ราคาขายต้องเป็นราคาสูงสุดและเป็นเงื่อนไขที่ดีที่สุดสำหรับบริษัทฯ ในฐานะผู้ขาย โดยพิจารณาถึงประโยชน์ของบริษัทฯ เป็นสำคัญ และต้องทำรายการให้เสร็จภายในปี 2568 ในกรณี ราคาขายสุดท้ายจะต้องเป็นราคาที่ได้รับการอนุมัติโดยคณะกรรมการบริษัทฯ เท่านั้น และคณะกรรมการบริษัทฯ จะแจ้งราคาขายสุดท้ายและเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับการขายหุ้น RML548 รวมถึง แนวทางการพิจารณาราคาขายและเงื่อนไขดังกล่าว ให้ผู้ถือหุ้นทราบทันทีผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อได้ตกลงและเข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้น RML548 แล้ว
- (2) เจรจา เข้าทำ ลงนาม และแก้ไขเอกสารและสัญญาต่าง ๆ ที่จำเป็น เกี่ยวข้อง และ/หรือต่อเนื่องกับการขายหุ้น RML548 ตลอดจนพิจารณาแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษากฎหมาย ผู้ให้บริการอื่นใดในการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการขายหุ้น RML548
- (3) ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็น เกี่ยวข้อง และ/หรือต่อเนื่องกับการขายหุ้น RML548 เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย และ/หรือ ระเบียบที่เกี่ยวข้องต่อไป

ที่ปรึกษามีความเห็นว่าการมอบอำนาจให้แก่คณะกรรมการบริษัทฯ ในการกำหนดกำหนดและเปลี่ยนแปลงราคา เงื่อนไข และรายละเอียดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการขายหุ้น RML548 นั้นอาจไม่เป็นไปตามหลักปฏิบัติมาตรฐาน (Standard Practice) โดย หลักปฏิบัติมาตรฐานหมายถึง หลักปฏิบัติที่คณะกรรมการบริษัทฯ ควรคำนึงถึง ในกรณีทำการทำรายการจำหน่ายไปยังสินทรัพย์ เช่น การกำหนดกรอบราคา การกำหนดราคาขายขั้นต่ำ และ

เงื่อนไขก่อนการเข้าทำรายการที่สำคัญ เป็นต้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีข้อมูลเพียงพอในการประกอบการตัดสินใจ เนื่องจากรายการดังกล่าวเป็นรายการขนาดใหญ่หากเปรียบเทียบกับฐานสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ นอกจากนี้มีปัจจัยหลายรายการที่อยู่ระหว่างการเจรจาต่อรองกับผู้ซื้อที่ยังไม่มีความแน่นอนเป็นอย่างมากซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ข้อมูลของผู้ซื้อ ราคาซื้อขายที่แท้จริง สัดส่วนการขายที่แท้จริง การไม่กำหนดกรอบราคาขายขั้นต่ำ เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ และการรับชำระมูลค่าสิ่งตอบแทนที่บริษัทฯจะได้รับ

ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่า เงื่อนไขของการทำรายการข้างต้นอาจไม่เป็นไปตามหลักปฏิบัติมาตรฐาน (Standard Practice) กล่าวคือ เงื่อนไขการมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริษัทฯ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการในการกำหนดและเปลี่ยนแปลงราคา เงื่อนไข และรายละเอียดต่างๆ ในการจำหน่ายหุ้นสามัญของ RML548 โดยที่ไม่ได้มีการกำหนดกรอบราคาขายขั้นต่ำ และเงื่อนไขบังคับก่อนในการเข้าทำรายการ ทั้งนี้ หากกระบวนการซื้อขายไม่เสร็จสมบูรณ์ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2568 คณะกรรมการบริษัทฯ เห็นควรให้ต้องมีการขออนุมัติรายการจำหน่ายหุ้นสามัญของ RML548 ในที่ประชุมผู้ถือหุ้นใหม่อีกครั้ง

อย่างไรก็ตาม ราคาและเงื่อนไขของรายการจำหน่ายต้องอยู่ในระดับที่สมเหตุสมผล จึงจะได้รับการอนุมัติจาก MEA เช่นกัน นอกจากนี้คณะกรรมการบริษัทฯ รับรองว่าคณะกรรมการบริษัทฯจะกำหนดราคาขายสุดท้ายสำหรับหุ้น RML548 และเงื่อนไขการทำรายการ ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัทฯ และมีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น และเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯเป็นสำคัญ อีกทั้งยังรับรองว่าผู้ซื้อไม่มีความเกี่ยวข้องและไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

โดยสรุปแล้ว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า (1) เงื่อนไขการทำรายการที่คณะกรรมการบริษัทฯ รับรองว่าจะกำหนดราคาขายสุดท้ายสำหรับหุ้น RML548 ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัทฯ และมีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น และเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ เป็นสำคัญนั้นเหมาะสม และ (2) ราคาการเข้าทำรายการนั้นมีความเหมาะสม อย่างไรก็ตาม เงื่อนไขการเข้าทำรายการอาจไม่เป็นไปตามหลักปฏิบัติมาตรฐาน (Standard Practice) ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาเหตุผลที่กล่าวมาข้างต้น วัตถุประสงค์ของการทำรายการ ข้อดี ประโยชน์ ข้อด้อย และความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้ข้างต้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการจำหน่ายไปซึ่งหุ้นสามัญของ RML548 ในครั้งนี้ มีข้อดีที่จะก่อให้เกิดประโยชน์แก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มากกว่าข้อเสีย ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การเข้าทำรายการจำหน่ายหุ้นสามัญของ RML548 มีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ดังนั้น ผู้ถือหุ้นควรมิติดอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว บนเงื่อนไขว่าจะมอบอำนาจให้คณะกรรมการกำหนดและเปลี่ยนแปลงราคา เงื่อนไข และรายละเอียด เกี่ยวกับรายการขายหุ้น RML548 ในการต่อไป

