

## รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

เกี่ยวกับ

รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

เสนอต่อ

ผู้ถือหุ้นของบริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน)



บริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน)  
NFC PUBLIC COMPANY LIMITED

จัดทำโดย



บริษัทหลักทรัพย์ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน)

24 กันยายน 2563



## สารบัญ

|                                                                                                                                                                                                                                             | หน้า |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| บทนำ                                                                                                                                                                                                                                        | 1    |
| บทสรุปผู้บริหาร (Executive Summary)                                                                                                                                                                                                         | 3    |
| รายการ : การเข้าลงทุนในโครงการพัฒนาพื้นที่รองรับการให้บริการผู้ประกอบการประกอบ<br>โครงสร้างและระบบท่อ (Steel Fabrication and Modularization) และผู้ประกอบการรื้อ/ตัดแยก<br>ชิ้นส่วนท่อลำเลียง โครงสร้างแท่นขุดเจาะน้ำมัน (De-Commissioning) |      |
| ส่วนที่ 1 รายละเอียดโดยทั่วไปของรายการ                                                                                                                                                                                                      | 11   |
| 1.1 ลักษณะและรายละเอียดของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์                                                                                                                                                                                          | 11   |
| 1.1.1 วัตถุประสงค์ ที่มา และลักษณะทั่วไปของรายการ                                                                                                                                                                                           | 11   |
| 1.1.2 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ                                                                                                                                                                                                            | 12   |
| 1.1.3 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง และลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างกัน                                                                                                                                                                                 | 16   |
| 1.1.4 รายละเอียดของทรัพย์สินที่ได้มา                                                                                                                                                                                                        | 16   |
| 1.1.5 ประเภทและขนาดของรายการ                                                                                                                                                                                                                | 17   |
| 1.1.6 มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน                                                                                                                                                                                                                | 18   |
| 1.1.7 มูลค่าของสินทรัพย์ที่ได้มา                                                                                                                                                                                                            | 21   |
| 1.1.8 เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน                                                                                                                                                                                                 | 21   |
| 1.1.9 แหล่งเงินทุน และความเพียงพอของแหล่งเงินทุน                                                                                                                                                                                            | 22   |
| 1.1.10 เงื่อนไขในการทำรายการ                                                                                                                                                                                                                | 22   |
| 1.1.11 สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้อง                                                                                                                                                                                                   | 23   |
| 1.2 ข้อมูลของบริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน)                                                                                                                                                                                                 | 25   |
| 1.3 ข้อมูลของบริษัท เอ็นเอฟซีดับบลิว จำกัด                                                                                                                                                                                                  | 25   |
| ส่วนที่ 2 ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความสมเหตุสมผล<br>ของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์                                                                                                                                         | 27   |
| 2.1 วัตถุประสงค์ในการเข้าทำรายการ                                                                                                                                                                                                           | 27   |
| 2.2 ข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการ                                                                                                                                                                                                       | 28   |
| 2.2.1 ข้อดีของการเข้าทำรายการ                                                                                                                                                                                                               | 28   |
| 2.2.2 ข้อด้อยของการเข้าทำรายการ                                                                                                                                                                                                             | 31   |
| 2.3 ข้อดีและข้อด้อยของการไม่เข้าทำรายการ                                                                                                                                                                                                    | 32   |
| 2.3.1 ข้อดีของการไม่เข้าทำรายการ                                                                                                                                                                                                            | 32   |
| 2.3.2 ข้อด้อยของการไม่เข้าทำรายการ                                                                                                                                                                                                          | 32   |
| 2.4 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการ                                                                                                                                                                                              | 33   |

|           |                                                                                                                               |    |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| ส่วนที่ 3 | ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการศึกษาความสมเหตุสมผลของการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และความเหมาะสมของเงื่อนไขของรายการ | 37 |
| 3.1       | การศึกษาความสมเหตุสมผลของการเข้าลงทุนในโครงการฯ                                                                               | 38 |
| 3.1.1     | สมมติฐานสำคัญที่ใช้ในการประมาณการทางการเงิน                                                                                   | 38 |
| 3.1.2     | ผลการประเมินมูลค่าด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด                                                                   | 51 |
| 3.2       | ความเหมาะสมของเงื่อนไขของการทำรายการ                                                                                          | 58 |
| ส่วนที่ 4 | สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์                                                            | 61 |

|             |                                                                                                                  |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| เอกสารแนบ 1 | ภาพรวมการประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงานรวมของ<br>บริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “NFC”)            |
| เอกสารแนบ 2 | ภาพรวมการประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงานรวมของ<br>บริษัท เอ็นเอฟซีดีบับลิว จำกัด (“เอ็นเอฟซีดีบับลิว” หรือ “NFCW”) |

## คำย่อ (ABBREVIATION)

| ชื่อย่อ                                               | ชื่อเต็ม                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| สำนักงาน ก.ล.ต.                                       | สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| ตลาดหลักทรัพย์ฯ                                       | ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป                        | ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ.2547 และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม |
| ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ หรือ “I V Global” หรือ “IFA” | บริษัทหลักทรัพย์ ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน)<br>I V Global Securities Public Company Limited                                                                                                                                                                                                                          |
| “กนอ.” หรือ “IEAT”                                    | การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| “บริษัทฯ” หรือ “NFC”                                  | บริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน)                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| “เอ็นเอฟซีดับบลิว” หรือ “NFCW”                        | บริษัท เอ็นเอฟซีดับบลิว จำกัด                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| “โครงการฯ”                                            | โครงการพัฒนาพื้นที่รองรับการให้บริการผู้ประกอบการประกอบ<br>โครงสร้างและระบบท่อ (Steel Fabrication and Modularization) และผู้ประกอบการรื้อ/ตัดแยกชิ้นส่วนท่อ<br>ลำเลียง โครงสร้างแท่นชุดเจาะน้ำมัน (De-Commissioning)                                                                                                 |
| IEE                                                   | รายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น (Initial Environmental Examination)                                                                                                                                                                                                                                                |
| EIA                                                   | รายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment)                                                                                                                                                                                                                                                  |
| MIT                                                   | ท่าเรืออุตสาหกรรมมาบตาพุด (Maptaphut Industrial Terminal)                                                                                                                                                                                                                                                            |



ที่ รธ. 90/2563

วันที่ 24 กันยายน 2563

เรื่อง รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์  
ของบริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน)

เรียน กรรมการตรวจสอบ และผู้ถือหุ้น  
 บริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน)

เอกสารแนบ: 1) ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และผลการดำเนินงานของบริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน)  
 2) ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และผลการดำเนินงานของบริษัท เอ็นเอฟซีดับบลิว จำกัด

อ้างอิง: 1) มติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2563 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2563  
 2) สารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน) ฉบับวันที่ 13 สิงหาคม 2563  
 3) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) ของบริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน) สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562  
 4) งบการเงินรวมของบริษัทฯ ที่ผ่านการตรวจสอบแล้ว หรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัทฯ สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 – 2562 และงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563  
 5) หนังสือรับรอง หนังสือบริคณห์สนธิ ข้อมูล และเอกสารอื่น ๆ ที่เผยแพร่ต่อสาธารณะตลอดจนการสัมภาษณ์ผู้บริหาร และเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องของบริษัทฯ  
 6) หนังสือรับรอง หนังสือบริคณห์สนธิ ข้อมูล และเอกสารอื่น ๆ ที่เผยแพร่ต่อสาธารณะตลอดจนการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ บริษัท เอ็นเอฟซีดับบลิว จำกัด และเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง

**ขอบเขตและข้อจำกัดความรับผิดชอบ**

ผลการศึกษาของบริษัทหลักทรัพย์ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน) (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ”) ในรายงานฉบับนี้ อยู่บนพื้นฐานของข้อมูลและสมมติฐานที่ได้รับจากผู้บริหารของบริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน) และข้อมูลที่บริษัทเปิดเผยแก่สาธารณะ ในเว็บไซต์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (www.sec.or.th) เว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (www.set.or.th) และเว็บไซต์ของบริษัท บิซิเนส ออนไลน์ จำกัด (มหาชน) (www.bol.co.th)

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ในรายงานฉบับนี้ตั้งอยู่บนสมมติฐานว่า ข้อมูลและเอกสารดังกล่าวเป็นข้อมูลที่ถูกต้องตามความเป็นจริงและสมบูรณ์ และการให้ความเห็นนี้เป็นการพิจารณาจากสถานะและข้อมูลที่สามารถรับรู้ได้ในปัจจุบัน ณ วันที่จัดทำรายงานฉบับนี้ ทั้งนี้ หากมีการเปลี่ยนแปลงใด ๆ หรือเกิดเหตุการณ์ใด อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจและประมาณการทางการเงินของบริษัทฯ รวมถึงการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นต่อรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวได้ ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่มีภาระผูกพันในการปรับปรุงความเห็นต่อการทำการดังกล่าวให้เป็นปัจจุบัน หรือทบทวนหรือยืนยันความเห็นดังกล่าวแต่อย่างใด

ในการให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงความเหมาะสมผลของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ประกอบกับปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาข้อมูลดังกล่าวด้วยความรอบคอบ และสมเหตุสมผลตามมาตรฐานของผู้ประกอบวิชาชีพพึงกระทำ

เอกสารแนบท้ายรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้ ถือเป็นส่วนหนึ่งของรายงานความเห็นและเป็นข้อมูลที่คณะกรรมการตรวจสอบและผู้ถือหุ้นควรพิจารณาร่วมกับรายงานความเห็นฉบับนี้ด้วย



**บทสรุปผู้บริหาร (Executive Summary)**

ที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 4/2563 ของบริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2563 ได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติให้บริษัท เอ็นเอฟซีดับบลิว จำกัด (“NFCW”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 เข้าลงทุนในโครงการพัฒนาพื้นที่รองรับการให้บริการผู้ประกอบการประกอบโครงสร้างและระบบท่อ (Steel Fabrication and Modularization) และผู้ประกอบการรื้อ/ตัดแยกชิ้นส่วนท่อลำเลียง โครงสร้างแท่นขุดเจาะน้ำมัน (De-Commissioning) (“โครงการฯ”) โดยโครงการฯ ตั้งอยู่เลขที่ 2 ถนน I-2 นิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด ตำบลมาบตาพุด อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง ซึ่งมีมูลค่าโครงการฯ หรือมูลค่าทรัพย์สินที่จะได้มาเท่ากับ 4,418.47 ล้านบาท

โดยการเข้าลงทุนในโครงการฯ ดังกล่าว ถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯจดทะเบียน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติมและประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป”) โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 238.70 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน จัดเป็นรายการประเภทที่ 4 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป โดยมีมูลค่าขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 100 หรือสูงกว่า ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 และบริษัทฯ ไม่มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์อื่นในช่วงระหว่าง 6 เดือนที่ผ่านมา ดังนั้นบริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการทำรายการของบริษัทฯ ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตลอดจนต้องดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ซึ่งบริษัทฯ จะต้องแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ดังนั้นการเข้าลงทุนในโครงการพัฒนาพื้นที่รองรับการให้บริการผู้ประกอบการประกอบโครงสร้างและระบบท่อ (Steel Fabrication and Modularization) และผู้ประกอบการรื้อ/ตัดแยกชิ้นส่วนท่อลำเลียง โครงสร้างแท่นขุดเจาะน้ำมัน (De-Commissioning) ในครั้งนี้ ทำให้บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) เปิดเผยแพร่สารสนเทศการทำรายการในโครงการฯ ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป
- (2) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติการเข้าลงทุนในโครงการฯ โดยผู้ถือหุ้นจะต้องมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย
- (3) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) เพื่อแสดงความเห็นเกี่ยวกับเข้าลงทุนในโครงการฯ รวมทั้งจัดส่งความเห็นดังกล่าวต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ตลาดหลักทรัพย์ฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2563 ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2563 ได้มีมติให้เสนอเรื่องดังกล่าวต่อประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2563 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 19 ตุลาคม 2563 เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว

อนึ่ง ในการพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ผู้ถือหุ้นสามารถพิจารณาข้อมูล เหตุผลประกอบและความเห็นในประเด็นต่าง ๆ ตามที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้นำเสนอไว้ในรายงานฉบับนี้ อย่างไรก็ตามการตัดสินใจอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

บริษัทหลักทรัพย์ ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน) (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ” หรือ “IFA”) ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่ได้รับการแต่งตั้งโดยบริษัทฯ ได้พิจารณาข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ และ บริษัทที่เกี่ยวข้อง ราคาและเงื่อนไขในสาระสำคัญเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน) และพิจารณาถึงความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการ และความเหมาะสมของราคาของการเข้าทำรายการ จำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ ประกอบกับพิจารณาถึงประโยชน์ ผลกระทบ ปัจจัยเสี่ยง ข้อดี และข้อด้อยของการเข้าทำรายการ โดยสรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้ดังนี้

**ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความสมเหตุผลของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าลงทุนในโครงการพัฒนาพื้นที่รองรับการให้บริการผู้ประกอบการ ประกอบโครงสร้างและระบบท่อ (Steel Fabrication and Modularization) และผู้ประกอบการรื้อ/ตัดแยกชิ้นส่วนท่อลำเลียง โครงสร้างแท่นขุดเจาะน้ำมัน (De-Commissioning) ซึ่งจะดำเนินการโดย NFCW ในครั้งนี้ เป็นโครงการที่เกิดขึ้นจากการที่ บริษัทฯ ต้องการใช้ประโยชน์จากที่ดินบางส่วนที่บริษัทฯ มีสัญญาเช่าที่ดินกับทางกนอ. ซึ่งบริษัทฯ ยังไม่ได้ใช้ให้ก่อประโยชน์ สูงสุด การเข้าลงทุนในโครงการฯ ครั้งนี้จะช่วยให้บริษัทฯ สามารถกระจายความเสี่ยงของแหล่งที่มาของรายได้ของกลุ่มบริษัทฯ โดยกลุ่มบริษัทฯ จะมีรายได้จากการให้บริการพื้นที่เพิ่มเติมจากรายได้หลักของกิจการที่เกิดจากการจำหน่ายเคมีภัณฑ์ และยังเป็น การกระจายความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ ซึ่งภายหลังการเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะทำให้กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากส่วนงานบริการเพิ่มขึ้น มีศักยภาพในการทำกำไรที่สูงขึ้น รวมทั้งมีกระแสเงินสดและสภาพคล่องที่ดีขึ้น อีกทั้งยัง ช่วยกระจายความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจในกรณีที่ธุรกิจจำหน่ายเคมีภัณฑ์ชะลอตัวลง เนื่องจากบริษัทฯ จะยังคงมีรายได้ จากการให้บริการด้านโลจิสติกส์และคลังเก็บสินค้าเหลว การให้บริการคลังสินค้าและลานกองเก็บ รวมถึงการให้บริการลาน ประกอบโครงสร้างและระบบท่อและลานรื้อ/ตัดแยกชิ้นส่วนท่อลำเลียง โครงสร้างแท่นขุดเจาะน้ำมัน พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก อีกทางหนึ่ง โดยจะเสริมความมั่นคงในการดำเนินธุรกิจในระยะยาวและเสริมความแข็งแกร่งในด้านการเงินของบริษัทฯ ซึ่งจะก่อให้เกิดประโยชน์กับบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นในระยะยาว การเข้าลงทุนในโครงการฯ จะเป็นการลงทุนที่ทำให้ NFCW ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ มีสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวกับทางกนอ. แทนสัญญาเช่าที่ดินฉบับเดิมซึ่งจะสิ้นสุดสัญญาในปี 2565 โดยจะเป็นการเพิ่มโอกาสให้ NFCW มีสิทธิในการใช้ประโยชน์บนที่ดินเช่าอย่างต่อเนื่องเป็นระยะเวลา 30 ปี ซึ่งเป็นการ รับประกันได้ว่าบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะสามารถดำเนินธุรกิจทั้งในส่วนของธุรกิจเดิม และธุรกิจใหม่ของ NFCW ต่อไป ได้อย่างแน่นอนในอนาคต

อย่างไรก็ตามการเข้าลงทุนในโครงการฯ ในครั้งนี้ บริษัทฯ มีแผนที่จะใช้กระแสเงินสดจากการดำเนินงานและระดม ทุนเพิ่มเติมผ่านการกู้เงินจากสถาบันการเงิน ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ ต้องแบกรับหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยและมีค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย ซึ่งทำให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงที่เพิ่มมากขึ้น นอกจากนี้กลุ่มลูกค้าหลักของโครงการฯ เป็นผู้ประกอบการที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวเนื่อง กับธุรกิจแท่นขุดเจาะน้ำมันปิโตรเลียม ซึ่งมีเพียงไม่กี่รายเท่านั้น ทำให้ NFCW มีความเสี่ยงจากการพึ่งพิงรายได้จากลูกค้าราย าย และอาจส่งกระทบต่อผลการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต อย่างไรก็ตามการเข้าลงทุนในโครงการฯ ในครั้งนี้ เป็น การได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ที่ให้ผลตอบแทนที่คุ้มค่า เนื่องจากการลงทุนในโครงการฯ ใช้เงินลงทุนที่ค่อนข้างต่ำ จึงส่งผล ให้มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิในส่วนของผู้ถือหุ้น (Equity NPV) ของโครงการมีจำนวน 356.70 – 472.91 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนสำหรับผู้ถือหุ้น (EIRR) เท่ากับร้อยละ 21.03 – 23.55 เมื่อเปรียบเทียบกับอัตรา ต้นทุนทางการเงินของส่วนของผู้ถือหุ้น (Cost of Equity: Ke) อยู่ที่ร้อยละ 8.16 – 10.16 โดยโครงการฯ มีระยะเวลาคืนทุนให้ผู้ ถือหุ้น (Equity Payback Period) ที่ 4 ปี 10 เดือน ถึง 5 ปี ดังนั้นการลงทุนในโครงการฯ ในครั้งนี้ให้ผลตอบแทนที่คุ้มค่า และสูง กว่าต้นทุนทางการเงินของส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ การลงทุนในโครงการฯ ในครั้งนี้จึงเป็นการใช้ประโยชน์จากทรัพยากรที่มี อยู่อย่างคุ้มค่า และสามารถสร้างผลตอบแทนในระยะยาวให้บริษัทฯ ถึง 30 ปี

ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าลงทุนในโครงการพัฒนาพื้นที่รองรับการให้บริการผู้ประกอบการ ประกอบ โครงสร้างและระบบท่อ (Steel Fabrication and Modularization) และผู้ประกอบการรื้อ/ตัดแยกชิ้นส่วนท่อลำเลียง โครงสร้าง แท่นขุดเจาะน้ำมัน (De-Commissioning) ในครั้งนี้ ประกอบด้วย

- 1) ความเสี่ยงจากผลประกอบการไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ เนื่องจากอัตราค่าบริการไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ ซึ่งอาจมีผลทำให้ผลประกอบการของโครงการฯ ต่ำกว่าประมาณการทางการเงิน ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้จัดทำวิเคราะห์ความอ่อนไหวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis) โดยการปรับเพิ่ม/ลด รายได้จากกรณีฐานร้อยละ 1.00 เพื่อให้ครอบคลุมความน่าจะเป็นของรายได้ค่าบริการที่เปลี่ยนแปลง และปรับเพิ่ม/ลด อัตราคิดลด หรือต้นทุนของผู้ถือหุ้น (Cost of Equity: Ke) ร้อยละ 1.00 จะได้ช่วงของมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระ ส่วนของผู้ถือหุ้น (Equity NPV) เท่ากับ 356.70 – 472.91 ล้านบาท โดยอัตราผลตอบแทนสำหรับผู้ถือหุ้น (Equity IRR) จะมีมูลค่าเท่ากับร้อยละ 21.03 – 23.55 และมีระยะเวลาคืนทุนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 4.86 – 5.02 ปี
- 2) ความเสี่ยงจากการก่อสร้างล่าช้ากว่าที่คาดการณ์ไว้ โดยบริษัท ประมาณการระยะเวลาปรับปรุงและก่อสร้างโครงการฯ อยู่ที่ประมาณ 1 ปี ซึ่งจะเสร็จประมาณเดือนตุลาคม ปี 2564 ซึ่งระยะเวลาดังกล่าวอาจมีความล่าช้ามากกว่าที่คาดการณ์จากความล่าช้าของการส่งมอบงานของผู้รับเหมาก่อสร้าง และ/หรือการก่อสร้างไม่เป็นไปตามแผนงานที่วางไว้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของบริษัทฯ ที่จะรับรู้รายได้ช้ากว่าที่ประมาณการไว้ และมีผลขาดทุนจากการดำเนินงานที่ยาวนานกว่าที่คาดการณ์ออกไปอีก อย่างไรก็ตาม ในการก่อสร้างโครงการฯ โดยหลักจะเป็นในส่วนของการจ่ายกองยิปซัมซึ่งอยู่ในพื้นที่ประมาณ 35 ไร่ โดยในการเคลื่อนย้ายกองยิปซัสดังกล่าว บริษัทฯ ได้เตรียมการสรรหาและคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีประสบการณ์ และประวัติดผลการดำเนินงานดีในการดำเนินการ รวมถึงมีแผนงานในการประเมินสถานการณ์และติดตามการทำงานผู้รับเหมาอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้ผู้รับเหมาสามารถส่งมอบงานตามแผนงานที่วางไว้
- 3) เนื่องจากรายได้จากการให้บริการพื้นที่ของ NFCW เป็นลักษณะพึ่งพิงลูกค้ารายย่อย โดยเฉพาะอย่างยิ่งลูกค้าระยะยาวเป็นหลัก ซึ่งปัจจุบันบริษัทฯ อยู่ในขั้นตอนการเจรจาเพื่อตกลงรายละเอียดราคาและเงื่อนไขต่างๆ บริษัทฯ จึงยังมีความเสี่ยงที่ลูกค้าดังกล่าวบอกเลิกไม่มาใช้บริการพื้นที่ของ NFCW อย่างไรก็ตาม จากการสอบถามจุดประสงค์ในการใช้พื้นที่ของลูกค้า ตรวจสอบปริมาณกิจกรรมประกอบโครงสร้างระบบท่อและการรื้อ/ตัดแยกชิ้นส่วนท่อลำเลียงบริเวณอ่าวไทย และพิจารณาคู่แข่งในการให้พื้นที่รายอื่นๆ แล้ว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ปัจจุบันลูกค้าของบริษัทฯ มีความต้องการพื้นที่ใช้งาน เนื่องจากลูกค้าที่จะมาใช้บริการพื้นที่ของบริษัทฯ เป็นลูกค้าที่ให้บริการรื้อ/ตัดแยกชิ้นส่วนให้กับผู้ประกอบการแทนชุดเจาะน้ำมัน ซึ่งปัจจุบันในทะเลอ่าวไทยมีแท่นชุดเจาะปิโตรเลียมประมาณ 500 แท่น ที่จะทยอยหมดอายุสัมปทานลงในช่วงระยะเวลา 20 ปีถัดจากนี้ไป ซึ่งต้องดำเนินการทยอยรื้อถอน (De-Commissioning) โดยเฉลี่ยปีละ 20-25 แท่น ซึ่งตามนโยบายของกระทรวงพลังงานซึ่งจากการคาดการณ์ของผู้ประกอบกิจการแทนชุดเจาะปิโตรเลียม ในช่วงระยะเวลา 30 ปี เขตทะเลอ่าวไทยจะต้องมีการดำเนินการผลิตโครงสร้างใหม่ เฉลี่ยปีละ 15-20 แท่น นอกจากนี้ เมื่อพิจารณาว่าเรืออ่าวไทยบริเวณอื่น เช่น สัตหีบ แหลมฉบัง บางสะพาน เป็นต้น พบว่ามีข้อจำกัดหลายอย่างเมื่อเทียบกับท่าเรือที่อยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอยู่แล้ว อาทิ พื้นที่อยู่ในบริเวณชุมชนพลุกพล่าน มีข้อจำกัดเรื่องสารพิษ ฝุ่น กลิ่น มีระยะเวลาในการเช่าที่สั้นเกินไป หรืออาจต้องใช้พื้นที่ร่วมกับหน่วยงานอื่น ส่งผลให้ผู้ประกอบการต้องเพิ่มขั้นตอนและ/หรือค่าใช้จ่ายเพื่อดำเนินการให้พื้นที่ที่มีความพร้อมมากขึ้นในกรณีที่ต้องการใช้พื้นที่ดังกล่าว ในขณะที่ NFCW มีความพร้อมในการให้บริการพื้นที่ได้ทันที อีกทั้งภายในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดยังมีบริษัทที่ประกอบโรงงานหลอมเหล็ก ลูกค้าที่มีเศษเหล็กจากการตัดแยกชิ้นส่วนแท่นชุดเจาะก็สามารถนำมาขายให้กับโรงงานหลอมเหล็กได้ อีกทั้งพื้นที่โครงการฯ มีสิ่งอำนวยความสะดวกในบริเวณพื้นที่ให้บริการอย่างครบถ้วน สามารถให้บริการเพื่อดำเนินงานติดต่อกันได้อย่างต่อเนื่องถึง 30 ปี (ขยายระยะเวลาได้อีก 20 ปี) โดยลูกค้าและกลุ่มที่สนใจในพื้นที่ได้ตระหนักถึงข้อได้เปรียบดังกล่าว พื้นที่บริเวณดังกล่าวจึง

อยู่ในความต้องการของตลาดเป็นอย่างมาก ทั้งนี้ ในกรณีที่ลูกค้าเป้าหมายยกเลิกสัญญา บริษัทฯ ได้มีแผนสำรอง โดยมีการติดตามอย่างใกล้ชิด และมีกลุ่มลูกค้าที่ให้ความสนใจรายอื่นๆ ซึ่งบริษัทฯ เตรียมพร้อมในการเข้าไปเจรจา ได้ทันที ดังนั้น โอกาสที่พื้นที่เช่าจะถูกยกเลิก และ/หรือปล่อยทิ้งว่างไว้จึงเป็นไปได้ค่อนข้างน้อย

อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้สอบถามกรณีที่พื้นที่โดนยกเลิกและปล่อยทิ้งไว้ พบว่าบริษัทฯ สามารถที่จะคืนพื้นที่ให้กับ กนอ. ได้โดยไม่ต้องมีภาระค่าเช่าในพื้นที่ที่จะคืน และสามารถคืนพื้นที่ได้เฉพาะส่วนที่ไม่ต้องการอีกด้วย โดยบริษัทฯ จะเสียค่าใช้จ่ายเพียงค่าเช่าในปีแรกซึ่งเป็นค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าเท่านั้น ซึ่งจะสามารถจำกัดค่าใช้จ่ายและการลงทุนของบริษัทฯ ได้ ดังนั้น หากบริษัทฯ ไม่สามารถหาลูกค้ามาใช้บริการได้ ก็สามารถคืนพื้นที่ส่วนนั้นไปได้ทันที รายได้ค่าบริการของบริษัทฯ จึงสอดคล้องกับภาระค่าเช่าของบริษัทฯ ที่จ่ายให้กับ กนอ. ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำประมาณการในกรณีที่ไม่มีลูกค้าระยะยาวมาใช้พื้นที่ บริษัทฯ จะมี มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิในส่วนของผู้ถือหุ้น (Equity NPV) เท่ากับ 218.33 – 247.28 ล้านบาทและ อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนสำหรับผู้ถือหุ้น (EIRR) เท่ากับร้อยละ 13.79 – 15.73 ซึ่งยังคงเป็นอัตราผลตอบแทนที่สูงกว่าต้นทุนส่วนของผู้ถือหุ้น (Ke) ที่ร้อยละ 8.16 – 10.16 และยังมีคุ่มค่าในการลงทุน

- 4) เนื่องจากการเช่าลงทุนในโครงการ ในครั้งนี้ เป็นการให้บริการกับกลุ่มลูกค้ารายใหญ่เพียง 4-5 ราย ดังนั้น รายได้จากการประกอบธุรกิจของ NFWC จึงขึ้นอยู่กับลูกค้ารายใหญ่เป็นสำคัญ ดังนั้นหากมีการเปลี่ยนแปลงการให้บริการของลูกค้ารายใหญ่รายใดรายหนึ่ง ก็อาจส่งผลให้รายได้และกำไรของ NFWC ไม่เป็นไปตามที่ประมาณการณไว้ โดย NFWC อาจต้องหาลูกค้ารายอื่นมาทดแทนพื้นที่ดังกล่าวซึ่งอาจจะทำให้การรับรู้รายได้ล่าช้าหรือต่ำกว่าที่ประมาณการณไว้ อย่างไรก็ตาม ในการให้บริการพื้นที่ของ NFWC ปัจจุบันบริษัทฯ ได้มีการสำรวจความต้องการของลูกค้าในเบื้องต้น ซึ่งกลุ่มลูกค้ามีทั้งในส่วนที่เป็นลูกค้าระยะสั้น ระยะกลางและระยะยาว ที่แจ้งความประสงค์ต้องการใช้พื้นที่ให้บริการของ NFWC โดยในการให้บริการพื้นที่แต่ละครั้งจะทำในรูปแบบของ Letter of Intend และ/หรือสัญญาให้บริการกับลูกค้าในแต่ละราย รวมถึงบริษัทฯ ได้มีการติดตามสถานการณ์ตลาดอย่างใกล้ชิด และมีการประเมินปรับเปลี่ยนแผนธุรกิจอย่างต่อเนื่อง ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าความเสี่ยงที่เกิดจากการให้บริการลูกค้าเฉพาะกลุ่มยังอยู่ในขอบเขตที่บริษัทฯ สามารถบริหารจัดการได้
- 5) ความเสี่ยงจากราคาค่าก่อสร้างสูงกว่าประมาณการ โดย NFWC ได้ประมาณการค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างไว้ประมาณ 100 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่จะเป็นค่าขนย้ายยิปซัม และค่าปรับปรุงระบบไฟฟ้า อย่างไรก็ตามค่าใช้จ่ายดังกล่าวข้างต้นเป็นเพียงประมาณการเท่านั้น จึงอาจมีความเป็นไปได้ที่ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงอาจสูงกว่าประมาณการที่วางไว้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อบริษัทฯ ไม่ได้รับผลตอบแทนจากโครงการ ตามที่คาดการณ์ไว้ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้มีการจัดทำเอกสารเตรียมการก่อสร้างไว้อย่างครบถ้วนสมบูรณ์ และมีขอบเขตงานที่ชัดเจน รวมถึงมีการจัดทำรายงานการศึกษาเพื่อกำหนดกระบวนการ และขอบเขตการดำเนินการไว้อย่างชัดเจน โดยบริษัทฯ มีการให้ผู้ให้บริการเข้ามาประเมินราคาอย่างน้อย 3 รายเพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงหากมีการเปลี่ยนแปลงจากผู้ให้บริการรายใดรายหนึ่ง โดยอัตราค่าบริการยังคงอยู่ในกรอบราคาที่บริษัทฯ ได้ประมาณการไว้
- 6) ความเสี่ยงของแหล่งเงินที่ใช้ในการเช่าลงทุนในโครงการ เนื่องจาก NFWC เป็นบริษัทที่เพิ่งเริ่มเปิดกิจการในช่วงปี 2561 และยังไม่มียาวได้ที่ชัดเจน จึงมีความเสี่ยงอาจไม่ได้รับอนุมัติสินเชื่อจากสถาบันการเงิน หรือไม่สามารถขอสินเชื่อตามจำนวนเงินที่ต้องการ และจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารชี้แจงว่า หาก NFWC ไม่สามารถกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินได้ บริษัทฯ ในฐานะผู้ถือหุ้นใหญ่อาจต้องเป็นผู้จัดหาแหล่งเงินทุนให้ NFWC แทน โดยปัจจุบันบริษัทฯ

มีแผนที่จะระดมทุนจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันทางการเงินและ/หรือใช้กระแสเงินสดภายในของบริษัทฯ เอง เพื่อมาสนับสนุนโครงการจำนวนประมาณ 100.00 ล้านบาท โดยปัจจุบัน บริษัทฯ อยู่ระหว่างการเจรจาในรายละเอียด และเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินกับสถาบันทางการเงิน ในกรณีที่ต้องใช้เงินกู้ผ่านบริษัทฯ ทั้งนี้ จากการสอบถามข้อมูลการให้สนับสนุนแหล่งเงินทุนจากทางสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง ได้มีหนังสือตอบรับการสนับสนุนวงเงินสินเชื่อให้กับ NFC เพื่อนำมาใช้ในโครงการฯ อย่างไรก็ตามเนื่องจากวงเงินสินเชื่อที่บริษัทฯ ได้รับเป็นสินเชื่อที่ครบกำหนดต้องชำระคืนภายใน 9 เดือน ซึ่งถือเป็นวงเงินสินเชื่อระยะสั้น โดยบริษัทฯ มีแผนที่จะขอต่ออายุเมื่อครบกำหนดชำระ และทยอยการจ่ายชำระคืนภายในระยะเวลา 5 ปี และหากในกรณีที่บริษัทฯ ไม่สามารถต่ออายุสินเชื่อกับทางสถาบันการเงินได้ บริษัทฯ มีแผนที่จะนำเงินจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัทฯ มาชำระหนี้ในส่วนนี้ ดังนั้น จากการสอบถามข้อมูลแหล่งเงินทุนของโครงการในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า บริษัทฯ และ NFCW จะมีแหล่งเงินที่เพียงพอในการลงทุนในโครงการฯ ในครั้งนี้ โดยในส่วนของเงื่อนไขการขอต่ออายุกับทางสถาบันการเงิน บริษัทฯ และ NFCW ต้องใช้การพิจารณาอย่างเหมาะสม และรอบคอบ เพื่อคำนึงถึงความเป็นไปได้และประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นในระยะยาว

- 7) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ เนื่องด้วยลูกค้ากลุ่มเป้าหมายของ NFCW เป็นกลุ่มธุรกิจอุตสาหกรรมปิโตรเลียมทางทะเล ที่อาจได้รับผลกระทบจากภัยธรรมชาติ และอาจส่งผลกระทบต่อไม่ให้สามารถใช้บริการพื้นที่กับทาง NFCW ได้นอกจากนี้ เหตุการณ์ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนและระยะเวลาก่อสร้างโครงการฯ ของ NFCW อีกด้วย สำหรับความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อาจเป็นความเสี่ยงในระยะสั้นที่อาจเกิดขึ้นได้ เนื่องจากกลุ่มลูกค้าของกิจการส่วนหนึ่งเป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจอยู่บริเวณอ่าวไทย ซึ่งอาจได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติ หรือภัยธรรมชาติ อย่างไรก็ตามบริษัทฯ และลูกค้าได้มีการประชุม และวางแผนบริหารจัดการเกี่ยวกับการนำสินค้าขึ้นมายังฝั่งพื้นดิน และติดตามสถานะการณ์การเปลี่ยนแปลงจากภัยธรรมชาติอย่างใกล้ชิด ซึ่งจะสามารถลดความเสี่ยงในประเด็นนี้ลงได้
- 8) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายของหน่วยงานภาครัฐ สืบเนื่องจากกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการฯ ประกอบธุรกิจให้บริการเรือทอนและสร้างโครงสร้างแท่นขุดเจาะน้ำมันปิโตรเลียม ซึ่งเป็นธุรกิจที่หน่วยงานภาครัฐกำกับดูแลอย่างเข้มงวด ทั้งนี้ หากหน่วยงานภาครัฐเปลี่ยนแปลงนโยบายการให้สัมปทานและเรื่องอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเรือทอนและสร้างโครงสร้างแท่นขุดเจาะน้ำมันปิโตรเลียมนั้น นโยบายดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อโดยตรงกับลูกค้ากลุ่มเป้าหมายของโครงการฯ และ NFCW และจะทำให้ประมาณการทางการเงินของ NFCW ไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ อย่างไรก็ตามกิจการได้มีมาตรการในการติดตามกฎหมายหรือประกาศที่มีการออกใหม่ และมีผลกระทบหรือเกี่ยวข้องทั้งภายในและภายนอกอย่างต่อเนื่อง

ในการพิจารณาความเป็นไปได้ของการการลงทุนในโครงการฯ ในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการณฐาน (Base Case) มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิส่วนของผู้ถือหุ้น (Equity NPV) ของโครงการฯ เท่ากับ 409.82 ล้านบาท ทั้งนี้ หากมีการเปลี่ยนแปลงใดๆ ที่เกิดขึ้นในอนาคต อันมีผลกระทบต่อสมมติฐานดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อประกอบการในอนาคตของโครงการฯ ไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์หรือทำให้ตัวแปรต่างๆ ที่ใช้ในการประเมินมูลค่าเปลี่ยนแปลงไป และอาจส่งผลกระทบต่อให้มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิส่วนของผู้ถือหุ้น (Equity NPV) ที่ประเมินได้ตามวิธีนี้เปลี่ยนแปลงไปด้วยเช่นกัน

ทั้งนี้ เพื่อประเมินความเป็นไปได้ของผลลัพธ์ต่อสมมติฐานในวิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis) ของการประเมินความสมเหตุสมผลของราคา



ยุติธรรมของโครงการ บนกรณีฐาน เพื่อให้ครอบคลุมถึงช่วงของผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้น โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ปัจจัยที่อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมของโครงการ มี 2 ปัจจัยคือ (1) การเปลี่ยนแปลงของรายได้ของโครงการ และ (2) ต้นทุนทางการเงินส่วนของผู้ถือหุ้น (Cost of Equity: Ke) ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้กำหนดให้มีการเปลี่ยนแปลงของรายได้เพิ่มขึ้น/ลดลง ร้อยละ 1.00 เพื่อให้ครอบคลุมช่วงความเป็นไปได้ของการเปลี่ยนแปลงอัตราค่าบริการที่อาจเกิดขึ้น และ กำหนดการเปลี่ยนแปลงของต้นทุนทางการเงินส่วนของผู้ถือหุ้น (Cost of Equity: Ke) เพิ่มขึ้น/ลดลง ร้อยละ 1.00 เนื่องจากต้นทุนทางการเงินส่วนของผู้ถือหุ้นอาจมีความผันผวน จากอัตราผลตอบแทนปราศจากความเสี่ยง ค่าความแปรปรวนของกิจการต่อตลาดหลักทรัพย์ และผลตอบแทนของตลาดฯ ซึ่งจะได้มูลค่ายุติธรรมโดยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระส่วนของผู้ถือหุ้น (Equity NPV) เท่ากับ 356.70 – 472.91 ล้านบาท อัตราผลตอบแทนสำหรับผู้ถือหุ้น (Equity IRR) เท่ากับร้อยละ 21.03 – 23.55 และระยะเวลาคืนทุนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 4.86 – 5.02 ปี