อย่างไรก็ตาม การพิจารณาตัดสินใจการอนุมัติหรือไม่อนุมัติการทำรายการในครั้งนี้นั้นขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ ทั้งนี้บุคคลที่มีส่วนได้เสียจะไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้การลงคะแนนเสียงเพื่ออนุมัติหรือไม่อนุมัติให้เข้าทำรายการดังกล่าวจึงขึ้นอยู่กับผู้ถือหุ้นส่วนที่เหลือทั้งหมด

บริษัทหลักทรัพย์ บียอนด์ จำกัด (มหาชน) ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของผู้ถือหุ้นที่ได้รับการแต่งตั้งโดย บริษัทฯ ขอรับรองว่าได้พิจารณาและให้ความเห็นข้างต้นด้วยความรอบคอบตามหลักมาตรฐานวิชาชีพ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายย่อยเป็นสำคัญ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์ บียอนด์ จำกัด (มหาชน)



(นายสิทธิพัฒน์ ศิลป์ฟ้าพานิช)

ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน

ในสายงานที่ปรึกษาทางการเงิน

เอกสารแนบ 1: ภาพรวมการประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงานของบริษัท อาร์ เอ็ม แอล 548 จำกัด

1. ข้อมูลเบื้องต้นข้อมูลทั่วไปของบริษัท ณ วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2568

ชื่อบริษัท	:	บริษัท อาร์ เอ็ม แอล 548 จำกัด (“RML548”)
ประเภทธุรกิจ	:	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	548 อาคารวัน ซิตี้ เซ็นเตอร์ ชั้นที่ 54 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
วันจดทะเบียนจัดตั้ง	:	30 สิงหาคม 2560 ^{1/}
ทุนจดทะเบียน	:	3,166,666,600.00 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)
ทุนที่ชำระแล้ว	:	3,166,666,600.00 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)
จำนวนหุ้นที่ชำระแล้ว	:	3,166,666,600.00 หุ้น (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)
มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ (พาร์)	:	100 บาท (บาทต่อหุ้น)

ที่มา: ข้อมูลจากบริษัทฯ บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)

2. ข้อมูลการประกอบธุรกิจ

บริษัท อาร์ เอ็ม แอล 548 จำกัด (“RML548”) เป็นกิจการร่วมค้าที่บริษัทฯ ถือหุ้นทั้งสิ้นร้อยละ 60 และ บริษัท เอ็มอีเอ คอมเมิร์เชี่ยล โฮลดิ้งส์ พีทีอี จำกัด¹ (“MEA”) ถือหุ้นทั้งสิ้นร้อยละ 40 ซึ่งมีวัตถุประสงค์จัดตั้งขึ้นเพื่อพัฒนาโครงการจำนวน 1 โครงการ ได้แก่ โครงการ One City Centre ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานระดับ A+ จำนวน 61 ชั้น และได้ดิน 4 ชั้น มีพื้นที่เช่าทั้งหมดประมาณ 62,273.16 ตร.ม. ตั้งอยู่บนที่ดิน 6 ไร่ 28 ตารางวา บนถนนเพลินจิต ตามสัญญาเช่า 30 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2595 โดยสร้างเสร็จและเปิดให้บริการครั้งแรกในเดือนมีนาคมของปี 2566

โครงสร้างรายได้

ประเภทรายได้	31 ธันวาคม 2565 ^{3/}		31 ธันวาคม 2566 ^{3/}		31 ธันวาคม 2567 ^{3/}	
	(ล้านบาท)	(ร้อยละ)	(ล้านบาท)	(ร้อยละ)	(ล้านบาท)	(ร้อยละ)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ^{1/}	-	-	162.50	99.82	410.87	96.50
รายได้อื่นๆ ^{2/}	3.35	100.00	0.29	0.18	14.91	3.50
รายได้รวม	3.35	100.00	162.79	100.00	425.78	100.00

หมายเหตุ: 1/ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ รายได้ที่จอตกรถ รายได้ค่าไฟฟ้า รายได้ค่าประกาศ รายได้ค่าแก๊ซหุงต้ม รายได้ค่าโทรศัพท์ เป็นต้น

2/ รายได้อื่นๆ ประกอบด้วย รายได้ดอกเบี้ยรับ รายได้ที่ได้รับมาจากการมัดจำจากลูกค้าที่ยกเลิกสัญญา เป็นต้น

3/ ข้อมูลทางการเงินของ RML548 (ปี 2565 - 2567) เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีเดียวกันกับของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) เพื่อวัตถุประสงค์ของการจัดทำงบการเงินรวม

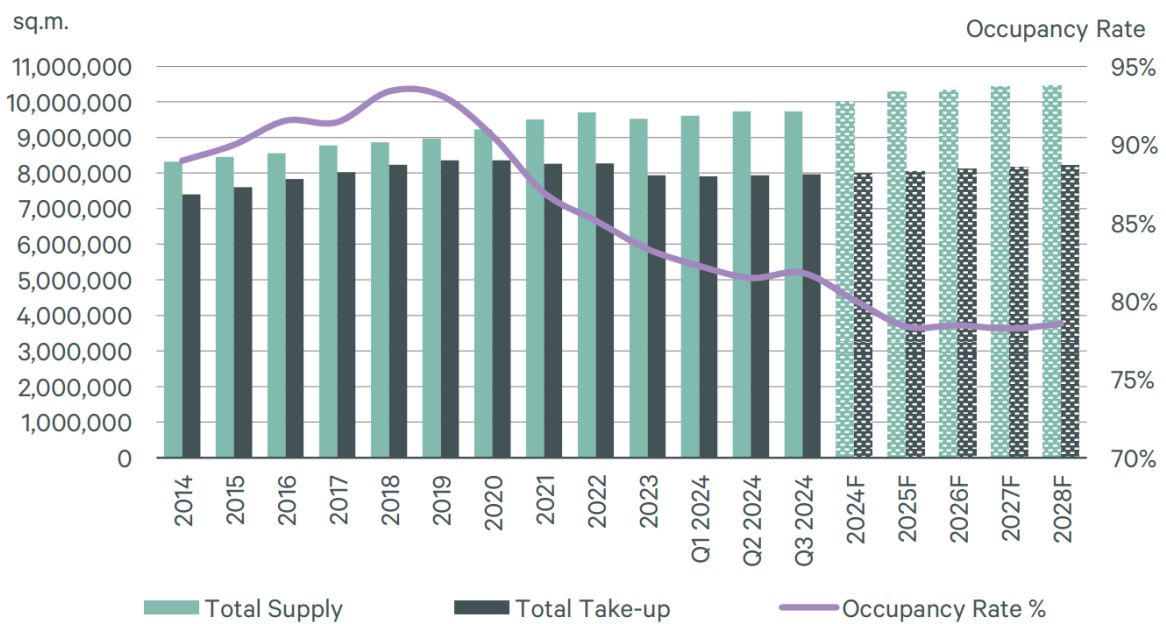
3. ภาวะทางอุตสาหกรรม

ภาพรวมสถานการณ์ตลาดอาคารสำนักงาน

ในช่วงไตรมาสที่ 3 ของปี 2024 ยังคงมีพื้นที่อาคารในตลาดที่ไม่เปลี่ยนแปลงไปจากเดิมมากนัก โดยอยู่ที่ 9,379,961 ตารางเมตร โดยอัตราการดูดซับ (Net take-up) ยังเป็นบวกถึงแม้อัตราการเช่า (occupancy rate) ค่อนข้างต่ำ

อัตราการดูดซับ (Net take-up) ในไตรมาสนี้อยู่ที่ 36,761 ตารางเมตร ซึ่งมีอิทธิพลมาจากการโยกย้ายของผู้เช่าไปยังอาคารเกรด A+ ที่เป็นอาคารใหม่ อาคารสำนักงานเกรดเอทั้งที่อยู่ในและนอกย่านธุรกิจกลาง (CBD) ล้วนแล้วแต่อัตราการดูดซับ (Net take-up) เชิงบวก ในทางตรงกันข้าม สำนักงานเกรด B ทั้งในย่านธุรกิจกลาง (CBD) และนอกย่านธุรกิจกลางมีอัตราการเช่า (occupancy rate) ลดลง

อัตราค่าเช่าของอาคารเก่าในย่านธุรกิจกลาง (CBD) คาดว่าจะลดลงอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากอัตราการว่างยังคงเพิ่มขึ้น ในไตรมาสนี้ อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารเกรด A+ เพียงอย่างเดียวที่เพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่ 2 ปี 2024 โดยเพิ่มขึ้น 2.6% เป็น 1,180 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน การทำธุรกรรมของอาคารเกรด A+ ส่วนใหญ่เกิดขึ้นในอาคารที่มีอัตราการเช่าเพิ่มขึ้น ทำให้เจ้าของอาคารสามารถขึ้นค่าเช่าได้ในทางตรงกันข้าม อัตราค่าเช่าเฉลี่ยในตลาดย่อยอื่นๆ ยังคงทรงตัวจากไตรมาสก่อนเนื่องจากการไม่ค่อยมีการทำธุรกรรมใหม่



Source: CBRE Research, Q3 2024

ณ ไตรมาสที่ 3 ปี 2024 มีพื้นที่สำนักงาน 709,312 ตารางเมตรอยู่ระหว่างการก่อสร้าง โดยคาดว่าจะแล้วเสร็จระหว่างไตรมาสที่ 4 ปี 2024 ถึงปี 2028 นอกจากนี้ ยังมีพื้นที่ประมาณ 800,000 ตารางเมตรที่กำลังวางแผนจะสร้าง ซึ่งเมื่ออุปทานเพิ่มขึ้น และจากอัตราการว่างงานที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง จึงมีการคาดว่าอัตราค่าเช่าในของอาคารสำนักงานส่วนใหญ่จะยังคงอยู่ภายใต้แรงกดดัน โดยเฉพาะอย่างยิ่งสำหรับอาคารเกรด B ในย่านธุรกิจกลาง (CBD) และอาคารเกรด A เก่าในทำเลที่ไม่น่าสนใจ โดยอาคารสำนักงานที่เพิ่งสร้างเสร็จและกำลังก่อสร้างส่วนใหญ่ในย่านธุรกิจกลาง

(CBD) มีการให้ความสำคัญกับการรับรองด้านความยั่งยืน และมีการแข่งขันกันอย่างมากในเรื่องของใบรับรองอาคารซึ่งประกอบไปด้วย LEED, WELL, SmartScore, WiredScore และ Fitwel ด้วยความนิยมที่เพิ่มขึ้นของการรับรองเหล่านี้ อาคารสำนักงานเก่าจำนวนมากขึ้นกำลังมองหาการปรับปรุงเพื่อให้เป็นไปตามเกณฑ์ ทำให้สามารถแข่งขันเพื่อดึงดูดผู้เช่าได้

ปัจจุบันมีเพียง 24% ของอุปทานอาคารสำนักงานทั้งหมดในกรุงเทพฯ ได้รับการรับรองด้านความยั่งยืน อย่างไรก็ตาม คาดว่าสัดส่วนนี้จะเพิ่มขึ้นเมื่อมีอาคารจำนวนมากขึ้นลงทะเบียนเพื่อขอรับการรับรองเหล่านี้

ในด้านของอัตราการใช้ (occupancy rate) เฉลี่ยโดยรวมอยู่ที่ 81.8% สะท้อนการเพิ่มขึ้น 3% จากไตรมาสก่อนหน้า ซึ่งส่วนใหญ่มีเหตุมาจากการที่บริษัทย้ายไปเช่าอาคารสำนักงานใหม่เกรด A+ อาคารสำนักงานเกรด B ใหม่ที่นอกย่านธุรกิจกลางสร้างเสร็จในปี 2024 ถึง 2025 ยังมีส่วนทำให้อัตราการใช้ลดลงในกลุ่มตลาดอาคารสำนักงานเกรด B คาดว่า 76% (ประมาณ 540,000 ตารางเมตร) ของอุปทานในอนาคตที่กำลังก่อสร้างจะแล้วเสร็จ เนื่องจากปริมาณของอุปทานใหม่