จากการวิเคราะห์ค่าความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis) ดังกล่าวข้างต้น มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิในส่วนของผู้ถือหุ้นเป็นบวก รวมถึงอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหุ้นสูงกว่าต้นทุนส่วนของผู้ถือหุ้น (Ke) **ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่า โครงการฯ ดังกล่าวมีความเป็นไปได้ในการลงทุน**

จากการพิจารณาเงื่อนไขบังคับก่อน และเงื่อนไขในการเข้าทำรายการของบริษัทฯ ในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขบังคับก่อนที่บริษัทฯ และ NFCW จะต้องดำเนินการเพื่อทำสัญญาเช่าฉบับใหม่กับ กนอ. และเงื่อนไขการเข้าทำรายการภายหลังการได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีความเหมาะสม เนื่องจากเป็นไปตามเงื่อนไขปกติธุรกิจที่มีได้มีเงื่อนไขใดที่จะทำให้บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เสียประโยชน์

และจากการพิจารณาข้อมูลและเหตุผลที่กล่าวในรายงานฉบับนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ผู้ถือหุ้นควร**อนุมัติ**การเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ฯ ในครั้งนี้

อนึ่ง ในการพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ผู้ถือหุ้นสามารถพิจารณาข้อมูล เหตุผลประกอบ และความเห็นในประเด็นต่าง ๆ ตามที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้นำเสนอไว้ในรายงานฉบับนี้ อย่างไรก็ตามการตัดสินใจอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้นั้นขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

โดยรายละเอียดประกอบความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ สามารถสรุปได้ดังนี้

หน้าเปล่า

*This page intentionally left blank*



**ส่วนที่ 1: รายละเอียดโดยทั่วไปของรายการ****1.1 ลักษณะและรายละเอียดของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์****1.1.1 วัตถุประสงค์ ที่มาของรายการ**

ที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 4/2563 ของบริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2563 ได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติให้บริษัท เอ็นเอฟซีดับบลิว จำกัด (“NFCW”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 เข้าลงทุนในโครงการพัฒนาพื้นที่รองรับการให้บริการผู้ประกอบการประกอบโครงสร้างและระบบท่อ (Steel Fabrication and Modularization) และผู้ประกอบการรื้อ/ตัดแยกชิ้นส่วนท่อลำเลียง โครงสร้างแท่นขุดเจาะน้ำมัน (De-Commissioning) (“โครงการฯ”) โดยโครงการฯ ตั้งอยู่เลขที่ 2 ถนน I-2 นิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด ตำบลมาบตาพุด อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง ซึ่งมีมูลค่าโครงการฯ หรือมูลค่าทรัพย์สินที่จะได้มาเท่ากับ 4,418.47 ล้านบาท

การเข้าลงทุนในโครงการฯ ดังกล่าว ถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติมและประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป”) โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 238.70 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน จัดเป็นรายการประเภทที่ 4 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป มีมูลค่าขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 100 หรือสูงกว่า ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 และบริษัทฯ ไม่มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์อื่นในช่วงระหว่าง 6 เดือนที่ผ่านมา ดังนั้นบริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการทำรายการของบริษัทฯ ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตลอดจนต้องดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ซึ่งบริษัทฯ จะต้องแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ดังนั้นการเข้าลงทุนในโครงการพัฒนาพื้นที่รองรับการให้บริการผู้ประกอบการประกอบโครงสร้างและระบบท่อ (Steel Fabrication and Modularization) และผู้ประกอบการรื้อ/ตัดแยกชิ้นส่วนท่อลำเลียง โครงสร้างแท่นขุดเจาะน้ำมัน (De-Commissioning) ในครั้งนี้ ทำให้บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

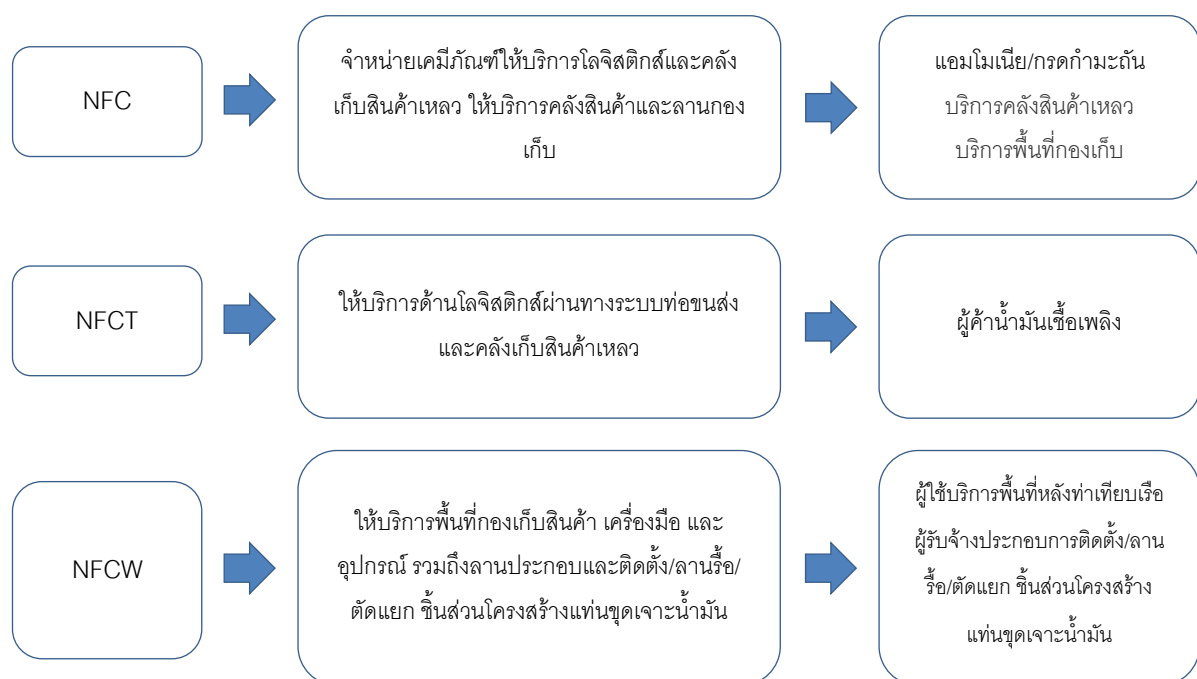
- (1) เปิดเผยแพร่สารสนเทศการทำรายการในโครงการฯ ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป
- (2) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติการเข้าลงทุนในโครงการฯ โดยผู้ถือหุ้นจะต้องมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

- (3) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) เพื่อแสดงความเห็นเกี่ยวกับการลงทุนในโครงการฯ รวมทั้งจัดส่งความเห็นดังกล่าวต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ตลาดหลักทรัพย์ฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2563 ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2563 ได้มีมติให้เสนอเรื่องดังกล่าวต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2563 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 19 ตุลาคม 2563 เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว

### 1.1.2 ลักษณะทั่วไปของรายการ

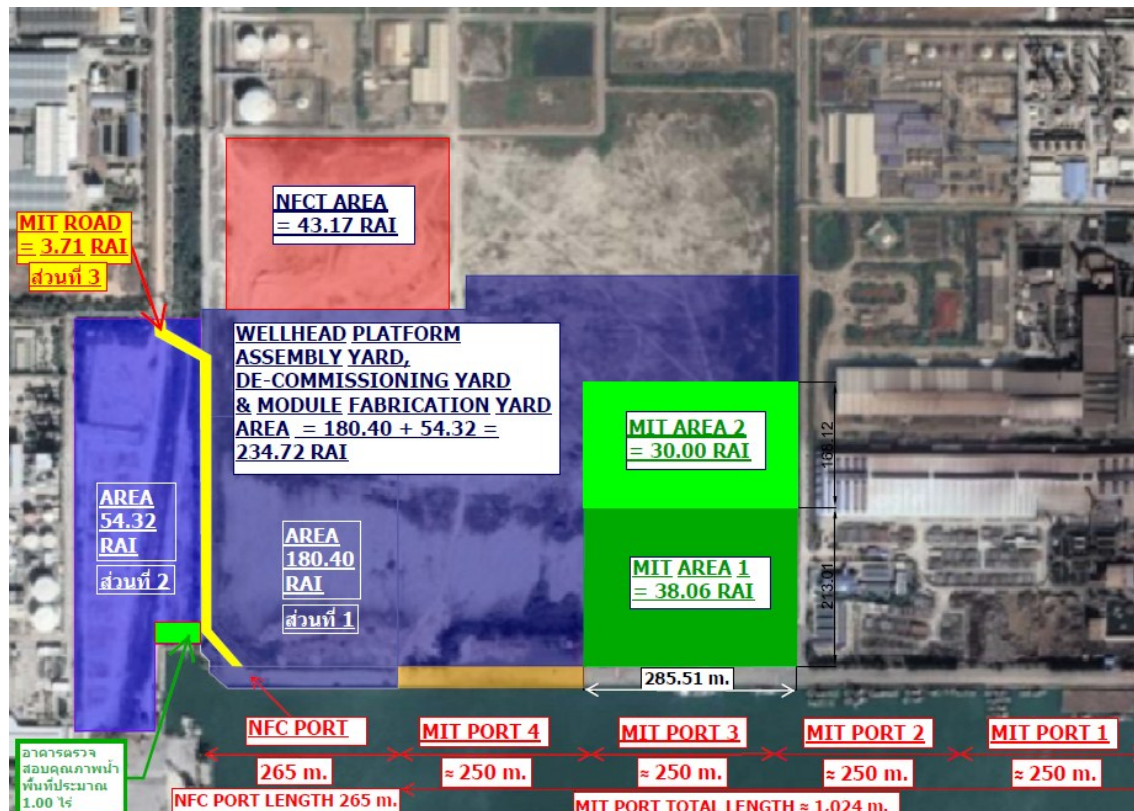
บริษัทฯ มีความประสงค์ให้ NFCW ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ พัฒนาพื้นที่หลังท่าเทียบเรือให้เกิดประโยชน์ โดยการให้บริการพื้นที่แก่ลูกค้าที่ต้องการใช้พื้นที่หลังท่าเทียบเรือ เพื่อใช้ในการกองเก็บสินค้าก่อนนำเข้า และ/หรือส่งออก การจัดเก็บเครื่องมือ และอุปกรณ์ในการก่อสร้าง รวมถึงการประกอบและติดตั้ง/ลานรื้อ/ตัดแยก ชิ้นส่วนโครงการแท่นขุดเจาะน้ำมัน (De-Commissioning) ที่หมดอายุการใช้งานแล้วมาบริหารจัดการอย่างถูกต้อง รวมถึงการประกอบและติดตั้งโครงสร้างใหม่ เข้าไปทดแทน ซึ่งเป็นการสนับสนุนวงจรธุรกิจอุตสาหกรรมแท่นขุดเจาะปิโตรเลียมอันเป็นธุรกิจสำคัญในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจของประเทศ และเป็นการสร้างโอกาสเพิ่มรายได้และกำไรให้แก่กลุ่มบริษัทด้วย



ในการลงทุนเพื่อพัฒนาพื้นที่รองรับการให้บริการแก่กลุ่มลูกค้าที่ต้องการใช้พื้นที่หลังท่าเทียบเรือ ผู้ประกอบการที่รับประกอบโครงสร้างและระบบท่อ (Steel Fabrication and Modularization) และผู้ประกอบการที่ให้บริการรื้อ/ตัดแยก ชิ้นส่วนท่อลำเลียง โครงสร้างแท่นขุดเจาะน้ำมัน (De-Commissioning) ตามที่กล่าวมาข้างต้นนั้น บริษัทฯ จะดำเนินการโอนสิทธิการเช่าและ/หรือคืนที่ดินบางส่วน ในเขตนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด จำนวนประมาณ 252.17 ไร่ (จากพื้นที่รวมทั้งสิ้นประมาณ 596.33 ไร่) เนื่องจากปัจจุบันเป็นพื้นที่ว่าง ไม่มีสิ่งปลูกสร้างและไม่ก่อให้เกิดประโยชน์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ และเป็นโอกาสให้ NFCW เข้ามาใช้ประโยชน์บนสิทธิการเช่าพื้นที่ดังกล่าว เพื่อดำเนินธุรกิจบริการพัฒนาพื้นที่ในการให้บริการ

กับผู้ประกอบการ ที่ต้องการใช้พื้นที่บริเวณท่าเรือนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดตามที่กล่าวมาแล้วข้างต้น ซึ่งจะเป็นการใช้ประโยชน์พื้นที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพมากกว่าเดิม โดยโครงการของ NFCW จะเช่าพื้นที่เดิมของ NFC จำนวน 180.40 ไร่ และขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติมอีกจำนวนประมาณ 54.32 ไร่ รวมเป็นพื้นที่ที่ใช้ในโครงการ ทั้งสิ้นประมาณ 234.72 ไร่ สำหรับพื้นที่จำนวนประมาณ 68.06 ไร่ ส่วนหนึ่งทางบริษัทฯ จะขอคืนพื้นที่ให้กับ กนอ. และพื้นที่จำนวน 3.71 ไร่ บริษัทฯ จะใช้เป็นถนนเพื่อเป็นทางเข้าออกของโครงการ และลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการท่าเรือ ดังนี้

แผนภาพแสดงพื้นที่โครงการ บริเวณท่าเรืออุตสาหกรรมมาบตาพุด



ที่มา: ข้อมูลจากบริษัทฯ

หมายเหตุ:

- พื้นที่โครงการประกอบโครงสร้างและระบบท่อ (Steel Fabrication and Modularization) และผู้ประกอบการเรือ/ตัดแยกชิ้นส่วนท่อลำเลียง โครงสร้างแท่นขุดเจาะน้ำมัน (De-Commissioning) จำนวน 234.72 ไร่
- พื้นที่ที่บริษัทฯ จะคืนให้ กนอ. เพื่อใช้เป็นพื้นที่สนับสนุนท่าเทียบเรือ MIT จำนวน 68.06 ไร่
- พื้นที่ที่บริษัทฯ จะคืนเพื่อทำถนนเป็นทางเข้าออก จำนวน 3.71 ไร่
- พื้นที่โครงการ Tank Farm ของ NECT

ทั้งนี้ NFCW จะใช้ประโยชน์ในสิทธิการเช่าที่ดินจำนวนประมาณ 234.72 ไร่ตามข้างต้น เพื่อพัฒนาพื้นที่รองรับการให้บริการกับลูกค้าที่ต้องการใช้บริการพื้นที่หลังท่าเทียบเรือ และผู้ประกอบการประกอบโครงสร้างและระบบท่อ (Steel Fabrication and Modularization) และผู้ประกอบการเรือ/ตัดแยกชิ้นส่วนท่อลำเลียง โครงสร้างแท่นขุดเจาะน้ำมัน (De-Commissioning) พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก โดย NFCW จะเป็นผู้เช่าที่ดินโดยตรงจากการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

ไทย และมีระยะเวลาการเช่าที่ดินเท่ากับ 30 ปี และขยายระยะเวลาการเช่าได้อีก 20 ปี ซึ่งบริษัทฯ คาดว่า NFCW จะสามารถลงนามในสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยได้ภายในไตรมาส 4 ของปี 2563 นี้

โดยที่มาของโครงการฯ ในครั้งนี้ เกิดจากการที่บริษัทฯ ต้องการใช้ประโยชน์บนพื้นที่หลังท่าเทียบเรือ จากการที่มีกลุ่มลูกค้าแสดงเจตนาในการขอใช้บริการพื้นที่หลังท่าเทียบเรือเพื่อใช้ในการกองเก็บสินค้า หรือวัสดุอุปกรณ์ รวมถึงลูกค้าที่ให้บริการติดตั้งและประกอบแท่นขุดเจาะน้ำมัน กอปรกับ ในปัจจุบันทะเลอ่าวไทยมีแท่นขุดเจาะน้ำมันปีโตรเลียมทั้งสิ้นประมาณ 500 แท่น มีแท่นขุดเจาะจำนวนมากที่มีอายุการใช้งานมานานกว่า 20-30 ปี และอาจจะไม่คุ้มค่าในการใช้งานต่อไป ซึ่งจะต้องนำมาจัดการโดยผ่านกระบวนการจัดการที่ได้มาตรฐาน ทั้งในส่วนที่จะต้องดำเนินการรื้อถอน (De-Commissioning) และดำเนินการผลิตโครงสร้างใหม่ (Module Fabrication) โดยทาง NFCW มีแผนดำเนินงานการให้บริการในโครงการฯ 2 ระยะ คือ

- 1) แผนระยะสั้นและระยะกลาง ซึ่งเป็นการให้บริการกับลูกค้าทั่วไปที่ต้องการพื้นที่ลานกองเก็บสินค้า ลูกค้าที่ใช้พื้นที่ในการจัดเก็บวัสดุอุปกรณ์ รวมถึงลูกค้าที่รับบริการประกอบ/ติดตั้งโครงสร้าง และลานรื้อ/ตัดแยกชิ้นส่วนโครงสร้างแท่นขุดเจาะน้ำมัน พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เพื่อสนับสนุนผู้รับเหมากิจกรรมถมทะเล โครงการพัฒนาท่าเทียบเรือมาบตาพุดระยะที่ 3 และผู้ประกอบการธุรกิจประกอบ/ติดตั้งโครงสร้างเหล็กและระบบท่อ และธุรกิจรื้อ/ตัดแยกชิ้นส่วนโครงสร้างแท่นขุดเจาะน้ำมัน ซึ่งปัจจุบัน NFCW ได้นำเสนอหนังสือเสนอบริการให้แก่ ผู้ประกอบการดังกล่าวนี้ จำนวน 5-8 ราย เพื่อพิจารณาแล้ว โดยบริษัทฯ คาดว่าภายหลังได้รับอนุมัติโครงการฯ ในครั้งนี้ บริษัทฯ จะเริ่มเจรจาทำสัญญากับลูกค้าแต่ละราย และสามารถให้บริการแก่กลุ่มลูกค้าระยะสั้น และระยะกลางได้ทันที



แบบจำลองธุรกิจ (Business Model) : แผนผังการให้บริการพื้นที่ระยะสั้น และระยะกลาง

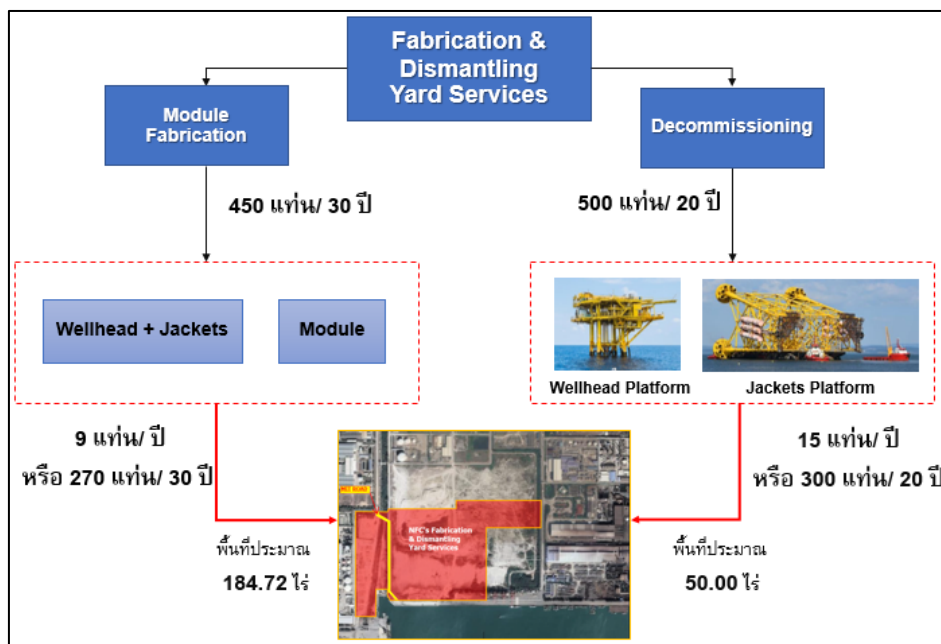
เพื่อความสะดวกในการบริหารจัดการการให้บริการพื้นที่ระยะสั้นและระยะกลาง NFCW จะให้บริการพื้นที่แบบลานโล่งในการกองเก็บสินค้า หรืออุปกรณ์ โดยภายหลังหมดสัญญาให้บริการ หากลูกค้ามีการปรับเปลี่ยนสภาพพื้นที่ให้บริการ ลูกค้าจะต้องปรับสภาพพื้นที่ให้เหมือนเดิม เพื่อที่ NFCW จะสามารถให้บริการพื้นที่แก่ลูกค้ารายอื่นได้ทันที



- 2) แผนระยะยาว เป็นการให้บริการพื้นที่กับกลุ่มลูกค้าสัญญาระยะยาวในธุรกิจประกอบ/ติดตั้งโครงสร้างเหล็กและระบบท่อ และธุรกิจรื้อ/ตัดแยกชิ้นส่วนโครงสร้างแท่นขุดเจาะน้ำมัน

โดย NFCW ได้ดำเนินการศึกษาความเป็นไปได้โครงการที่จะพัฒนาพื้นที่ ประมาณ 234.72 ไร่ ประกอบด้วย

- 1) ลานประกอบ/ติดตั้งโครงสร้างเหล็กและระบบท่อ พื้นที่ประมาณ 184.72 ไร่
- 2) ลานรื้อ/ตัดแยกชิ้นส่วนโครงสร้างแท่นขุดเจาะน้ำมัน พื้นที่ประมาณ 50.00 ไร่



แบบจำลองธุรกิจ (Business Model) : ลานประกอบ/ติดตั้งโครงสร้างเหล็กและระบบท่อ และลานรื้อ/ตัดแยกชิ้นส่วนโครงสร้างแท่นขุดเจาะน้ำมัน (Steel Fabrication and Modularization and De-Commissioning)

ซึ่งจากปริมาณแท่นขุดเจาะน้ำมันปีโตรเลียมทั้งสิ้นประมาณ 500 แท่นในบริเวณทะเลอ่าวไทย บริษัทฯ คาดการณ์ว่าจะมีแท่นขุดเจาะที่ต้องรื้อถอน และตัดแยก เข้ามายังบริเวณท่าเรือนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดประมาณ 300 แท่นในระยะเวลา 20 ปี หรือคิดเป็นปริมาณวัตถุดิบที่จะรับมาดำเนินการในพื้นที่โครงการฯ ประมาณ 18,000 – 24,000 ตัน/ปี และจะต้องมีการประกอบและติดตั้งแท่นขุดเจาะน้ำมันปีโตรเลียมใหม่ เพื่อมาทดแทนของเดิมที่หมดอายุการใช้งานอีกประมาณ 450 แท่นภายในระยะเวลา 30 ปี โดยจะมีผู้ประกอบการที่ต้องการใช้พื้นที่บริเวณหลังท่าเทียบเรือเพื่อรับจ้างประกอบ/ติดตั้งโครงสร้างเหล็ก ประมาณ 15,000 – 20,000 ตัน/ปี

ตารางแสดงประมาณการปริมาณวัตถุดิบที่จะรับมาดำเนินการในพื้นที่โครงการฯ ดังนี้

| ประเภทธุรกิจ                                                                        | ประมาณการปริมาณวัตถุดิบ |         | หมายเหตุ               |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------|------------------------|
|                                                                                     | (ตัน/ปี)                | แท่น/ปี |                        |
| 1) ลานรื้อ/ตัดแยกชิ้นส่วนโครงสร้างแท่นขุดเจาะน้ำมัน (Decommissioning) <sup>1/</sup> |                         |         |                        |
| - โครงสร้างแท่นขุดเจาะน้ำมัน                                                        | 18,000 - 24,000         | 15 - 20 | 1,200 ตัน/แท่น         |
| 2) ลานประกอบ/ติดตั้งโครงสร้างเหล็ก (Module Fabrication)                             | 15,000 - 20,000         | 9 - 12  | 1,000 - 5,000 ตัน/แท่น |

ที่มา: ข้อมูลจากการประมาณการของบริษัทฯ

หมายเหตุ:

1/ สำหรับชิ้นส่วนโครงสร้างแท่นขุดเจาะน้ำมันจากการรื้อถอน (De-Commissioning) คือ แท่นหลุมผลิตปิโตรเลียมที่ผ่านการล้างทำความสะอาดจนปราศจากสารปนเปื้อนที่เป็นอันตราย ซึ่งทำการปิดปากหลุมเรียบร้อยแล้ว และได้รับอนุญาตจากกรมโรงงานอุตสาหกรรม

### 1.1.3 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

บริษัทฯ จะเข้าลงทุนในโครงการพัฒนาพื้นที่รองรับการให้บริการผู้ประกอบการประกอบโครงสร้างและระบบท่อ (Steel Fabrication and Modularization) และผู้ประกอบการรื้อ/ตัดแยกชิ้นส่วนท่อลำเลียง โครงสร้างแท่นขุดเจาะน้ำมัน (De-Commissioning) ภายหลังจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2563 ได้มีมติอนุมัติให้เข้าทำรายการ และเมื่อเงื่อนไขบังคับต่างๆ ตามที่ได้ระบุไว้ในข้อ 3.2 สำเร็จลง ซึ่งบริษัทฯ คาดว่าจะเริ่มเข้าลงทุนในโครงการภายในไตรมาสที่ 4 ของปี 2563

### 1.1.4 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง และลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างกัน

#### (1) การให้บริการของโครงการที่ลงทุน

โครงการพัฒนาพื้นที่รองรับการให้บริการผู้ประกอบการประกอบโครงสร้างและระบบท่อ (Steel Fabrication and Modularization) และผู้ประกอบการรื้อ/ตัดแยกชิ้นส่วนท่อลำเลียง โครงสร้างแท่นขุดเจาะน้ำมัน (De-Commissioning) เพื่อให้บริการกับผู้ประกอบการแท่นขุดเจาะปิโตรเลียมในทะเลอ่าวไทย ซึ่งต้องมีการรื้อถอนแท่นขุดเจาะ De-Commissioning ที่หมดอายุการใช้งานแล้วมาบริหารจัดการอย่างถูกต้อง โดย NFCW จะมีการให้บริการลูกค้า ดังนี้

ผู้ให้บริการ: บริษัท เอ็นเอฟซีดีบลิว จำกัด

ผู้รับบริการ/ผู้ใช้บริการ: ผู้ประกอบการแท่นขุดเจาะปิโตรเลียมในทะเลอ่าวไทย และผู้ประกอบการรายอื่นบริเวณใกล้เคียง ที่มีความต้องการใช้บริการพื้นที่บริเวณท่าเรือนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด

#### (2) สัญญากับผู้รับเหมาก่อสร้าง

เพื่อให้บริการสำหรับการปรับปรุงพื้นที่บริเวณโครงการ รวมถึงการจัดการขนย้ายวัสดุอุปกรณ์ที่ไม่เกี่ยวข้องกับโครงการฯ เช่น กองขยะ เป็นต้น

ผู้ว่าจ้าง: บริษัท เอ็นเอฟซีดีบลิว จำกัด

ผู้รับจ้าง: บริษัทรับเหมาก่อสร้างรายหนึ่ง ในฐานะผู้รับจ้าง



ภาพถ่ายโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ : กองยิปซัม ซึ่งเป็นผลพลอยได้ (By Product) จากการผลิตปูนซีเมนต์ซึ่งกองเก็บมาเป็นระยะเวลานาน โดย NFCW ต้องให้ผู้รับจ้างมาขนย้าย เพื่อปรับสภาพพื้นที่ให้พร้อมในการบริการพื้นที่แก่ลูกค้าของโครงการ

### (3) สัญญาเช่าที่ดิน

NFCW จะเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมสำหรับพื้นที่โครงการฯ จำนวนประมาณ 234.72 ไร่ กำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี และขยายระยะเวลาการเช่าได้อีก 20 ปีโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ผู้เช่า: บริษัท เอ็นเอฟซีดีบลิว จำกัด

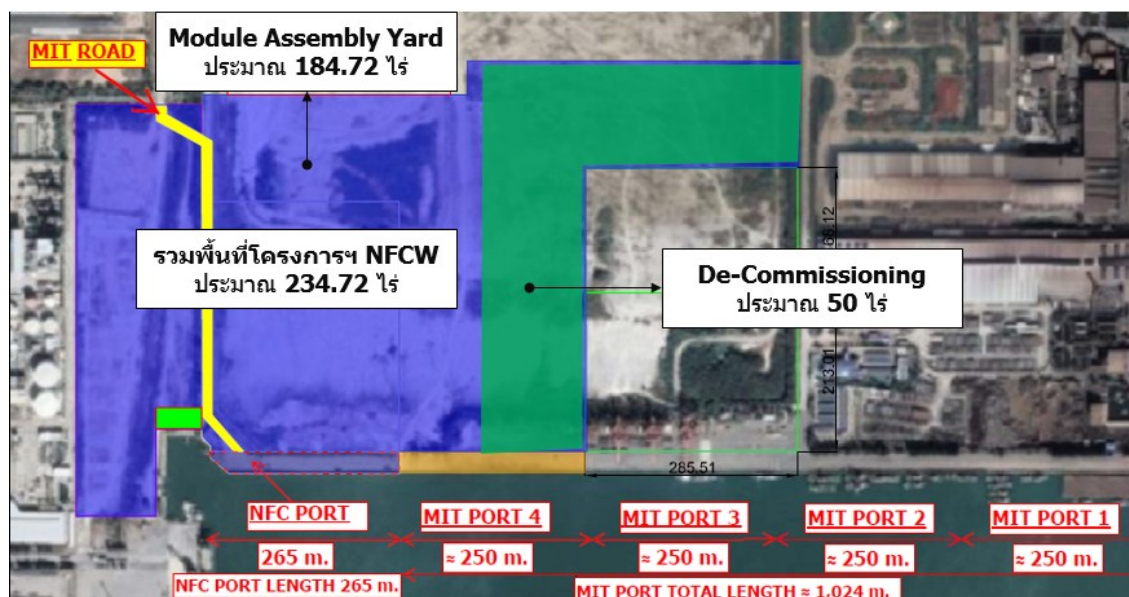
ผู้ให้เช่า: การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (“กนอ.”)

ความสัมพันธ์: ไม่มี

คู่สัญญาทั้งหมดข้างต้นที่เป็นคู่สัญญากับ NFCW นั้น ไม่มีความเกี่ยวข้อง และไม่ใช่นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ และ NFCW ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 และได้แก้ไขเพิ่มเติม ดังนั้น รายการดังกล่าวมิได้เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องตามประกาศดังกล่าว

#### 1.1.5 รายละเอียดของทรัพย์สินที่ได้มา

โครงการพัฒนาพื้นที่รองรับการให้บริการผู้ประกอบการประกอบโครงสร้างและระบบท่อ และผู้ประกอบการรีไซเคิล/ตัดแยกชิ้นส่วนท่อลำเลียง โครงสร้างแท่นชุดเจาะน้ำมัน พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก บนที่ดินบริเวณเขตอุตสาหกรรมทั่วไป เลขที่ 2 ถนน I-2 นิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด ตำบลมาบตาพุด อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง ภายใต้สิทธิการเช่าของ NFCW โดยมีพื้นที่โครงการฯ ประมาณ 234.72 ไร่ ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย และมีระยะเวลาการเช่าที่ดินเท่ากับ 30 ปี (และมีเงื่อนไขให้ขยายระยะเวลาการเช่าได้อีก 20 ปี) เพื่อให้บริการกับผู้ประกอบการที่ต้องการใช้พื้นที่บริเวณหลังท่าเทียบเรือ และผู้ประกอบการแท่นชุดเจาะปิโตรเลียมในทะเลอ่าวไทย โดยรายละเอียดพื้นที่โครงการฯ ปรากฏตามข้อมูลด้านล่าง



พื้นที่โครงการ: ลานประกอบ/ติดตั้งโครงสร้างหลักและระบบท่อ และลานรื้อ/ตัดแยกชิ้นส่วนโครงสร้างแท่นชุดเจาะน้ำมัน

#### 1.1.6 ประเภทและขนาดของรายการ

##### การคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

การลงทุนในโครงการ ดังกล่าว เข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศ คณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทฯ จดทะเบียนในการ ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม (“ประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปฯ”) ทั้งนี้ ในการ คำนวณขนาดรายการ โดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ฉบับสอบทาน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563 โครงการ ดังกล่าวมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 238.70 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 คำนวณตาม เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการประเภทที่ 4 กล่าวคือ มีขนาดรายการที่เท่ากับร้อยละ 100 หรือสูงกว่า ตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปฯ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

| เกณฑ์การคำนวณ                                    | วิธีการคำนวณ                                                                                                                                           | ขนาดรายการ        |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ           | $\text{(NTA ของเงินลงทุนในบริษัทฯ} \times \text{สัดส่วนที่ได้มา)} \times 100$ $\text{NTA ของบริษัทจดทะเบียน}$                                          | N/A <sup>1/</sup> |
| 2. เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน                 | $\text{(กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของเงินลงทุนในบริษัทฯ} \times \text{สัดส่วนที่ซื้อ)}$ $\times 100$ $\text{กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของบริษัทจดทะเบียน}$ | N/A <sup>1/</sup> |
| 3. เกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน                      | $\text{มูลค่ารายการที่ชำระ}^{2/} \times 100$ $\text{สินทรัพย์รวมของบริษัท}^{3/}$                                                                       | 238.70%           |
| 4. เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุนที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์ | $\text{จำนวนหุ้นที่บริษัทฯ ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์} \times 100$ $\text{จำนวนหุ้นที่ชำระแล้วของบริษัทฯ}$                                               | N/A <sup>4/</sup> |



| เกณฑ์การคำนวณ | วิธีการคำนวณ | ขนาดรายการ |
|---------------|--------------|------------|
|               |              |            |

หมายเหตุ:

- 1/ ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 100
- 2/ มูลค่ารายการที่ชำระ เท่ากับมูลค่าโครงการฯ 4,418.47 ล้านบาท ประกอบด้วย
  - มูลค่าก่อสร้างโครงการฯ (รวมประมาณการค่าเช่าที่ดินและค่าบำรุงรักษาสิ่งอำนวยความสะดวกกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยระหว่างก่อสร้างซึ่งมีระยะเวลาประมาณ 1 ปี จำนวน ล้านบาท) 201.67 ล้านบาท\*
  - ค่าประกันสัญญาเช่าที่ดินกับ กนอ. 96.83 ล้านบาท
  - ต้นทุนทางการเงินและค่าธรรมเนียมระหว่างทางการก่อสร้าง 8.50 ล้านบาท\*\*
  - ประมาณการค่าเช่าที่ดินและค่าบำรุงรักษาสิ่งอำนวยความสะดวกกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย(ภายหลังก่อสร้างเสร็จ) อีก 29 ปี 4,111.47 ล้านบาท\*\*\*

**รวม 4,418.47 ล้านบาท**

\* มูลค่าก่อสร้างโครงการฯประกอบด้วย ค่าก่อสร้างโครงการฯจำนวน 99.72 ล้านบาท ค่าเช่าที่ดินจำนวน 96.83 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายดำเนินงานอื่นๆ จำนวน 5.12 ล้านบาท

\*\* ปัจจุบันบริษัทฯ อยู่ระหว่างการเจรจากับสถาบันการเงินเพื่อขอสนับสนุนวงเงินสินเชื่อสำหรับโครงการฯ ในครั้งนี้ ดังนั้น ต้นทุนทางการเงินและค่าธรรมเนียมระหว่างก่อสร้างอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังได้ข้อสรุปกับสถาบันการเงิน

\*\*\* ค่าเช่าที่ดินกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ตลอดระยะเวลา 30 ปี ซึ่งรวมช่วงการก่อสร้างและปรับปรุงพื้นที่ประมาณ 1 ปี โดยประมาณการจากอัตราค่าเช่าที่ดิน 292,000 บาทต่อไร่ต่อปี และปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าทุกปีในอัตราร้อยละ 3 (อ้างอิงตามประกาศการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยที่ สนพ. 010/2559 เรื่องกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินในเขตอุตสาหกรรมทั่วไป นิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด) และอัตราค่าเช่าที่ดิน (ถมทะเล) 574,193 บาทต่อไร่ต่อปี และปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าทุก 5 ปีในอัตราร้อยละ 10 (อ้างอิงจากอัตราค่าเช่าพื้นที่ถมทะเลของ กนอ.)
- 3/ สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมที่สอบทานแล้ว ณ 30 มิถุนายน 2563 เท่ากับ 1,851.06 ล้านบาท
- 4/ ไม่มีการออกหุ้นเพื่อชำระค่าสินทรัพย์

ในการเข้าทำรายการครั้งนี้ ขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 238.70 จึงทำให้รายการดังกล่าวจัดเป็นรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินประเภทที่ 4 หรือการเข้าจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”) โดยอ้อม (Backdoor Listing) ซึ่งบริษัทฯ มีหน้าที่เปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นแก่ผู้ถือหุ้นเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วัน โดยมีสารสนเทศอย่างน้อยตามที่กำหนดไว้ในประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปฯ และได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการเข้าทำรายการดังกล่าว ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์อื่นใดในช่วงระยะเวลา 12 เดือนที่ผ่านมานับจากวันที่คณะกรรมการของบริษัทฯ ให้ความเห็นชอบต่อการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้

บริษัทฯ พิจารณาแล้วเห็นว่า การเข้าทำรายการดังกล่าว บริษัทฯ เข้าข่ายได้รับการยกเว้นไม่ต้องยื่นขออนุญาตจดทะเบียนหลักทรัพย์ของบริษัทฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ อีกครั้งหนึ่ง (Relisting) เนื่องจากการได้มาซึ่งโครงการดังกล่าวเข้าเงื่อนไขทุกข้อ ตามข้อ 24 ของประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปฯ ดังต่อไปนี้