สำหรับราคาเช่าในไตรมาสล่าสุด อาคารสำนักงานเกรด A+ มีค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 1,180 บาทต่อตารางเมตร โดยอาคารสำนักงานเกรด A+ จะตั้งอยู่แค่ในพื้นที่ย่านธุรกิจกลาง (CBD) เท่านั้น ราคาถัดลงมาจะเป็นอาคารสำนักงานในพื้นที่ย่านธุรกิจกลาง (CBD) ทั้งเกรด A และ B จะอยู่ที่ 900 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และ 710 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ตามลำดับ ส่วนในพื้นที่นอกย่านธุรกิจกลาง (CBD) จะมีค่าเช่าเฉลี่ยที่ต่ำลงมาทั้งเกรด A ที่ 720 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และเกรด B ที่ 552 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน คาดว่าจะลดลงอย่างต่อเนื่องในช่วงเวลานี้ เนื่องจากความต้องการไม่น่าจะทันกับปริมาณพื้นที่สำนักงานใหม่ที่เข้าสู่ตลาด

ที่มา: CBRE Research, ไตรมาสที่ 3 ปี 2567

- This space is intentionally left blank -

4. รายชื่อคณะกรรมการของบริษัท RML548 ณ วันที่ 13 มกราคม 2568

รายชื่อคณะกรรมการตามหนังสือรับรองของบริษัท RML548 ณ วันที่ 13 มกราคม 2568 มีกรรมการทั้งหมด 10 ท่านดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นาย กรณ์ ณรงค์เดช	กรรมการ
2.	นาย กฤษฏ์ ลิขิตบรรณกร	กรรมการ
3.	นางสาว มณีภาญจน์ วุฒิกุลเลิศ	กรรมการ
4.	นางสาว ปลื้มจิตต์ ไชยา	กรรมการ
5.	นาย ยูจิ โอคาโมโต้ ^{1/}	กรรมการ
6.	นาย เรียวเฮ ทาคาคะ ^{1/}	กรรมการ
7.	นาย ทัดสียะ นิชิจิ ^{1/}	กรรมการ
8.	นาย เคนตะ มาเอยามะ ^{1/}	กรรมการ
9.	นาย สรพงษ์ มาเมือง	กรรมการ
10.	นางสาว อิชฎา ธีระวัฒน์	กรรมการ

หมายเหตุ: 1/ นายยูจิ โอคาโมโต้ นายเรียวเฮ ทาคาคะ นายทัดสียะ นิชิจิ และนายเคนตะ มาเอยามะ เป็นตัวแทนกรรมการจาก บริษัท เอ็มอี เอ คอมเมอร์เชียล โฮลดิ้งส์ พีทีอี จำกัด

2/ กรรมการซึ่งลงลายมือชื่อผูกพันบริษัทได้แก่ นายกรณ์ ณรงค์เดช หรือ นายสรพงษ์ มาเมือง หรือ นายกฤษฏ์ ลิขิตบรรณกร กรรมการสองคนในสามคนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท/

5. รายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2568

รายชื่อผู้ถือหุ้น		จำนวนหุ้น	ร้อยละของจำนวนหุ้นทั้งหมด
1.	บริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)	18,999,994	60.00
2.	บริษัท เอ็มอีเอ คอมเมอร์เชียล โฮลดิ้งส์ พีทีอี จำกัด	12,666,666	40.00
3.	นาย กฤษณ์ ณรงค์เดช	3	0.00
4.	นาย กรณ์ ณรงค์เดช	3	0.00
รวม		31,666,666	100.00

ที่มา: ข้อมูลจากบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของ RML548 ณ วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2568

6. ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท ในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา ตั้งแต่ปี 2565 – ถึงปี 2567

ผลการดำเนินงานโดยสรุป

	บริษัท อาร์ เอ็ม แอล 548 จำกัด		
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567
	บาท	บาท	บาท
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	-	162,496,479	410,869,052
รายได้อื่น	3,354,821	291,806	14,909,005
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	-	(363,548,544)	(407,058,825)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(699,677)	(3,503,334)	(8,574,122)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(19,823,209)	(22,774,547)	(30,524,959)
ต้นทุนทางการเงิน	(24,780)	(271,733,580)	(481,213,270)
ภาษีเงินได้	3,378,178	90,383,962	47,341,876
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	(13,814,667)	(408,387,758)	(454,251,243)

หมายเหตุ: ข้อมูลทางการเงินของ RML548 (ปี 2565 - 2567) เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีเดียวกันกับของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) เพื่อวัตถุประสงค์ของการจัดทำงบการเงินรวม

งบแสดงฐานะการเงินโดยสรุป

	บริษัท อาร์ เอ็ม แอล 548 จำกัด		
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567
	บาท	บาท	บาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	72,027,666	43,816,695	193,655,674
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	296,202,846	229,706,384	101,470,880
สินทรัพย์หมุนเวียนรวม	368,230,512	273,523,079	295,126,554
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนรวม	8,429,262,147	9,159,076,332	8,956,244,104
สินทรัพย์รวม	8,797,492,659	9,432,599,411	9,251,370,658
หนี้สินทางการเงินหมุนเวียน (ไม่รวมเจ้าหนี้การค้าและ เจ้าหนี้อื่น และประมาณการหนี้สิน)	276,687,399	883,734,437	1,311,729,483
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	258,917,228	321,140,468	236,372,219
หนี้สินหมุนเวียนรวม	535,604,627	1,204,874,905	1,548,101,702
หนี้สินทางการเงินไม่หมุนเวียน (ไม่รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้	5,218,858,813	5,358,864,402	5,235,720,067

	บริษัท อาร์ เอ็ม แอล 548 จำกัด		
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567
	บาท	บาท	บาท
ขึ้นและประมาณการหนี้สิน)			
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	94,036,771	93,498,548	146,438,576
หนี้สินไม่หมุนเวียนรวม	5,312,895,584	5,452,362,950	5,382,158,643
หนี้สินรวม	5,848,500,211	6,657,237,855	6,930,260,345
ส่วนของผู้ถือหุ้น	2,948,992,448	2,775,361,556	2,321,110,313

หมายเหตุ: ข้อมูลทางการเงินของ RML548 (ปี 2565 - 2567) เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีเดียวกันกับของบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) เพื่อวัตถุประสงค์ของการจัดทำงบการเงินรวม

- This space is intentionally left blank -

เอกสารแนบ 2: ข้อมูลสรุปรายงานการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ของ RML548

หัวข้อ	รายละเอียด
ผู้ประเมินราคา	บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	อาคารวันซิตี เซ็นเตอร์ One City Centre (OCC) เลขที่ 548 ถนนเพลินจิต แขวง ลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
เอกสารสิทธิที่ดิน	โฉนดเลขที่ 16473 และ 16474 เลขที่ดิน 19,1 หน้าสำรวจ 560,561 เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ (Freehold): เนื้อที่รวม 6 ไร่ 0 งาน 31 ตารางวา หรือ 2,431.0 ตารางวา เนื้อที่เช่าตามสัญญา (Leasehold): เนื้อที่รวม 6 ไร่ 0 งาน 28 ตารางวา หรือ 2,428.0 ตารางวา อายุสัญญาเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2565 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2595
ผู้ถือกรรมสิทธิที่ดิน	บริษัท ภัทรา จำกัด โดยบริษัทฯ ได้เช่าทำสัญญาเช่าที่ดินกำหนด 30 ปี กับบริษัท ภัทรา จำกัด ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้เช่าทำสัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวให้แก่ RML548 (ปัจจุบัน อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 27 ปี 3 เดือน โดยนับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2567) สัญญาเช่าดังกล่าวกำหนดว่าเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ณ วันที่ 31 มีนาคม 2595 ผู้ให้เช่ามีสิทธิในการเลือกดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ 1. ให้ผู้เช่ารื้อถอนอาคารโครงการ และส่งมอบที่ดินที่เช่าคืน แก่ผู้ให้เช่าในสภาพที่เรียบร้อย ปราศจากสิ่งปลูกสร้าง ผู้ เช่ารายย่อยและผู้อยู่อาศัย ภายใน 9 เดือน นับแต่ครบ กำหนดระยะเวลาการเช่า 2. ให้ผู้เช่าส่งมอบที่ดินที่เช่า และอาคารโครงการรวมถึงส่วน ควบและสิ่งที่มีลักษณะติดต่องกับทรัพย์ดังกล่าวแก่ผู้ให้เช่า โดยอยู่ในสภาพที่เรียบร้อยพร้อมนำไปใช้ประโยชน์ได้ โดย กรรมสิทธิในอาคารโครงการจะตกเป็นของผู้ให้เช่าทันทีเมื่อ สิ้นสุดระยะเวลาการเช่า 3. ตกลงต่อระยะเวลาการเช่าให้แก่ผู้เช่า โดยหากผู้เช่า ประสงค์ที่จะต่อระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าจะต้องส่งหนังสือ เสนอเงื่อนไขการเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าพิจารณา ทั้งนี้ผู้เช่ามี สิทธิที่จะปฏิเสธหากได้รับข้อเสนอการเช่าที่ต่ำกว่าข้อเสนอ ของผู้เช่า

หัวข้อ	รายละเอียด
รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินพร้อมอาคารสำนักงานและร้านค้าปลีก สูง 61 ชั้นพร้อมชั้นใต้ดิน 4 ชั้นและชั้นลอย 2 ชั้น ตั้งอยู่ เลขที่ 548 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานครแบ่งเป็น สำนักงาน 43 ชั้น (ชั้น L14-L36 และชั้น L38-L57) ส่วนร้านค้า 4 ชั้น (ชั้น L1, L2, L58 และ L61) สิ่งอำนวยความสะดวกชั้น 37 และ 38 (ห้องประชุม พื้นที่เอนกประสงค์ต่างๆ)
สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก	สำหรับกรณีของบริษัทฯขายหุ้นใน RML548 สิทธิในการเข้าที่ดินของโครงการ OCC รวมถึงสิทธิในการใช้ทางเข้าออก ทางเชื่อมต่อทางสาธารณประโยชน์ (ทางเชื่อมระหว่างอาคารสำนักงาน OCC และ BTS สถานีเพลินจิต) และค้ำประกันรักษา ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาที่ RML548 ได้ทำไว้ ยังคงมีผลผูกพันและเป็นของ RML 548 โดยชอบด้วยกฎหมาย ทั้งนี้ เนื่องจากตัวนิติบุคคลมิได้มีการเปลี่ยนแปลงสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาทั้งหมดจึงยังคงเป็นของ RML 548 โดยสมบูรณ์ และไม่จำเป็นต้องมีการโอนสิทธิแยกต่างหาก
วัตถุประสงค์การประเมิน	วัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีคิดจากรายได้ Income Approach
วันที่ประเมิน	1 มีนาคม 2568
ภาระผูกพันจำนอง	มีการผูกพันจำนองสิทธิการเข้าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับสถาบันการเงินเพื่อเป็นหลักประกันการกู้ยืม
ภาระผูกพันอื่นๆ	ที่ดินทั้ง 2 แปลงภาระผูกพันติดสัญญาเช่า 30 ปี
มูลค่าประเมิน	11,000,000,000 บาท
เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมิน	ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 27.08 ปี
สมมติฐานหลักในการประเมินมูลค่า	<p>การประเมินราคาโดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินราคาเป็นสิทธิการเข้าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งประเมินมูลค่าโดยใช้วิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดที่อัตราคิดลดร้อยละ 8.5 ซึ่งสะท้อนมูลค่าตลาดของสิทธิการเช่าของทรัพย์สินที่ประเมิน ดังนั้น มูลค่าตลาดของสิทธิการเช่าของทรัพย์สินที่ประเมินสำหรับระยะเวลาการเช่าที่เหลือ ณ วันที่ 1 มีนาคม 2568 ตามสมมติฐานและเงื่อนไขจำกัดที่ระบุไว้ในที่นี้คือ 11,000,000,000 บาท (หนึ่งหมื่นหนึ่งพันล้านบาท)</p> <p>ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดสมมติฐานของผู้ประเมินได้ในส่วนที่ 3 ข้อ 3.1.1 ในรายงานฉบับนี้</p>