1. ธุรกิจที่ได้มามีลักษณะคล้ายคลึงกันหรือเสริมกันกับธุรกิจของบริษัทฯ

ในปัจจุบัน NFC ประกอบธุรกิจให้บริการด้านโลจิสติกส์และคลังเก็บสินค้าเหลวประเภทแอมโมเนีย กรดกำมะถัน น้ำมันเชื้อเพลิง รวมถึงให้บริการคลังสินค้าและลานกองเก็บด้วย ซึ่งการให้บริการคลังสินค้า และลานกองเก็บเป็นการใช้พื้นที่บริเวณท่าเรือเพียงบางส่วน ซึ่งปัจจุบันพื้นที่ดังกล่าวยังสามารถใช้ประโยชน์เพิ่มเติมได้ ดังนั้นในการเข้าลงทุนในโครงการพัฒนาพื้นที่รองรับการให้บริการผู้ประกอบการประกอบโครงสร้างและระบบท่อ (Steel Fabrication and Modularization) และผู้ประกอบการรื้อ/ตัดแยกชิ้นส่วนท่อลำเลียง โครงสร้างแท่นขุดเจาะน้ำมัน (De-Commissioning) จะทำให้ NFCW ซึ่งเป็นบริษัทย่อย สามารถใช้ประโยชน์จากพื้นที่เช่าได้มากยิ่งขึ้น ซึ่งจะส่งผลต่อเนื่องให้บริษัทฯ มีรายได้ที่เพิ่มขึ้น ดังนั้น จึงถือว่าการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ในครั้งนี้เป็นสินทรัพย์ที่มีลักษณะของธุรกิจที่ส่งเสริมกันและกันกับธุรกิจปัจจุบันของบริษัทฯ

2. บริษัทฯ ไม่มีนโยบายจะเปลี่ยนแปลงธุรกิจหลักที่สำคัญของบริษัทฯ

ธุรกิจหลักที่สำคัญของบริษัทฯ คือการเป็นผู้ให้บริการด้านโลจิสติกส์และคลังเก็บสินค้าเหลว ซึ่งครอบคลุมผลิตภัณฑ์เคมีและน้ำมันเชื้อเพลิงบนพื้นที่สิทธิการเช่าจากการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ทั้งนี้ การขยายการบริการลานประกอบและติดตั้ง/ลานรื้อ/ตัดแยก ชิ้นส่วนโครงสร้างแท่นขุดเจาะน้ำมันจะเป็นการนำพื้นที่ว่างเปล่ามาใช้งานให้เกิดประโยชน์และขยายการให้บริการให้ครอบคลุมมากขึ้น โดยที่ธุรกิจหลักยังคงเป็นธุรกิจให้บริการด้านโลจิสติกส์และคลังเก็บสินค้าเหลวเช่นเดิม

3. การได้มาซึ่งโครงการฯ มิได้ทำให้คุณสมบัติของบริษัทฯ ที่จะจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์ฯ เปลี่ยนไป

การที่ NFCW เข้าลงทุนในกิจการพัฒนาพื้นที่รองรับการให้บริการผู้ประกอบการประกอบโครงสร้างและระบบท่อ และผู้ประกอบการรื้อ/ตัดแยกชิ้นส่วนท่อลำเลียง โครงสร้างแท่นขุดเจาะน้ำมัน พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกดังกล่าว จะส่งผลให้บริษัทฯ มีรายได้เพิ่มขึ้นในอนาคต โดยบริษัทฯ ยังคงมีคุณสมบัติครบถ้วนและมีความเหมาะสมในฐานะบริษัทจดทะเบียนตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ เช่นเดิม

4. บริษัทฯ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงใดๆ ในเรื่องโครงสร้างของผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการ และในอำนาจควบคุมกลุ่มบริษัทฯ หรือผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ

ภายหลังจากการเข้าลงทุนในโครงการพัฒนาพื้นที่รองรับการให้บริการผู้ประกอบการประกอบโครงสร้างและระบบท่อ (Steel Fabrication and Modularization) และผู้ประกอบการรื้อ/ตัดแยกชิ้นส่วนท่อลำเลียง โครงสร้างแท่นขุดเจาะน้ำมัน (De-Commissioning) ในครั้งนี้ จะสามารถเพิ่มรายได้ให้บริษัทฯ และสามารถนำพื้นที่เช่าที่บริษัทฯ มีอยู่ให้เกิดประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้น อีกทั้งการเข้าลงทุนในโครงการดังกล่าว ดำเนินการโดย NFCW ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ และถือหุ้นร้อยละ 100 โดยภายหลังจากการลงทุนในโครงการฯ บริษัทฯ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงกรรมการ นอกเหนือกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งตามวาระ รวมถึงไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ดังนั้นบริษัทฯ ยังคงมีคุณสมบัติเหมาะสมที่จะเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เช่น การมีกรรมการ ผู้บริหารและผู้มีอำนาจควบคุมที่มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้าม มีระบบกำกับดูแลกิจการที่ดีมีคณะกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระตามเกณฑ์ที่กำหนด มีผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ไม่มีโครงสร้างที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมถึงมีส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบการเงินมีค่ามากกว่าศูนย์ โดยบริษัทฯ พิจารณาแล้วเห็นว่า การเข้าลงทุนในครั้งนี้ เป็นสินทรัพย์ที่มีคุณภาพ และจะยังทำให้บริษัทฯ ยังดำรงฐานะเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ต่อไป

ทั้งนี้ แม้การเข้าทำรายการของบริษัทฯ ในครั้งนี้ จะเข้าช้อยกเว้นตามข้อ 24 ของประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปฯ ทุกประการ และทำให้บริษัทฯ ได้รับการยกเว้นไม่ต้องยื่นคำขอให้รับหลักทรัพย์ใหม่นั้น แต่บริษัทฯ ยังคงมีหน้าที่เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ดังต่อไปนี้

- 1) เปิดเผยแพร่สารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป
- 2) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ โดยผู้ถือหุ้นจะต้องมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
- 3) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) เพื่อแสดงความเห็นเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ รวมทั้งจัดส่งความเห็นดังกล่าวต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์ฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

#### 1.1.7 มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

มูลค่าโครงการฯ หรือมูลค่าสินทรัพย์ที่จะได้มาเท่ากับ 4,418.47 ล้านบาท ประกอบด้วย

|     |                                                              |                 |                |
|-----|--------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|
| (1) | ค่าก่อสร้าง และปรับปรุงพื้นที่ <sup>1/</sup>                 | 100.72          | ล้านบาท        |
| (2) | ประมาณการค่าเช่าระยะเวลา 30 ปีกับ กนอ. <sup>2/</sup>         | 4,212.42        | ล้านบาท        |
| (3) | Cash Deposit - Spin off land leasehold – IEAT <sup>3/</sup>  | 96.83           | ล้านบาท        |
| (4) | ต้นทุนทางการเงินระหว่างก่อสร้างและค่าธรรมเนียม <sup>4/</sup> | 8.50            | ล้านบาท        |
|     | <b>รวม</b>                                                   | <b>4,418.47</b> | <b>ล้านบาท</b> |

หมายเหตุ : 1/ NFCW ได้รับการสนับสนุนสินเชื่อจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง เพื่อใช้สำหรับการก่อสร้าง และปรับปรุงพื้นที่ของโครงการฯ ระยะเวลาการจ่ายชำระหนี้คืนประมาณ 5 ปี โดย NFCW จะใช้กำไรจากการดำเนินงานมาชำระเงินกู้ยืมดังกล่าว

2/ ประมาณการค่าเช่าที่ดินกับ กนอ. ระยะเวลาประมาณ 30 ปี ซึ่งรวมระยะเวลาในการก่อสร้างและปรับปรุงพื้นที่โครงการฯ ระยะเวลาประมาณ 1 ปี โดย NFCW จะใช้กำไรจากการดำเนินงานมาชำระเงินกู้ยืมดังกล่าว

3/ NFCW จะต้องวางหลักประกันเป็นเงินสดให้กับ กนอ. เพื่อเป็นการรับประกันสัญญาเช่าที่ดิน จำนวน 96.83 ล้านบาท โดยเมื่อครบกำหนดสัญญา 5 ปี จะดำเนินการเปลี่ยนหลักประกันเป็น Bank Guarantee

4/ ปัจจุบันบริษัทฯ อยู่ระหว่างการเจรจากับสถาบันการเงินเพื่อขอสันับสนุนวงเงินสินเชื่อสำหรับโครงการฯ ในครั้งนี้ ดังนั้นต้นทุนทางการเงินและค่าธรรมเนียมระหว่างก่อสร้างอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังได้ข้อสรุปกับสถาบันการเงิน

#### 1.1.8 เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนสำหรับการลงทุนโครงการฯ กำหนดจากการจัดทำประมาณการในการลงทุนทั้งโครงการฯ รวมทั้งพิจารณามูลค่าสิ่งตอบแทนจากการลงทุน จากผลการศึกษาความเป็นไปได้ และอัตราผลตอบแทนที่คาดหวังจากการลงทุนโครงการฯ (Project IRR) สูงกว่าร้อยละ 10 ตลอดระยะเวลาโครงการ โดยยังมิได้คำนวณมูลค่าซากของทรัพย์สินแต่อย่างใด

นอกจากประโยชน์ที่บริษัทฯ จะได้รับจากผลตอบแทนของโครงการฯ แล้ว บริษัทฯ ยังได้พิจารณาถึงเหตุผลสนับสนุนเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนของ NFCW ดังต่อไปนี้

1. เป็นการให้ทรัพย์สินที่บริษัทฯ มีอยู่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด โดยโครงการฯ จะเกิดขึ้นบนพื้นที่ว่างที่ปัจจุบันบริษัทฯ มิได้ใช้ดำเนินธุรกิจใด ๆ
  2. มีอัตราผลตอบแทนโครงการ (Project IRR) ตลอดระยะเวลาโครงการที่เหมาะสมคือเท่ากับร้อยละ 21.04 ต่อปี<sup>1/</sup>
  3. โครงการฯ มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value หรือ NPV) ประมาณ 310.11 ล้านบาท และมีระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) เท่ากับ 4.27 ปี (โดยรวมระยะเวลาในการก่อสร้าง 1 ปี)<sup>1/</sup>
  4. บริษัทฯ จะมีรายได้ส่วนเพิ่มจากโครงการฯ ใหม่ มาสนับสนุนรายได้หลักของบริษัทฯ และจะเป็นการใช้ประโยชน์พื้นที่บริเวณท่าเรือให้คุ้มค่า และเกิดประโยชน์กับทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง
- หมายเหตุ: <sup>1/</sup> เป็นอัตราผลตอบแทนจากการประมาณการของบริษัทฯ

#### 1.1.9 แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าลงทุน และความเพียงพอของแหล่งเงินทุน

ในการเข้าทำรายการดังกล่าว บริษัทฯ จะใช้แหล่งเงินทุนจากกระแสเงินสดภายในของบริษัทฯ และ/หรือ จะจัดหาแหล่งเงินทุนต่างๆ ตามความจำเป็นและเหมาะสม เช่น การจัดหาเงินกู้จากสถาบันการเงิน เป็นต้น ซึ่งโครงการฯ ของ NFCW มีมูลค่าโครงการฯ รวมทั้งสิ้นประมาณ 4,418.47 ล้านบาท ประกอบด้วยค่าก่อสร้างและปรับปรุงพื้นที่จำนวน 100.72 ล้านบาท เงินประกันสัญญาจำนวน 96.83 ล้านบาท โดยโครงการฯ จะได้รับการสนับสนุนแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงินวงเงินประมาณ 100.00 ล้านบาท โดยเงื่อนไขในการเบิก และชำระคืนเงินกู้เป็นไปตามเงื่อนไขโดยปกติของสถาบันการเงิน และไม่มีเงื่อนไขที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นแตกต่างจากเงื่อนไขการกู้ยืมจากสถาบันการเงินโดยปกติทั่วไป นอกจากนี้ ค่าเช่าที่ดินตลอดอายุโครงการระยะเวลา 30 ปี จำนวนประมาณ 4,212.42 ล้านบาทและต้นทุนทางการเงินรวมค่าธรรมเนียมระหว่างก่อสร้างจำนวน 8.50 ล้านบาท NFCW จะจ่ายชำระจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน

#### 1.1.10 เงื่อนไขในการทำรายการ

การเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้น จัดเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 4 หรือการเข้าจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์โดยอ้อมตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวไม่ถือว่าเป็นกรณีที่จะต้องยื่นคำขอให้พิจารณารับหลักทรัพย์ใหม่ เนื่องจากเข้าหลักเกณฑ์ทุกข้อดังต่อไปนี้

- (1) ธุรกิจที่ได้มามีลักษณะของธุรกิจที่คล้ายคลึงหรือเสริมกันและกันกับธุรกิจของบริษัทฯ
- (2) บริษัทฯ ไม่มีนโยบายจะเปลี่ยนแปลงที่สำคัญในธุรกิจหลัก

- (3) กลุ่มบริษัทหลังจากการได้มาซึ่งสินทรัพย์มีคุณสมบัติเหมาะสมที่จะจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”)
- (4) ไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในคณะกรรมการของบริษัทฯ และในอำนาจการควบคุมบริษัทฯ หรือผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ

ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศการทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว โดยต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

เนื่องจากบริษัทฯ ต้องดำเนินการโอนสิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนให้กับ NFCW จึงมีเงื่อนไขที่ต้องดำเนินการดังนี้

- (1) ยกเลิกสิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนตามสัญญาเช่าที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมเลขที่ I-20/1 และสัญญาาร่วมดำเนินงานเพื่อการพัฒนาพื้นที่ก่อสร้างท่าเทียบเรือ นิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด เพื่อให้ NFCW นำไปใช้พัฒนาโครงการฯ และให้ กนอ. ใช้เป็นพื้นที่สนับสนุนพื้นที่หลังท่าเรือ MIT และส่วนหนึ่งนำไปใช้เป็นถนนทางเข้าออก
- (2) คืนพื้นที่สนับสนุนการใช้ท่าเทียบเรือ MIT ที่มีอยู่เดิม เพื่อให้ กนอ. ใช้เป็นพื้นที่สนับสนุนพื้นที่หลังท่าเรือ MIT
- (3) บริษัทฯ ต้องได้รับการอนุมัติจาก การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) สำหรับการสละสิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนของบริษัทฯ และการเข้ารับสิทธิการเช่าที่ดินของ NFCW เพื่อให้ NFCW ประกอบกิจการโครงการพัฒนาพื้นที่รองรับการให้บริการผู้ประกอบการประกอบโครงสร้างและระบบท่อและผู้ประกอบการเรือ/ตัดแยกชิ้นส่วนท่อลำเลียง โครงสร้างแท่นขุดเจาะน้ำมัน กำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี และขยายระยะเวลาการเช่าได้อีก 20 ปี โดย NFCW ต้องทำนิติกรรมและปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่ กนอ. กำหนด ทั้งนี้ กนอ. ได้มีหนังสือเห็นชอบในหลักการดังกล่าวนี้เรียบร้อยแล้ว
- (4) NFCW เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินกับ กนอ. พื้นที่ประมาณ 234.72 ไร่ เพื่อใช้เป็นพื้นที่โครงการฯ และได้รับหนังสืออนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรมจาก กนอ.

#### 1.1.11 สรุปสาระสำคัญของสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการในครั้งนี้

##### (1) หนังสือแจ้งความประสงค์ขอโอนสิทธิการใช้ที่ดินบางส่วนให้ NFCW ลงวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2563

|            |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| คู่สัญญา   | : | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย</li> <li>■ บริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| รายละเอียด | : | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ NFC ขอคืนสิทธิการเช่าที่ดิน เนื้อที่ประมาณ 115.99 ไร่ ตามสัญญาเช่าที่ดิน 3/2535-นพ. ลงวันที่ 18 กันยายน 2535 เพื่อให้ NFCW ใช้ดำเนินการโครงการลานประกอบโครงสร้างและระบบท่อ (Module Assembly Yard) และลานเรือ/ตัดแยกชิ้นส่วนท่อลำเลียง โครงสร้างแท่นขุดเจาะน้ำมัน (Wellhead Platform Assembly and De-Commissioning)</li> <li>■ NFC ขอคืนสิทธิการเช่าที่ดิน เนื้อที่ประมาณ 60 ไร่ ตามสัญญาาร่วมดำเนินการเพื่อการพัฒนาพื้นที่ก่อสร้างท่าเทียบเรือนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด ลงวันที่ 30 เมษายน 2539 เพื่อให้ NFCW นำไปใช้ในโครงการฯ</li> <li>■ NFC ขอคืนสิทธิการเช่าที่ดิน เนื้อที่ประมาณ 30 ไร่ ตามสัญญาเช่าที่ดิน 3/2535-นพ. ลงวันที่ 18</li> </ul> |



|              |   |                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|              |   | กันยายน 2535 เพื่อให้ กนอ. ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อประกอบกิจการท่าเทียบเรืออุตสาหกรรมมาบตาพุด (MIT) และพื้นที่ถนนภายในบางส่วนของ NFC ประมาณ 1.21 ไร่ เพื่อเป็นทางเข้า-ออก ระหว่าง I-6 ไปยังท่าเทียบเรืออุตสาหกรรมมาบตาพุด (MIT) |
| เงื่อนไขอื่น | : | NFC จะปฏิบัติตามประกาศ ระเบียบ และวิธีปฏิบัติของ กนอ. ทุกประการรวมทั้งค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง หรือได้มีข้อตกลงร่วมกันตามข้อเสนอ                                                                                         |

(2) หนังสือขอแจ้งความประสงค์ขอใช้ที่ดินเพื่อประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม ฉบับลงวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2563

|              |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| คู่สัญญา     | : | <ul style="list-style-type: none"> <li>การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย</li> <li>บริษัท เอ็นเอฟซีดับบลิว จำกัด</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| รายละเอียด   | : | <ul style="list-style-type: none"> <li>NFCW ขอใช้ที่ดิน เนื้อที่ประมาณ 175.99 ไร่ (พื้นที่ตามสัญญาเช่าที่ดินฉบับเดิม ซึ่ง NFC คืนสิทธิการเช่าให้กับ กนอ.)</li> <li>NFCW ขอใช้ที่ดินเพิ่มอีกประมาณ 54.32 ไร่ บริเวณแปลงที่ดิน S1, S2 (แปลงที่ดินโครงการวินโดสท์เดิม)</li> </ul> <p>โดย NFCW มีแผนที่จะนำที่ดินพื้นที่รวมประมาณ 230.31 ไร่ เพื่อประกอบกิจการโครงการลานประกอบโครงสร้างและระบบท่อ (Module Assembly Yard) และลานรื้อ/ตัดแยกชิ้นส่วนท่อลำเลียง โครงสร้างแท่นชุดเจาะน้ำมัน (Wellhead Platform Assembly and De-Commissioning)</p> |
| เงื่อนไขอื่น | : | NFCW จะปฏิบัติตามประกาศ ระเบียบ และวิธีปฏิบัติของ กนอ. ทุกประการรวมทั้งค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง หรือได้มีข้อตกลงร่วมกันตามข้อเสนอ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

(3) หนังสือขอให้ดำเนินการตามแนวทางบริหารจัดการท่าเทียบเรือสาธารณะ ของบริษัทฯ ฉบับลงวันที่ 16 มีนาคม 2563

|              |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| คู่สัญญา     | : | <ul style="list-style-type: none"> <li>การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย</li> <li>บริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| รายละเอียด   | : | <p>บริษัทฯ ขอเสนอแก้ไขรายละเอียดการปรับปรุงข้อเสนอการดำเนินการบริหารจัดการท่าเทียบเรือสาธารณะ ตามแนวทางการดำเนินการใหม่ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทในเครือ ขอใช้พื้นที่หลังท่าเทียบเรือ ประมาณ 180.40 ไร่ และพื้นที่ด้านทิศตะวันตกอีกประมาณ 54.32 ไร่ รวมเป็นพื้นที่ประมาณ 234.72 ไร่ เพื่อประกอบกิจการโครงการลานประกอบโครงสร้างและระบบท่อ และลานรื้อ/ตัดแยกชิ้นส่วนท่อลำเลียง โครงสร้างแท่นชุดเจาะน้ำมันซึ่งโครงการมีความจำเป็นต้องใช้พื้นที่ติดกับท่าเทียบเรือ MIT และท่าเทียบเรือของบริษัทฯ</li> <li>ขอให้ กนอ. แยกพื้นที่หลังท่าจำนวนประมาณ 55.59 ไร่ จากพื้นที่สัญญาเช่าฯ 60 ไร่ ตามสัญญา ร่วมดำเนินงานเพื่อการพัฒนาพื้นที่ก่อสร้างท่าเทียบเรือ รวมพื้นที่เข้าเป็นส่วนหนึ่งของพื้นที่หลังท่าเทียบเรือ ประมาณ 234.72 ไร่ เพื่อให้บริษัทฯ และ/หรือบริษัทในเครือทำสัญญาเช่าที่ดินใหม่กับ กนอ. โดยมีอายุสัญญา 30 ปีและต่ออายุสัญญาได้อีก 20 ปี</li> <li>NFC ยินดีคืนพื้นที่เช่าจำนวน 30 ไร่ รวมกับพื้นที่สนับสนุนใช้ท่า MIT จำนวนประมาณ 38.06 ไร่ อยู่แล้ว รวมเป็นพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 68.06 ไร่ เพื่อให้การบริหารจัดการท่าเทียบเรือสาธารณะเกิดประโยชน์สูงสุด ก่อให้เกิดการขยายตัวในการให้บริการลูกค้าท่าเรือ MIT ได้เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ NFC ยังคืนพื้นที่ถนนภายในบางส่วนอีกประมาณ 3.71 ไร่ เพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออก ไปถนนไอ-หก เพิ่มเติม</li> </ul> |
| เงื่อนไขอื่น | : | บริษัทฯ และ/หรือบริษัทในเครือ จะต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการรื้อถอน เคลื่อนย้าย หรือ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |



|  |                                                                                          |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | เปลี่ยนแปลง/แก้ไข สิ่งปลูกสร้างชั่วคราว และ/หรือ ถาวร ในพื้นที่ ที่จะใช้ประโยชน์ดังกล่าว |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------|

(4) หนังสือตอบข้อหาหรือข้อเสนอแนะทางการบริหารจัดการทำเทียบเรือสาธารณะ นิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด ฉบับลงวันที่ 26 พฤษภาคม 2563 (Ref. อก 5103.1.1/1477)

|              |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| คู่สัญญา     | : | <ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน)</li> <li>การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| รายละเอียด   | : | <ul style="list-style-type: none"> <li>กนอ. เห็นชอบในแนวทางการบริหารจัดการพื้นที่ตามที่ดิน NFC เสนอนำพื้นที่หลังท่าเรือ NFC จำนวน 55.59 ไร่ ซึ่ง NFC จะยกเลิกสิทธิการเช่าให้กนอ. รวมเป็นส่วนหนึ่งของพื้นที่ท่าเรือ ประมาณ 234.72 ไร่ เพื่อให้ NFCW ประกอบธุรกิจพัฒนาพื้นที่รองรับการให้บริการ ผู้ประกอบการประกอบโครงสร้างและระบบท่อ และผู้ประกอบการเรือ/ตัดแยกชิ้นส่วนท่อลำเลียง โครงสร้างแท่นขุดเจาะน้ำมัน กำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี และขยายระยะเวลาการเช่าได้อีก 20 ปี</li> <li>กนอ. กำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินในเขตอุตสาหกรรมทั่วไป 292,000 บาท/ไร่/ปี โดยเทียบเคียงอัตราค่าเช่าที่ดินในเขตอุตสาหกรรมทั่วไป ตามประกาศ กนอ. ที่ สนพ. 010/2559</li> <li>กนอ. กำหนดอัตราค่าธรรมเนียมการใช้พื้นที่ในเขตท่าเรืออุตสาหกรรม (พื้นที่ถมทะเล) โดยเทียบเคียงอัตราค่าธรรมเนียมการใช้พื้นที่ของบริษัทเอกชนแห่งหนึ่งตามมติคณะกรรมการ กนอ. ครั้งที่ 1/2561 วันที่ 23 มกราคม 2561 จนกว่า กนอ. จะประกาศอัตราค่าเช่าใหม่ และให้มีผลนับตั้งแต่วันที่บริษัทฯ ทำสัญญากับกนอ.</li> </ul> |
| เงื่อนไขอื่น | : | NFCW ต้องทำนิติกรรมและปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่กนอ. กำหนด รวมทั้งจะต้องไม่ขัดต่อสัญญาสัมปทานหรือสัญญาอื่นใดที่ กนอ. ให้สิทธิแก่ผู้ประกอบการท่าเรือรายอื่นและ กนอ. จะต้องไม่เสียประโยชน์จากการดำเนินการเรื่องนี้                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

1.2 ข้อมูลของบริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน) (“NFC” หรือ “บริษัทฯ”)

รายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบ 1 ของรายงานที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้

1.3 ข้อมูลของบริษัท เอ็นเอฟซีดับบลิว จำกัด (“NFCW” หรือ “เอ็นเอฟซีดับบลิว”)

รายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบ 2 ของรายงานที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้

หน้าเปล่า

*This page intentionally left blank*



**ส่วนที่ 2: ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้มีความสมเหตุสมผล โดยพิจารณาจากปัจจัยที่สำคัญต่าง ๆ รวมทั้งข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ ดังต่อไปนี้

**2.1 วัตถุประสงค์ในการเข้าทำรายการ**

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 4/2563 เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2563 ได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติให้บริษัท เอ็นเอฟซีดับบลิว จำกัด (“NFCW”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 เข้าลงทุนในโครงการพัฒนาพื้นที่รองรับการให้บริการผู้ประกอบการประกอบโครงสร้างและระบบท่อ (Steel Fabrication and Modularization) และผู้ประกอบการรื้อ/ตัดแยกชิ้นส่วนท่อลำเลียง โครงสร้างแท่นขุดเจาะน้ำมัน (De-Commissioning) (“โครงการฯ”) โดยโครงการฯ ตั้งอยู่เลขที่ 2 ถนน I-2 นิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด ตำบลมาบตาพุด อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง ซึ่งมีมูลค่าโครงการฯ หรือมูลค่าทรัพย์สินที่จะได้มาเท่ากับ 4,418.47 ล้านบาท

เนื่องจากปัจจุบัน บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจจัดจำหน่ายเคมีภัณฑ์ ได้แก่ แอมโมเนีย แอมโมเนียมไฮดรอกไซด์ และกรดกำมะถัน และธุรกิจให้บริการด้านต่างๆ เช่น บริการคลังสินค้า บริการด้านโลจิสติกส์ และคลังสินค้าเหลว บริการทำเทียบเรือ โดยบริษัทฯ มีนโยบายการดำเนินธุรกิจที่จะขยายการลงทุนโดยมุ่งเน้นไปยังธุรกิจใหม่ที่เอื้อประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจหลัก และส่งเสริมให้เกิดการใช้สินทรัพย์หลักของบริษัทฯ ในปัจจุบันให้เกิดประโยชน์สูงสุด และสามารถต่อยอดธุรกิจปัจจุบันเพื่อสร้างศักยภาพในการแข่งขันและสร้างโอกาสในการเติบโตของบริษัทฯ ในระยะยาว บริษัทฯ จึงพิจารณาเข้าลงทุนโครงการพัฒนาพื้นที่รองรับการให้บริการผู้ประกอบการประกอบโครงสร้างและระบบท่อ (Steel Fabrication and Modularization) และผู้ประกอบการรื้อ/ตัดแยกชิ้นส่วนท่อลำเลียง โครงสร้างแท่นขุดเจาะน้ำมัน (De-Commissioning) อีกทั้ง ยังเป็นการสนับสนุนวงจรธุรกิจอุตสาหกรรมแท่นขุดเจาะปิโตรเลียมอันเป็นธุรกิจสำคัญในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจของประเทศและเป็นการสร้างโอกาสเพิ่มรายได้และกำไรให้แก่กลุ่มบริษัทฯ ด้วย

## 2.2 ข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการ

## 2.2.1 ข้อดีของการทำรายการ

## (1) เป็นการกระจายความเสี่ยงของแหล่งที่มาของรายได้และการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ

จากการที่บริษัทฯ ประกอบธุรกิจหลักโดยการนำเข้าเคมีภัณฑ์ต่าง ๆ เพื่อจัดจำหน่ายให้กับลูกค้า โดยวัตถุดิบสำคัญหรือเคมีภัณฑ์มีลักษณะเป็นสินค้าโภคภัณฑ์ (Commodity) ที่มีความผันผวนไปตามราคาซื้อขายในตลาดโลกแต่ละช่วงเวลาที่แตกต่างกัน ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อรายได้หลักของกิจการ เนื่องจากรายได้จากการจำหน่ายเคมีภัณฑ์คิดเป็นสัดส่วนเกินกว่าร้อยละ 85 ของรายได้รวม ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

| โครงสร้างรายได้                           | 2560     |        | 2561     |        | 2562     |        | ม.ค. – มิ.ย. 2563 |        |
|-------------------------------------------|----------|--------|----------|--------|----------|--------|-------------------|--------|
|                                           | จำนวน    | %      | จำนวน    | %      | จำนวน    | %      | จำนวน             | %      |
| 1.รายได้จากการจำหน่ายเคมีภัณฑ์            | 990.67   | 89.98  | 1,085.92 | 92.03  | 1,080.75 | 91.46  | 347.36            | 86.81  |
| - แอมโมเนีย                               | 574.57   | 58.00  | 565.60   | 52.08  | 408.61   | 37.81  | 129.41            | 37.26  |
| - แอมโมเนียมไฮดรอกไซด์                    | 22.69    | 2.29   | 21.46    | 1.98   | 27.06    | 2.50   | 11.47             | 3.30   |
| - กรดกำมะถัน                              | 393.41   | 39.71  | 498.86   | 45.94  | 645.08   | 59.69  | 206.48            | 59.44  |
| 2.รายได้จากการให้บริการ                   | 110.34   | 10.02  | 94.07    | 7.97   | 100.90   | 8.54   | 52.76             | 13.19  |
| - การให้บริการคลังสินค้า                  | 12.24    | 11.09  | 29.96    | 31.85  | 35.77    | 35.45  | 20.56             | 38.97  |
| - การให้บริการโลจิสติกส์และคลังสินค้าเหลว | 55.34    | 50.15  | 55.04    | 58.51  | 54.96    | 54.47  | 27.48             | 52.08  |
| - การให้บริการท่าเทียบเรือ                | 40.15    | 36.38  | 9.07     | 9.64   | 10.17    | 10.08  | 4.72              | 8.95   |
| รวมรายได้                                 | 1,101.01 | 100.00 | 1,179.99 | 100.00 | 1,181.65 | 100.00 | 400.12            | 100.00 |

ที่มา: แบบ 56-1 และงบการเงินของบริษัทฯ

ดังนั้นการเข้าทำรายการในครั้งนี้ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริการพื้นที่กับผู้ประกอบการแทนชุดเจาะปิโตรเลียมในทะเลอ่าวไทย จะเป็นธุรกิจที่ช่วยส่งเสริมให้โครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ มีการกระจายความเสี่ยงแหล่งที่มาของรายได้ไปยังธุรกิจอื่นมากขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงที่ธุรกิจจำหน่ายเคมีภัณฑ์ได้รับผลกระทบจากความผันผวนของราคาซื้อขายในตลาดโลก ส่งผลให้รายได้ของบริษัทฯ ลดลง โดยหลังจากการเข้าทำรายการแล้วบริษัทฯ คาดว่าจะมีรายได้จากการให้บริการพื้นที่คิดเป็นร้อยละประมาณ 20-30 ของรายได้รวมทั้งหมดซึ่งจะทำให้บริษัทฯ ลดการพึ่งพิงรายได้จากการจำหน่ายเคมีภัณฑ์ มีรายได้จากการให้บริการเพิ่มมากขึ้น มีศักยภาพในการทำกำไรที่สูงขึ้น รวมทั้งมีกระแสเงินสดและสภาพคล่องที่ดีขึ้น ส่งเสริมให้บริษัทฯ มีความมั่นคงในการดำเนินธุรกิจ และเสริมความแข็งแกร่งในด้านการเงิน ก่อให้เกิดประโยชน์กับบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นในระยะยาว

## (2) เป็นการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาเช่าพื้นที่ระยะยาวกับทางกนอ.

ในการเข้าลงทุนในโครงการ ดังกล่าว จะทำให้ NFCW มีสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวกับทางกนอ. แทนสัญญาเช่าที่ดินฉบับเดิมที่กนอ. ทำกับบริษัทฯ ซึ่งจะสิ้นสุดสัญญาในปี 2565 โดยในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ทาง NFCW ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ จะเข้าทำสัญญาฉบับใหม่กับทางกนอ. โดยมีระยะเวลาในการใช้ประโยชน์บนที่ดินเช่าระยะเวลา 30 ปี (ขยายระยะเวลาได้อีก 20 ปี) ซึ่งเป็นการรับประกันได้ว่าบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะสามารถใช้พื้นที่บริเวณหลังท่าเทียบเรือ และดำเนินธุรกิจต่อไปได้อย่างต่อเนื่อง ทั้งในส่วนของธุรกิจเดิมของบริษัทฯ และธุรกิจของ NFCW ที่เป็นการให้บริการพื้นที่ลานประกอบโครงสร้างและระบบท่อ (Steel Fabrication and Modularization) และลานรื้อ/ตัดแยก ชิ้นส่วนท่อลำเลียง โครงสร้าง

แท่นขุดเจาะน้ำมัน (De-commissioning) เพื่อประกอบกิจการอุตสาหกรรมในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด ของ NFCW ดังนั้น การเข้าทำรายการในครั้งนี้จะทำให้เกิดความเชื่อมั่นได้ว่าบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะมีสิทธิในการใช้พื้นที่หลังทำเทียบเรือต่อไปอีก 30 ปีอย่างแน่นอน

### (3) เป็นโอกาสที่จะได้รับผลตอบแทนที่ดีจากการลงทุน

การลงทุนในโครงการฯ นี้จะทำให้บริษัทฯ มีโอกาสที่จะได้รับผลตอบแทนที่ดีจากการลงทุนเนื่องจาก

- ท่าเลที่ตั้งของสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าว เป็นที่ดินที่อยู่ใกล้ท่าเรือของนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด ซึ่งในอนาคตมีแนวโน้มว่าพื้นที่ดังกล่าวจะมีความต้องการในการใช้สูง สืบเนื่องจากความต้องการใช้พื้นที่ของผู้ประกอบการที่ทำธุรกิจเกี่ยวกับการส่งออกเครื่องจักร และ/หรือสินค้าไปยังต่างประเทศ ผู้ประกอบกิจการแท่นขุดเจาะปิโตรเลียมในทะเลอ่าวไทย มีความต้องการรื้อถอนแท่นขุดเจาะ (De-Commissioning) ที่หมดอายุการใช้งานแล้วมาบริหารจัดการอย่างถูกต้อง รวมถึงการประกอบและติดตั้งโครงสร้างใหม่ เข้าไปทดแทน ทำให้บริษัทฯ มีโอกาสในการให้บริการพื้นที่กับลูกค้าที่ต้องการใช้บริการพื้นที่ในที่ดินดังกล่าวได้ง่าย
- ทำให้บริษัทฯ มีรายได้ต่อเนื่อง (Recurring Income) จากการให้บริการพื้นที่ของผู้ประกอบการที่ต้องรื้อถอนแท่นขุดเจาะปิโตรเลียมในทะเลอ่าวไทย

โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการศึกษาวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการฯ ตามกรณีฐาน พบว่าโครงการฯ มีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิในส่วนของผู้ถือหุ้น (Equity NPV) เท่ากับ 409.82 ล้านบาท อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนสำหรับผู้ถือหุ้น (EIRR) ร้อยละ 22.30 และระยะเวลาคืนทุนให้ผู้ถือหุ้น (Equity Payback Period) เท่ากับ 4.94 ปี ดังนั้น การการลงทุนในโครงการฯ ครั้งนี้จึงเป็นโครงการฯ ที่มีศักยภาพ และมีโอกาสที่จะได้รับผลตอบแทนที่ดีจากการลงทุน อีกทั้งยังสามารถสร้างรายได้ต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่บริษัทฯ

### (4) บริษัทฯ ไม่ต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมากกับการซื้อที่ดิน หรือต้องเสียค่านำดิน (Upfront) ในปีแรก

ตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมระหว่าง NFCW กับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย กำหนดให้ NFCW สามารถใช้ประโยชน์ที่ดินได้ในระยะเวลา 30 ปี โดยไม่ต้องจ่ายค่านำดิน (Upfront fee) ซึ่งโดยปกติของการทำสัญญาเช่าระยะยาวจะต้องมีค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ในจำนวนค่อนข้างสูง โดย NFCW มีภาระที่ต้องจ่ายเพียงค่าเช่าให้กับ กทอ. เท่านั้น ทำให้ NFCW สามารถบริหารกระแสเงินสดที่ได้จากการดำเนินงานมาชำระค่าเช่าดังกล่าวได้ โดยไม่ต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมากในปีแรกก่อนการก่อสร้างโครงการฯ และเริ่มดำเนินธุรกิจ เมื่อเปรียบเทียบกับเช่าซื้อที่ดินหรือต้องเสียค่านำดิน (Upfront Fee หรือ ค่าเช่าล่วงหน้า ที่ผู้ให้เช่าบางรายขอเรียกเก็บในวันแรกที่ทำสัญญา)

### (5) เพิ่มโอกาสในการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ

เนื่องจากวัตถุประสงค์ของโครงการฯ ดังกล่าว เกิดขึ้นเพื่อให้บริการพื้นที่แก่ผู้ประกอบการที่ต้องการใช้พื้นที่บริเวณหลังท่าเรือมาบตาพุดเพื่อเป็นพื้นที่ลานกองเก็บและทำกิจกรรมในการก่อสร้างตามวัตถุประสงค์ต่างๆของลูกค้า เพื่อประกอบเครื่องจักร หรือจัดเก็บวัตถุดิบในการส่งออก และเพื่อให้บริการผู้ประกอบการแท่นขุดเจาะปิโตรเลียมในทะเลอ่าวไทย ซึ่งต้องมีกรรื้อถอนแท่นขุดเจาะ (De-Commissioning) ที่หมดอายุการใช้งานแล้วมาบริหารจัดการอย่างถูกต้องและก่อโครงสร้างและระบบท่อแท่นขุดเจาะน้ำมันเข้าไปทดแทน ทั้งนี้ การรื้อถอนแท่นขุดเจาะและก่อโครงสร้างและระบบท่อดังกล่าว ผู้ประกอบการกลุ่มเป้าหมายอาจจะต้องใช้บริการท่าเรือของบริษัทฯ ในการขนย้าย ซึ่งโครงการฯ นี้ จะเป็นการส่งเสริมให้

เกิดรายได้จากท่าเทียบเรือของกลุ่มบริษัทฯ เพิ่มขึ้น เนื่องจากกิจการท่าเทียบเรือมีการเก็บค่าบริการตามปริมาณเรือและระยะเวลาการจอดเทียบท่า และจะยังช่วยส่งเสริมให้เกิดการประกอบธุรกิจบริเวณหลังท่าเทียบเรือ ซึ่งจะมีทั้งการจ้างงานและการเพิ่มรายได้ให้กับทั้งภาคเอกชน และชุมชนบริเวณใกล้เคียง