ที่มา: ข้อมูลจากรายงานประเมินทรัพย์สินโดยบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด เลขที่ V3099 ลงวันที่ 1 มีนาคม 2568

2.1 สมมติฐานที่ใช้ในวิธีวิเคราะห์มูลค่าจากรายได้ (Income Approach)

รายการ	สมมติฐาน
รายได้จากพื้นที่ให้เช่า	<p>รายได้จากพื้นที่ให้เช่าแบ่งเป็น 3 ส่วน โดยเป็น</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. รายได้จากพื้นที่ให้เช่าโซนออฟฟิศ มีพื้นที่ 59,386.00 ตารางเมตร 2. รายได้จากพื้นที่ให้เช่าโซนร้านค้า มีพื้นที่ 1,565.62 ตารางเมตร 3. รายได้จากพื้นที่ให้เช่าโซนที่เก็บของ มีพื้นที่ 1,321.64 ตารางเมตร <p>รวมเท่ากับ 62,273.26 ตารางเมตร</p>
อัตราค่าเช่า	<ol style="list-style-type: none"> 1. อัตราค่าเช่าสำหรับโซนออฟฟิศอยู่ที่ 1,300 บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยอ้างอิงจกอัตราค่าเช่าในปัจจุบันและการเปรียบเทียบราคาตลาด โดยสามารถศึกษาเพิ่มเติมได้จากตาราง WQS 2. อัตราค่าเช่าสำหรับโซนร้านค้าอยู่ที่ 2,200 บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยอ้างอิงจากการประมาณการอัตราค่าเช่าในปัจจุบันและการเปรียบเทียบราคาตลาด 3. อัตราค่าเช่าสำหรับโซนที่เก็บของอยู่ที่ 650 บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยอ้างอิงจกอัตราค่าเช่าในปัจจุบันและการเปรียบเทียบราคาตลาด <p>โดยจะมีการปรับค่าเช่าขึ้นร้อยละ 4 ทุกปี อ้างอิงจากข้อมูลของอาคารและสำนักงานให้เช่าในบริเวณใกล้เคียง</p>
อัตราการใช้	<ol style="list-style-type: none"> 1. ในปี 2568 อัตราการใช้สำหรับโซนออฟฟิศอยู่ที่ร้อยละ 80 ระหว่างปี 2569 – 2578 กำหนดให้อัตราการใช้ที่ร้อยละ 90 และตั้งแต่ปี 2579 เป็นต้นไปกำหนดให้อัตราการใช้ที่ร้อยละ 95 จนหมดระยะเวลาประมาณการ 2. ในปี 2568 อัตราการใช้สำหรับโซนร้านค้าอยู่ที่ร้อยละ 95 และให้คงที่จนหมดระยะเวลาประมาณการ 3. ในปี 2568 อัตราการใช้สำหรับโซนที่เก็บของอยู่ที่ร้อยละ 50 และให้คงที่จนหมดระยะเวลาประมาณการ <p>โดยอ้างอิงมาจากรายงาน Bangkok office market overview ฉบับไตรมาสที่ 4 ปี 2567 ของทาง JLL</p>
รายได้อื่น	<ol style="list-style-type: none"> 1. รายได้ค่าสาธารณูปโภค กำหนดให้เป็นร้อยละ 3.5 ของรายได้จากพื้นที่ให้เช่าและกำหนดให้มีอัตราเติบโตร้อยละ 3 ในทุกปี จนหมดระยะเวลาประมาณการ 2. รายได้เครื่องปรับอากาศทำงานล่วงหน้า กำหนดให้เป็นร้อยละ 2.5 ของรายได้จากพื้นที่ให้เช่าและกำหนดให้อัตราเติบโตร้อยละ 3 ในทุกปี จนหมดระยะเวลาประมาณการ 3. รายได้ค่าที่จอดรถ กำหนดให้เท่ากับ 20 ล้านบาทและกำหนดให้อัตราเติบโตร้อยละ 3 ในทุกปี จนหมดระยะเวลาประมาณการ 4. รายได้จากบริการอื่นๆ กำหนดให้เป็นร้อยละ 1.5 ของรายได้จากพื้นที่ให้เช่า 5. รายได้อื่นๆ กำหนดให้เป็นร้อยละ 1 ของรายได้จากพื้นที่ให้เช่า <p>โดยทาง JLL กำหนดอัตราเติบโตร้อยละ 3.00 อ้างอิงจาก ประกาศคณะกรรมการนโยบายการเงินที่ 1/2567 เรื่องเป้าหมายของนโยบายการเงินประจำปี 2568 และอ้างอิงจากข้อมูลประมาณการที่ JLL ทำการสำรวจจากอาคารและสำนักงานให้เช่าในบริเวณใกล้เคียง</p>