**(6) เป็นโครงการที่ส่งเสริมการลงทุนตามนโยบายภาครัฐ และสอดคล้องกับแผนพัฒนาพลังงานของประเทศในระยะยาว**

โครงการฯ ดังกล่าว มีวัตถุประสงค์เพื่อบริการผู้ประกอบการที่จะต้องรื้อถอนแท่นขุดเจาะน้ำมันให้เป็นไปตามนโยบายของกระทรวงพลังงานเพื่อให้มีการบริหารจัดการอย่างถูกต้องตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติปิโตรเลียม พ.ศ. 2541 และแผนการดำเนินงานในช่วงปี 2562 – 2565 เนื่องจากปัจจุบันในทะเลอ่าวไทยมีแท่นขุดเจาะปิโตรเลียมประมาณ 500 แท่น ที่จะทยอยหมดอายุสัมปทานลงในช่วงระยะเวลา 20 ปีถัดจากนี้ไป ซึ่งต้องดำเนินการทยอยรื้อถอน (De-Commissioning) โดยเฉลี่ยปีละ 20-25 แท่น ซึ่งตามนโยบายของกระทรวงพลังงาน ที่มีวัตถุประสงค์การบริหารจัดการรื้อถอนแท่นขุดเจาะน้ำมันในทะเลอ่าวไทย ที่หมดอายุการใช้งานแล้ว เพื่อนำมาบริหารจัดการอย่างถูกต้อง ตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติปิโตรเลียม พ.ศ. 2541 และตามแผนดำเนินงานภาครัฐในช่วงปี 2562-2565 ซึ่งจากการคาดการณ์ของผู้ประกอบกิจการแท่นขุดเจาะปิโตรเลียม ในช่วงระยะเวลา 30 ปี เขตทะเลอ่าวไทยจะต้องมีการดำเนินการผลิตโครงสร้างใหม่ เฉลี่ยปีละ 15-20 แท่น จึงกล่าวได้ว่าบริเวณอ่าวไทยมีความต้องการใช้พื้นที่ในการรื้อถอนและติดตั้งโครงสร้างใหม่ประมาณปีละ 15-20 แท่น

ดังนั้น โครงการฯ ดังกล่าว จึงเป็นการสนับสนุนวงจรธุรกิจอุตสาหกรรมแท่นขุดเจาะปิโตรเลียมอันเป็นธุรกิจสำคัญในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจของประเทศ

**(7) เป็นการลงทุนที่ให้ผลตอบแทนที่คุ้มค่า**

การเข้าลงทุนในโครงการฯ ในครั้งนี้ เป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ที่ให้ผลตอบแทนที่คุ้มค่า เนื่องจากการลงทุนในโครงการฯ ใช้เงินลงทุนที่ค่อนข้างต่ำ จึงส่งผลให้มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิในส่วนของผู้ถือหุ้น (Equity NPV) ของโครงการมีจำนวน 356.70 – 472.91 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนสำหรับผู้ถือหุ้น (EIRR) เท่ากับร้อยละ 21.03 – 23.55 เมื่อเปรียบเทียบกับอัตราต้นทุนทางการเงินของส่วนของผู้ถือหุ้น (Cost of Equity: Ke) อยู่ที่ร้อยละ 8.16 – 10.16 โดยโครงการฯ มีระยะเวลาคืนทุนให้ผู้ถือหุ้น (Equity Payback Period) ที่ 4 ปี 11 เดือน ถึง 5 ปี ดังนั้นการลงทุนในโครงการฯ ในครั้งนี้ให้ผลตอบแทนที่คุ้มค่า และสูงกว่าต้นทุนทางการเงินของส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ดังนั้นการลงทุนในโครงการฯ ในครั้งนี้เป็นการใช้ประโยชน์จากทรัพยากรที่มีอยู่อย่างคุ้มค่า และสามารถสร้างผลตอบแทนในระยะยาวให้บริษัทฯ ถึง 30 ปี

**สรุปผลตอบแทนจากการเข้าลงทุนในโครงการ**

|                                                                                             |                 |         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------|
| • มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิในส่วนของผู้ถือหุ้น (Equity NPV) <sup>1/</sup>           | 356.70 – 472.91 | ล้านบาท |
| - อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนสำหรับผู้ถือหุ้น (EIRR)                                           | 21.03 – 23.55   | %       |
| - อัตราคิดลด : อัตราต้นทุนทางการเงินของส่วนของผู้ถือหุ้น (Cost of Equity: Ke) <sup>2/</sup> | 8.16 – 10.16    | %       |
| - Payback Period                                                                            | 4.86 – 5.02     | ปี      |

หมายเหตุ : 1/ คำนวณโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ โดยผู้ถือหุ้นสามารถศึกษารายละเอียดข้อมูลเพิ่มเติมได้ใน ส่วนที่ 3 หัวข้อ 3.5 วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) ของรายงานที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้

2/ คำนวณโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ อ้างอิงจากงบการเงินของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563

## 2.2.2 ข้อดีของการทำรายการ

### (1) บริษัทฯ จะมีภาระหนี้และค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น

การก่อสร้างโครงการฯ บนสิทธิการเช่าที่ดินนี้ ซึ่งแหล่งเงินทุนหลักสำหรับโครงการฯ ในครั้งนี้ จะมาจากเงินเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวนประมาณ 195.00 ล้านบาท และเงินกู้จากสถาบันการเงินประมาณ 100.00 ล้านบาท โดยในกรณีที่ NFCW มีการใช้วงเงินกู้ดังกล่าวเต็มจำนวน จะส่งผลให้ภาพรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจากสถาบันการเงินในงบการเงินรวมเพิ่มขึ้น ทั้งนี้ จากงบการเงินรวมสิ้นสุด ณ ไตรมาส 2 ปี 2563 บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 561.63 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยหนี้สินตามสัญญาเช่าเป็นหลัก มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.62 เท่า และภายหลังจากกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน เพื่อนำมาใช้ในโครงการฯ จะทำให้บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.73 เท่า ซึ่งจัดว่าอยู่ในระดับที่ไม่สูงเมื่อเทียบกับบริษัทในอุตสาหกรรมเดียวกัน ทั้งนี้ โครงการดังกล่าวจะใช้เงินลงทุนสูงเพียงช่วงแรกเท่านั้น โดยจะใช้เวลาปรับปรุงพื้นที่และก่อสร้างโครงการฯ ประมาณ 1 ปี อย่างไรก็ตาม จากประมาณการ การจ่ายชำระหนี้ของโครงการฯ ยอดเงินกู้จะทยอยลดลงและจ่ายคืนหมดสิ้นภายใน 5 ปีนับจากเริ่มโครงการฯ ตามสมมติฐานการประมาณการและเงื่อนไขที่บริษัทฯ ได้เจรจากับสถาบันการเงิน

### (2) เป็นการลงทุนในธุรกิจที่พึ่งพิงลูกค้าเพียงไม่กี่ราย

เนื่องจากลูกค้ากลุ่มเป้าหมายของโครงการฯ ดังกล่าว เป็นผู้ประกอบการที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวเนื่องกับธุรกิจแท่นขุดเจาะน้ำมันปิโตรเลียม ซึ่งในประเทศไทยมีเพียงไม่กี่รายเท่านั้น ทำให้ NFCW จะต้องพึ่งพิงรายได้หลักจากผู้ประกอบการที่มาเช่าพื้นที่เพื่อประกอบกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับแท่นขุดเจาะน้ำมันปิโตรเลียม ส่งผลให้ NFCW มีความเสี่ยงจากการพึ่งพิงรายได้จากลูกค้ากลุ่มเป้าหมายเพียงไม่กี่ราย และอาจส่งกระทบต่อผลการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต

อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันบริษัทฯ อยู่ระหว่างการติดต่อและเจรจากับลูกค้าที่มีความต้องการใช้พื้นที่หลายราย จึงมีฐานลูกค้าที่หลากหลาย มีระยะเวลาการใช้บริการพื้นที่ทั้งระยะสั้น (1-3 ปี) ระยะกลาง (3-10 ปี) และระยะยาว (30 ปี) โดยบริษัทฯ มีลูกค้าในกลุ่มที่ต้องการใช้บริการพื้นที่เพื่อวัตถุประสงค์ต่างๆ เช่น ใช้บริการพื้นที่เพื่อกองเก็บวัสดุและทำกิจกรรมสำหรับก่อสร้าง เพื่อประกอบเครื่องจักรและส่งออก เพื่อเป็นลานกองเก็บสำหรับวัตถุดิบเพื่อส่งออก เพื่อประกอบโครงสร้างและระบบท่อ รวมถึงเรือ/ตัดแยกชิ้นส่วนท่อลำเลียง โครงสร้างแท่นขุดเจาะน้ำมัน เป็นต้น โดย NFCW จะติดตามอย่างใกล้ชิดเมื่อสัญญาใกล้จะหมดระยะเวลาเช่า และจะรีบเข้าเจรจากับลูกค้ารายเดิมหรือติดต่อหาลูกค้ารายใหม่ที่สนใจเพื่อเข้ามาใช้บริการพื้นที่ต่อทันที ทั้งนี้ เนื่องจากพื้นที่อยู่บริเวณอุตสาหกรรมมาบตาพุด ติดอ่าวไทย มีทำเลที่ดี และมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบถ้วน จึงคาดว่า NFCW จะสามารถบริหารจัดการในการหาลูกค้ารายใหม่ได้ไม่ยากนัก

### (3) มีผลประกอบการขาดทุนในช่วงแรกของโครงการฯ

จากการประมาณการของโครงการฯ ในช่วงปีแรกจะมีผลประกอบการขาดทุนเป็นจำนวนเงินประมาณ 2.95 ล้านบาท เนื่องจากโครงการฯ อยู่ระหว่างการปรับปรุงพื้นที่และก่อสร้าง และกลุ่มลูกค้าที่ใช้บริการพื้นที่ยังคงมีสัดส่วนที่น้อยเมื่อเทียบกับพื้นที่ทั้งหมดของโครงการฯ อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากโครงการฯ ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์และลูกค้ากลุ่มเป้าหมายเข้าทำสัญญาเพื่อใช้บริการพื้นที่แล้ว NFCW จะเริ่มมีกำไร ซึ่งจะทยอยเพิ่มขึ้นตามอัตราการใช้พื้นที่ที่เพิ่มขึ้น

**2.3 ข้อดี ข้อดีของการไม่เข้าทำรายการ****2.3.1 ข้อดีของการไม่ทำรายการ**

- (1) บริษัทฯ มีเงินสดที่สามารถนำไปลงทุนในโครงการอื่นที่ให้ผลตอบแทนสูงกว่า และ/หรือมีความเสี่ยงที่ต่ำกว่า

เนื่องจากโครงการฯ ในครั้งนี้ NFCW ต้องใช้แหล่งเงินทุนสำหรับช่วงระยะปรับปรุงพื้นที่และก่อสร้างโครงการในช่วงปีแรก ซึ่งที่มาของแหล่งเงินทุนดังกล่าว ส่วนหนึ่งจะมาในรูปแบบของเงินเพิ่มทุนจากบริษัทฯ จำนวนประมาณ 195.00 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 76.49 ของเงินสดของบริษัทฯ อ้างอิงตามงบการเงินของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 ดังนั้น การเข้าลงทุนในโครงการฯ อาจทำให้บริษัทฯ สูญเสียโอกาสในการนำเงินสดจำนวนประมาณ 195.00 ล้านบาท ไปใช้ในการลงทุนโครงการอื่น และ/หรือการลงทุนในโครงการที่มีความเสี่ยงในการดำเนินโครงการที่ต่ำกว่าโครงการฯ ในครั้งนี้ อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้มีการพิจารณาอย่างรอบคอบถึงอัตราผลตอบแทนและความเสี่ยงต่างๆ แล้วว่าโครงการฯ นี้มีความเป็นไปได้ในการสร้างรายได้และผลกำไรให้แก่บริษัทฯ ในระยะยาว และเป็นการเพิ่มโอกาสในการขยายธุรกิจของบริษัทฯ อีกด้วย

- (2) บริษัทฯ จะไม่มีภาระเงินกู้และภาระดอกเบี้ยจากโครงการฯ

หากบริษัทฯ ไม่ทำรายการในครั้งนี้ NFCW ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ไม่จำเป็นต้องกู้เงินจำนวนประมาณ 100.00 ล้านบาท เพื่อมาลงทุนปรับปรุงพื้นที่และก่อสร้างโครงการฯ และไม่ต้องรับภาระดอกเบี้ยจากเงินกู้ดังกล่าว ทำให้ NFCW จะมีวงเงินคงเหลือกับสถาบันการเงิน และ/หรือสามารถเจรจากับสถาบันการเงิน เพื่อใช้ในการลงทุนในโครงการอื่นหรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นในอนาคต และหาก NFCW ไม่เข้าลงทุนในโครงการฯ จะทำให้งบการเงินรวมของบริษัทฯ ไม่มีภาระเงินกู้จากสถาบันการเงินจำนวนประมาณ 100.00 ล้านบาท และภาระดอกเบี้ยจากโครงการฯ ที่อัตราร้อยละ 6.50% ตลอดประมาณการจ่ายชำระหนี้ ทั้งนี้ ปัจจุบันบริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 561.63 ล้านบาท และหากภายหลังจากกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน เพื่อนำมาใช้ในโครงการฯ จะทำให้บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 661.63 ล้านบาท อ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ วันที่ 30 มิถุนายน 2563

**2.3.2 ข้อดีของการไม่ทำรายการ**

- (1) มีโอกาสที่จะไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าพื้นที่จากกนอ.

หาก NFCW ไม่เข้าทำโครงการพัฒนาพื้นที่รองรับการให้บริการผู้ประกอบการประกอบโครงสร้างและระบบท่อ (Steel Fabrication and Modularization) และผู้ประกอบการเรือ/ตัดแยกชิ้นส่วนท่อลำเลียง โครงสร้างแท่นขุดเจาะน้ำมัน (De-Commissioning) ในครั้งนี้ เมื่อครบกำหนดสัญญาเช่าเดิมที่กำลังจะหมดอายุในปี 2565 NFC อาจไม่ได้ต่อสัญญาเช่าพื้นที่กับกนอ. ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ สูญเสียผลประโยชน์ในการสร้างรายได้จากสิทธิการใช้ประโยชน์ของพื้นที่ดังกล่าวได้

- (2) สูญเสียโอกาสในการสร้างรายได้และเพิ่มศักยภาพในการแข่งขัน

หากบริษัทฯ ไม่เข้าลงทุนในโครงการฯ ดังกล่าว อาจส่งผลให้บริษัทฯ สูญเสียโอกาสในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง และไม่สามารถกระจายความเสี่ยงจากธุรกิจหลักที่จำหน่ายเคมีภัณฑ์ที่มีความผันผวนตามภาวะตลาดโลก อีกทั้งยังไม่สามารถขยายฐานลูกค้าจากลูกค้ากลุ่มเดิมได้

**(3) ไม่สามารถใช้ทรัพยากรที่มีอยู่ได้อย่างมีประสิทธิภาพเต็มที่**

หากบริษัทฯ ไม่ลงทุนในโครงการฯ นี้ บริษัทฯ จะไม่มีโอกาสหรือมีโอกาสน้อยในการสร้างรายได้จากกิจการทำเทียบเรือของบริษัทฯ ที่มีอยู่อย่างมีประสิทธิภาพเต็มที่ นอกจากนี้ ลักษณะพื้นที่ของโครงการซึ่งเป็นพื้นที่ติดท่าเทียบเรือและต้องมีการขนส่งสินค้าผ่านเข้าออกอย่างสม่ำเสมอจะทำให้ NFC จะมียาได้ค่าผ่านท่าเพิ่มเติมในส่วนนี้ด้วย

**2.4 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการ****(1) ความเสี่ยงจากผลประกอบการไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์**

(ก) ความเสี่ยงจากผลประกอบการไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ เนื่องจากอัตราค่าบริการไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ ซึ่งอาจมีผลทำให้ผลประกอบการของโครงการฯ ต่ำกว่าประมาณการทางการเงินทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้จัดทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis) โดยการปรับเพิ่ม/ลด รายได้จากกรณีฐานร้อยละ 1.00 เพื่อให้ครอบคลุมความน่าจะเป็นของรายได้ค่าบริการที่เปลี่ยนแปลง และปรับเพิ่ม/ลด อัตราคิดลดหรือต้นทุนของผู้ถือหุ้น (Cost of Equity: Ke) ร้อยละ 1.00 จะได้ช่วงของมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระส่วนของผู้ถือหุ้น (Equity NPV) เท่ากับ 356.70 – 472.91 ล้านบาท โดยอัตราผลตอบแทนสำหรับผู้ถือหุ้น (Equity IRR) จะมีมูลค่าเท่ากับร้อยละ 21.03 – 23.55 และมีระยะเวลาคืนทุนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 4.86 – 5.02 ปี

(ข) ความเสี่ยงจากผลประกอบการไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ เนื่องจากการก่อสร้างล่าช้ากว่าที่คาดการณ์ไว้ บริษัทฯ คาดการณ์ระยะเวลาปรับปรุงและก่อสร้างโครงการฯ อยู่ที่ประมาณ 1 ปี ซึ่งจะดำเนินการเสร็จสิ้นทั้งหมดประมาณเดือนตุลาคม ปี 2564 ซึ่งระยะเวลาดังกล่าวอาจมีความล่าช้ามากกว่าที่คาดการณ์จากความล่าช้าของการส่งมอบงานของผู้รับเหมาก่อสร้าง และ/หรือการก่อสร้างไม่เป็นไปตามแผนงานที่วางไว้ เป็นต้น ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของบริษัทฯ ที่จะรับรู้รายได้ช้ากว่าที่ประมาณการไว้ และมีผลขาดทุนจากการดำเนินงานที่ยาวนานกว่าที่คาดการณ์ออกไปอีก อย่างไรก็ตาม ในการก่อสร้างโครงการฯ โดยหลักจะเป็นในส่วนของค่าขนย้ายกองยิปซัมซึ่งอยู่ในพื้นที่ประมาณ 35 ไร่ โดยในการเคลื่อนย้ายกองยิปซัสดังกล่าว บริษัทฯ ได้เตรียมการสรรหาและคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีประสบการณ์ และประวัติผลการทำงานดีในการดำเนินการ รวมถึงมีแผนงานในการประเมินสถานการณ์และติดตามการทำงานผู้รับเหมาอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้ผู้รับเหมาสามารถส่งมอบงานตามแผนงานที่วางไว้

**(2) ความเสี่ยงจากการที่ลูกค้าไม่มาใช้บริการพื้นที่ของ NFCW**

เนื่องจากรายได้จากการให้บริการพื้นที่ของ NFCW เป็นลักษณะพึ่งพิงลูกค้ารายย่อย โดยเฉพาะอย่างยิ่งลูกค้าระยะยาวเป็นหลัก ซึ่งปัจจุบันบริษัทฯ กำลังอยู่ในขั้นตอนการเจรจาเพื่อตกลงรายละเอียดราคาและเงื่อนไขต่างๆ บริษัทฯ จึงยังมีความเสี่ยงที่ลูกค้าดังกล่าวบอกเลิกไม่มาใช้บริการพื้นที่ของ NFCW อย่างไรก็ตาม จากการสอบถามจุดประสงค์ในการใช้พื้นที่ของลูกค้า ตรวจสอบปริมาณกิจกรรมประกอบโครงสร้างระบบท่อและการรื้อ/ตัดแยกชิ้นส่วนท่อลำเลียงบริเวณอ่าวไทย และพิจารณาคู่แข่งในการให้พื้นที่รายอื่นๆแล้ว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็น ดังนี้

ในแง่ความต้องการพื้นที่ในการใช้งาน เนื่องจากลูกค้าที่จะมาใช้บริการพื้นที่เช่าของบริษัทฯ เป็นลูกค้าที่ให้บริการรื้อ/ตัดแยกชิ้นส่วนให้กับผู้ประกอบการแท่นขุดเจาะน้ำมัน ซึ่งปัจจุบันในทะเลอ่าวไทยมีแท่นขุดเจาะปิโตรเลียมประมาณ 500 แท่น ที่จะทยอยหมดอายุสัมปทานลงในช่วงระยะเวลา 20 ปีถัดจากนี้ไป ซึ่งต้องดำเนินการทยอยรื้อถอน (De-Commissioning) โดย





เฉลี่ยปีละ 20-25 แห่ง ซึ่งตามนโยบายของกระทรวงพลังงาน ที่มีวัตถุประสงค์การบริหารจัดการรีดถอนแท่นขุดเจาะน้ำมันในทะเลอ่าวไทย ที่หมดอายุการใช้งานแล้ว และจำเป็นต้องรีดถอนเพื่อนำมาบริหารจัดการอย่างถูกต้อง ตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติปิโตรเลียม พ.ศ. 2541 ตามแผนดำเนินงานภาครัฐในช่วงปี 2562-2565 ซึ่งจากการคาดการณ์ของผู้ประกอบกิจการแท่นขุดเจาะปิโตรเลียม ในช่วงระยะเวลา 30 ปี เขตทะเลอ่าวไทยจะต้องมีการดำเนินการผลิตโครงสร้างใหม่ เฉลี่ยปีละ 15-20 แท่น จึงกล่าวได้ว่าบริเวณอ่าวไทยมีความต้องการใช้พื้นที่ในการรีดถอนและติดตั้งโครงสร้างใหม่ประมาณปีละ 15-20 แท่น

นอกจากนี้ เมื่อพิจารณาท่าเรืออ่าวไทยบริเวณอื่น เช่น สัตหีบ แหลมฉบัง บางสะพาน เป็นต้น พบว่ามีข้อจำกัดหลายอย่างเมื่อเทียบกับท่าเรือที่อยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอยู่แล้ว อาทิ พื้นที่อยู่ในบริเวณชุมชนพลุกพล่าน มีข้อจำกัดเรื่องสารพิษ ฝุ่น กลิ่น มีระยะเวลาในการเช่าที่ดินสั้นเกินไป หรืออาจต้องใช้พื้นที่ร่วมกับหน่วยงานอื่น ส่งผลให้ผู้ประกอบการต้องเพิ่มขึ้นตอนและ/หรือค่าใช้จ่ายเพื่อดำเนินการให้พื้นที่ที่มีความพร้อมมากขึ้นในกรณีที่ต้องการใช้พื้นที่ดังกล่าว ในขณะที่ NFCW มีความพร้อมในการให้บริการพื้นที่ได้ทันที อีกทั้งภายในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดยังมีบริษัทที่ประกอบโรงงานหลอมเหล็ก ลูกค้ำที่มีเศษเหล็กจากการ ตัดแยกชิ้นส่วนแท่นขุดเจาะก็สามารถนำมาขายให้กับโรงงานหลอมเหล็กได้ อีกทั้งพื้นที่โครงการฯ มีสิ่งอำนวยความสะดวกในบริเวณพื้นที่ให้บริการอย่างครบถ้วน สามารถให้บริการเพื่อดำเนินงานติดต่อกันได้อย่างต่อเนื่องถึง 30 ปี (ขยายระยะเวลาได้อีก 20 ปี) โดยลูกค้ำและกลุ่มที่สนใจในพื้นที่ได้ตระหนักถึงข้อได้เปรียบดังกล่าว พื้นที่บริเวณดังกล่าวจึงอยู่ในความต้องการของตลาดเป็นอย่างมาก ทั้งนี้ ในกรณีที่ลูกค้ำเป้าหมายยกเลิกสัญญา บริษัทฯ ได้มีแผนสำรองโดยมีการติดตามอย่างใกล้ชิดและมีกลุ่มลูกค้ำที่ให้ความสนใจรายอื่นๆ ซึ่งบริษัทฯ เตรียมพร้อมในการเข้าไปเจรจาได้ทันที ดังนั้น โอกาสที่พื้นที่เช่าจะถูกยกเลิก และ/หรือปล่อยทิ้งว่างไว้จึงเป็นไปได้ค่อนข้างน้อย

อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้สอบถามไปยังกรณีพื้นที่โดนยกเลิกและปล่อยทิ้งไว้ พบว่าบริษัทสามารถที่จะคืนพื้นที่ให้กับ กนอ. ได้โดยไม่ต้องมีภาระค่าเช่าในพื้นที่ที่จะคืน และสามารถคืนพื้นที่ได้เฉพาะส่วนที่ไม่ต้องการอีกด้วย โดยบริษัทฯ จะเสียค่าใช้จ่ายเพียงค่าเช่าในปีแรกซึ่งเป็นค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าเท่านั้น ซึ่งจะสามารถจำกัดค่าใช้จ่ายและการลงทุนของบริษัทฯ ได้ ดังนั้น หากบริษัทฯ ไม่สามารถหาลูกค้ำมาใช้บริการได้ ก็สามารถคืนพื้นที่ส่วนนั้นไปได้ทันที รายได้ค่าบริการของบริษัทฯ จึงสอดคล้องกับภาระค่าเช่าของบริษัทฯ ที่จ่ายให้กับ กนอ.

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำประมาณการในกรณีที่ไม่มีลูกค้ำระยะยาวมาใช้บริการพื้นที่เลย บริษัทฯ จะมีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิในส่วนของผู้ถือหุ้น (Equity NPV) เท่ากับ 218.33 – 247.28 ล้านบาทและ อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนสำหรับผู้ถือหุ้น (EIRR) เท่ากับร้อยละ 13.79 – 15.73 ซึ่งยังคงเป็นอัตราผลตอบแทนที่สูงกว่าต้นทุนส่วนของผู้ถือหุ้น (Ke) ที่ร้อยละ 8.16 – 10.16 และยังมีคุ่มค่าในการลงทุน

### (3) ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงลูกค้ำเพียงไม่กี่ราย

เนื่องด้วยลักษณะการประกอบธุรกิจโครงการฯ ดังกล่าว เป็นธุรกิจที่ให้บริการผู้ประกอบการเพียง 4-5 ราย ทำให้ NFCW มีความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจหากลูกค้ำเป้าหมายดังกล่าวประสบปัญหาทางธุรกิจหรือการเงิน ซึ่งอาจจะนำไปสู่การไม่ชำระค่าใช้บริการพื้นที่ในอนาคต หรือการยกเลิกสัญญาใช้บริการพื้นที่กับ NFCW เป็นต้น ดังนั้น หากเหตุการณ์ดังกล่าวเกิดขึ้น จะทำให้รายได้และกำไรของ NFCW ไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ โดย NFCW อาจต้องหาลูกค้ำรายอื่นมาทดแทนพื้นที่ดังกล่าวซึ่งอาจจะทำให้การรับรู้รายได้ล่าช้าหรือต่ำกว่าที่ประมาณการไว้



ในการให้บริการพื้นที่ของ NFCW ปัจจุบันบริษัทฯ ได้มีการสำรวจความต้องการของลูกค้าในเบื้องต้น ซึ่งกลุ่มลูกค้ามีทั้งในส่วนที่เป็นลูกค้าระยะสั้น ระยะกลาง และระยะยาว ที่แจ้งความประสงค์ต้องการใช้พื้นที่ให้บริการของ NFCW โดยในการให้บริการพื้นที่แต่ละครั้งจะทำในรูปแบบของ Letter of Intent และ/หรือ สัญญาให้บริการกับลูกค้า รวมถึงบริษัทฯ ได้มีการติดตามสถานการณ์ตลาดอย่างใกล้ชิด และมีการประเมินปรับเปลี่ยนแผนธุรกิจอย่างต่อเนื่อง ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าความเสี่ยงที่เกิดจากการให้บริการลูกค้าเฉพาะกลุ่มยังอยู่ในขอบเขตที่บริษัทฯ สามารถบริหารจัดการได้

#### (4) ความเสี่ยงจากราคาค่าก่อสร้างสูงกว่าประมาณการ

ในการเข้าลงทุนในโครงการฯ กิจการได้ประมาณการค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างไว้ประมาณ 100 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่จะเป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการขนย้ายกองขยะจำนวนประมาณ 89.07 ล้านบาท และส่วนอื่นๆจะเป็นค่าปรับปรุงระบบไฟฟ้า ค่าดำเนินการตามการควบคุมด้านสิ่งแวดล้อม เป็นต้น โดยค่าใช้จ่ายดังกล่าวข้างต้นเป็นเพียงประมาณการเท่านั้น จึงอาจมีความเป็นไปได้ที่ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงอาจสูงกว่าประมาณการที่วางไว้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อบริษัทฯ ไม่ได้รับผลตอบแทนจากโครงการตามที่คาดการณ์ไว้

อย่างไรก็ตามในการประมาณการค่าใช้จ่ายดังกล่าว บริษัทฯ มีการจัดทำเอกสารเตรียมการก่อสร้างไว้อย่างครบถ้วน สมบูรณ์ และมีขอบเขตงานที่ชัดเจน รวมถึงมีการจัดทำรายงานการศึกษาเพื่อกำหนดกระบวนการ และขอบเขตการดำเนินการไว้อย่างชัดเจน และได้ดำเนินการให้ผู้ให้บริการได้เข้ามาสำรวจพื้นที่ และประมาณการค่าใช้จ่ายที่อาจเกิดขึ้นไว้อย่างชัดเจน โดยบริษัทฯ มีการให้ผู้ให้บริการเข้ามาประเมินราคาอย่างน้อย 3 รายเพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงหากมีการเปลี่ยนแปลงจากผู้ให้บริการรายใดรายหนึ่ง โดยอัตราค่าบริการยังคงอยู่ในกรอบราคาที่บริษัทฯ ได้ประมาณการไว้

#### (5) ความเสี่ยงที่ไม่ได้รับอนุมัติแหล่งเงินทุนจากเจ้าหนี้สถาบันการเงิน

เนื่องจาก NFCW เป็นบริษัทที่เพิ่งเริ่มเปิดกิจการในช่วงปี 2561 และยังไม่มียาวได้ที่ชัดเจน จึงมีความเสี่ยงอาจไม่ได้รับอนุมัติสินเชื่อจากสถาบันการเงิน หรือไม่สามารถขอสินเชื่อตามจำนวนเงินที่ต้องการ และจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารชี้แจงว่า หาก NFCW ไม่สามารถกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินได้ บริษัทฯ ในฐานะผู้ถือหุ้นใหญ่อาจต้องเป็นผู้จัดหาแหล่งเงินทุนให้ NFCW แทน โดยปัจจุบันบริษัทฯ มีแผนที่จะระดมทุนจากการกู้ยืมเงินมาจากสถาบันทางการเงินและ/หรือใช้กระแสเงินสดภายในของบริษัทฯ เอง เพื่อมาสนับสนุนโครงการจำนวนประมาณ 100.00 ล้านบาท โดยปัจจุบัน บริษัทฯ อยู่ระหว่างการเจรจาในรายละเอียด และเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินกับสถาบันทางการเงิน ในกรณีที่ต้องใช้เงินกู้ผ่านบริษัทฯ ทั้งนี้ จากการสอบถามข้อมูลการให้สนับสนุนแหล่งเงินทุนจากทางสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง ได้มีหนังสือตอบรับการสนับสนุนเงินสินเชื่อให้กับ NFC เพื่อนำมาใช้ในโครงการ อย่างไรก็ตามเนื่องจากวงเงินสินเชื่อที่บริษัทฯ ได้รับเป็นสินเชื่อที่ครบกำหนดต้องชำระคืนภายใน 9 เดือน ซึ่งถือเป็นวงเงินสินเชื่อระยะสั้น โดยบริษัทฯ มีแผนที่จะขอต่ออายุเมื่อครบกำหนดชำระ และทยอยการจ่ายชำระคืนภายในระยะเวลา 5 ปี และหากในกรณีที่บริษัทฯ ไม่สามารถต่ออายุกับทางสถาบันการเงินได้ บริษัทฯ มีแผนที่จะนำเงินจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัทฯ มาชำระหนี้ในส่วนนี้ ดังนั้น จากการสอบถามข้อมูลแหล่งเงินทุนของโครงการในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า บริษัทฯ และ NFCW จะมีแหล่งเงินที่เพียงพอในการลงทุนในโครงการฯ ในครั้งนี้ โดยในส่วนของเงื่อนไขการขอต่ออายุกับทางสถาบันการเงิน บริษัทฯ และ NFCW ต้องใช้การพิจารณาอย่างเหมาะสม และรอบคอบ เพื่อบำบัดถึงความเป็นไปได้และประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นในระยะยาว

**(6) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ**

การเกิดภัยธรรมชาติ เช่น พายุ อุทกภัย และแผ่นดินไหว จะส่งผลกระทบต่อธุรกิจชุดเจาะแท่นปิโตรเลียมทางทะเลโดยตรง ซึ่งเป็นลูกค้ากลุ่มเป้าหมายของโครงการฯ นี้ และเหตุการณ์ดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่ออัตราการใช้บริการพื้นที่และราคาค่าใช้บริการพื้นที่จากลูกค้ากลุ่มเป้าหมายของโครงการฯ ไม่เป็นตามที่บริษัทฯ คาดการณ์ไว้ นอกจากนี้ เหตุการณ์ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนและระยะเวลาก่อสร้างโครงการฯ ของ NFCW อีกด้วย สำหรับความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติอาจเป็นความเสี่ยงในระยะสั้นที่อาจเกิดขึ้นได้ เนื่องจากกลุ่มลูกค้าของกิจการส่วนหนึ่งเป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจอยู่บริเวณอ่าวไทย ซึ่งอาจได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติ หรือภัยธรรมชาติ อย่างไรก็ตามบริษัทฯ และลูกค้าได้มีการประชุม และวางแผนบริหารจัดการเกี่ยวกับการนำสินค้าขึ้นมายังฝั่งแผ่นดิน และติดตามสถานะการณ์การเปลี่ยนแปลงจากภัยธรรมชาติอย่างใกล้ชิด ซึ่งจะสามารถลดความเสี่ยงในประเด็นนี้ได้

**(7) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายของหน่วยงานภาครัฐ**

สืบเนื่องจากกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการฯ ประกอบธุรกิจให้บริการรื้อถอนและสร้างโครงสร้างแท่นชุดเจาะน้ำมันปิโตรเลียม ซึ่งเป็นธุรกิจที่หน่วยงานภาครัฐกำกับดูแลอย่างเข้มงวด ทั้งนี้ หากหน่วยงานภาครัฐเปลี่ยนแปลงนโยบายการให้สัมปทานและเรื่องอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการรื้อถอนและสร้างโครงสร้างแท่นชุดเจาะน้ำมันปิโตรเลียมนั้น นโยบายดังกล่าวอาจส่งผลกระทบโดยตรงกับลูกค้ากลุ่มเป้าหมายของโครงการฯ และ NFCW และจะทำให้ประมาณการทางการเงินของ NFCW ไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ อย่างไรก็ตามกิจการได้มีมาตรการในการติดตามกฎหมายหรือประกาศที่มีการออกใหม่ และมีผลกระทบหรือเกี่ยวข้องทั้งภายในและภายนอกอย่างต่อเนื่อง

**ส่วนที่ 3: ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการศึกษาความสมเหตุสมผลของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และความเหมาะสมของเงื่อนไขของรายการ**

ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของการเข้าลงทุนในโครงการพัฒนาพื้นที่รองรับการให้บริการผู้ประกอบการประกอบโครงสร้างและระบบท่อ (Steel Fabrication and Modularization) และผู้ประกอบการรื้อ/ตัดแยกชิ้นส่วนท่อลำเลียงโครงสร้างแท่นขุดเจาะน้ำมัน (De-Commissioning) (“โครงการฯ”) ที่บริษัท เอ็นเอฟซีดับบลิว จำกัด (“NFCW”) จะเข้าลงทุนเป็นระยะเวลา 30 ปี ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2563 ถึงเดือนตุลาคม 2593 ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการจัดเตรียมสัญญาเช่าที่ดินระหว่าง NFCW และการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (“กนอ.”) โดยในการประเมินมูลค่าโครงการฯ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประเมินมูลค่าโครงการฯ อ้างอิงตามสัญญาเช่าที่ดินที่จะเกิดขึ้นระหว่าง NFCW กับ กนอ. ระยะเวลา 30 ปี ซึ่งได้พิจารณาถึงความเป็นไปได้ของโครงการฯ และคำนึงถึงความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในขนาดของโครงการฯ ตั้งแต่วันที่ NFCW คาดว่าจะเข้าลงทุนเพื่อปรับปรุงพื้นที่และก่อสร้างโครงการฯ ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2563 จนถึงวันสิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวในเดือนตุลาคม 2593 โดย NFCW จะใช้ระยะเวลาก่อสร้างและปรับปรุงพื้นที่บางส่วนประมาณ 1 ปี จึงทำให้ระยะเวลาที่สามารถให้บริการพื้นที่ได้เต็มอัตราทั้งหมดประมาณ 29 ปี

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงความเป็นไปได้ของโครงการฯ อยู่บนสมมติฐานที่ว่า NFCW จะดำเนินธุรกิจของโครงการฯ อย่างต่อเนื่องตลอดระยะเวลา 30 ปี ที่ NFCW เช่าที่ดินกับ กนอ. โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ใช้วิธีการประเมินมูลค่าโครงการฯ ที่สามารถสะท้อนถึงผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นจะได้รับจากการลงทุนในโครงการฯ ดังต่อไปนี้

- มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระของผู้ถือหุ้น (Equity Net Present Value: Equity NPV) เป็นการหามูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระของผู้ถือหุ้น ซึ่งเท่ากับมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดของผู้ถือหุ้นเข้า (Cash Inflows) หักด้วย มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดของผู้ถือหุ้นออก (Cash Outflows) และใช้ต้นทุนของส่วนของผู้ถือหุ้น (Ke) เป็นอัตราคิดลด ผลลัพธ์ที่ได้คือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระของผู้ถือหุ้น (โดยมีหน่วยเป็นบาท)
- อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหุ้น (Equity Internal Rate of Return: Equity IRR) เป็นการหาอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในโครงการฯ ของผู้ถือหุ้น ซึ่งเป็นอัตราคิดลดที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระของผู้ถือหุ้นมีค่าเป็นศูนย์ (โดยมีหน่วยเป็นอัตราร้อยละ)
- ระยะเวลาคืนทุนของผู้ถือหุ้น (Payback Period) เป็นการคำนวณหาจุดคุ้มทุนของโครงการฯ เพื่อพิจารณาว่าจะใช้เวลานานเท่าใดในการคืนเงินลงทุนของโครงการฯ โดยคำนวณจากกระแสเงินสดอิสระของผู้ถือหุ้นสะสม (โดยมีหน่วยเป็นปี)