รายการ	สมมติฐาน
<p>ค่าใช้จ่าย</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ค่าสาธารณูปโภค กำหนดให้เท่ากับ 48 ล้านบาทและกำหนดให้มีอัตราการเติบโตร้อยละ 3 ในทุกปี จนหมดระยะเวลาประมาณการ 2. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน กำหนดให้เท่ากับ 45 ล้านบาทและกำหนดให้มีอัตราการเติบโตร้อยละ 3 ในทุกปี จนหมดระยะเวลาประมาณการ 3. ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา กำหนดให้เท่ากับ 4 ล้านบาทและกำหนดให้มีอัตราการเติบโตร้อยละ 5 ในทุกปี จนหมดระยะเวลาประมาณการ 4. ค่าใช้จ่ายการบริหาร กำหนดให้เท่ากับ 2.6 ล้านบาทและกำหนดให้มีอัตราการเติบโตร้อยละ 3 ในทุกปี จนหมดระยะเวลาประมาณการ 5. ค่าใช้จ่ายสำหรับการโฆษณาและการตลาด กำหนดให้เป็นร้อยละ 0.5 ของรายได้ทั้งหมดและกำหนดให้มีอัตราการเติบโตร้อยละ 3 ในทุกปี จนหมดระยะเวลาประมาณการ 6. ค่าใช้จ่ายอื่นๆ กำหนดให้เป็นร้อยละ 1 ของรายได้ทั้งหมดและกำหนดให้มีอัตราการเติบโตร้อยละ 3 ในทุกปี จนหมดระยะเวลาประมาณการ 7. ค่าเช่าที่ดิน กำหนดให้อ้างอิงตามสัญญาเช่ากับบริษัท ภัทรา จำกัด 8. ภาษีโรงเรือน กำหนดให้เท่ากับ 12.6 ล้านบาทและกำหนดให้มีอัตราการเติบโตร้อยละ 5 ในทุกปี จนหมดระยะเวลาประมาณการ 9. ค่าเบี้ยประกันภัย กำหนดให้เท่ากับ 2.45 ล้านบาทและกำหนดให้มีอัตราการเติบโตร้อยละ 3 ในทุกปี จนหมดระยะเวลาประมาณการ 10. เงินสำรองสำหรับการทดแทน ระหว่างปี 2568 – 2577 กำหนดให้เป็นร้อยละ 2 ของรายได้ทั้งหมด และตั้งแต่ปี 2578 เป็นต้นไป กำหนดให้เป็นร้อยละ 2.5 ของรายได้ทั้งหมด จนหมดระยะเวลาประมาณการ <p>โดยทาง JLL กำหนดอัตราการเติบโตร้อยละ 3.00 อ้างอิงจาก ประกาศคณะกรรมการนโยบายการเงินที่ 1/2567 เรื่องเป้าหมายของนโยบายการเงินประจำปี 2568</p> <p>และในส่วนของสมมติฐานที่ระบุให้มีอัตราการเติบโตร้อยละ 5.00 มาจากอัตราเงินเพื่อร้อยละ 3.00 อ้างอิงจาก ประกาศคณะกรรมการนโยบายการเงินที่ 1/2567 เรื่องเป้าหมายของนโยบายการเงินประจำปี 2568 รวมกับอัตราค่าทดแทนที่ร้อยละ 2.00 โดยอ้างอิงจากข้อมูลประมาณการที่ JLL ทำการสำรวจจากอาคารและสำนักงานให้เข้าในบริเวณใกล้เคียง</p>
<p>อัตราคิดลด (Discount Rate)</p>	<p>ร้อยละ 8.5 ต่อปี</p> <p>ทาง JLL ใช้วิธี Built-up Method โดยอ้างอิงฐานของอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง (risk-free rate) อ้างอิงจากพันธบัตรรัฐบาลระยะ 27 ปี ที่อัตราร้อยละ 2.75 ต่อปี และกำหนดให้ส่วนเพิ่มของผลตอบแทนเพื่อชดเชยความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้น (Risk Premium) เท่ากับ ร้อยละ 5.00 – ร้อยละ 7.00 โดยพิจารณาจากความเสี่ยงทางธุรกิจที่จะเกิดขึ้น ไม่ว่าจะเป็นความเสี่ยงของอุตสาหกรรมธุรกิจประเภทนั้น ๆ ความเสี่ยงของต้นทุนเงินที่จะลงทุน และความเสี่ยงจากปัจจัยอื่นๆ ดังนั้น อัตราคิดลดที่ได้จากวิธี Built-up Method = ร้อยละ 2.75 + ร้อยละ 5.00 = ร้อยละ 7.75 ขณะที่อัตราคิดลดจะอยู่ในช่วงประมาณ ร้อยละ 7.50 – 9.50 จากการวิเคราะห์ประเภทของทรัพย์สิน และสถานะตลาดของธุรกิจและลักษณะเงื่อนไขสัญญาเช่ารายปีของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า บริษัทฯ มีความเห็นว่าอัตราคิดลดที่เหมาะสมสำหรับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเท่ากับร้อยละ 8.50 สำหรับอายุสัญญาเช่า 27 ปีเศษ</p>

ที่มา: ข้อมูลจากรายงานประเมินทรัพย์สินโดยบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด เลขที่ V3099 ลงวันที่ 1 มีนาคม 2568

2.2 วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดโดยวิธีถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score: WQS)

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดโดยวิธีถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score: WQS) โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4	ทรัพย์สิน
จำนวนชั้น	ชั้น	34	39	22	29	61
ปีที่สร้างเสร็จ	ปี	2557	2566	2564	2564	2566
พื้นที่ (ตร.เมตร)	ตร.เมตร	27,000.00	56,000.00	40,000.00	43,175.00	51,659.00
อัตราค่าเช่าที่ได้สอปถาม	บาท/ตร. เมตร/เดือน	1,500.00	1,300.00	1,200.00	1,300.00	
ปัจจัย						
สถานที่ตั้ง	40%	5	4	3	4	5
สิ่งอำนวยความสะดวก	30%	4	5	4	5	5
คุณภาพ	30%	3	5	3	5	4
รวมคะแนน WQS	100%	4.1	4.6	3.3	4.6	4.7
อัตราส่วนของการปรับแก้						
ค่าเฉลี่ยค่าเช่า	บาท/ตร. เมตร/เดือน	1,280.00	1,110.00	1,020.00	1,110.00	
ค่าเช่าหลังอัตราส่วนของการปรับแก้	บาท/ตร. เมตร/เดือน	1,467.32	1,134.13	1,452.73	1,134.13	
น้ำหนักความน่าเชื่อถือ	ร้อยละ	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	100.00%
มูลค่าจากการถ่วงน้ำหนัก	บาท/ตร. เมตร/เดือน	366.83	283.53	363.18	283.53	1,297.08
		ราคาเช่าเปรียบเทียบกับตลาด (พิเศษ)			บาท/ตร. เมตร/เดือน	1,300.00

ที่มา: ข้อมูลจากรายงานประเมินทรัพย์สินโดยบริษัท ไจนส์ แลง ลากาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด เลขที่ V3099 ลงวันที่ 1 มีนาคม 2568