อนึ่ง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเป็นความเห็นที่ตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าข้อมูลและเอกสารที่ได้รับมีความถูกต้องและเป็นจริง โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงใดๆ ในสาระสำคัญ ตลอดจนเป็นการพิจารณาจากสถานะเศรษฐกิจและข้อมูลที่เกิดขึ้นในขณะทำการศึกษาเท่านั้น หากปัจจัยดังกล่าวข้างต้นมีการเปลี่ยนแปลงจากปัจจุบันอย่างมีนัยสำคัญ มูลค่าของโครงการฯ ที่ประเมินได้ อาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว และอาจส่งผลกระทบต่อการทำงานของบริษัทฯ และความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในครั้งนี้ นอกจากนี้ สมมติฐานเกี่ยวกับระยะเวลาก่อสร้างและปรับปรุงพื้นที่ รวมถึงสมมติฐานเกี่ยวกับต้นทุนทางการเงินอาจมีการเปลี่ยนแปลงไปหากเกิดความล่าช้าในการก่อสร้างและพัฒนาโครงการฯ โดยที่

ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้อ้างอิงกำหนดการก่อสร้างและปรับปรุงพื้นที่ งบประมาณการลงทุน งบประมาณการต้นทุนและค่าใช้จ่ายต่างๆ จากบริษัทฯ

บริษัทหลักทรัพย์ ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน) ได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ” หรือ “IFA”) ในการให้ความเห็นในรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ โดยพิจารณาจากข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทฯ รวมไปถึงข้อมูลที่เปิดเผยโดยทั่วไป ได้แก่ มติคณะกรรมการบริษัท ที่อนุมัติให้ทำรายการและสารสนเทศที่เกี่ยวข้อง รายงานของผู้สอบบัญชีและงบการเงินของบริษัทฯ และบริษัทอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ รวมทั้งการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ เพื่อประกอบในการจัดทำความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในครั้งนี้

รายงานในส่วนนี้ครอบคลุมถึง (1) การศึกษาความเหมาะสมผลของการเข้าลงทุนในโครงการฯ (2) ความเหมาะสมของเงื่อนไขของรายการ

### 3.1 การศึกษาความเหมาะสมผลของการเข้าลงทุนในโครงการฯ

ในการประมาณการทางการเงินของโครงการฯ ที่จัดทำขึ้นนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำประมาณการทางการเงินของโครงการฯ โดยมีสมมติฐานดังนี้

#### 3.1.1 สมมติฐานสำคัญที่ใช้ในการประมาณการทางการเงิน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำประมาณการทางการเงินของโครงการฯ บนข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทฯ รวมถึงจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ บนหลักความระมัดระวัง (Conservative Basis) โดยมีสมมติฐานที่สำคัญดังนี้

##### 1. รายได้

จากการสอบทานแผนธุรกิจและแผนการดำเนินงานของโครงการฯ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการสมมติฐานพื้นที่ให้บริการและอัตราค่าบริการ จากสัญญาบริการพื้นที่ของลูกค้ารายที่มีอายุสัญญาคงเหลือ และข้อเสนอการให้บริการพื้นที่แก่ลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย รวมทั้งจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ โดยประมาณการรายได้จะแบ่งเป็น 2 ส่วนดังนี้

##### 1.1 รายได้จาก การให้บริการพื้นที่

รายได้จากการให้บริการพื้นที่ เป็นรายได้ที่ NFCW คิดค่าบริการพื้นที่กับลูกค้า ซึ่งมีความต้องการใช้พื้นที่ในการกองเก็บสินค้าซึ่งเป็นการให้บริการที่มีอยู่เดิมของบริษัทฯ และ/หรือค่าบริการพื้นที่รองรับการให้บริการผู้ประกอบการประกอบโครงสร้างและระบบท่อ (Steel Fabrication and Modularization) และผู้ประกอบการรื้อ/ตัดแยกชิ้นส่วนท่อลำเลียง โครงสร้างแท่นขุดเจาะน้ำมัน (De-Commissioning) โดย NFCW จะคิดค่าบริการพื้นที่ (Service Area Charge) ตามประเภทของสัญญาบริการพื้นที่ดังนี้

##### 1.1.1 สัญญาบริการพื้นที่ระยะสั้น

ปัจจุบัน NFC ให้บริการพื้นที่สำหรับลูกค้าระยะสั้นอยู่จำนวน 3 ราย โดยสัญญาบริการพื้นที่ระยะสั้น เป็นสัญญาที่มีอายุ 2 เดือน ถึง 1 ปี 2 เดือน อัตราค่าบริการพื้นที่ 70 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งลูกค้าใช้

บริการพื้นที่อยู่ 600 ถึง 5,000 ตารางเมตร ทั้งนี้ หลังจากที่ NFCW ทำสัญญาเช่าพื้นที่กับ กนอ. เสรีจัน และเริ่มโครงการ NFC จึงจะดำเนินการให้ลูกค้าที่มีสัญญาบริการพื้นที่ระยะสั้น มาทำสัญญาใช้บริการพื้นที่กับ NFCW แทน ซึ่งคาดว่าจะเริ่มดำเนินการภายในไตรมาสที่ 4 ปี 2563

### 1.1.2 สัญญาบริการพื้นที่ระยะกลาง

ปัจจุบัน มีลูกค้าที่มีความต้องการใช้บริการสัญญาบริการพื้นที่ระยะกลางจำนวน 4 ราย ซึ่งอยู่ระหว่างการเจรจาข้อเสนอกการให้บริการพื้นที่ โดยเป็นสัญญาอายุ 3 ถึง 10 ปี อัตราค่าบริการพื้นที่ 50 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน อ้างอิงจากข้อเสนอที่บริษัทฯ เสนอให้แก่ลูกค้า ซึ่งมีความต้องการใช้บริการพื้นที่ 48,000 ตารางเมตร ถึง 128,000 ตารางเมตร ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้สอบถามการให้ข้อเสนอของบริษัทฯ ต่อลูกค้าพบว่ามีความเป็นไปได้สูงที่ลูกค้าจะมาใช้บริการพื้นที่ เนื่องจากลูกค้ามีการแจ้งความประสงค์ของขนาดพื้นที่ที่ต้องการใช้บริการและอัตราค่าบริการพื้นที่มายังบริษัทฯ ก่อนที่บริษัทฯ จะจัดทำข้อเสนอให้ลูกค้า โดย NFCW จะเริ่มดำเนินการทำสัญญาให้บริการพื้นที่กับลูกค้าระยะกลาง หลังจากได้รับมติอนุมัติรายการได้มาฯ จากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น และหลังจากดำเนินการเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่กับ กนอ. ซึ่งคาดว่าจะเริ่มดำเนินการในไตรมาสที่ 4 ปี 2563 เป็นต้นไป

### 1.1.3 สัญญาบริการพื้นที่ระยะยาว

ปัจจุบัน มีลูกค้าที่มีความต้องการใช้บริการสัญญาบริการพื้นที่ระยะยาวจำนวน 1 ราย ซึ่งอยู่ระหว่างการเจรจาทอรองกับบริษัทฯ โดยเป็นสัญญาอายุ 29 ปี อัตราค่าบริการพื้นที่ในปี 2564 ซึ่งเป็นปีแรกที่ลูกค้าระยะยาวจะเริ่มเข้าใช้บริการพื้นที่เท่ากับ 30 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และเติบโตที่อัตราร้อยละ 10.00 ทุกๆ 5 ปี ไปจนถึงปี 2593 ซึ่งอัตราค่าบริการพื้นที่จะอยู่ที่ 48.32 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน การกำหนดอัตราค่าบริการพื้นที่ของลูกค้าระยะยาวอ้างอิงจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ โดยลูกค้าระยะยาวมีความต้องการใช้บริการพื้นที่ 80,000 ตารางเมตร ถึง 368,000 ตารางเมตร โดยในปี 2564 ลูกค้าระยะยาวจะเริ่มเข้าใช้พื้นที่ 80,000 ตารางเมตร และเพิ่มขึ้นเป็น 240,000 ตารางเมตร ในปี 2567 เพื่อเข้าใช้บริการพื้นที่แทนลูกค้าระยะกลางบางส่วน ซึ่งจะสิ้นสุดอายุสัญญาให้บริการ และเพิ่มขึ้นเป็น 320,000 ตารางเมตร ในปี 2568 เพื่อเข้าใช้บริการพื้นที่แทนลูกค้าระยะกลางบางส่วน ซึ่งจะสิ้นสุดอายุสัญญาให้บริการ และเพิ่มขึ้นเป็น 368,000 ตารางเมตร ในปี 2574 เพื่อเข้าใช้บริการพื้นที่แทนลูกค้าระยะกลางทั้งหมด ซึ่งจะสิ้นสุดอายุสัญญาให้บริการ ดังนั้น ตั้งแต่ปี 2574 เป็นต้นไป โครงการฯ จะให้บริการพื้นที่ทั้งหมดแก่ลูกค้าระยะยาวจนสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าที่ดินกับ กนอ. ในปี 2593

### ตารางสรุปพื้นที่ให้บริการและอัตราค่าบริการพื้นที่ของโครงการฯ

| ลูกค้า                            | พื้นที่ให้บริการ <sup>1/</sup><br>(ตารางเมตร) <sup>2/</sup> | อัตราค่าบริการพื้นที่<br>ต่อตารางเมตรต่อเดือน | ระยะเวลาให้บริการ <sup>3/</sup>            |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>สัญญาบริการพื้นที่ระยะสั้น</b> |                                                             |                                               |                                            |
| ลูกค้ารายที่ 1                    | 600<br>(0.38 ไร่)                                           | 70.00 บาท                                     | 2 เดือน<br>(พฤศจิกายน 2563 – ธันวาคม 2563) |
| ลูกค้ารายที่ 2                    | 2,500<br>(1.56 ไร่)                                         | 70.00 บาท                                     | 2 เดือน<br>(พฤศจิกายน 2563 – ธันวาคม 2563) |

| ลูกค้า                            | พื้นที่ให้บริการ <sup>1/</sup><br>(ตารางเมตร) <sup>2/</sup> | อัตราค่าบริการพื้นที่<br>ต่อตารางเมตรต่อเดือน | ระยะเวลาให้บริการ <sup>3/</sup>                 |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| ลูกค้ารายที่ 3                    | 5,000<br>(3.13 ไร่)                                         | 70.00 บาท                                     | 1 ปี 2 เดือน<br>(พฤศจิกายน 2563 – ธันวาคม 2564) |
| <b>สัญญาบริการพื้นที่ระยะกลาง</b> |                                                             |                                               |                                                 |
| ลูกค้ารายที่ 4                    | 48,000<br>(30.00 ไร่)                                       | 50.00 บาท                                     | 10 ปี<br>(มกราคม 2564 – ธันวาคม 2573)           |
| ลูกค้ารายที่ 5                    | 64,000<br>(40.00 ไร่)                                       | 50.00 บาท                                     | 3 ปี<br>(มกราคม 2565 – ธันวาคม 2567)            |
| ลูกค้ารายที่ 6                    | 128,000<br>(80.00 ไร่)                                      | 50.00 บาท                                     | 3 ปี<br>(พฤศจิกายน 2563 – ตุลาคม 2566)          |
| ลูกค้ารายที่ 7                    | 48,000<br>(30.00 ไร่)                                       | 50.00 บาท                                     | 3 ปี<br>(มกราคม 2564 – ธันวาคม 2566)            |
| <b>สัญญาบริการพื้นที่ระยะยาว</b>  |                                                             |                                               |                                                 |
| ลูกค้ารายที่ 8                    | 80,000 - 368,000<br>(50.00 – 230.00 ไร่)                    | 30.00 - 48.32 บาท                             | 29 ปี 4 เดือน<br>(กรกฎาคม 2564 – ตุลาคม 2593)   |

ที่มา: ข้อมูลจากบริษัทฯ

หมายเหตุ: 1/ โครงการฯ มีการก่อสร้างอาคารควบคุมบนพื้นที่ 4.00 ไร่ ดังนั้นพื้นที่ที่สามารถให้บริการลูกค้าได้จะเท่ากับ 230.72 ไร่

2/ อัตราส่วนคำนวณพื้นที่ 1 ไร่ = 1,600 ตารางเมตร

3/ ระยะเวลาให้บริการพื้นที่ประมาณการตั้งแต่ NFCW ได้รับสัญญาเช่าพื้นที่จาก กนอ.

## 1.2 รายได้จากการให้บริการสาธารณูปโภค

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการรายได้จากการให้บริการสาธารณูปโภค ซึ่งเป็นค่าบริการที่ NFCW จะเรียกเก็บจากลูกค้าที่ใช้บริการพื้นที่แต่ละราย ประกอบด้วยค่าไฟฟ้า ซึ่ง NFCW จะคิดจากปริมาณการใช้ไฟฟ้าตามจริงของลูกค้าแต่ละราย และเรียกเก็บเพิ่มในอัตราร้อยละ 15 ของค่าไฟฟ้าที่ลูกค้าใช้จริง และค่าบริการน้ำ ซึ่งประกอบด้วยค่าให้บริการน้ำประปา (Water Supply) ซึ่ง NFCW จะเรียกเก็บจากลูกค้าในอัตราหน่วยละ 25 บาท และค่าให้บริการน้ำดิบ (Raw Water) ซึ่ง NFCW จะเรียกเก็บจากลูกค้าในอัตราหน่วยละ 15 บาท ของปริมาณการใช้น้ำจริง

โดยการให้บริการพื้นที่และสาธารณูปโภคของโครงการฯ จะแบ่งเป็น 3 ระยะ อ้างอิงจากข้อมูลของบริษัทฯ ซึ่งประเมินตามสัดส่วนการใช้บริการพื้นที่และประมาณการปริมาณการใช้บริการสาธารณูปโภคของแต่ละประเภทกิจกรรมของลูกค้าแต่ละรายดังต่อไปนี้

**ระยะที่ 1:** ปี 2563 ลูกค้าที่ใช้บริการพื้นที่ประกอบด้วยลูกค้าระยะสั้นและระยะกลาง ซึ่งมีลักษณะการใช้บริการพื้นที่เพื่อการกองเก็บสินค้า 136,100 ตารางเมตร โดยในระยะที่ 1 ลูกค้าที่ใช้บริการพื้นที่จะยังมีปริมาณการใช้บริการสาธารณูปโภคไม่มากนัก ส่งผลให้ประมาณการการใช้ไฟฟ้าอยู่ที่ 1,000 กิโลวัตต์ต่อชั่วโมง การใช้น้ำประปาอยู่ที่ 48 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน และการใช้น้ำดิบอยู่ที่ 10 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน

**ระยะที่ 2:** ปี 2564 ถึงปี 2568 ลูกค้าที่ใช้บริการพื้นที่ประกอบด้วยลูกค้าระยะสั้น ลูกค้าระยะกลาง และลูกค้าระยะยาว ซึ่งมีลักษณะการใช้บริการพื้นที่เพื่อการกองเก็บสินค้า การประกอบเครื่องจักร และการรื้อ/ตัดแยก

ขึ้นส่วนท่อลำเลียง โครงสร้างแท่นขุดเจาะน้ำมัน (De-Commissioning) โดยใช้พื้นที่บริการ 309,000 ถึง 368,000 ตารางเมตร ซึ่งจะส่งผลให้ลูกค้ามีการใช้บริการสาธารณูปโภคมากขึ้น โดยมีการประมาณการใช้ไฟฟ้าอยู่ที่ 4,000 กิโลวัตต์ต่อชั่วโมง การใช้น้ำประปาอยู่ที่ 68 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน และการใช้น้ำดิบอยู่ที่ 15 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน

**ระยะที่ 3:** ปี 2569 จนถึงปี 2593 ลูกค้าที่ใช้บริการพื้นที่ประกอบด้วยลูกค้าระยะกลางและลูกค้าระยะยาว ซึ่งมีลักษณะการใช้บริการพื้นที่เพื่อการประกอบเครื่องจักร การประกอบโครงสร้างและระบบท่อ (Steel Fabrication and Modularization) และการรื้อ/ตัดแยกชิ้นส่วนท่อลำเลียง โครงสร้างแท่นขุดเจาะน้ำมัน (De-Commissioning) โดยใช้พื้นที่บริการ 368,000 ตารางเมตร ซึ่งจะส่งผลให้ลูกค้ามีการใช้บริการสาธารณูปโภคมากขึ้นกว่าระยะที่ 2 โดยมีการประมาณการใช้ไฟฟ้าอยู่ที่ 8,000 กิโลวัตต์ต่อชั่วโมง การใช้น้ำประปาอยู่ที่ 98 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน และการใช้น้ำดิบอยู่ที่ 20 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน

#### ตารางสรุปรายได้จากการให้บริการ

| (หน่วย: ล้านบาท)                 | 2563  | 2564   | 2565   | 2566                 | 2567                  | 2568   | 2569   |
|----------------------------------|-------|--------|--------|----------------------|-----------------------|--------|--------|
| รายได้จากการให้บริการพื้นที่     | 13.93 | 153.44 | 202.48 | 189.68               | 156.23                | 159.03 | 159.03 |
| อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)      |       |        | 31.96% | -6.32% <sup>1/</sup> | -17.63% <sup>1/</sup> | 1.79%  | 0.00%  |
| รายได้จากการให้บริการสาธารณูปโภค | 3.13  | 74.29  | 74.29  | 74.29                | 89.10                 | 93.59  | 148.29 |
| อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)      |       |        | 0.00%  | 0.00%                | 19.93%                | 5.03%  | 58.46% |
| รวมรายได้จากการให้บริการ         | 17.07 | 227.73 | 276.77 | 263.97               | 245.33                | 252.61 | 307.32 |

| (หน่วย: ล้านบาท)                 | 2570   | 2571   | 2572   | 2573   | 2574                 | 2575   | 2576   |
|----------------------------------|--------|--------|--------|--------|----------------------|--------|--------|
| รายได้จากการให้บริการพื้นที่     | 159.03 | 159.03 | 159.03 | 171.70 | 164.34               | 164.34 | 164.34 |
| อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)      | 0.00%  | 0.00%  | 0.00%  | 7.97%  | -4.29% <sup>2/</sup> | 0.00%  | 0.00%  |
| รายได้จากการให้บริการสาธารณูปโภค | 148.29 | 148.29 | 148.29 | 148.29 | 148.29               | 148.29 | 148.29 |
| อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)      | 0.00%  | 0.00%  | 0.00%  | 0.00%  | 0.00%                | 0.00%  | 0.00%  |
| รวมรายได้จากการให้บริการ         | 307.32 | 307.32 | 307.32 | 319.99 | 312.63               | 312.63 | 312.63 |

| (หน่วย: ล้านบาท)                 | 2577   | 2578   | 2579   | 2580   | 2581   | 2582   | 2583   |
|----------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| รายได้จากการให้บริการพื้นที่     | 164.34 | 180.37 | 180.37 | 180.37 | 180.37 | 180.37 | 198.00 |
| อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)      | 0.00%  | 9.75%  | 0.00%  | 0.00%  | 0.00%  | 0.00%  | 9.78%  |
| รายได้จากการให้บริการสาธารณูปโภค | 148.29 | 148.29 | 148.29 | 148.29 | 148.29 | 148.29 | 148.29 |
| อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)      | 0.00%  | 0.00%  | 0.00%  | 0.00%  | 0.00%  | 0.00%  | 0.00%  |
| รวมรายได้จากการให้บริการ         | 312.63 | 328.66 | 328.66 | 328.66 | 328.66 | 328.66 | 346.29 |

| (หน่วย: ล้านบาท)                 | 2584   | 2585   | 2586   | 2587   | 2588   | 2589   | 2590   |
|----------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| รายได้จากการให้บริการพื้นที่     | 198.00 | 198.00 | 198.00 | 198.00 | 217.40 | 217.40 | 217.40 |
| อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)      | 0.00%  | 0.00%  | 0.00%  | 0.00%  | 9.80%  | 0.00%  | 0.00%  |
| รายได้จากการให้บริการสาธารณูปโภค | 148.29 | 148.29 | 148.29 | 148.29 | 148.29 | 148.29 | 148.29 |
| อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)      | 0.00%  | 0.00%  | 0.00%  | 0.00%  | 0.00%  | 0.00%  | 0.00%  |
| รวมรายได้จากการให้บริการ         | 346.29 | 346.29 | 346.29 | 346.29 | 365.69 | 365.69 | 365.69 |



| (หน่วย: ล้านบาท)                 | 2591   | 2592   | 2593 <sup>3</sup> |
|----------------------------------|--------|--------|-------------------|
| รายได้จากการให้บริการพื้นที่     | 217.40 | 217.40 | 181.16            |
| อัตราการเติบโต (ร้อยละ)          | 0.00%  | 0.00%  | -16.67%           |
| รายได้จากการให้บริการสาธารณูปโภค | 148.29 | 148.29 | 123.58            |
| อัตราการเติบโต (ร้อยละ)          | 0.00%  | 0.00%  | -16.67%           |
| รวมรายได้จากการให้บริการ         | 365.69 | 365.69 | 304.74            |

ที่มา: ข้อมูลของบริษัทฯ และประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

หมายเหตุ: 1/ อัตราการเติบโตของรายได้ลดลงเนื่องจากระยะเวลาเข้าใช้บริการพื้นที่ของลูกค้ารายที่ 6 ไม่เต็มปี

2/ อัตราการเติบโตของรายได้ลดลงเนื่องจากลูกค้าระยะกลางสิ้นสุดอายุสัญญา

3/ สัญญาเช่าพื้นที่กับ กนอ. จะสิ้นสุดอายุสัญญาภายในเดือนตุลาคม 2593 ดังนั้นรายได้ในปี 2593 จึงมีการบันทึกเพียง 10 เดือน

## 2. ต้นทุนการให้บริการ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้อ้างอิงรายละเอียดต้นทุนการให้บริการ จากประกาศกำหนดอัตราค่าพื้นที่ของการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย รวมถึงประกาศการเรียกเก็บค่าบริการ และค่าใช้จ่ายต่างๆ ของกนอ. รวมถึงการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

| ต้นทุนการให้บริการ           | รายละเอียดและสมมติฐาน                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ค่าเช่าที่ดิน                | NFCW จะเช่าทำสัญญาเช่าที่ดินกับ กนอ. จำนวนทั้งหมด 234.72 ไร่ คิดเป็น 375,552 ตารางเมตร ซึ่งมีรายละเอียดค่าเช่าที่ดินแบ่งเป็นพื้นที่ 2 ส่วนดังนี้<br>- ค่าเช่าพื้นที่ถมทะเล จำนวน 100.27 ไร่ อัตราค่าเช่าไร่ละ 0.57 ล้านบาทต่อปี และปรับด้วยอัตราเติบโตร้อยละ 10 ทุกๆ 5 ปี อ้างอิงจากอัตราค่าเช่าพื้นที่ถมทะเลของ กนอ.<br>- ค่าเช่าพื้นที่เอกสารสิทธิ์ จำนวน 134.45 ไร่ อัตราค่าเช่าไร่ละ 0.29 ล้านบาทต่อปี และปรับด้วยอัตราเติบโตร้อยละ 3 ต่อปี อ้างอิงจากประกาศเรื่องกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินในเขตอุตสาหกรรมทั่วไป นิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดของ กนอ.                                                                                                                                                                                                                                                            |
| ค่าบำรุงรักษา                | อัตราค่าใช้จ่ายไร่ละ 13,200 บาทต่อปี โดยคิดจากพื้นที่ทั้งสิ้น 234.72 ไร่ ตลอดอายุสัญญา อ้างอิงจากประกาศการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เรื่องกำหนดอัตราค่าบำรุงรักษาสิ่งอำนวยความสะดวกและค่าบริการสาธารณูปโภคในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| ค่ารักษาความปลอดภัย          | อัตราค่าใช้จ่ายไร่ละ 4,344 บาทต่อปี โดยคิดจากพื้นที่ทั้งสิ้น 234.72 ไร่ ตลอดอายุสัญญา อ้างอิงจากประกาศการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เรื่องกำหนดอัตราค่าบำรุงรักษาสิ่งอำนวยความสะดวกด้านสิ่งแวดล้อมและความปลอดภัยในกลุ่มนิคมอุตสาหกรรมพื้นที่มาบตาพุด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| ค่าธรรมเนียมหนังสือค่าประกัน | ในการทำสัญญาเช่าพื้นที่กับ กนอ. NFCW จะต้องวางหลักประกันเป็นเงินสดเท่ากับค่าเช่าพื้นที่ปีแรก และหนังสือค้ำประกันของสถาบันการเงินในประเทศวงเงินเท่ากับค่าเช่าปีแรก โดยหลังจากผ่านพ้นระยะเวลาเช่าไป 5 ปี สามารถเปลี่ยนแปลงหลักประกันเป็นหนังสือค้ำประกันทั้งหมดได้ ดังนั้นค่าธรรมเนียมหนังสือค้ำประกันจะประกอบด้วย<br>- 5 ปีแรก วงเงินหนังสือค้ำประกันจำนวน 96.83 ล้านบาท คิดค่าธรรมเนียมหนังสือค้ำประกันในอัตราร้อยละ 1.00 อ้างอิงจากค่าธรรมเนียมหนังสือค้ำประกันที่บริษัทฯ ใช้บริการกับสถาบันการเงินสำหรับโครงการที่อยู่ในพื้นที่ใกล้เคียงกับโครงการฯ<br>- หลังจาก 5 ปีแรก วงเงินหนังสือค้ำประกันจำนวน 193.67 ล้านบาท คิดค่าธรรมเนียมหนังสือค้ำประกันในอัตราร้อยละ 0.75 อ้างอิงจากค่าธรรมเนียมหนังสือค้ำประกันที่บริษัทฯ ใช้บริการกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งสำหรับโครงการที่อยู่ในพื้นที่ใกล้เคียงกับโครงการฯ |
| ค่าประกันภัย                 | ค่าประกันความเสียหายของโครงการฯ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งประมาณวงเงินประกันไว้ 100 ล้านบาท                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |



| ต้นทุนการให้บริการ | รายละเอียดและสมมติฐาน                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                    | บาท และคิดค่าธรรมเนียมประกันภัยในอัตราร้อยละ 0.90 อ้างอิงจากค่าประกันภัยที่บริษัทฯ ใช้บริการกับสถาบันการเงินสำหรับโครงการที่อยู่ในพื้นที่ใกล้เคียงกับโครงการฯ ดังนั้นค่าใช้จ่ายประกันภัยจะเท่ากับ 0.90 ล้านบาทต่อปี ตลอดอายุโครงการฯ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| ค่าไฟฟ้า           | ค่าไฟฟ้าแปรผันตามปริมาณการใช้ไฟฟ้าจริงของลูกค้าที่ใช้บริการพื้นที่ โดยปริมาณการใช้ไฟฟ้าอ้างอิงตามประมาณการของวิศวกรของบริษัทฯ ซึ่งประเมินจากกิจกรรมการดำเนินงานของลูกค้าที่จะมาใช้บริการพื้นที่ อัตราค่าไฟฟ้าที่ต้องชำระให้แก่ กพอ. เป็นอัตราคงที่ที่อัตราการใช้ไฟฟ้าในช่วงที่ปริมาณการใช้ไฟฟ้าสูง (Peak) จำนวน 4.21 บาทต่อกิโลวัตต์ และในช่วงที่ปริมาณการใช้ไฟฟ้าปกติ (Off-peak) จำนวน 2.63 บาทต่อกิโลวัตต์ อ้างอิงจากอัตราค่าไฟฟ้าของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคประเภทที่ 3 กิจกรรมขนาดกลาง                                                                                                |
| ค่าน้ำ             | แปรผันตามปริมาณการใช้น้ำจริงของลูกค้าที่ใช้บริการพื้นที่ โดยปริมาณการใช้น้ำอ้างอิงตามประมาณการของวิศวกรของบริษัทฯ ซึ่งประเมินจากกิจกรรมการดำเนินงานของลูกค้าที่จะมาใช้บริการพื้นที่ อัตราค่าน้ำที่ต้องชำระให้แก่ กพอ. เป็นอัตราคงที่ โดยค่าน้ำประปามีต้นทุน 24.50 บาทต่อลูกบาศก์เมตร และค่าน้ำดิบ มีต้นทุน 14.00 บาทต่อลูกบาศก์เมตร อ้างอิงจากประกาศการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เรื่องกำหนดอัตราค่าน้ำดิบ และน้ำประปาในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด                                                                                                                                     |
| ค่าใช้จ่ายอื่นๆ    | ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> <li>- ค่ารักษาความปลอดภัย ประมาณการไว้ที่ 1.8 ล้านบาทต่อปี และเติบโตที่อัตราร้อยละ 1.50 ต่อปี สอดคล้องกับค่าเฉลี่ยอัตราเงินเฟ้อของประเทศไทยย้อนหลัง 10 ปี</li> <li>- ค่าฝึกอบรมพนักงาน ประมาณการไว้ที่ 0.24 ล้านบาท และเติบโตที่อัตราร้อยละ 1.50 ต่อปี สอดคล้องกับค่าเฉลี่ยอัตราเงินเฟ้อของประเทศไทยย้อนหลัง 10 ปี</li> <li>- ค่าภาษีโรงเรือน จำนวน 3.51 ล้านบาทต่อปี และคงที่จนสิ้นสุดอายุโครงการฯ อ้างอิงจากประมาณการของบริษัทฯ ซึ่งประมาณการจากราคาประเมินทรัพย์สินโดยกรมธนารักษ์คู่กับอัตราภาษีโรงเรือน</li> </ul> |

ที่มา: ข้อมูลของบริษัทฯ และประมาณการจากผู้บริหาร

### ตารางสรุปต้นทุนการให้บริการ

| (หน่วย: ล้านบาท)                    | 2563   | 2564    | 2565    | 2566    | 2567    | 2568    | 2569    |
|-------------------------------------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| <b>ค่าเช่าที่ดิน</b>                |        |         |         |         |         |         |         |
| ค่าเช่าพื้นที่ถมทะเล                | (9.21) | (57.57) | (57.57) | (57.57) | (57.57) | (58.53) | (63.33) |
| อัตราการใช้ที่ดิน (ร้อยละ)          |        |         | 0.00%   | 0.00%   | 0.00%   | 1.67%   | 8.20%   |
| <b>ค่าเช่าพื้นที่เอกสารสิทธิ์</b>   | (4.84) | (30.94) | (40.64) | (41.86) | (43.11) | (44.41) | (45.74) |
| อัตราการใช้ที่ดิน (ร้อยละ)          |        |         | 31.35%  | 3.00%   | 3.00%   | 3.00%   | 3.00%   |
| <b>ค่าบำรุงรักษา</b>                | (0.43) | (2.71)  | (3.10)  | (3.10)  | (3.10)  | (3.10)  | (3.10)  |
| อัตราการใช้ที่ดิน (ร้อยละ)          |        |         | 14.19%  | 0.00%   | 0.00%   | 0.00%   | 0.00%   |
| <b>ค่ารักษาความปลอดภัย</b>          | (0.14) | (0.89)  | (1.02)  | (1.02)  | (1.02)  | (1.02)  | (1.02)  |
| อัตราการใช้ที่ดิน (ร้อยละ)          |        |         | 14.19%  | 0.00%   | 0.00%   | 0.00%   | 0.00%   |
| <b>ค่าธรรมเนียมหนังสือค่าประกัน</b> | (0.16) | (0.97)  | (0.97)  | (0.97)  | (0.97)  | (1.05)  | (1.45)  |
| อัตราการใช้ที่ดิน (ร้อยละ)          |        |         | 0.00%   | 0.00%   | 0.00%   | 8.33%   | 38.46%  |
| <b>ค่าประกันภัย</b>                 | (0.15) | (0.90)  | (0.90)  | (0.90)  | (0.90)  | (0.90)  | (0.90)  |
| อัตราการใช้ที่ดิน (ร้อยละ)          |        |         | 0.00%   | 0.00%   | 0.00%   | 0.00%   | 0.00%   |

| (หน่วย: ล้านบาท)         | 2563    | 2564     | 2565     | 2566     | 2567     | 2568     | 2569     |
|--------------------------|---------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| ค่าไฟฟ้า                 | (2.67)  | (64.16)  | (64.16)  | (64.16)  | (76.99)  | (80.84)  | (128.32) |
| อัตราดอกเบี้ยโต (ร้อยละ) |         |          | 0.00%    | 0.00%    | 20.00%   | 5.00%    | 58.73%   |
| ค่าน้ำ                   | (0.06)  | (0.50)   | (0.50)   | (0.50)   | (0.54)   | (0.60)   | (0.71)   |
| อัตราดอกเบี้ยโต (ร้อยละ) |         |          | 0.00%    | 0.00%    | 10.00%   | 10.00%   | 18.11%   |
| ค่าใช้จ่ายอื่นๆ          | (0.34)  | (5.58)   | (5.61)   | (5.64)   | (5.67)   | (5.70)   | (5.74)   |
| อัตราดอกเบี้ยโต (ร้อยละ) |         |          | 0.56%    | 0.56%    | 0.57%    | 0.57%    | 0.58%    |
| รวมต้นทุนการให้บริการ    | (18.01) | (164.22) | (174.46) | (175.72) | (189.88) | (196.16) | (250.31) |

หมายเหตุ: ค่าเช่าที่ดินกับ กนอ. ในปีแรก (เดือนพฤศจิกายน 2563 ถึงเดือนตุลาคม 2564) จำนวนทั้งสิ้น 96.83 ล้านบาท มีส่วนที่ถูกบันทึกเป็นสินทรัพย์จำนวน 10.60 ล้านบาท ประกอบด้วยค่าเช่าพื้นที่ถมทะเล 4 ไร่ ในบริเวณที่มีการก่อสร้างอาคารควบคุม ระยะเวลา 2 เดือน จำนวน 0.38 ล้านบาท และค่าเช่าพื้นที่เอกสารสิทธิ์ 35 ไร่ ในบริเวณที่มีการขนย้ายยิปซัมระยะเวลา 12 เดือน จำนวน 10.22 ล้านบาท

| (หน่วย: ล้านบาท)             | 2570     | 2571     | 2572     | 2573     | 2574     | 2575     | 2576     |
|------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| <b>ค่าเช่าที่ดิน</b>         |          |          |          |          |          |          |          |
| ค่าเช่าพื้นที่ถมทะเล         | (63.33)  | (63.33)  | (63.33)  | (64.39)  | (69.66)  | (69.66)  | (69.66)  |
| อัตราดอกเบี้ยโต (ร้อยละ)     | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    | 1.67%    | 8.20%    | 0.00%    | 0.00%    |
| ค่าเช่าพื้นที่เอกสารสิทธิ์   | (47.11)  | (48.53)  | (49.98)  | (51.48)  | (53.03)  | (54.62)  | (56.25)  |
| อัตราดอกเบี้ยโต (ร้อยละ)     | 3.00%    | 3.00%    | 3.00%    | 3.00%    | 3.00%    | 3.00%    | 3.00%    |
| ค่าบำรุงรักษา                | (3.10)   | (3.10)   | (3.10)   | (3.10)   | (3.10)   | (3.10)   | (3.10)   |
| อัตราดอกเบี้ยโต (ร้อยละ)     | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    |
| ค่ารักษาความปลอดภัย          | (1.02)   | (1.02)   | (1.02)   | (1.02)   | (1.02)   | (1.02)   | (1.02)   |
| อัตราดอกเบี้ยโต (ร้อยละ)     | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    |
| ค่าธรรมเนียมหนังสือค้ำประกัน | (1.45)   | (1.45)   | (1.45)   | (1.45)   | (1.45)   | (1.45)   | (1.45)   |
| อัตราดอกเบี้ยโต (ร้อยละ)     | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    |
| ค่าประกันภัย                 | (0.90)   | (0.90)   | (0.90)   | (0.90)   | (0.90)   | (0.90)   | (0.90)   |
| อัตราดอกเบี้ยโต (ร้อยละ)     | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    |
| ค่าไฟฟ้า                     | (128.32) | (128.32) | (128.32) | (128.32) | (128.32) | (128.32) | (128.32) |
| อัตราดอกเบี้ยโต (ร้อยละ)     | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    |
| ค่าน้ำ                       | (0.71)   | (0.71)   | (0.71)   | (0.71)   | (0.71)   | (0.71)   | (0.71)   |
| อัตราดอกเบี้ยโต (ร้อยละ)     | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    |
| ค่าใช้จ่ายอื่นๆ              | (5.77)   | (5.80)   | (5.84)   | (5.87)   | (5.91)   | (5.94)   | (5.98)   |
| อัตราดอกเบี้ยโต (ร้อยละ)     | 0.58%    | 0.59%    | 0.59%    | 0.60%    | 0.60%    | 0.61%    | 0.62%    |
| รวมต้นทุนการให้บริการ        | (251.71) | (253.16) | (254.65) | (257.24) | (264.10) | (265.72) | (267.40) |

| (หน่วย: ล้านบาท)           | 2577    | 2578    | 2579    | 2580    | 2581    | 2582    | 2583    |
|----------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| <b>ค่าเช่าที่ดิน</b>       |         |         |         |         |         |         |         |
| ค่าเช่าพื้นที่ถมทะเล       | (69.66) | (70.83) | (76.63) | (76.63) | (76.63) | (76.63) | (77.91) |
| อัตราดอกเบี้ยโต (ร้อยละ)   | 0.00%   | 1.67%   | 8.20%   | 0.00%   | 0.00%   | 0.00%   | 1.67%   |
| ค่าเช่าพื้นที่เอกสารสิทธิ์ | (57.94) | (59.68) | (61.47) | (63.31) | (65.21) | (67.17) | (69.19) |
| อัตราดอกเบี้ยโต (ร้อยละ)   | 3.00%   | 3.00%   | 3.00%   | 3.00%   | 3.00%   | 3.00%   | 3.00%   |

หน้า

| (หน่วย: ล้านบาท)             | 2577     | 2578     | 2579     | 2580     | 2581     | 2582     | 2583     |
|------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| ค่าบำรุงรักษา                | (3.10)   | (3.10)   | (3.10)   | (3.10)   | (3.10)   | (3.10)   | (3.10)   |
| อัตราการใช้เงิน (ร้อยละ)     | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    |
| ค่ารักษาความปลอดภัย          | (1.02)   | (1.02)   | (1.02)   | (1.02)   | (1.02)   | (1.02)   | (1.02)   |
| อัตราการใช้เงิน (ร้อยละ)     | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    |
| ค่าธรรมเนียมหนังสือค้ำประกัน | (1.45)   | (1.45)   | (1.45)   | (1.45)   | (1.45)   | (1.45)   | (1.45)   |
| อัตราการใช้เงิน (ร้อยละ)     | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    |
| ค่าประกันภัย                 | (0.90)   | (0.90)   | (0.90)   | (0.90)   | (0.90)   | (0.90)   | (0.90)   |
| อัตราการใช้เงิน (ร้อยละ)     | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    |
| ค่าไฟฟ้า                     | (128.32) | (128.32) | (128.32) | (128.32) | (128.32) | (128.32) | (128.32) |
| อัตราการใช้เงิน (ร้อยละ)     | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    |
| ค่าน้ำ                       | (0.71)   | (0.71)   | (0.71)   | (0.71)   | (0.71)   | (0.71)   | (0.71)   |
| อัตราการใช้เงิน (ร้อยละ)     | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    |
| ค่าใช้จ่ายอื่นๆ              | (6.02)   | (6.06)   | (6.09)   | (6.13)   | (6.17)   | (6.21)   | (6.25)   |
| อัตราการใช้เงิน (ร้อยละ)     | 0.62%    | 0.63%    | 0.63%    | 0.64%    | 0.64%    | 0.65%    | 0.65%    |
| รวมต้นทุนการให้บริการ        | (269.12) | (272.06) | (279.69) | (281.58) | (283.52) | (285.51) | (288.85) |

| (หน่วย: ล้านบาท)             | 2584     | 2585     | 2586     | 2587     | 2588     | 2589     | 2590     |
|------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| ค่าเช่าที่ดิน                |          |          |          |          |          |          |          |
| ค่าเช่าพื้นที่ถมทะเล         | (84.29)  | (84.29)  | (84.29)  | (84.29)  | (85.70)  | (92.72)  | (92.72)  |
| อัตราการใช้เงิน (ร้อยละ)     | 8.20%    | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    | 1.67%    | 8.20%    | 0.00%    |
| ค่าเช่าพื้นที่เอกสารสิทธิ์   | (71.26)  | (73.40)  | (75.60)  | (77.87)  | (80.21)  | (82.61)  | (85.09)  |
| อัตราการใช้เงิน (ร้อยละ)     | 3.00%    | 3.00%    | 3.00%    | 3.00%    | 3.00%    | 3.00%    | 3.00%    |
| ค่าบำรุงรักษา                | (3.10)   | (3.10)   | (3.10)   | (3.10)   | (3.10)   | (3.10)   | (3.10)   |
| อัตราการใช้เงิน (ร้อยละ)     | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    |
| ค่ารักษาความปลอดภัย          | (1.02)   | (1.02)   | (1.02)   | (1.02)   | (1.02)   | (1.02)   | (1.02)   |
| อัตราการใช้เงิน (ร้อยละ)     | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    |
| ค่าธรรมเนียมหนังสือค้ำประกัน | (1.45)   | (1.45)   | (1.45)   | (1.45)   | (1.45)   | (1.45)   | (1.45)   |
| อัตราการใช้เงิน (ร้อยละ)     | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    |
| ค่าประกันภัย                 | (0.90)   | (0.90)   | (0.90)   | (0.90)   | (0.90)   | (0.90)   | (0.90)   |
| อัตราการใช้เงิน (ร้อยละ)     | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    |
| ค่าไฟฟ้า                     | (128.32) | (128.32) | (128.32) | (128.32) | (128.32) | (128.32) | (128.32) |
| อัตราการใช้เงิน (ร้อยละ)     | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    |
| ค่าน้ำ                       | (0.71)   | (0.71)   | (0.71)   | (0.71)   | (0.71)   | (0.71)   | (0.71)   |
| อัตราการใช้เงิน (ร้อยละ)     | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    | 0.00%    |
| ค่าใช้จ่ายอื่นๆ              | (6.29)   | (6.34)   | (6.38)   | (6.42)   | (6.47)   | (6.51)   | (6.55)   |
| อัตราการใช้เงิน (ร้อยละ)     | 0.66%    | 0.66%    | 0.67%    | 0.68%    | 0.68%    | 0.69%    | 0.69%    |
| รวมต้นทุนการให้บริการ        | (297.35) | (299.53) | (301.77) | (304.08) | (307.87) | (317.34) | (319.87) |

| (หน่วย: ล้านบาท)                    | 2591            | 2592            | 2593 <sup>1/</sup> |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------|--------------------|
| <b>ค่าเช่าที่ดิน</b>                |                 |                 |                    |
| ค่าเช่าพื้นที่ถมทะเล                | (92.72)         | (92.72)         | (77.27)            |
| อัตราการใช้ที่ดิน (ร้อยละ)          | 0.00%           | 0.00%           | -16.67%            |
| ค่าเช่าพื้นที่เอกสารสิทธิ์          | (87.64)         | (90.27)         | (77.10)            |
| อัตราการใช้ที่ดิน (ร้อยละ)          | 3.00%           | 3.00%           | -14.59%            |
| <b>ค่าบำรุงรักษา</b>                |                 |                 |                    |
| อัตราการใช้ที่ดิน (ร้อยละ)          | 0.00%           | 0.00%           | -16.67%            |
| <b>ค่ารักษาความปลอดภัย</b>          |                 |                 |                    |
| อัตราการใช้ที่ดิน (ร้อยละ)          | 0.00%           | 0.00%           | -16.67%            |
| <b>ค่าธรรมเนียมหนังสือค้ำประกัน</b> |                 |                 |                    |
| อัตราการใช้ที่ดิน (ร้อยละ)          | 0.00%           | 0.00%           | -16.67%            |
| <b>ค่าประกันภัย</b>                 |                 |                 |                    |
| อัตราการใช้ที่ดิน (ร้อยละ)          | 0.00%           | 0.00%           | -16.67%            |
| <b>ค่าไฟฟ้า</b>                     |                 |                 |                    |
| อัตราการใช้ที่ดิน (ร้อยละ)          | 0.00%           | 0.00%           | -16.67%            |
| <b>ค่าน้ำ</b>                       |                 |                 |                    |
| อัตราการใช้ที่ดิน (ร้อยละ)          | 0.00%           | 0.00%           | -16.67%            |
| <b>ค่าใช้จ่ายอื่นๆ</b>              |                 |                 |                    |
| อัตราการใช้ที่ดิน (ร้อยละ)          | 0.70%           | 0.70%           | -7.29%             |
| <b>รวมต้นทุนการให้บริการ</b>        | <b>(322.47)</b> | <b>(325.14)</b> | <b>(273.45)</b>    |

ที่มา: ข้อมูลของบริษัทฯ และประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

หมายเหตุ: สัญญาเช่าพื้นที่กับ กนอ. จะสิ้นสุดอายุสัญญาภายในเดือนตุลาคม 2593 ดังนั้นต้นทุนในปี 2593 จึงมีการประมาณการเพียง 10 เดือน

### 3. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

สมมติฐานค่าใช้จ่ายในการบริหารของโครงการฯ มีรายละเอียดดังนี้

| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | รายละเอียดและสมมติฐาน                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ค่าใช้จ่ายพนักงาน     | ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการค่าใช้จ่ายพนักงานในส่วนของเงินเดือนให้เติบโตร้อยละ 6.5 ต่อปี อ้างอิงตามนโยบายของบริษัทฯ ส่วนเงินประกันสังคมและสวัสดิการให้คงที่ตลอดอายุโครงการฯ นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการเงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพและโบนัสพนักงานที่ร้อยละ 20 ของเงินเดือนตลอดอายุโครงการฯ                     |
| ค่าสาธารณูปโภค        | ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการค่าสาธารณูปโภคให้เติบโตที่ร้อยละ 3.00 ต่อปี ตามประมาณการของบริษัทฯ สอดคล้องกับค่าเฉลี่ยอัตราการใช้ที่ดินของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศย้อนหลัง 10 ปี                                                                                                                                                      |
| ค่าเช่าสำนักงาน       | ค่าเช่าสำนักงานเกิดจากการที่ NFCW จะทำสัญญาเช่าสำนักงานกับ NFC เป็นพื้นที่ 30 ตารางเมตร ตารางเมตรละ 400 บาท คิดเป็นค่าเช่าเดือนละ 12,000 บาทในปีแรก โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการค่าเช่าสำนักงานให้เติบโตที่ร้อยละ 3.00 ต่อปี ตามนโยบายของบริษัทฯ สอดคล้องกับค่าเฉลี่ยอัตราการใช้ที่ดินของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศย้อนหลัง 10 ปี |
| ค่าใช้จ่ายสำนักงาน    | ค่าใช้จ่ายสำนักงานประกอบด้วย ค่าอุปกรณ์สำนักงานและค่าพิมพ์เอกสาร ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการค่าใช้จ่ายสำนักงานให้เติบโตที่ร้อยละ 3.00 ต่อปี ตามประมาณการของ                                                                                                                                                                      |

| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | รายละเอียดและสมมติฐาน                                                                  |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
|                       | บริษัทฯ สอดคล้องกับค่าเฉลี่ยของอัตราการใช้เงินของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศย้อนหลัง 10 ปี |

ที่มา: ข้อมูลของบริษัทฯ และประมาณการจากผู้บริหาร

#### 4. เงินลงทุนโครงการฯ (Initial Capital Investment)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการเงินลงทุนโครงการฯ อ้างอิงจากประมาณการเงินลงทุนโครงการฯ ของบริษัทฯ รวมถึงการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

| เงินลงทุนโครงการฯ                                             | รายละเอียดและสมมติฐาน                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ค่าติดตั้งระบบไฟฟ้าและการควบคุม (Electrical & Control system) | จำนวน 3.50 ล้านบาท อ้างอิงจากประมาณการของบริษัทฯ โดยค่าติดตั้งระบบไฟฟ้าและการควบคุม ประกอบด้วย การค่าใช้จ่ายสำหรับการติดตั้งระบบไฟฟ้า ระบบการควบคุม ระบบกล้องวงจรปิด และค่าก่อสร้างอาคารควบคุม เพื่อรองรับการให้บริการพื้นที่กับลูกค้า และมีค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและค่าติดตั้งทดแทนเครื่องจักรและอุปกรณ์ต่างๆ จำนวน 2.10 ล้านบาท ในปี 2573 และปี 2583 |
| ค่าใช้จ่ายในการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม (IEE/EIA work)   | จำนวน 7.15 ล้านบาท อ้างอิงจากประมาณการของบริษัทฯ โดยเป็นประมาณการค่าใช้จ่ายที่ต้องจัดทำรายงานผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม เพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ และข้อกำหนดของ กนอ.                                                                                                                                                                                         |
| ค่าขนย้ายยิปซัม (Relocate Gypsum)                             | จำนวน 89.07 ล้านบาท อ้างอิงจากประมาณการของบริษัทฯ โดยเป็นค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมพื้นที่ โดยการขนย้ายยิปซัมออกไปจากพื้นที่โครงการฯ ประมาณ 35 ไร่ โดย NFCW จะมีการว่าจ้างบุคคลภายนอกเพื่อมาดำเนินการขนย้ายกองยิปซัมดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายใน 1 ปีนับตั้งแต่วันเริ่มต้นโครงการฯ                                                                             |
| ค่าใช้จ่ายอุปกรณ์สำนักงาน                                     | จำนวน 0.20 ล้านบาท อ้างอิงจากประมาณการของบริษัทฯ โดยเป็นค่าอุปกรณ์สำนักงานทั่วไป สำหรับการติดต่อประสานงานกับลูกค้า และหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น คอมพิวเตอร์ โน้ตบุ๊ก กล้องดิจิทัล และกล้องวงจรปิด เป็นต้น และมีค่าใช้จ่ายในการซื้ออุปกรณ์ทดแทนจำนวน 0.06 ล้านบาท ทุกๆ 5 ปี                                                                         |
| ค่าเช่าที่ดินปีแรก                                            | จำนวน 96.83 ล้านบาท ซึ่ง NFCW ต้องชำระให้กับ กนอ. หลังจากเช่าทำสัญญาเช่าที่ดินกับ กนอ. เสร็จสิ้นในเดือนพฤศจิกายน 2563                                                                                                                                                                                                                                     |
| เงินมัดจำทำสัญญากับ กนอ.                                      | ในการทำสัญญาเช่าพื้นที่กับ กนอ. NFCW จะต้องวางหลักประกันเป็นเงินสดเท่ากับค่าเช่าพื้นที่ปีแรกจำนวน 96.83 ล้านบาท และหนังสือค้ำประกันของสถาบันการเงินในประเทศวงเงินเท่ากับค่าเช่าปีแรก                                                                                                                                                                      |

ที่มา: ข้อมูลของบริษัทฯ และประมาณการจากผู้บริหาร

ที่ปรึกษาทางการเงินประมาณการว่าโครงการฯ จะไม่มีมูลค่าซาก โดยอ้างอิงจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ ซึ่งประมาณการว่ามูลค่าซากจะเท่ากับมูลค่าเรือถอน

5. ค่าเสื่อมราคา

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงสมมติฐานค่าเสื่อมราคาตามนโยบายทางบัญชีของบริษัทฯ ดังนี้

**อาคารและอุปกรณ์**

|                    |    |    |
|--------------------|----|----|
| ส่วนปรับปรุงที่ดิน | 29 | ปี |
| อาคารและอุปกรณ์    | 5  | ปี |
| เครื่องใช้สำนักงาน | 5  | ปี |

6. ภาษีเงินได้

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดอัตราภาษีร้อยละ 20 ของกำไรก่อนหักภาษี และคงที่ตลอดการประมาณการ

7. เงินทุนหมุนเวียน (Working Capital)

เงินทุนหมุนเวียนของโครงการฯ ประกอบด้วย ลูกหนี้การค้า ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า และเจ้าหนี้การค้า โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการจำนวนวันของเงินทุนหมุนเวียนดังนี้

|                |    |     |
|----------------|----|-----|
| ลูกหนี้การค้า  | 30 | วัน |
| เจ้าหนี้การค้า | 30 | วัน |

จำนวนวันโดยเฉลี่ยที่สามารถเรียกเก็บหนี้จากลูกหนี้การค้าอ้างอิงจากระยะเวลาในการเรียกเก็บค่าบริการพื้นที่กับลูกค้า และจำนวนวันโดยเฉลี่ยที่จ่ายชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้การค้าอ้างอิงจากระยะเวลาในการชำระค่าบริการต่างๆ ให้กับ กนอ. และเจ้าหนี้การค้าได้แก่ ค่าบำรุงรักษา ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าสาธารณูปโภค ค่าเช่าสำนักงาน และค่าใช้จ่ายสำนักงาน เป็นต้น

8. ต้นทุนทางการเงิน

โครงการฯ มีมูลค่าการลงทุนรวมประมาณ 295.00 ล้านบาท โดยมีแหล่งเงินทุนเพื่อใช้ในการเข้าทำรายการดังนี้

| แหล่งเงินทุน           | เงินลงทุน (ล้านบาท) | สัดส่วนการลงทุน (ร้อยละ) |
|------------------------|---------------------|--------------------------|
| 1. เงินเพิ่มทุนจาก NFC | 195.00              | 66.10                    |
| 2. เงินกู้ยืม          | 100.00              | 33.90                    |
| <b>รวม</b>             | <b>295.00</b>       | <b>100.00</b>            |

ที่มา: ข้อมูลของบริษัทฯ และประมาณการจากผู้บริหาร

ณ วันที่ออกรายงานฉบับนี้ NFCW ยังอยู่ระหว่างการเจรจากู้ยืมเงินกับสถาบันการเงิน โดยหาก NFCW ไม่สามารถกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินได้ NFCW จึงมีแผนที่จะเจรจากับสถาบันการเงินเพื่อขอออกตั๋วแลกเงิน มูลค่าหน้าตั๋ว 100.00 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยหน้าตั๋วร้อยละ 6.50 ต่อปี โดยเป็นการชำระดอกเบี้ยแบบหักไว้ก่อน (Discount Interest) อัตราค่าธรรมเนียมในการออกตั๋วแลกเงินร้อยละ 2.00 ต่อปี และมีระยะเวลาการชำระคืน 9 เดือน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นวงเงินสนับสนุนให้ NFCW นำไปใช้ในการดำเนินโครงการฯ ซึ่ง NFCW จะต้องชำระคืนดอกเบี้ยและเงินต้นให้กับ NFC ในลักษณะเดียวกับที่ NFC ชำระคืนดอกเบี้ยและเงินต้นให้แก่ผู้ถือตั๋วแลกเงิน จากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการให้ NFC มีการต่ออายุตั๋วแลกเงิน โดยเมื่อ

ครบกำหนดไถ่ถอนแล้วทยอยชำระคืนปีละ 20 ล้านบาท ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินจึงประมาณการเงินกู้ยืมของโครงการฯ โดยใช้ทางเลือกในการให้ NFC ออกตั๋วแลกเงินเพื่อเป็นวงเงินสนับสนุนให้ NFCW นำไปใช้ในการดำเนินโครงการฯ เพื่อให้การประมาณการเป็นไปบนหลักความระมัดระวัง (Conservative Basis)

## 9. อัตราคิดลด (Discount Rate)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รวมกระแสเงินสดจากการดำเนินงานจากโครงการฯ ปรับด้วยอัตราคิดลด ซึ่งคำนวณจากอัตราต้นทุนทางการเงินส่วนของผู้ถือหุ้น (Cost of Equity:  $K_e$ ) ของโครงการฯ ที่ร้อยละ 9.16%

การคำนวณ  $K_e$  เป็นดังตารางด้านล่างนี้:

$$K_e = R_f + \beta_l (R_m - R_f)$$

โดยที่:

|                                      |   |                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| อัตราผลตอบแทนปราศจากความเสี่ยง $R_f$ | = | อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 10 ปีของประเทศไทย เฉลี่ยย้อนหลัง 3 ปี (ณ วันที่ 13 สิงหาคม 2563) อยู่ที่ร้อยละ 1.29 ต่อปี                        |
| อัตราผลตอบแทนของตลาดหลักทรัพย์ $R_m$ | = | อัตราผลตอบแทนของตลาดหลักทรัพย์ฯ เฉลี่ยย้อนหลัง 3 ปี (ณ วันที่ 13 สิงหาคม 2563) อยู่ที่ร้อยละ 9.99 ต่อปี                                          |
| เบต้า $\beta_l$                      | = | ค่าแปรปรวนของอัตราผลตอบแทนของตลาดหลักทรัพย์ฯ เปรียบเทียบกับอัตราผลตอบแทนของกลุ่มบริษัทที่มีลักษณะธุรกิจที่ใกล้เคียงกับโครงการฯ ค่าที่ได้คือ 0.90 |
| Market premium, $R_m - R_f$          | = | ส่วนต่างของอัตราผลตอบแทนที่คาดหวังกับอัตราผลตอบแทนที่ปราศจากความเสี่ยง ณ วันที่ 13 สิงหาคม 2563 อยู่ที่ร้อยละ 8.70                               |

ที่มา: ข้อมูลจาก Bloomberg ณ วันที่ 13 สิงหาคม 2563

## การคำนวณ Levered Beta ของกิจการ

การคำนวณ Levered Beta ของโครงการฯ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคำนวณจากค่าเฉลี่ยของ Unlevered Beta ของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่มีรายได้จากธุรกิจคล้ายคลึงกับการดำเนินธุรกิจของโครงการฯ และปรับด้วยอัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของ NFC เพื่อสะท้อนความเสี่ยงของต้นทุนทางการเงินส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีต่อโครงการฯ

## ตารางค่าเฉลี่ย Unlevered Beta

ค่าเฉลี่ยของ Unlevered Beta ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคำนวณจากบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ จำนวน 3 บริษัทที่มีรายได้จากการประกอบธุรกิจคล้ายคลึงกับการดำเนินธุรกิจของโครงการฯ โดยมีข้อมูลแสดงตามตาราง ดังนี้

| ลำดับ | ชื่อบริษัท                                 | ชื่อย่อ | Unlevered Beta |
|-------|--------------------------------------------|---------|----------------|
| 1.    | บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)     | AMATA   | 0.77           |
| 2.    | บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)                 | NNCL    | 0.62           |
| 3.    | บริษัท สวนอุตสาหกรรมวินโคสต์ จำกัด (มหาชน) | WIN     | 0.42           |
|       | ค่าเฉลี่ย                                  |         | 0.60           |

ที่มา: ข้อมูลจาก Bloomberg ณ วันที่ 13 สิงหาคม 2563

$$\text{Beta } \beta_l = \beta_u(1 + (1 - t)(D/E))$$

|           |                                                                                   |                                                                                             |                           |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
|           | ค่าเฉลี่ยแปรปรวนของอัตราผลตอบแทนของตลาดหลักทรัพย์ฯ เปรียบเทียบกับอัตราผลตอบแทนของ |                                                                                             |                           |
| $\beta_u$ | =                                                                                 | บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่มีรายได้จากธุรกิจคล้ายคลึงกับธุรกิจของโครงการฯ แบบ      | = 0.60                    |
|           |                                                                                   | ปราศจากเงินกู้ ซึ่งคำนวณจากค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 3 ปี จนถึงวันที่ 13 สิงหาคม 2563 <sup>1/</sup> |                           |
| $t$       | =                                                                                 | อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล                                                                   | = ร้อยละ 20.00            |
| $D/E$     | =                                                                                 | อัตราหนี้สินต่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 13 สิงหาคม 2563 <sup>2/</sup>                            | = 0.62 เท่า <sup>3/</sup> |

ที่มา: 1/ ข้อมูลจาก Bloomberg ณ วันที่ 13 สิงหาคม 2563

2/ งบการเงินของบริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 ซึ่งผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต.

3/ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเลือกใช้อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของ NFC ในการคำนวณเบต้า เพื่อให้สามารถสะท้อนความเสี่ยงด้านโครงสร้างเงินทุนของโครงการฯ ได้

จากการคำนวณดังกล่าว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงได้ค่า Levered Beta ของโครงการฯ เท่ากับ 0.90





## 3.1.2 ผลการประเมินมูลค่าด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด

1. ประมาณการงบกำไรขาดทุน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการงบกำไรขาดทุนรวมของโครงการฯ ตามตารางด้านล่างนี้

| (หน่วย: ล้านบาท)           | 2563           | 2564            | 2565            | 2566            | 2567            | 2568            | 2569            | 2570            | 2571            | 2572            | 2573            |
|----------------------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| รายได้จากการให้บริการ      | 13.93          | 153.44          | 202.48          | 189.68          | 156.23          | 159.03          | 159.03          | 159.03          | 159.03          | 159.03          | 171.70          |
| รายได้ค่าสาธารณูปโภค       | 3.13           | 74.29           | 74.29           | 74.29           | 89.10           | 93.59           | 148.29          | 148.29          | 148.29          | 148.29          | 148.29          |
| <b>รวมรายได้</b>           | <b>17.07</b>   | <b>227.73</b>   | <b>276.77</b>   | <b>263.97</b>   | <b>245.33</b>   | <b>252.61</b>   | <b>307.32</b>   | <b>307.32</b>   | <b>307.32</b>   | <b>307.32</b>   | <b>319.99</b>   |
| ต้นทุนการให้บริการ         | (18.01)        | (164.22)        | (174.46)        | (175.72)        | (189.88)        | (196.16)        | (250.31)        | (251.71)        | (253.16)        | (254.65)        | (257.24)        |
| ค่าเสื่อมราคา              | (0.26)         | (2.10)          | (4.48)          | (4.48)          | (4.48)          | (4.37)          | (3.67)          | (3.67)          | (3.67)          | (3.67)          | (4.09)          |
| <b>รวมต้นทุน</b>           | <b>(18.27)</b> | <b>(166.32)</b> | <b>(178.95)</b> | <b>(180.20)</b> | <b>(194.37)</b> | <b>(200.53)</b> | <b>(253.98)</b> | <b>(255.39)</b> | <b>(256.83)</b> | <b>(258.32)</b> | <b>(261.33)</b> |
| กำไรขั้นต้น                | (1.20)         | 61.41           | 97.82           | 83.77           | 50.97           | 52.09           | 53.34           | 51.94           | 50.49           | 49.00           | 58.66           |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร      | (0.67)         | (3.95)          | (3.58)          | (3.50)          | (3.14)          | (2.79)          | (2.81)          | (2.97)          | (3.15)          | (3.34)          | (3.53)          |
| <b>กำไรจากการดำเนินงาน</b> | <b>(1.87)</b>  | <b>57.46</b>    | <b>94.25</b>    | <b>80.27</b>    | <b>47.82</b>    | <b>49.30</b>    | <b>50.53</b>    | <b>48.96</b>    | <b>47.34</b>    | <b>45.66</b>    | <b>55.13</b>    |
| ดอกเบี้ยจ่าย               | (1.08)         | (5.96)          | (4.33)          | (3.68)          | (2.06)          | (0.43)          | -               | -               | -               | -               | -               |
| <b>กำไรก่อนภาษี</b>        | <b>(2.95)</b>  | <b>51.50</b>    | <b>89.92</b>    | <b>76.59</b>    | <b>45.77</b>    | <b>48.87</b>    | <b>50.53</b>    | <b>48.96</b>    | <b>47.34</b>    | <b>45.66</b>    | <b>55.13</b>    |
| ภาษี                       | 0.00           | (10.30)         | (17.98)         | (15.32)         | (9.15)          | (9.77)          | (10.11)         | (9.79)          | (9.47)          | (9.13)          | (11.03)         |
| <b>กำไร (ขาดทุน) สุทธิ</b> | <b>(2.95)</b>  | <b>41.20</b>    | <b>71.93</b>    | <b>61.27</b>    | <b>36.61</b>    | <b>39.09</b>    | <b>40.43</b>    | <b>39.17</b>    | <b>37.87</b>    | <b>36.53</b>    | <b>44.10</b>    |

|                       | 2574            | 2575            | 2576            | 2577            | 2578            | 2579            | 2580            | 2581            | 2582            | 2583            | 2584            |
|-----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| รายได้จากการให้บริการ | 164.34          | 164.34          | 164.34          | 164.34          | 180.37          | 180.37          | 180.37          | 180.37          | 180.37          | 198.00          | 198.00          |
| รายได้ค่าสาธารณูปโภค  | 148.29          | 148.29          | 148.29          | 148.29          | 148.29          | 148.29          | 148.29          | 148.29          | 148.29          | 148.29          | 148.29          |
| <b>รวมรายได้</b>      | <b>312.63</b>   | <b>312.63</b>   | <b>312.63</b>   | <b>312.63</b>   | <b>328.66</b>   | <b>328.66</b>   | <b>328.66</b>   | <b>328.66</b>   | <b>328.66</b>   | <b>346.29</b>   | <b>346.29</b>   |
| ต้นทุนการให้บริการ    | (264.10)        | (265.72)        | (267.40)        | (269.12)        | (272.06)        | (279.69)        | (281.58)        | (283.52)        | (285.51)        | (288.85)        | (297.35)        |
| ค่าเสื่อมราคา         | (4.09)          | (4.09)          | (4.09)          | (4.09)          | (3.67)          | (3.67)          | (3.67)          | (3.67)          | (3.67)          | (4.09)          | (4.09)          |
| <b>รวมต้นทุน</b>      | <b>(268.19)</b> | <b>(269.82)</b> | <b>(271.49)</b> | <b>(273.22)</b> | <b>(275.74)</b> | <b>(283.37)</b> | <b>(285.25)</b> | <b>(287.19)</b> | <b>(289.19)</b> | <b>(292.94)</b> | <b>(301.44)</b> |

|                            | 2574         | 2575         | 2576         | 2577         | 2578         | 2579         | 2580         | 2581         | 2582         | 2583         | 2584         |
|----------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| กำไรขั้นต้น                | 44.44        | 42.81        | 41.14        | 39.41        | 52.92        | 45.29        | 43.41        | 41.47        | 39.47        | 53.35        | 44.85        |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร      | (3.74)       | (3.97)       | (4.20)       | (4.46)       | (4.72)       | (5.01)       | (5.31)       | (5.46)       | (5.48)       | (5.49)       | (5.51)       |
| <b>กำไรจากการดำเนินงาน</b> | <b>40.70</b> | <b>38.85</b> | <b>36.93</b> | <b>34.96</b> | <b>48.20</b> | <b>40.28</b> | <b>38.09</b> | <b>36.01</b> | <b>33.99</b> | <b>47.86</b> | <b>39.34</b> |
| ดอกเบี้ยจ่าย               | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            |
| <b>กำไรก่อนภาษี</b>        | <b>40.70</b> | <b>38.85</b> | <b>36.93</b> | <b>34.96</b> | <b>48.20</b> | <b>40.28</b> | <b>38.09</b> | <b>36.01</b> | <b>33.99</b> | <b>47.86</b> | <b>39.34</b> |
| ภาษี                       | (8.14)       | (7.77)       | (7.39)       | (6.99)       | (9.64)       | (8.06)       | (7.62)       | (7.20)       | (6.80)       | (9.57)       | (7.87)       |
| <b>กำไร (ขาดทุน) สุทธิ</b> | <b>32.56</b> | <b>31.08</b> | <b>29.55</b> | <b>27.96</b> | <b>38.56</b> | <b>32.22</b> | <b>30.48</b> | <b>28.81</b> | <b>27.20</b> | <b>38.29</b> | <b>31.47</b> |

|                            | 2585            | 2586            | 2587            | 2588            | 2589            | 2590            | 2591            | 2592            | 2593            |
|----------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| รายได้จากการให้บริการ      | 198.00          | 198.00          | 198.00          | 217.40          | 217.40          | 217.40          | 217.40          | 217.40          | 181.16          |
| รายได้ค่าสาธารณูปโภค       | 148.29          | 148.29          | 148.29          | 148.29          | 148.29          | 148.29          | 148.29          | 148.29          | 123.58          |
| <b>รวมรายได้</b>           | <b>346.29</b>   | <b>346.29</b>   | <b>346.29</b>   | <b>365.69</b>   | <b>365.69</b>   | <b>365.69</b>   | <b>365.69</b>   | <b>365.69</b>   | <b>304.74</b>   |
| ต้นทุนการให้บริการ         | (299.53)        | (301.77)        | (304.08)        | (307.87)        | (317.34)        | (319.87)        | (322.47)        | (325.14)        | (273.45)        |
| ค่าเสื่อมราคา              | (4.09)          | (4.09)          | (4.09)          | (3.67)          | (3.67)          | (3.67)          | (3.67)          | (3.67)          | (3.05)          |
| <b>รวมต้นทุน</b>           | <b>(303.62)</b> | <b>(305.87)</b> | <b>(308.18)</b> | <b>(311.54)</b> | <b>(321.02)</b> | <b>(323.54)</b> | <b>(326.14)</b> | <b>(328.82)</b> | <b>(276.50)</b> |
| กำไรขั้นต้น                | 42.67           | 40.43           | 38.11           | 54.15           | 44.67           | 42.15           | 39.55           | 36.87           | 28.24           |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร      | (5.53)          | (5.55)          | (5.56)          | (5.58)          | (5.60)          | (5.62)          | (5.64)          | (5.66)          | (4.74)          |
| <b>กำไรจากการดำเนินงาน</b> | <b>37.14</b>    | <b>34.88</b>    | <b>32.55</b>    | <b>48.56</b>    | <b>39.07</b>    | <b>36.53</b>    | <b>33.91</b>    | <b>31.21</b>    | <b>23.50</b>    |
| ดอกเบี้ยจ่าย               | -               | -               | -               | -               | -               | -               | -               | -               | -               |
| <b>กำไรก่อนภาษี</b>        | <b>37.14</b>    | <b>34.88</b>    | <b>32.55</b>    | <b>48.56</b>    | <b>39.07</b>    | <b>36.53</b>    | <b>33.91</b>    | <b>31.21</b>    | <b>23.50</b>    |
| ภาษี                       | (7.43)          | (6.98)          | (6.51)          | (9.71)          | (7.81)          | (7.31)          | (6.78)          | (6.24)          | (4.70)          |
| <b>กำไร (ขาดทุน) สุทธิ</b> | <b>29.71</b>    | <b>27.90</b>    | <b>26.04</b>    | <b>38.85</b>    | <b>31.26</b>    | <b>29.22</b>    | <b>27.13</b>    | <b>24.97</b>    | <b>18.80</b>    |

ที่มา: ข้อมูลของบริษัทฯ และประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

## 2. ประมาณการกระแสเงินสด

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการกระแสเงินสด โดยใช้ข้อสมมติฐานในการคำนวณกระแสเงินสดสุทธิของผู้ถือหุ้น (Free Cash Flow to Equity) ที่คาดว่าจะได้รับในอนาคต เนื่องจากเป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าโครงการฯ และอัตราคิดลด (Discount Rate) ที่เหมาะสมได้แก่ อัตราต้นทุนทางการเงินของส่วนของผู้ถือหุ้น (Cost of Equity: Ke) ของโครงการฯ ซึ่งสามารถสรุปประมาณการกระแสเงินสดได้ดังนี้

| (หน่วย: ล้านบาท)                         | 2563     | 2564     | 2565     | 2566     | 2567     | 2568     | 2569     | 2570     | 2571     | 2572     | 2573     |
|------------------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| รายได้                                   | 17.07    | 227.73   | 276.77   | 263.97   | 245.33   | 252.61   | 307.32   | 307.32   | 307.32   | 307.32   | 319.99   |
| ต้นทุน                                   | (18.01)  | (164.22) | (174.46) | (175.72) | (189.88) | (196.16) | (250.31) | (251.71) | (253.16) | (254.65) | (257.24) |
| ค่าใช้จ่าย                               | (0.67)   | (3.95)   | (3.58)   | (3.50)   | (3.14)   | (2.79)   | (2.81)   | (2.97)   | (3.15)   | (3.34)   | (3.53)   |
| กำไรจากการดำเนินงานก่อน<br>ค่าเสื่อมราคา | (1.61)   | 59.56    | 98.73    | 84.75    | 52.31    | 53.67    | 54.21    | 52.64    | 51.01    | 49.34    | 59.22    |
| ค่าเสื่อมราคา                            | (0.26)   | (2.10)   | (4.48)   | (4.48)   | (4.48)   | (4.37)   | (3.67)   | (3.67)   | (3.67)   | (3.67)   | (4.09)   |
| กำไรจากการดำเนินงาน                      | (1.87)   | 57.46    | 94.25    | 80.27    | 47.82    | 49.30    | 50.53    | 48.96    | 47.34    | 45.66    | 55.13    |
| ภาษีเงินได้                              | 0.00     | (11.49)  | (18.85)  | (16.05)  | (9.56)   | (9.86)   | (10.11)  | (9.79)   | (9.47)   | (9.13)   | (11.03)  |
| กำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้              | (1.87)   | 45.96    | 75.40    | 64.22    | 38.26    | 39.44    | 40.43    | 39.17    | 37.87    | 36.53    | 44.10    |
| ค่าเสื่อมราคา                            | 0.26     | 2.10     | 4.48     | 4.48     | 4.48     | 4.37     | 3.67     | 3.67     | 3.67     | 3.67     | 4.09     |
| ค่าใช้จ่ายในการลงทุน                     | (39.14)  | (72.00)  | -        | -        | -        | (0.06)   | -        | -        | -        | -        | (2.16)   |
| เงินทุนหมุนเวียน                         | 184.69   | 194.93   | 198.09   | 199.63   | 196.70   | 105.64   | 107.36   | 108.53   | 109.74   | 110.98   | 118.58   |
| การเปลี่ยนแปลงของเงินทุน<br>หมุนเวียน    | (184.69) | (10.24)  | (3.16)   | (1.55)   | 2.94     | 91.06    | (1.72)   | (1.17)   | (1.21)   | (1.24)   | (7.60)   |
| กระแสเงินสดของโครงการฯ                   | (225.44) | (34.18)  | 76.72    | 67.15    | 45.68    | 134.82   | 42.38    | 41.67    | 40.34    | 38.96    | 38.44    |
| ดอกเบี้ยจ่าย                             | (0.87)   | (4.77)   | (3.47)   | (2.95)   | (1.65)   | (0.35)   | -        | -        | -        | -        | -        |
| กู้ยืมเงินเพิ่ม                          | 100.00   | 80.00    | 60.00    | 100.00   | 20.00    | -        | -        | -        | -        | -        | -        |
| ชำระคืนเงินกู้ยืม                        | 0.00     | (100.00) | (80.00)  | (120.00) | (40.00)  | (20.00)  | -        | -        | -        | -        | -        |
| กระแสเงินสดของผู้ถือหุ้น                 | (126.31) | (58.94)  | 53.26    | 44.20    | 24.03    | 114.47   | 42.38    | 41.67    | 40.34    | 38.96    | 38.44    |
| จำนวนปี                                  | 0.38     | 1.38     | 2.38     | 3.38     | 4.38     | 5.38     | 6.38     | 7.38     | 8.38     | 9.38     | 10.38    |
| ต้นทุนส่วนของผู้ถือหุ้น (Ke)             | 9.16%    | 9.16%    | 9.16%    | 9.16%    | 9.16%    | 9.16%    | 9.16%    | 9.16%    | 9.16%    | 9.16%    | 9.16%    |

| (หน่วย: ล้านบาท)             | 2563 | 2564 | 2565 | 2566 | 2567 | 2568 | 2569 | 2570 | 2571 | 2572 | 2573 |
|------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| อัตราคิดลด (Discount Factor) | 0.97 | 0.89 | 0.81 | 0.74 | 0.68 | 0.62 | 0.57 | 0.52 | 0.48 | 0.44 | 0.40 |