2.3 ข้อมูลทรัพย์สินที่ใช้ในการเปรียบเทียบ

รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
ชื่ออาคาร		Park Ventures Ecoplex	Park Silom	Vanissa Building	ONES Tower
ที่ตั้ง		หัวมุมของถนนเพลินจิต และ ถนนวิทญู	ถนนสีลม	บนถนนชิดลม	บนถนนสุขุมวิท
ระยะทางถึงรถไฟฟ้า BTS และ MRT		เชื่อมต่อกับสถานีรถไฟฟ้า BTS เพลินจิต	ติดกับสถานีรถไฟฟ้า BTS ศาลาแดง	2,500 ม. ถึง สถานีรถไฟฟ้า BTS ชิดลม	ติดกับสถานีรถไฟฟ้า BTS นานา
ปีที่สร้างเสร็จ	ปี	2557	2566	2564	2564
จำนวนชั้น	ชั้น	34	39	22	29
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด	ตร.เมตร	27,000.00	56,000.00	40,000.00	43,175.00
จำนวนที่จอดรถ	ช่องจอด	580.00	994.00	213.00	560.00
ระบบปรับอากาศ		Central Chilled Water System with VAV	Central Chilled Water System with VAV	N/A	VRV Water Cool Air-conditioning System
พื้นผ้าเพดาน	เมตร	2.90	3.00	N/A	3.00
ค่าเช่าพื้นที่โซนสำนักงานที่ได้สอบถาม	บาท/ตร.เมตร/เดือน	1,500.00	1,200.00 -1,400.00	1,200	1,300
ค่าไฟที่เรียกเก็บจากผู้เช่า	บาท/หน่วย	5.00	N/A	6.00	5.00
ค่าประปาที่เรียกเก็บจากผู้เช่า	บาท/หน่วย	20.00	N/A	25.00	20.00
ค่าเครื่องปรับอากาศเปิดล่วงหน้า	บาท/ตร.เมตร/ชั่วโมง	2.00	N/A	N/A	N/A
ตร.เมตร ต่อที่จอดรถ 1 คัน	ตร.เมตร	100	N/A	N/A	N/A
ค่าที่จอดรถเพิ่มเติม	บาท/ช่องจอด/เดือน	2,500.00	N/A	2,500.00	2,500.00

ที่มา: ข้อมูลจากรายงานประเมินทรัพย์สินโดยบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด เลขที่ V3099 ลงวันที่ 1 มีนาคม 2568

2.4 รายละเอียดสัญญาเช่า

รายละเอียดสัญญาเช่า	
ข้อตกลง	สัญญาเช่าที่ดินลง ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2559
สถานที่เช่า	ที่ดินเช่า 2 แปลง โฉนดเลขที่ 16473 และ 16474 เนื้อที่เช่ารวม 6 ไร่ 28 ตารางวา
ผู้ให้เช่า	บริษัท ภัทรา จำกัด
ผู้เช่า	บริษัท โรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) ทั้งนี้บริษัทฯ ได้เช่าทำสัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวให้แก่ RML548 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 27 ปี 3 เดือน โดยนับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2567)
ระยะเวลาการเช่า	ระยะเวลาเช่า 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2565 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2595 ประกอบด้วยระยะเวลาผ่อนผัน 4 ปี ดังนี้
ช่วงผ่อนผัน	2 เมษายน 2561 ถึง 31 มีนาคม 2565
เงินชำระล่วงหน้า	รวม 1,518,000,000.00 บาท ดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> 300,000,000.00 บาท เมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2559 ตามข้อตกลงระหว่างสองฝ่าย ผู้เช่าจะต้องโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเลขที่ 185/298 ของโครงการ 185 ราชดำริ คอนโดมิเนียม ซึ่งมีมูลค่าประเมินประมาณ 70,000,000.00 บาท ให้แก่ผู้ให้เช่า (ภายใน 1 เดือน นับตั้งแต่วันที่ 28 ธันวาคม 2559) 1,148,000,000 บาท ณ วันส่งมอบวันที่ 2 เมษายน 2591
ค่าเช่ารายปี	ปีที่ 5 - 10 จำนวน 50,000,000.00 บาท ปีที่ 11 - 13 จำนวน 52,500,000.00 บาท ปีที่ 14 - 16 จำนวน 55,125,000.00 บาท ปีที่ 17 - 19 จำนวน 57,881,250.00 บาท ปีที่ 20 - 22 จำนวน 60,775,313.00 บาท ปีที่ 23 - 25 จำนวน 63,814,078.00 บาท ปีที่ 26 - 28 จำนวน 67,004,782.00 บาท ปีที่ 29 - 31 จำนวน 70,355,021.00 บาท ปีที่ 32 - 34 จำนวน 73,872,772.00 บาท ค่าเช่าสัญญารวม 1,803,984,648.00 บาท
เงื่อนไขสิทธิขายระยะเวลาเช่า	ผู้เช่ามีสิทธิขายระยะเวลาเช่า ภายใน 5 ปี ก่อนครบกำหนด โดยต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ ระยะเวลาที่ขายได้จะเท่ากับระยะเวลาเช่าเดิม แต่รวมแล้วต้องไม่เกิน 5 ปีหากมีการขายเวลาเช่า ค่าธรรมเนียมและค่าเช่าจะถูกปรับตามเงื่อนไขที่กำหนดดังนี้: ค่าตอบแทนสำหรับระยะเวลาที่ขาย ผู้เช่าต้องจ่ายค่าตอบแทนแก่ผู้ให้เช่าตามอัตราค่านวดังนี้: มูลค่าปัจจุบันสุทธิของที่ดิน คูณด้วย 38.13% และหารด้วย 30 ปี โดยมูลค่าตอบแทนขั้นต่ำอยู่ที่ 2,300,000 บาทต่อไร่ ค่าเช่าที่ต้องจ่ายเป็นรายปีสำหรับช่วงขายระยะเวลาเช่า: ปี 2595 - 2597 ค่าเช่า = 77,566,410 บาท/ปี ปี 2598 - 2599 ค่าเช่า = 81,444,730 บาท/ปี นอกจากนี้ ผู้เช่าต้องรับผิดชอบค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการขายสัญญา

ที่มา: 1/ ข้อมูลจากรายงานประเมินทรัพย์สินโดยบริษัท โจนส์ แลง แลซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด เลขที่ V3099 ลงวันที่ 1 มีนาคม 2568

2/ สัญญาเช่าที่ดินระหว่างบริษัทฯ และ บริษัท ภัทรา จำกัด