| (หน่วย: ล้านบาท)                         | 2574     | 2575     | 2576     | 2577     | 2578     | 2579     | 2580     | 2581     | 2582     | 2583     | 2584     |
|------------------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| รายได้                                   | 312.63   | 312.63   | 312.63   | 312.63   | 328.66   | 328.66   | 328.66   | 328.66   | 328.66   | 346.29   | 346.29   |
| ต้นทุน                                   | (264.10) | (265.72) | (267.40) | (269.12) | (272.06) | (279.69) | (281.58) | (283.52) | (285.51) | (288.85) | (297.35) |
| ค่าใช้จ่าย                               | (3.74)   | (3.97)   | (4.20)   | (4.46)   | (4.72)   | (5.01)   | (5.31)   | (5.46)   | (5.48)   | (5.49)   | (5.51)   |
| กำไรจากการดำเนินงานก่อน<br>ค่าเสื่อมราคา | 44.79    | 42.94    | 41.03    | 39.05    | 51.88    | 43.96    | 41.77    | 39.68    | 37.67    | 51.95    | 43.43    |
| ค่าเสื่อมราคา                            | (4.09)   | (4.09)   | (4.09)   | (4.09)   | (3.67)   | (3.67)   | (3.67)   | (3.67)   | (3.67)   | (4.09)   | (4.09)   |
| กำไรจากการดำเนินงาน                      | 40.70    | 38.85    | 36.93    | 34.96    | 48.20    | 40.28    | 38.09    | 36.01    | 33.99    | 47.86    | 39.34    |
| ภาษีเงินได้                              | (8.14)   | (7.77)   | (7.39)   | (6.99)   | (9.64)   | (8.06)   | (7.62)   | (7.20)   | (6.80)   | (9.57)   | (7.87)   |
| กำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้              | 32.56    | 31.08    | 29.55    | 27.96    | 38.56    | 32.22    | 30.48    | 28.81    | 27.20    | 38.29    | 31.47    |
| ค่าเสื่อมราคา                            | 4.09     | 4.09     | 4.09     | 4.09     | 3.67     | 3.67     | 3.67     | 3.67     | 3.67     | 4.09     | 4.09     |
| ค่าใช้จ่ายในการลงทุน                     | -        | -        | -        | -        | (0.06)   | -        | -        | -        | -        | (2.16)   | -        |
| เงินทุนหมุนเวียน                         | 119.29   | 120.65   | 122.05   | 123.49   | 132.09   | 133.62   | 135.20   | 136.82   | 138.49   | 148.04   | 149.81   |
| การเปลี่ยนแปลงของเงินทุน<br>หมุนเวียน    | (0.71)   | (1.36)   | (1.40)   | (1.44)   | (8.61)   | (1.53)   | (1.57)   | (1.62)   | (1.67)   | (9.55)   | (1.77)   |
| กระแสเงินสดของโครงการฯ                   | 35.94    | 33.81    | 32.24    | 30.62    | 33.57    | 34.37    | 32.58    | 30.86    | 29.20    | 30.67    | 33.79    |
| ดอกเบี้ยจ่าย                             | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        |
| กู้ยืมเงินเพิ่ม                          | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        |
| ชำระคืนเงินกู้ยืม                        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        |
| กระแสเงินสดของผู้ถือหุ้น                 | 35.94    | 33.81    | 32.24    | 30.62    | 33.57    | 34.37    | 32.58    | 30.86    | 29.20    | 30.67    | 33.79    |
| จำนวนปี                                  | 11.38    | 12.38    | 13.38    | 14.38    | 15.38    | 16.38    | 17.38    | 18.38    | 19.38    | 20.38    | 21.38    |
| ต้นทุนส่วนของผู้ถือหุ้น (Ke)             | 9.16%    | 9.16%    | 9.16%    | 9.16%    | 9.16%    | 9.16%    | 9.16%    | 9.16%    | 9.16%    | 9.16%    | 9.16%    |
| อัตราคิดลด (Discount Factor)             | 0.37     | 0.34     | 0.31     | 0.28     | 0.26     | 0.24     | 0.22     | 0.20     | 0.18     | 0.17     | 0.15     |

| (หน่วย: ล้านบาท)                                             | 2585     | 2586     | 2587     | 2588     | 2589     | 2590     | 2591     | 2592     | 2593     |
|--------------------------------------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| รายได้                                                       | 346.29   | 346.29   | 346.29   | 365.69   | 365.69   | 365.69   | 365.69   | 365.69   | 304.74   |
| ต้นทุน                                                       | (299.53) | (301.77) | (304.08) | (307.87) | (317.34) | (319.87) | (322.47) | (325.14) | (273.45) |
| ค่าใช้จ่าย                                                   | (5.53)   | (5.55)   | (5.56)   | (5.58)   | (5.60)   | (5.62)   | (5.64)   | (5.66)   | (4.74)   |
| กำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคา                         | 41.24    | 38.97    | 36.64    | 52.24    | 42.74    | 40.20    | 37.58    | 34.88    | 26.56    |
| ค่าเสื่อมราคา                                                | (4.09)   | (4.09)   | (4.09)   | (3.67)   | (3.67)   | (3.67)   | (3.67)   | (3.67)   | (3.05)   |
| กำไรจากการดำเนินงาน                                          | 37.14    | 34.88    | 32.55    | 48.56    | 39.07    | 36.53    | 33.91    | 31.21    | 23.50    |
| ภาษีเงินได้                                                  | (7.43)   | (6.98)   | (6.51)   | (9.71)   | (7.81)   | (7.31)   | (6.78)   | (6.24)   | (4.70)   |
| กำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้                                  | 29.71    | 27.90    | 26.04    | 38.85    | 31.26    | 29.22    | 27.13    | 24.97    | 18.80    |
| ค่าเสื่อมราคา                                                | 4.09     | 4.09     | 4.09     | 3.67     | 3.67     | 3.67     | 3.67     | 3.67     | 3.05     |
| ค่าใช้จ่ายในการลงทุน                                         | -        | -        | -        | (0.06)   | -        | -        | -        | -        | -        |
| เงินทุนหมุนเวียน                                             | 151.64   | 153.52   | 155.45   | 166.06   | 168.12   | 170.23   | 172.41   | 174.66   | 15.88    |
| การเปลี่ยนแปลงของเงินทุนหมุนเวียน                            | (1.82)   | (1.88)   | (1.94)   | (10.61)  | (2.05)   | (2.12)   | (2.18)   | (2.24)   | 158.78   |
| กระแสเงินสดของโครงการฯ                                       | 31.98    | 30.12    | 28.20    | 31.86    | 32.88    | 30.78    | 28.62    | 26.40    | 180.64   |
| ดอกเบี้ยจ่าย                                                 | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        |
| กู้ยืมเงินเพิ่ม                                              | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        |
| ชำระคืนเงินกู้ยืม                                            | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        | -        |
| กระแสเงินสดของผู้ถือหุ้น                                     | 31.98    | 30.12    | 28.20    | 31.86    | 32.88    | 30.78    | 28.62    | 26.40    | 180.64   |
| จำนวนปี                                                      | 22.38    | 23.38    | 24.38    | 25.38    | 26.38    | 27.38    | 28.38    | 29.38    | 30.38    |
| ต้นทุนส่วนของผู้ถือหุ้น (Ke)                                 | 9.16%    | 9.16%    | 9.16%    | 9.16%    | 9.16%    | 9.16%    | 9.16%    | 9.16%    | 9.16%    |
| อัตราคิดลด (Discount Factor)                                 | 0.14     | 0.13     | 0.12     | 0.11     | 0.10     | 0.09     | 0.08     | 0.08     | 0.07     |
|                                                              |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระของผู้ถือหุ้นส่วนเพิ่ม | 214.82   |          |          |          |          |          |          |          |          |
| มูลค่าเงินลงทุนโครงการฯ ส่วนของผู้ถือหุ้น                    | 195.00   |          |          |          |          |          |          |          |          |
| มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระของผู้ถือหุ้น          | 409.82   |          |          |          |          |          |          |          |          |

ที่มา: ข้อมูลของบริษัทฯ และประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

### 3. สรุปกรณีฐาน

จากสมมติฐานข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาถึงเงินลงทุนในการพัฒนาโครงการฯ นี้ และความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดให้แก่ผู้ถือหุ้น (Free Cash Flow to Equity) และคิดลดกระแสเงินสดดังกล่าวด้วยอัตราคิดลดที่เหมาะสม ได้แก่ อัตราต้นทุนทางการเงินของผู้ถือหุ้น (Cost of Equity) ทำให้ได้มาซึ่งมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของผู้ถือหุ้น (Equity NPV) รวมถึงคำนวณอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหุ้น (Equity IRR) และระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) ของผู้ถือหุ้นดังนี้

| ผลการประเมินมูลค่าโครงการฯ                                    | มูลค่า |
|---------------------------------------------------------------|--------|
| มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระของผู้ถือหุ้น (ล้านบาท) | 409.82 |
| อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)                | 22.30  |
| ระยะเวลาคืนทุนของผู้ถือหุ้น (Payback Period) (ปี)             | 4.94   |

ที่มา: ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

### 4. การวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis) ของการประเมินความสมเหตุสมผลของราคาขายดีริวของโครงการฯ บนกรณีฐาน เพื่อให้ครอบคลุมถึงช่วงของผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของ 2 ปัจจัยได้แก่

- (1) การเปลี่ยนแปลงของรายได้ของโครงการฯ เพื่อให้ได้มูลค่าของโครงการฯ ที่ครอบคลุมความผันผวนของอัตราค่าบริการพื้นที่ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสมมติให้มีการเปลี่ยนแปลงของรายได้เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.00 และลดลงร้อยละ 1.00 จากกรณีฐานซึ่งจะได้อัตราการเปลี่ยนแปลงของรายได้ที่ร้อยละ -1.00 ถึง +1.00
- (2) ต้นทุนทางการเงินของผู้ถือหุ้น (Cost of Equity:  $K_e$ ) เพื่อให้ได้มูลค่ายุติธรรมที่ครอบคลุมความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยและผลตอบแทนของตลาดหลักทรัพย์ฯ สมมติให้ต้นทุนทางการเงินของส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นและลดลงร้อยละ 1.00 จากกรณีฐาน ซึ่งจะได้อัตราต้นทุนทางการเงินของส่วนของผู้ถือหุ้นที่ร้อยละ 8.16 ถึง 10.16

#### ตารางสรุปการวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis)

มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระของผู้ถือหุ้น (Equity NPV)

|                         |        | ต้นทุนของส่วนของผู้ถือหุ้น ( $K_e$ ) |        |        |        |        |
|-------------------------|--------|--------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
|                         |        | 10.16%                               | 9.66%  | 9.16%  | 8.66%  | 8.16%  |
| การเปลี่ยนแปลงของรายได้ | 1.00%  | 399.12                               | 415.49 | 433.15 | 452.24 | 472.91 |
|                         | 0.50%  | 388.51                               | 404.38 | 421.49 | 439.98 | 460.01 |
|                         | 0.00%  | 377.91                               | 393.26 | 409.82 | 427.72 | 447.10 |
|                         | -0.50% | 367.30                               | 382.15 | 398.16 | 415.46 | 434.19 |
|                         | -1.00% | 356.70                               | 371.03 | 386.49 | 403.20 | 421.28 |

ที่มา: ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

## อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหุ้น

|                         |        | ต้นทุนของส่วนของผู้ถือหุ้น (Ke) |        |        |        |        |
|-------------------------|--------|---------------------------------|--------|--------|--------|--------|
|                         |        | 10.16%                          | 9.66%  | 9.16%  | 8.66%  | 8.16%  |
| การเปลี่ยนแปลงของรายได้ | 1.00%  | 23.55%                          | 23.55% | 23.55% | 23.55% | 23.55% |
|                         | 0.50%  | 22.93%                          | 22.93% | 22.93% | 22.93% | 22.93% |
|                         | 0.00%  | 22.30%                          | 22.30% | 22.30% | 22.30% | 22.30% |
|                         | -0.50% | 21.66%                          | 21.66% | 21.66% | 21.66% | 21.66% |
|                         | -1.00% | 21.03%                          | 21.03% | 21.03% | 21.03% | 21.03% |

ที่มา: ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

## ระยะเวลาคืนทุนของผู้ถือหุ้น (Payback Period)

|                         |        | ต้นทุนของส่วนของผู้ถือหุ้น (Ke) |       |       |       |       |
|-------------------------|--------|---------------------------------|-------|-------|-------|-------|
|                         |        | 10.16%                          | 9.66% | 9.16% | 8.66% | 8.16% |
| การเปลี่ยนแปลงของรายได้ | 1.00%  | 4.86                            | 4.86  | 4.86  | 4.86  | 4.86  |
|                         | 0.50%  | 4.90                            | 4.90  | 4.90  | 4.90  | 4.90  |
|                         | 0.00%  | 4.94                            | 4.94  | 4.94  | 4.94  | 4.94  |
|                         | -0.50% | 4.98                            | 4.98  | 4.98  | 4.98  | 4.98  |
|                         | -1.00% | 5.02                            | 5.02  | 5.02  | 5.02  | 5.02  |

ที่มา: ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

## 5. สรุปผลการประเมินมูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด

จากการวิเคราะห์ การประเมินมูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระส่วนของผู้ถือหุ้น (Equity NPV) จะมีมูลค่า เท่ากับ 356.70 – 472.91 ล้านบาท อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหุ้นจะมีมูลค่า เท่ากับร้อยละ 21.03 – 23.55 และมีระยะเวลาคืนทุนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 4.86 - 5.02 ปี

จากการวิเคราะห์ค่าความไว (Sensitivity Analysis) ดังกล่าวข้างต้น ในทุกกรณีของการเปลี่ยนแปลงต้นทุนส่วนของผู้ถือหุ้น มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิในส่วนของผู้ถือหุ้นเป็นบวก รวมถึงอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหุ้น สูงกว่าต้นทุนส่วนของผู้ถือหุ้น (Ke) ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่า โครงการฯ ดังกล่าวมีความเป็นไปได้ในการลงทุน

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำประมาณการในกรณีที่ไม่มีลูกค้าระยะยาวมาใช้พื้นที่ บริษัทฯ จะมีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิในส่วนของผู้ถือหุ้น (Equity NPV) เท่ากับ 218.33 – 247.28 ล้านบาทและ อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนสำหรับผู้ถือหุ้น (EIRR) เท่ากับร้อยละ 13.79 – 15.73 ซึ่งยังคงเป็นอัตราผลตอบแทนที่สูงกว่า ต้นทุนส่วนของผู้ถือหุ้น (Ke) ที่ร้อยละ 8.16 – 10.16 และยังมีคุ่มค่าในการลงทุน

### 3.2 ความเหมาะสมของเงื่อนไขของการทำรายการ

การเข้าทำรายการลงทุนในโครงการฯ ในครั้งนี้ เป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 4 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการทำรายการของบริษัทฯ ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ซึ่งบริษัทฯ ต้องจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นพร้อมกับความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้แก่ผู้ถือหุ้น เป็นระยะเวลาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น และมีเงื่อนไขที่ต้องดำเนินการตามสัญญาเช่าที่ดินดังนี้

| เงื่อนไขที่สำคัญ                                                                                                                                                                                     | ความสมเหตุสมผล                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ</b><br>หน้าที่ของ NFC                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 1) NFC ได้รับการอนุมัติให้เข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น                                                                                                                                         | - เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 238.70 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน |
| 2) NFC ต้องดำเนินการคืนสิทธิการใช้ที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมเลขที่ I-20/1 และสัญญาร่วมดำเนินงานเพื่อการพัฒนาพื้นที่ก่อสร้างท่าเทียบเรือ จำนวนรวมทั้งสิ้น 180.40 ไร่ ให้กับ กนอ.      | - เพื่อให้ NFCW นำไปใช้ดำเนินโครงการฯ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 3) NFC ต้องดำเนินการคืนสิทธิการใช้ที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมเลขที่ I-20/1 และคืนพื้นที่ถมทะเล จำนวนรวมทั้งสิ้น 68.06 ไร่ ให้กับ กนอ.                                                 | - เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขตามหนังสือตอบข้อหารือข้อเสนอมติทางการบริหารจัดการท่าเทียบเรือสาธารณะ นิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 4) NFC ต้องคืนพื้นที่ถนนตามสัญญาเช่าที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมเลขที่ I-20/1 และสัญญาร่วมดำเนินงานเพื่อการพัฒนาพื้นที่ก่อสร้างท่าเทียบเรือ จำนวนรวมทั้งสิ้น 3.71 ไร่ ให้กับ กนอ. เพื่อใช้เป็นทางสาธารณะ | - เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขตามหนังสือตอบข้อหารือข้อเสนอมติทางการบริหารจัดการท่าเทียบเรือสาธารณะ นิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 5) NFC ต้องแก้ไขรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น ("IEE") ของโครงการปฏึกแห่งชาติให้ครอบคลุม เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงขนาดและประโยชน์การใช้พื้นที่                                          | - เพื่อให้ NFCW สามารถดำเนินโครงการฯ ได้ และเป็นไปตามข้อบังคับของ กนอ. และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 6) NFC ต้องแก้ไข EIA ของโครงการท่าเทียบเรือที่บริษัทฯ จัดทำ ให้ครอบคลุมการประกอบธุรกิจของ NFCW                                                                                                       | - เพื่อให้ NFCW สามารถดำเนินโครงการฯ ได้ และเป็นไปตามข้อบังคับของ กนอ. และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 7) NFC ต้องยื่นคำขอทั่วไป (กนอ. 01/3) เพื่อขอเพิ่มประเภทการประกอบกิจการของ NFCW                                                                                                                      | - เพื่อให้ NFCW สามารถดำเนินโครงการฯ ได้ และเป็นไปตามข้อบังคับของ กนอ. และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |



| เงื่อนไขที่สำคัญ                                                                                                                                                                                                                                                     | ความสมเหตุสมผล                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| หน้าที่ของ NFCW                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                 |
| 1) NFCW ต้องปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ระบุใน EIA ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมของโครงการทำเหมืองแร่ที่บริษัท จัดทำ ซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (“สผ.”) แล้ว | - เพื่อให้ NFCW สามารถดำเนินโครงการฯ ได้ และเป็นไปตามข้อบังคับของ กนอ. และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง                                                                 |
| 2) NFCW ต้องได้รับอนุมัติจากกนอ. ในการขออนุญาตใช้สิทธิการเช่าที่ดินและต้องดำเนินการตามประกาศ และข้อกำหนดของ กนอ.                                                                                                                                                     | - เนื่องจากการประกอบกิจการบริเวณนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด อยู่ในความดูแลของกนอ. ดังนั้นการดำเนินการใดๆ ต้องต้องได้รับการอนุมัติจากกนอ. ก่อนจึงจะสามารถดำเนินการได้ |

เมื่อพิจารณาจากเงื่อนไขการทำรายการ และแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าทำรายการที่กล่าวมาแล้วข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขการทำรายการในครั้งนี้เป็นเงื่อนไขที่มีความเป็นธรรม เนื่องจากเป็นเงื่อนไขที่เป็นปกติธุรกิจเช่นเดียวกับการทำรายการทั่วไป มิได้มีเงื่อนไขใดที่จะทำให้บริษัทฯ ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เสียประโยชน์

หน้าเปล่า

*This page intentionally left blank*

**ส่วนที่ 4 สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ**

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “NFC”) ครั้งที่ 4/2563 เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2563 ได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2563 ซึ่งกำหนดประชุมในวันที่ 19 ตุลาคม 2563 เพื่อพิจารณาอนุมัติให้บริษัท เอ็นเอฟซีดับบลิว จำกัด (“NFCW”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัท ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 เข้าลงทุนในโครงการพัฒนาพื้นที่รองรับการให้บริการผู้ประกอบการประกอบโครงสร้างและระบบท่อ (Steel Fabrication and Modularization) และผู้ประกอบการรื้อ/ตัดแยกชิ้นส่วนท่อลำเลียง โครงสร้างแท่นขุดเจาะน้ำมัน (De-Commissioning) (“โครงการฯ”)

โดยการเข้าลงทุนในโครงการฯ ดังกล่าว ถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติมและประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป”) โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 238.70 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน จัดเป็นรายการประเภทที่ 4 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป โดยมีมูลค่าขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 100 หรือสูงกว่า ของสินทรัพย์รวมของบริษัท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 และบริษัท ไม่มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์อื่นในช่วงระหว่าง 6 เดือนที่ผ่านมา ดังนั้นบริษัท จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการทำรายการของบริษัทฯ ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตลอดจนต้องดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ซึ่งบริษัท จะต้องแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ดังนั้น การเข้าลงทุนในโครงการพัฒนาพื้นที่รองรับการให้บริการผู้ประกอบการประกอบโครงสร้างและระบบท่อ (Steel Fabrication and Modularization) และผู้ประกอบการรื้อ/ตัดแยกชิ้นส่วนท่อลำเลียง โครงสร้างแท่นขุดเจาะน้ำมัน (De-Commissioning) ในครั้งนี้ ทำให้บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการทำรายการในโครงการฯ ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป และจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติการเข้าลงทุนในโครงการฯ โดยผู้ถือหุ้นจะต้องมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

ทั้งนี้ สามารถสรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ดังนี้

**ความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการ****วัตถุประสงค์ และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ**

บริษัทฯ มีแผนธุรกิจพัฒนาโครงการบนพื้นที่ตามสัญญาเช่าบางส่วน โดยบริษัทฯ จะดำเนินการสละสิทธิที่ดินบางส่วนตามสัญญาเช่าแปลงที่ดิน I-20/1 ให้แก่ บริษัท เอ็นเอฟซีดับบลิว จำกัด (“NFCW”) ซึ่งบริษัทถือหุ้น 100% และให้ NFCW เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินฉบับใหม่กับ กนอ. ระยะเวลาสัญญาเช่าไม่เกิน 30 ปี และขยายระยะเวลาเช่าได้อีก 20 ปี และมีสิทธิต่อสัญญาเช่าได้เพิ่มเติมตามประกาศ กนอ. กำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินระยะยาว ในเขตนิคมอุตสาหกรรมทั่วไป

นิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด เพื่อใช้ประโยชน์ในการประกอบกิจการพัฒนาพื้นที่รองรับการให้บริการผู้ประกอบการ ประกอบโครงสร้างและระบบท่อ และผู้ประกอบการซื้อ/ตัดแยกชิ้นส่วนท่อลำเลียง โครงสร้างแท่นขุดเจาะน้ำมัน

โดยมีแผนการดำเนินงานธุรกิจ 2 ช่วงระยะเวลา (2 Phase) คือ

1) ระยะสั้น และระยะกลาง ให้บริการพื้นที่ลานกองเก็บ ลานประกอบ/ติดตั้งโครงสร้าง และลานซื้อ/ตัดแยก ชิ้นส่วนโครงสร้างแท่นขุดเจาะน้ำมัน พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เพื่อสนับสนุนผู้รับเหมากิจการกรมทะเลโครงการ พัฒนาท่าเทียบเรือมาบตาพุดระยะที่ 3 และผู้ประกอบการธุรกิจประกอบ/ติดตั้งโครงสร้างเหล็กและระบบท่อ และธุรกิจซื้อ/ตัดแยกชิ้นส่วนโครงสร้างแท่นขุดเจาะน้ำมัน

2) ระยะยาว เป็นการให้บริการพื้นที่กับกลุ่มลูกค้าสัญญาระยะยาวในธุรกิจประกอบ/ติดตั้งโครงสร้างเหล็ก และระบบท่อ และธุรกิจซื้อ/ตัดแยกชิ้นส่วนโครงสร้างแท่นขุดเจาะน้ำมัน

ปัจจุบันทะเลอ่าวไทยมีแท่นขุดเจาะน้ำมันปิโตรเลียมทั้งสิ้นประมาณ 500 แท่น โดยมีแท่นขุดเจาะจำนวนมากที่มีอายุการใช้งานมานานกว่า 20-30 ปี และอาจจะไม่คุ้มค่าในการใช้งานต่อไป ซึ่งจะต้องนำมาจัดการโดยผ่านกระบวนการจัดการที่ได้มาตรฐาน ทั้งในส่วนที่จะต้องดำเนินการรื้อถอน (De-Commissioning) และดำเนินการผลิตโครงสร้างใหม่ (Module Fabrication) ดังนั้นเพื่อเป็นการใช้ประโยชน์จากที่ดินที่บริษัทฯ มีอยู่ ณ ปัจจุบัน และเพิ่มโอกาสในการสร้างรายได้ให้กับบริษัทฯ ในอนาคต บริษัทฯ จึงได้พิจารณาการเข้าลงทุนในโครงการดังกล่าว

### เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการ

#### ข้อดีของการทำรายการ

- เป็นการกระจายความเสี่ยงของแหล่งที่มาของรายได้และการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ
- เป็นการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาเช่าระยะยาวกับทางกนอ.
- เป็นโอกาสที่จะได้รับผลตอบแทนที่ดีจากการลงทุน
- บริษัทฯ ไม่ต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมากกับการซื้อที่ดิน หรือต้องเสียค่าน้ำดิน (Upfront) ในปีแรก
- เพิ่มโอกาสในการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ
- เป็นโครงการที่ส่งเสริมการลงทุนตามนโยบายภาครัฐ และสอดคล้องกับแผนพัฒนาพลังงานของประเทศในระยะยาว
- เป็นการลงทุนที่ให้ผลตอบแทนที่คุ้มค่า

#### ข้อด้อยของการทำรายการ

- บริษัทฯ มีภาระหนี้และค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น
- เป็นการลงทุนในธุรกิจที่พึ่งพิงลูกค้าเพียงไม่กี่ราย
- มีผลประกอบการขาดทุนในช่วงแรกของโครงการฯ

### เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยของการไม่เข้าทำรายการ

#### ข้อดีของการไม่ทำรายการ

- บริษัทฯ มีเงินสดที่สามารถนำไปลงทุนในโครงการอื่นที่ให้ผลตอบแทนสูงกว่า และ/หรือมีความเสี่ยงที่ต่ำกว่า
- บริษัทฯ จะไม่มีการระงับเงินกู้และภาระดอกเบี้ยจากโครงการฯ

#### ข้อด้อยของการไม่ทำรายการ

- มีโอกาสที่จะไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าพื้นที่จากกนอ.
- สูญเสียโอกาสในการสร้างรายได้และเพิ่มศักยภาพในการแข่งขัน
- ไม่สามารถใช้ทรัพยากรที่มีอยู่ได้อย่างมีประสิทธิภาพเต็มที่

#### ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการ

- ความเสี่ยงจากผลประกอบการไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์
- ความเสี่ยงจากการที่ลูกค้าไม่มาใช้บริการพื้นที่
- ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงลูกค้าเพียงไม่กี่ราย
- ความเสี่ยงจากราคาก่อสร้างสูงกว่าประมาณการ
- ความเสี่ยงที่ไม่ได้รับอนุมัติแหล่งเงินทุนจากเจ้าหนี้สถาบันการเงิน
- ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ
- ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายของหน่วยงานภาครัฐ

### ความเหมาะสมผลของการเข้าลงทุนในโครงการฯ

โครงการพัฒนาพื้นที่รองรับการให้บริการผู้ประกอบการประกอบโครงสร้างและระบบท่อ (Steel Fabrication and Modularization) และผู้ประกอบการรื้อ/ตัดแยกชิ้นส่วนท่อลำเลียง โครงสร้างแท่นขุดเจาะน้ำมัน (De-Commissioning) ซึ่งจะดำเนินการโดย NFCW ในครั้งนี้ เป็นโครงการที่เกิดขึ้นจากการที่บริษัทฯ ต้องการใช้ประโยชน์จากที่ดินบางส่วนที่บริษัทฯ มีสัญญาเช่าที่ดินกับทางกนอ. และบริษัทฯ ยังไม่ได้ใช้ให้เกิดประโยชน์สูงสุด โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า วิธีมูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสด (Net Present Value) ร่วมกับเครื่องมือชี้วัดความคุ้มค่าทุนเป็นการประเมินความเหมาะสมผลของการเข้าลงทุนในโครงการฯ ที่เหมาะสม โดยได้ทำการพิจารณาจากมูลค่ากระแสเงินสดสุทธิในส่วนของผู้ถือหุ้น (Equity NPV) เนื่องจากเป็นมูลค่าผลตอบแทนที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นโดยตรงในการเข้าลงทุนในครั้งนี้ และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาบนหลักแห่งความระมัดระวัง (Conservative Basis) โดยพิจารณาจากความเป็นไปได้ของโครงการ แผนการดำเนินงาน แหล่งที่มาของลูกค้าที่จะใช้บริการซึ่งโดยหลักจะเป็นผู้ประกอบการแท่นขุดเจาะปิโตรเลียมในบริเวณทะเลอ่าวไทย ที่ต้องการจัดการรื้อถอนแท่นขุดเจาะน้ำมันในทะเลอ่าวไทย ที่หมดอายุการใช้งานแล้ว และจำเป็นต้องรื้อถอนเพื่อนำมาบริหารจัดการอย่างถูกต้อง รวมถึงกลุ่มลูกค้าที่มีอยู่ ณ ปัจจุบัน ให้สามารถใช้บริการพื้นที่บริเวณท่าเรือ และพื้นที่บริเวณหลังท่าเรือให้ใช้ประโยชน์ได้มากยิ่งขึ้น

โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า กรณีฐาน (Base Case) มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิส่วนของผู้ถือหุ้น (Equity NPV) ของโครงการฯ เท่ากับ 409.82 ล้านบาท ทั้งนี้ หากมีการเปลี่ยนแปลงใดๆ ที่เกิดขึ้นในอนาคต อันมีผลกระทบต่อสมมติฐานดังกล่าว อาจส่งผลให้ผลประโยชน์ในอนาคตของโครงการฯ ไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์หรือทำให้ตัว

แปรต่างๆ ที่ใช้ในการประเมินมูลค่าเปลี่ยนแปลงไป และอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิส่วนของผู้ถือหุ้น (Equity NPV) ที่ประเมินได้ตามวิธีนี้เปลี่ยนแปลงไปด้วยเช่นกัน

ทั้งนี้ เพื่อประเมินความเป็นไปได้ของผลลัพธ์ต่อสมมติฐานในวิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis) ของการประเมินความสมเหตุสมผลของราคายุติธรรมของโครงการฯ บนกรณีฐาน เพื่อให้ครอบคลุมถึงช่วงของผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้น โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ปัจจัยที่อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมของโครงการฯ มี 2 ปัจจัยคือ (1) การเปลี่ยนแปลงของรายได้ของโครงการฯ และ (2) ต้นทุนทางการเงินส่วนของผู้ถือหุ้น (Cost of Equity: Ke) ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้กำหนดให้มีการเปลี่ยนแปลงของรายได้เพิ่มขึ้น/ลดลง ร้อยละ 1.00 เพื่อให้ครอบคลุมช่วงความเป็นไปได้ของการเปลี่ยนแปลงอัตราค่าบริการที่อาจเกิดขึ้น และ กำหนดการเปลี่ยนแปลงของต้นทุนทางการเงินส่วนของผู้ถือหุ้น (Cost of Equity: Ke) เพิ่มขึ้น/ลดลง ร้อยละ 1.00 เนื่องจากต้นทุนทางการเงินส่วนของผู้ถือหุ้นอาจมีความผันผวน จาก อัตราผลตอบแทนปราศจากความเสี่ยง ค่าความแปรปรวนของกิจการต่อตลาดหลักทรัพย์ และผลตอบแทนของตลาดฯ ซึ่งจะได้มูลค่ายุติธรรมโดยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระส่วนของผู้ถือหุ้น (Equity NPV) เท่ากับ 356.70 – 472.91 ล้านบาท อัตราผลตอบแทนสำหรับผู้ถือหุ้น (Equity IRR) เท่ากับร้อยละ 21.03 – 23.55 และระยะเวลาคืนทุนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 4.86 – 5.02 ปี

จากการวิเคราะห์ค่าความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis) ดังกล่าวข้างต้น มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิในส่วนของผู้ถือหุ้นเป็นบวก รวมถึงอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหุ้นสูงกว่าต้นทุนส่วนของผู้ถือหุ้น (Ke) ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่า **โครงการฯ ดังกล่าวมีความเป็นไปได้ในการลงทุน**

### ความเหมาะสมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

การเข้าลงทุนในโครงการฯ ในครั้งนี้ เป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 4 ตามเกณฑ์ได้มาจำหน่ายไปฯ ของบริษัทจดทะเบียน บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ พร้อมทั้งเปิดเผยสารสนเทศการทำรายการของบริษัทฯ ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ซึ่งบริษัทฯ ต้องจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นพร้อมกับความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้แก่ผู้ถือหุ้น เป็นระยะเวลาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เพื่อให้การดำเนินโครงการฯ เป็นไปตามกฎหมาย และหลักเกณฑ์ของก.อ. ซึ่งเป็นผู้มีอำนาจในการบริหารจัดการพื้นที่บริเวณนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด ดังนั้น NFC และ NFCW ซึ่งจะเป็นผู้ประกอบกิจการโครงการฯ จึงควรปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อน ซึ่งได้แก่ การขออนุมัติให้เข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น การดำเนินการคืนสิทธิการใช้ที่ดินให้กับ ก.อ. การยกเลิกสัญญาความร่วมมือดำเนินการเพื่อการพัฒนาพื้นที่ก่อสร้างท่าเทียบเรือนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด รวมถึงการดำเนินการมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ระบุใน IEE/EIA เป็นต้น

จากการพิจารณาเงื่อนไขบังคับก่อน และเงื่อนไขในการเข้าทำรายการของบริษัทฯ ในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขบังคับก่อนที่บริษัทฯ และ NFCW ระบุในร่างสัญญาเช่าที่ดิน และเงื่อนไขการเข้าทำรายการภายหลังการได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ **มีความเหมาะสม** เนื่องจากเป็นไปตามเงื่อนไขปกติธุรกิจที่ได้มีเงื่อนไขใดที่จะทำให้บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เสียประโยชน์

และจากการพิจารณาข้อมูลและเหตุผลที่กล่าวในรายงานฉบับนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ผู้ถือหุ้นควรอนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ฯ ในครั้งนี้

โปรดดูสรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใน “บทสรุปผู้บริหาร (Executive Summary)” หน้าที่ 3 ของรายงานฉบับนี้

อนึ่ง ในการพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ผู้ถือหุ้นสามารถพิจารณาข้อมูล เหตุผลประกอบ และความเห็นในประเด็นต่าง ๆ ตามที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้นำเสนอไว้ในรายงานฉบับนี้ อย่างไรก็ตามการตัดสินใจอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้นั้นขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

บริษัทหลักทรัพย์ ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน) ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของบริษัทฯ ขอรับรองว่าได้ทำหน้าที่ศึกษา และวิเคราะห์ข้อมูลต่าง ๆ ดังที่ได้กล่าวมาข้างต้นตามมาตรฐานวิชาชีพ และได้ให้เหตุผลบนพื้นฐานของข้อมูล และการวิเคราะห์อย่างเที่ยงธรรม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายย่อยของบริษัทฯ เป็นสำคัญ

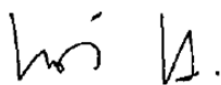
ทั้งนี้ การให้ความเห็นในการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้น อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับจากเอกสาร และ/หรือจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ ตลอดจน ข้อมูลที่เปิดเผยมต่อสาธารณชน และข้อมูลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งข้อสมมติฐานว่าข้อมูลดังกล่าวข้างต้นมีความถูกต้องและเป็นจริง ดังนั้น หากข้อมูลดังกล่าวข้างต้นไม่ถูกต้อง และ/หรือไม่เป็นจริง และ/หรือมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการให้ความเห็นในครั้งนี้ ด้วยเหตุนี้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงไม่อาจยืนยันถึงผลกระทบจากปัจจัยดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้นต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นในอนาคตได้ อีกทั้งความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ต่อการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้นเท่านั้น และการให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระนี้มิได้เป็นการรับรองผลสำเร็จของการเข้าทำรายการต่าง ๆ รวมถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับบริษัทฯ

บริษัทหลักทรัพย์ ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน) ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของบริษัทฯ ขอรับรองว่าได้ทำหน้าที่ศึกษา และวิเคราะห์ข้อมูลต่าง ๆ ดังที่ได้กล่าวมาข้างต้นตามมาตรฐานวิชาชีพ และได้ให้เหตุผลบนพื้นฐานของข้อมูล และการวิเคราะห์ที่เที่ยงธรรม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายย่อยของบริษัทฯ เป็นสำคัญ

ขอแสดงความนับถือ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

บริษัทหลักทรัพย์ ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน)

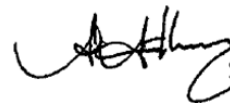


(นางสาวกฤษฎพร ชวนจันทร์)

ผู้อำนวยการ

ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน

ในสายงานที่ปรึกษาทางการเงิน



(นางศรีพร สุทธิพงศ์)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้อำนวยการ



## เอกสารแนบ 1

### ภาพรวมการประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน

ของ

บริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน)

ที่มา: แบบ 56-1 ของบริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน)

#### 1. ข้อมูลเบื้องต้น

ชื่อบริษัท : บริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”)  
NFC Public Company Limited

ประเภทธุรกิจ : บริษัทฯ ประกอบธุรกิจหลัก 2 ประเภท ได้แก่

1. การจำหน่ายเคมีภัณฑ์
2. การให้บริการ

เลขทะเบียนบริษัทฯ : 0107538000495

เว็บไซต์ : <http://www.nfc.co.th>

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : เลขที่ 88 อาคาร เอสซี กรุ๊ป ชั้น 3 ถนนเดอะพาร์คแลนด์  
แขวงบางนาเหนือ เขตบางนา กทม. 10260

โทรศัพท์ : (02) 348-0580

โทรสาร : (02) 348-0579

ทุนจดทะเบียน : 897,462,271.50 บาท  
แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 1,196,616,362 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.75 บาท

ทุนที่ชำระแล้ว : 815,874,792.00 บาท  
แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 1,087,833,056 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.75 บาท

## 2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

### 2.1 ประวัติความเป็นมาและพัฒนาการที่สำคัญ

บริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) เริ่มก่อตั้งครั้งแรกใช้ชื่อว่า บริษัท ปุ๋ยแห่งชาติ จำกัด เมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2525 (ภายใต้โครงการปุ๋ยแห่งชาติของทางภาครัฐบาล) โดยเป็นการร่วมทุนระหว่างภาครัฐและภาคเอกชน เพื่อทำการผลิตปุ๋ยเชิงประกอบ เพื่อทดแทนการนำเข้าปุ๋ยเคมีจากต่างประเทศ มีที่ตั้งของโครงการอยู่ที่นิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดจังหวัดระยอง และมีทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 50 ล้านบาท และได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ในปัจจุบัน บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจหลักในการจำหน่ายเคมีภัณฑ์ ได้แก่ แอมโมเนีย แอมโมเนียมไฮดรอกไซด์ และกรดกำมะถัน และการให้บริการ ได้แก่ การให้บริการคลังสินค้า การให้บริการด้านโลจิสติกส์และคลังสินค้าเหลว การให้บริการท่าเทียบเรือ ในเขตนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด จังหวัดระยอง

#### การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการสำคัญในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา

| ปี   | เหตุการณ์                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2559 | <ol style="list-style-type: none"><li>วันที่ 29 เมษายน 2559 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ ดำเนินการดังต่อไปนี้<ul style="list-style-type: none"><li>เพิ่มทุนให้กับบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) จำนวน 282.90 ล้านบาท โดยออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,768.11 ล้านหุ้น ในราคาที่ตราไว้ 0.16 บาทต่อหุ้น พร้อมทั้งอนุมัติการจัดสรรหุ้นดังกล่าวให้กับบริษัท เคมี คัลส์ แอนด์ อาโรเมติก (ประเทศไทย) จำกัด (“C&amp;A”) เพื่อเป็นค่าตอบแทนในการซื้อและรับโอนกิจการบางส่วนจาก C&amp;A ในการประกอบธุรกิจการจัดจำหน่ายแอมโมเนียและแอมโมเนียมไฮดรอกไซด์</li><li>เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้จากเดิมหุ้นละ 0.16 บาท เป็นหุ้นละ 0.50 บาท</li></ul></li><li>วันที่ 1 มิถุนายน 2559 บริษัทฯ ซื้อและรับโอนกิจการ (บางส่วน) ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจการจัดจำหน่ายแอมโมเนียและแอมโมเนียมไฮดรอกไซด์จาก C&amp;A</li><li>วันที่ 2 มิถุนายน 2559 บริษัทฯ ได้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 1,768.11 ล้านหุ้น ในราคาที่ตราไว้ 0.16 บาทต่อหุ้น รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 282.90 ล้านบาท และดำเนินการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วเป็นจำนวน 1,359.79 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น 8,498.70 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.16 บาท</li><li>วันที่ 10 มิถุนายน 2559 บริษัทฯ ได้ดำเนินการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นจากเดิมมูลค่าหุ้นละ 0.16 บาท เป็นมูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท ส่งผลให้จำนวนหุ้นเปลี่ยนแปลงจากเดิม 8,498.70 ล้านหุ้น เป็น 2,719.58 ล้านหุ้น</li><li>วันที่ 29 กรกฎาคม 2559 การทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ (Tender Offer) ของคุณณัฐภร รัตนสุวรรณทวี และ C&amp;A ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันได้สิ้นสุดลง หลักทรัพย์ที่ได้รับการซื้อมีจำนวนรวมทั้งสิ้น 2.73 ล้านหุ้น</li></ol> |
| 2560 | <ol style="list-style-type: none"><li>วันที่ 28 มิถุนายน 2560 บริษัทฯ ได้เปลี่ยนชื่อจาก “บริษัท ปุ๋ยเอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน)” เป็น “บริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน)” และเปลี่ยนตราประทับของบริษัทฯ เพื่อให้สอดคล้องกับธุรกิจปัจจุบัน และได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้และจำนวนหุ้นของบริษัทฯ จากเดิมหุ้นละ 0.50 บาท เป็นมูลค่าหุ้นละ 1.25 บาท ต่อมา บริษัทฯ ได้ลดทุนจดทะเบียนและทุนจดทะเบียนชำระแล้วของบริษัทฯ จำนวน 543.92 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนและทุนจดทะเบียนชำระแล้วเดิมจำนวน 1,359.79 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียนและทุนจดทะเบียนชำระแล้วใหม่ จำนวน 815.87 ล้านบาท โดยการลดมูลค่าหุ้น จากเดิมหุ้นละ 1.25 บาท เป็นหุ้นละ 0.75 บาท เพื่อชดเชยผลขาดทุนสะสมของบริษัทฯ</li></ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 2561 | <ol style="list-style-type: none"><li>วันที่ 8 มิถุนายน 2561 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้อนุญาตให้บริษัทฯ พันเหตุอาชญากรรมและให้หลักทรัพย์ NFC ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้ โดยพิจารณาแล้วเห็นว่า บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามแนวทางและขั้นตอนการดำเนินการเพื่อขอพันเหตุอาชญากรรมครบถ้วนแล้ว ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจึงเห็นควรให้บริษัทฯ พันเหตุอาชญากรรมและอนุญาตให้หลักทรัพย์ของบริษัทฯ เริ่มซื้อขายได้ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยภายใต้กลุ่มอุตสาหกรรมสินค้าอุตสาหกรรม หมวดปิโตรเคมีและเคมีภัณฑ์ ตั้งแต่วันที่ 15 มิถุนายน 2561 เป็นต้นไป</li></ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

| ปี   | เหตุการณ์                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | 2. ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2561 มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 81,587,479.50 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 815,874,792 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 897,462,271.50 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่จำนวน 108,783,306 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.75 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ครั้งที่ 1 (NFC - W1) บริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุน และแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ ข้อ.4 ต่อกฎพัฒนารูขี้นการค้ากระทรวงพาณิชย์ เสร็จสิ้นเรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 6 ธันวาคม 2561                                                                                                                                    |
| 2562 | <p>1. ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 21 มิถุนายน 2562 มีมติอนุมัติให้บริษัท เอ็นเอฟซีที จำกัด ("NFCT") ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 เข้าลงทุนใน โครงการคลังน้ำมันเชื้อเพลิง ซึ่งมีมูลค่าโครงการฯ หรือมูลค่าสินทรัพย์ที่จะได้มาเท่ากับ 2,569.99 ล้านบาท โดยการก่อสร้างคลังน้ำมันเชื้อเพลิง รวมถึงเครื่องจักรและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องทั้งหมด จะอยู่ที่ดินภายใต้สิทธิการเช่าของ NFCT และคาดว่าโครงการคลังน้ำมันเชื้อเพลิง จะก่อสร้างแล้วเสร็จในไตรมาส 3 ปี พ.ศ. 2564</p> <p>2. ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 21 มิถุนายน 2562 มีมติเข้าซื้อหุ้นเพิ่มทุนของ NFCT จำนวน 3,250,000 หุ้น ในราคาหุ้นละ 100 บาท โดยเงินเพิ่มทุนดังกล่าว NFCT จะนำไปใช้ในโครงการคลังน้ำมันเชื้อเพลิง</p> |

## 2.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัทฯ มีการดำเนินธุรกิจหลักดังต่อไปนี้

1. การจำหน่ายเคมีภัณฑ์ ได้แก่ แอมโมเนีย แอมโมเนียมไฮดรอกไซด์ และกรดกำมะถัน
2. การให้บริการ ได้แก่ การให้บริการคลังสินค้า การให้บริการด้านโลจิสติกส์ และคลังสินค้าเหลว การให้บริการท่าเทียบเรือ ในเขตนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด จังหวัดระยอง

### 1. การจำหน่ายเคมีภัณฑ์

บริษัทฯ เป็นผู้นำเข้าและจำหน่ายเคมีภัณฑ์โดยจัดเก็บไว้ที่คลังสินค้าเหลวของบริษัทฯ ในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด เพื่อจัดจำหน่ายและกระจายสินค้าให้กับลูกค้าในประเทศ ปัจจุบันเคมีภัณฑ์หลักที่บริษัทฯ จัดจำหน่าย ได้แก่ แอมโมเนีย แอมโมเนียมไฮดรอกไซด์ และกรดกำมะถัน

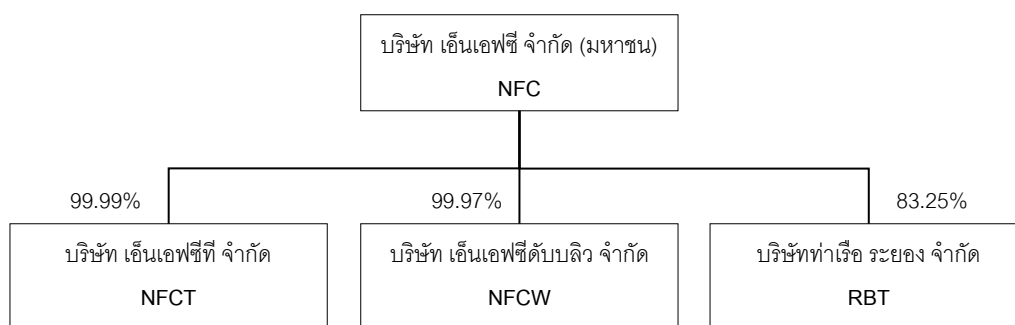
- แอมโมเนีย บริษัทฯ นำเข้าแอมโมเนียจากประเทศมาเลเซีย เพื่อจำหน่ายให้แก่ลูกค้าในประเทศสำหรับอุตสาหกรรมผลิตผงชูรส อุตสาหกรรมผลิตน้ำยางข้น อุตสาหกรรมความเย็น และอุตสาหกรรมผลิตสารเคมี โดยจำหน่ายผ่านกลุ่มลูกค้าประเภทผู้ค้าส่ง (Trader) และจำหน่ายแก่กลุ่มลูกค้าประเภทผู้ใช้ขั้นปลาย (End User) โดยตรง
- แอมโมเนียมไฮดรอกไซด์ บริษัทฯ ทำการผลิตที่โรงงานในจังหวัดปทุมธานี เพื่อจำหน่ายให้แก่ลูกค้าในประเทศสำหรับอุตสาหกรรมโรงไฟฟ้า/โรงแยกก๊าซ อุตสาหกรรมกำจัดมลพิษ อุตสาหกรรมยาง และชาวสวนยางพารา โดยจำหน่ายผ่านกลุ่มลูกค้าประเภทผู้ค้าส่ง (Trade) และจำหน่ายแก่กลุ่มลูกค้าประเภทผู้ใช้ขั้นปลาย (End User) โดยตรง
- กรดกำมะถัน บริษัทฯ นำเข้ากรดกำมะถันจากประเทศสวิตเซอร์แลนด์ ประเทศเกาหลี และประเทศญี่ปุ่น เพื่อจำหน่ายให้แก่กลุ่มลูกค้าประเภทผู้ค้าส่ง (Trader) ในประเทศ

## 2. การให้บริการ

- การให้บริการคลังสินค้า บริษัทฯ ให้บริการคลังสินค้า สำหรับผู้ใช้บริการที่ต้องการใช้พื้นที่สำหรับกองเก็บวัตถุดิบ และสินค้าสำเร็จรูป ได้แก่ เม็ดพลาสติก ซิลิกา เป็นต้น เพื่อการนำเข้าและ/หรือส่งออก หรือจำหน่าย โดยมีพื้นที่คลังสินค้าให้บริการรวมประมาณ 90,000 ตารางเมตร รวมถึงบริการลานจัดเก็บสินค้า (Open Yard) ได้แก่ เครื่องจักร อุปกรณ์ เป็นต้น
- การให้บริการด้านโลจิสติกส์และคลังสินค้าเหลว บริษัทฯ ให้บริการด้านโลจิสติกส์และคลังสินค้าเหลวสำหรับจัดเก็บแอมโมเนียและกรดกำมะถัน ให้แก่กลุ่มลูกค้าที่มีความต้องการจัดเก็บสินค้าเหลว และให้บริการในการบริหารจัดการสินค้าคงคลังให้มีปริมาณเพียงพอกับความต้องการของลูกค้า รวมถึงให้บริการขนถ่ายสินค้าเหลวเพื่อขนส่งทางรถยนต์ ปัจจุบันบริษัทฯ มีระบบการให้บริการคลังสินค้าเหลวขนาดความจุรวม 56,835 ตัน แบ่งเป็น คลังสินค้าสำหรับแอมโมเนีย และกรดกำมะถัน ขนาดความจุ 21,835 ตัน และ 35,000 ตัน ตามลำดับ
- การให้บริการท่าเทียบเรือ บริษัทฯ ให้บริการท่าเทียบเรือเฉพาะกิจ สำหรับสินค้าของบริษัทฯ รวมถึงการให้บริการท่าเทียบเรือแก่กลุ่มลูกค้าที่อยู่ในเขตนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด ซึ่งเป็นสินค้าประเภทเทกอง สินค้าเหลว สามารถรองรับเรือสินค้าขนาดบรรทุกถึง 60,000 ตัน (DWT) โดยต้องได้รับอนุญาตจากการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (“กนอ.”) เป็นครั้งคราว เช่น เหล็กกรีดเย็นชนิดม้วน เหล็กกรีดร้อนชนิดม้วน เหล็กโครงสร้าง ถ่านหิน ยิปซัม เป็นต้น รวมถึงการให้บริการจอดเรือ และให้บริการสาธารณูปโภคต่างๆ

### 2.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ

บริษัทฯ มีบริษัทย่อย 3 บริษัท ได้แก่ 1) บริษัท ท่าเรือระยอง จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจท่าเทียบเรือเดินทะเล 2) บริษัท เอ็นเอฟซีที จำกัด ประกอบธุรกิจให้บริการด้านโลจิสติกส์และคลังสินค้าเหลว และ 3) บริษัท เอ็นเอฟซีดีบลิว จำกัด ประกอบธุรกิจให้บริการคลังสินค้าและลานจัดเก็บสินค้า โดยมีโครงสร้างของกลุ่มบริษัทฯ ดังต่อไปนี้



ที่มา: ข้อมูลของบริษัทฯ

การประกอบธุรกิจของบริษัทย่อยทั้ง 3 บริษัท มีดังนี้

- 1) บริษัท ท่าเรือระยอง จำกัด (“RBT”) ซึ่งประกอบธุรกิจท่าเทียบเรือเดินทะเลและคลังสินค้า โดยมีทุนจดทะเบียนจำนวน 764.00 ล้านบาท
- 2) บริษัท เอ็นเอฟซีที จำกัด (“NFCT”) ซึ่งประกอบธุรกิจให้บริการคลังสินค้าเหลว โดยมีทุนจดทะเบียนจำนวน 326.00 ล้านบาท ปัจจุบัน NFCT อยู่ระหว่างการก่อสร้างคลังสินค้า เพื่อให้บริการคลังสินค้าเหลว

- 3) บริษัท เอ็นเอฟซีดับบลิว จำกัด (“NFCW”) ซึ่งประกอบธุรกิจให้บริการคลังสินค้าและลานจัดเก็บสินค้า โดยมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1.00 ล้านบาท

## 2.4 โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้รวมของทั้งกลุ่มบริษัท ในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา และรอบ 6 เดือน ของปี 2563 ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

| โครงสร้างรายได้                           | 2560     |        | 2561     |        | 2562     |        | ม.ค. - มิ.ย. 2563 |        |
|-------------------------------------------|----------|--------|----------|--------|----------|--------|-------------------|--------|
|                                           | จำนวน    | %      | จำนวน    | %      | จำนวน    | %      | จำนวน             | %      |
| 1.รายได้จากการจำหน่ายเคมีภัณฑ์            | 990.67   | 89.98  | 1,085.92 | 92.03  | 1,080.75 | 91.46  | 347.36            | 86.81  |
| - แอมโมเนีย                               | 574.57   | 58.00  | 565.60   | 52.08  | 408.61   | 37.81  | 129.41            | 37.26  |
| - แอมโมเนียไฮดรอกไซด์                     | 22.69    | 2.29   | 21.46    | 1.98   | 27.06    | 2.50   | 11.47             | 3.30   |
| - กรดกำมะถัน                              | 393.41   | 39.71  | 498.86   | 45.94  | 645.08   | 59.69  | 206.48            | 59.44  |
| 2.รายได้จากการให้บริการ                   | 110.34   | 10.02  | 94.07    | 7.97   | 100.90   | 8.54   | 52.76             | 13.19  |
| - การให้บริการคลังสินค้า                  | 12.24    | 11.09  | 29.96    | 31.85  | 35.77    | 35.45  | 20.56             | 38.97  |
| - การให้บริการโลจิสติกส์และคลังสินค้าเหลว | 55.34    | 50.15  | 55.04    | 58.51  | 54.96    | 54.47  | 27.48             | 52.08  |
| - การให้บริการท่าเทียบเรือ                | 40.15    | 36.38  | 9.07     | 9.64   | 10.17    | 10.08  | 4.72              | 8.95   |
| รวมรายได้                                 | 1,101.01 | 100.00 | 1,179.99 | 100.00 | 1,181.65 | 100.00 | 400.12            | 100.00 |

ที่มา : รายงานประจำปี 2562 และงบการเงินของบริษัทฯ

## 3. คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 11 พฤศจิกายน 2562 คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วย กรรมการจำนวน 12 ท่าน ดังนี้

| ลำดับ | รายชื่อ                      | ตำแหน่ง                                                      |
|-------|------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| 1.    | พลเอกมนตรี สังขทรัพย์        | ประธานกรรมการบริษัท/ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง            |
| 2.    | นายณัฐภพ รัตนสุวรรณทวี       | ประธานกรรมการบริหาร/รองประธานกรรมการ/ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร |
| 3.    | นาย ศุภกิจ ดุลยพิชชี         | กรรมการ                                                      |
| 4.    | นาย ยงยศ ปาละนิติเสนา        | กรรมการ                                                      |
| 5.    | นาง สุนีย์ ศรีไชยชนะสุข      | กรรมการ                                                      |
| 6.    | นาย วิบูลย์ รัชมีไพศาล       | กรรมการ                                                      |
| 7.    | นาง บงกช รุ่งกรไพศาล         | กรรมการ                                                      |
| 8.    | นาย กิจจา สมัญญาหิรัญ        | กรรมการ                                                      |
| 9.    | นาย ณัฐพงษ์ รัตนสุวรรณทวี    | กรรมการ                                                      |
| 10.   | นายวีระศักดิ์ สุตตันตวิบูลย์ | กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ                          |
| 11.   | นาย เสรี วงษ์มณฑา            | กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ                                |
| 12.   | นางอารีย์ เต็มวัฒนากิติ      | กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ                                |

ที่มา: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และหนังสือรับรองของบริษัทฯ

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท ตามหนังสือรับรอง ฉบับลงวันที่ 11 พฤศจิกายน 2562 คือ นายณัฐภพ รัตนสุวรรณทวี นายยงยศ ปาละนิติเสนา นางบงกช รุ่งกรไพศาล นายกิจจา สมัญญาหิรัญ หรือ นายณัฐพงษ์ รัตนสุวรรณทวี กรรมการสองในห้าคนลงลายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัท

#### 4. ผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 28 สิงหาคม 2563 โดยมีรายชื่อดังนี้

| รายชื่อผู้ถือหุ้น                        | จำนวนหุ้น            | สัดส่วนของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว |
|------------------------------------------|----------------------|--------------------------------|
| 1. นายณัฐภพ รัตนสุวรรณทวี                | 690,329,994          | 63.46                          |
| 2. บริษัท อินเตอร์ สเปค โกลบอล จำกัด     | 176,000,000          | 16.18                          |
| 3. BENTAYGA HOLDINGS LTD                 | 86,000,000           | 7.91                           |
| 4. นายเอเซีย ภูชนอนันต์                  | 28,164,000           | 2.59                           |
| 5. นายปรัชญา เสริมสุขสกุลชัย             | 23,885,000           | 2.20                           |
| 6. น.ส.รภัทรา ตรงวงศ์                    | 9,828,400            | 0.90                           |
| 7. นายวิสูตร กัจจมาภรณ์                  | 9,600,000            | 0.88                           |
| 8. นายสิตมณ อังศธรธรรมรัตน์              | 5,912,761            | 0.54                           |
| 9. นายอาชวีร์ อังศธรธรรมรัตน์            | 4,759,000            | 0.44                           |
| 10. นายณัฐพงษ์ รัตนสุวรรณทวี             | 4,741,302            | 0.44                           |
| <b>รวมผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 อันดับแรก</b> | <b>1,039,220,457</b> | <b>95.53</b>                   |
| ผู้ถือหุ้นรายอื่นๆ                       | 48,612,599           | 4.47                           |
| <b>รวม</b>                               | <b>1,087,833,056</b> | <b>100.00</b>                  |

ที่มา: ข้อมูลรายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ณ วันที่ 28 สิงหาคม 2563 จากบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด (TSD)

#### 5. ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท

งบแสดงฐานะทางการเงินของทั้งกลุ่มบริษัท ณ สิ้นปี 2560, 2561, 2562 และ ณ 30 มิถุนายน 2563 มีดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

| งบแสดงฐานะการเงิน (ล้านบาท)                                    | 2560          |              | 2561          |              | 2562          |              | 30 มิ.ย. 63   |              |
|----------------------------------------------------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
|                                                                | จำนวน         | %            | จำนวน         | %            | จำนวน         | %            | จำนวน         | %            |
| <b>สินทรัพย์</b>                                               |               |              |               |              |               |              |               |              |
| <b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>                                      |               |              |               |              |               |              |               |              |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด                                 | 112.42        | 9.70         | 288.08        | 20.19        | 87.50         | 7.28         | 254.92        | 13.77        |
| เงินลงทุนชั่วคราว – หลักทรัพย์เพื่อขาย                         | 197.95        | 17.07        | 298.13        | 20.90        | 0.00          | -            | -             | -            |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น                                    | 176.54        | 15.23        | 150.49        | 10.55        | 201.44        | 16.75        | 113.74        | 6.14         |
| สินค้าคงเหลือ                                                  | 72.38         | 6.24         | 117.84        | 8.26         | 78.49         | 6.53         | 77.13         | 4.17         |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น                                         | 11.15         | 0.96         | 71.95         | 5.04         | 21.87         | 1.82         | 0.91          | 0.05         |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นหรือกลุ่ม -สินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย | -             | -            | -             | -            | -             | -            | 14.24         | 0.77         |
| <b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>                                   | <b>570.44</b> | <b>49.20</b> | <b>926.50</b> | <b>64.95</b> | <b>389.30</b> | <b>32.37</b> | <b>460.95</b> | <b>24.90</b> |
| <b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>                                   |               |              |               |              |               |              |               |              |

ทว

| งบแสดงฐานะการเงิน (ล้านบาท)                             | 2560            |               | 2561            |               | 2562            |               | 30 มิ.ย. 63     |               |
|---------------------------------------------------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|
|                                                         | จำนวน           | %             | จำนวน           | %             | จำนวน           | %             | จำนวน           | %             |
| เงินลงทุนระยะยาวอื่น                                    | 3.01            | 0.26          | 2.68            | 0.19          | 2.68            | 0.22          | 2.68            | 0.14          |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์                                  | 492.34          | 42.46         | 402.98          | 28.25         | 385.91          | 32.09         | 594.57          | 32.12         |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้                                    | -               | -             | -               | -             | 0.00            | -             | 445.68          | 24.08         |
| สินทรัพย์ไม่มีตัวตน                                     | 0.23            | 0.02          | 2.64            | 0.19          | 2.13            | 0.18          | 1.81            | 0.10          |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี                          | 34.54           | 2.98          | 45.40           | 3.18          | 8.82            | 0.73          | 13.99           | 0.76          |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น                               | 58.90           | 5.08          | 46.39           | 3.25          | 413.62          | 34.40         | 331.38          | 17.90         |
| <b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>                         | <b>589.01</b>   | <b>50.80</b>  | <b>500.09</b>   | <b>35.05</b>  | <b>813.17</b>   | <b>67.63</b>  | <b>1,390.12</b> | <b>75.10</b>  |
| <b>รวมสินทรัพย์</b>                                     | <b>1,159.46</b> | <b>100.00</b> | <b>1,426.58</b> | <b>100.00</b> | <b>1,202.47</b> | <b>100.00</b> | <b>1,851.06</b> | <b>100.00</b> |
| <b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>                      |                 |               |                 |               |                 |               |                 |               |
| <b>หนี้สินหมุนเวียน</b>                                 |                 |               |                 |               |                 |               |                 |               |
| เงินเบิกเกินบัญชี และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | 0.00            | -             | 216.46          | 15.17         | 83.08           | 6.91          | 125.88          | 6.80          |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น                  | 146.13          | 12.60         | 147.90          | 10.37         | 152.92          | 12.72         | 346.53          | 18.72         |
| ส่วนของหนี้สัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี         | -               | -             | -               | -             | -               | -             | 32.22           | 1.74          |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น                                    | 1.85            | 0.16          | 0.59            | 0.04          | -               | -             | -               | -             |
| <b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>                              | <b>147.98</b>   | <b>12.76</b>  | <b>364.95</b>   | <b>25.58</b>  | <b>236.00</b>   | <b>19.63</b>  | <b>504.63</b>   | <b>27.26</b>  |
| <b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>                              |                 |               |                 |               |                 |               |                 |               |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า                                     | -               | -             | -               | -             | -               | -             | 403.53          | 21.80         |
| ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน     | 10.63           | 0.92          | 11.33           | 0.79          | 10.88           | 0.90          | 9.65            | 0.52          |
| ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น                        | 38.23           | 3.30          | 35.79           | 2.51          | 18.43           | 1.53          | 18.39           | 0.99          |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น                                 | 3.67            | 0.32          | 3.42            | 0.24          | 3.42            | 0.28          | 3.42            | 0.18          |
| <b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>                           | <b>52.53</b>    | <b>4.53</b>   | <b>50.54</b>    | <b>3.54</b>   | <b>32.72</b>    | <b>2.72</b>   | <b>434.98</b>   | <b>23.50</b>  |
| <b>รวมหนี้สิน</b>                                       | <b>200.51</b>   | <b>17.29</b>  | <b>415.49</b>   | <b>29.12</b>  | <b>268.72</b>   | <b>22.35</b>  | <b>939.61</b>   | <b>50.76</b>  |
| <b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>                                |                 |               |                 |               |                 |               |                 |               |
| ทุนเรือนหุ้น                                            |                 |               |                 |               |                 |               |                 |               |
| ทุนจดทะเบียน                                            | 815.87          | 70.37         | 897.46          | 62.91         | 897.46          | 74.63         | 897.46          | 48.48         |
| ทุนที่ออกและชำระแล้ว                                    | 815.87          | 70.37         | 815.87          | 57.19         | 815.87          | 67.85         | 815.88          | 44.08         |
| ส่วนเกิน (ต่ำ) จากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน   | (255.26)        | (22.02)       | (255.26)        | (17.89)       | (255.26)        | (21.23)       | (255.26)        | (13.79)       |
| กำไร (ขาดทุน) สะสม                                      |                 |               |                 |               |                 |               |                 |               |
| จัดสรรสำรองตามกฎหมาย                                    | 6.70            | 0.58          | 9.35            | 0.66          | 22.55           | 1.88          | 22.55           | 1.22          |
| ยังไม่ได้จัดสรร                                         | 199.78          | 17.23         | 292.38          | 20.50         | 235.29          | 19.57         | 247.15          | 13.35         |
| องค์ประกอบอื่นในส่วนของผู้ถือหุ้น                       | 192.59          | 16.61         | 149.97          | 10.51         | 116.98          | 9.73          | 82.99           | 4.48          |
| <b>รวมส่วนของบริษัทใหญ่</b>                             | <b>959.68</b>   | <b>82.77</b>  | <b>1,012.31</b> | <b>70.96</b>  | <b>935.43</b>   | <b>77.79</b>  | <b>913.30</b>   | <b>49.34</b>  |
| ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม                          | (0.74)          | (0.06)        | (1.22)          | (0.09)        | (1.68)          | (0.14)        | (1.85)          | (0.10)        |
| <b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>                             | <b>958.95</b>   | <b>82.71</b>  | <b>1,011.09</b> | <b>70.88</b>  | <b>933.75</b>   | <b>77.65</b>  | <b>911.45</b>   | <b>49.24</b>  |
| <b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>                   | <b>1,159.46</b> | <b>100.00</b> | <b>1,426.58</b> | <b>100.00</b> | <b>1,202.47</b> | <b>100.00</b> | <b>1,851.06</b> | <b>100.00</b> |

ที่มา: งบการเงินรวมของบริษัทฯ

งบกำไรขาดทุนของกลุ่มบริษัทฯ ปี 2560 2561 2562 และ รอบ 6 เดือน (ม.ค.-มิ.ย.) ของปี 2563 มีดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

| สรุปผลการดำเนินงาน                                           | 2560     |        | 2561     |        | 2562     |        | 2563 (ม.ค. - มิ.ย.) |        |
|--------------------------------------------------------------|----------|--------|----------|--------|----------|--------|---------------------|--------|
|                                                              | จำนวน    | %      | จำนวน    | %      | จำนวน    | %      | จำนวน               | %      |
| รายได้                                                       |          |        |          |        |          |        |                     |        |
| รายได้จากการขายผลิตภัณฑ์เคมี                                 | 990.66   | 0.90   | 1,085.92 | 0.92   | 1,080.75 | 0.91   | 347.36              | 0.87   |
| รายได้จากการให้บริการ                                        | 110.34   | 0.10   | 94.07    | 0.08   | 100.91   | 0.09   | 52.76               | 0.13   |
| รวมรายได้จากการขายและบริการ                                  | 1,101.01 | 1.00   | 1,179.99 | 1.00   | 1,181.65 | 1.00   | 400.12              | 1.00   |
| ต้นทุนขายและบริการ                                           |          |        |          |        |          |        |                     |        |
| ต้นทุนขายผลิตภัณฑ์เคมี                                       | 795.69   | 0.72   | 929.99   | 0.79   | 974.69   | 0.82   | 305.77              | 0.76   |
| ต้นทุนบริการ                                                 | 24.63    | 0.02   | 18.11    | 0.02   | 19.50    | 0.02   | 11.44               | 0.03   |
| รวมต้นทุนขายและบริการ                                        | 820.32   | 0.75   | 948.10   | 0.80   | 994.19   | 0.84   | 317.21              | 0.79   |
| กำไรขั้นต้น                                                  | 280.69   | 0.25   | 231.89   | 0.20   | 187.46   | 0.16   | 82.91               | 0.21   |
| รายได้อื่น                                                   | 27.73    | 0.03   | 14.28    | 0.01   | 27.31    | 0.02   | 5.40                | 0.01   |
| กำไรก่อนค่าใช้จ่าย                                           | 308.42   | 0.28   | 246.17   | 0.21   | 214.77   | 0.18   | 88.30               | 0.22   |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย                                           | 46.96    | 0.04   | 48.43    | 0.04   | 43.15    | 0.04   | 15.57               | 0.04   |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร                                        | 144.19   | 0.13   | 154.84   | 0.13   | 154.03   | 0.13   | 93.37               | 0.23   |
| กำไรจากการดำเนินงาน                                          | 117.27   | 0.11   | 42.90    | 0.04   | 17.59    | 0.01   | (20.64)             | (0.05) |
| ต้นทุนทางการเงิน                                             | 0.88     | 0.00   | 2.83     | 0.00   | 16.41    | 0.01   | 6.82                | 0.02   |
| รวมค่าใช้จ่าย                                                | 192.02   | 0.17   | 206.11   | 0.17   | 213.59   | 0.18   | 115.77              | 0.29   |
| กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้                                | 116.39   | 0.11   | 40.07    | 0.03   | 1.18     | 0.00   | (27.47)             | (0.07) |
| รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้                              | 97.79    | 0.00   | 10.85    | 0.01   | (36.13)  | (0.03) | 5.17                | 0.01   |
| กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี                                  | 214.19   | 0.11   | 50.92    | 0.04   | (34.95)  | (0.03) | (22.30)             | (0.06) |
| กำไร (ขาดทุน) - ส่วนได้เสียที่ไม่อยู่ในอำนาจควบคุมบริษัทย่อย | (0.50)   | (0.00) | (0.48)   | (0.00) | (0.46)   | (0.00) | (0.17)              | (0.00) |
| กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท              | 214.69   | 0.19   | 51.40    | 0.04   | (34.49)  | (0.03) | (22.13)             | (0.06) |

ที่มา: งบการเงินรวมของบริษัทฯ

งบกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัทฯ ปี 2560 2561 2562 และ รอบ 6 เดือน (ม.ค.-มิ.ย.) ของปี 2563 มีดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

| รายการ                                               | ปี 2560  | ปี 2561  | ปี 2562  | ปี 2563<br>(ม.ค. - มิ.ย.) |
|------------------------------------------------------|----------|----------|----------|---------------------------|
| เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน       | 228.86   | 77.76    | (240.42) | 408.41                    |
| เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมการลงทุน        | (199.51) | (118.56) | 220.00   | (281.89)                  |
| เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน       | (0.88)   | 216.46   | (180.16) | 40.90                     |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ | 28.47    | 175.66   | (200.58) | 167.42                    |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นสุด          | 112.42   | 288.08   | 87.50    | 254.92                    |

ที่มา: แบบ 56-1 และงบการเงินรวมของบริษัทฯ

อัตราส่วนทางการเงินของกลุ่มบริษัทฯ ปี 2560 2561 2562 และ รอบ 6 เดือน (ม.ค.-มิ.ย.) ของปี 2563 มีดังนี้

| อัตราส่วนทางการเงิน                | หน่วย | ปี 2560 | ปี 2561 | ปี 2562 | ปี 2563<br>(ม.ค. - มิ.ย.) |
|------------------------------------|-------|---------|---------|---------|---------------------------|
| อัตราส่วนสภาพคล่อง                 |       |         |         |         |                           |
| อัตราส่วนสภาพคล่อง                 | เท่า  | 3.85    | 2.54    | 1.65    | 0.91                      |
| อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว         | เท่า  | 3.29    | 2.02    | 1.22    | 0.73                      |
| อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร |       |         |         |         |                           |



| อัตราส่วนทางการเงิน                           | หน่วย  | ปี 2560 | ปี 2561 | ปี 2562    | ปี 2563<br>(ม.ค. - มิ.ย.) |
|-----------------------------------------------|--------|---------|---------|------------|---------------------------|
| อัตรากำไรขั้นต้น                              | ร้อยละ | 25.49   | 19.65   | 15.86      | 20.72                     |
| อัตรากำไรจากการดำเนินงาน                      | ร้อยละ | 10.65   | 3.64    | 1.49       | (5.16)                    |
| อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร                   | ร้อยละ | 195.15  | 181.28  | (1,366.90) | (1,978.46)                |
| อัตรากำไรสุทธิ                                | ร้อยละ | 10.58   | 4.32    | (2.96)     | (5.57)                    |
| อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น                       | ร้อยละ | 13.63   | 5.17    | (3.59)     | (2.42)                    |
| <b>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน</b> |        |         |         |            |                           |
| อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์                     | ร้อยละ | 19.61   | 3.94    | (2.66)     | (1.46)                    |
| อัตราหมุนเวียนของสินทรัพย์                    | เท่า   | 1.01    | 0.91    | 0.90       | 0.26                      |
| <b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน</b>     |        |         |         |            |                           |
| อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น          | เท่า   | 0.21    | 0.41    | 0.29       | 1.03                      |
| อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย          | เท่า   | 133.38  | 15.15   | 1.07       | (3.03)                    |

ที่มา: คำนวณโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

### การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินปี 2563 (ม.ค. - มิ.ย.)

สำหรับไตรมาส 2/2563 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563 บริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ 22.13 ล้านบาท ผลการดำเนินงานลดลง 29.55 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 398.19 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2/2562

- บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นลดลง 15.88 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 16.08 เนื่องจากรายได้รวมลดลง 242.80 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 41.59
- บริษัทฯ มีรายได้อื่นลดลง 16.43 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 75.28
- ค่าใช้จ่ายรวมลดลง 3.12 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 2.63
- ต้นทุนทางการเงินลดลง 1.67 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 19.70
- รายได้ภาษีเงินได้ลดลง 0.36 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 6.50

ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

#### รายได้จากการขายและบริการ

สำหรับไตรมาส 2/2563 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายและบริการรวม 400.12 ล้านบาท ลดลง 242.80 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 37.76 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2/2562 เป็นผลมาจาก

- รายได้จากการขายผลิตภัณฑ์เคมี 347.36 ล้านบาท ลดลง 247.33 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 41.59 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2/2562 ซึ่งเกิดจาก
  - รายได้จากการขายกรดกำมะถันที่ลดลง 120.26 ล้านบาท โดยราคาขายกรดกำมะถันลดลงเนื่องจากราคาตลาดโลกลดลง ขณะที่ปริมาณการขายเพิ่มขึ้น 87,132 ตัน
  - รายได้จากการขายแอมโมเนียลดลง 124.79 ล้านบาท จากปริมาณการขายที่ลดลง 5,963 ตัน เนื่องจากลูกค้ารายใหญ่มีปริมาณการซื้อที่ลดลง เพราะมีการเปลี่ยนกระบวนการผลิตและ ราคาขายเฉลี่ยต่อหน่วยลดลงด้วย
  - รายได้จากการขายแอมโมเนียมไฮดรอกไซด์ลดลง 2.28 ล้านบาท จากราคาขายเฉลี่ยต่อหน่วยเพิ่มขึ้น แต่มีปริมาณการขายที่ลดลง 344 ตัน

ท

- รายได้จากการให้บริการ 52.76 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.53 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 9.39 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2/2562 ซึ่งเกิดจาก
  - รายได้จากการให้บริการคลังสินค้าเพิ่มขึ้น 4.60 ล้านบาท เนื่องจากมีการใช้พื้นที่ให้บริการเพิ่มขึ้นและจำนวนลูกค้าเพิ่มขึ้น
  - รายได้จากการให้บริการโลจิสติกส์และคลังสินค้าเหลว ไม่เปลี่ยนแปลง
  - รายได้จากการให้บริการท่าเทียบเรือลดลง 0.07 ล้านบาท เนื่องจากมีจำนวนเรือมาใช้บริการผ่านท่าเทียบเรือลดลง

#### ต้นทุนขายและบริการ และกำไรขั้นต้น

สำหรับไตรมาส 2/2563 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563 บริษัทฯ มีต้นทุนขายและบริการ 317.21 ล้านบาท ลดลง 226.91 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 41.70 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2/2562 และ อัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้น คิดเป็นร้อยละ 20.72 ในขณะที่อัตรากำไรขั้นต้นของไตรมาส 2/2562 คิดเป็นร้อยละ 15.37 เนื่องจาก

- ต้นทุนขายของผลิตภัณฑ์เคมีลดลง 229.03 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 42.83 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2/2562 ซึ่งเกิดจาก
  - ต้นทุนขายกรดกำมะถันลดลง 133.81 ล้านบาท จากราคาผลิตภัณฑ์เคมีนำเข้าลดลงตามแนวโน้มราคาตลาดโลก ปริมาณการขายเพิ่มขึ้น 87,132 ตัน
  - ต้นทุนขายแอมโมเนียลดลง 92.20 ล้านบาท จากปริมาณการขายที่ลดลง 5,963 ตัน
  - ต้นทุนขายแอมโมเนียมไฮดรอกไซด์ลดลง 3.02 ล้านบาท จากปริมาณการขายที่ลดลง 344 ตัน
- กำไรขั้นต้นของธุรกิจการขายเคมีภัณฑ์ลดลง 18.29 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 30.55 ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นของผลิตภัณฑ์เคมีเพิ่มขึ้น คิดเป็น ร้อยละ 11.97 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2/2562 คิดเป็น ร้อยละ 10.07 จากผลกระทบต้นทุนของเคมีภัณฑ์ที่ลดลง
- ต้นทุนการให้บริการเพิ่มขึ้น 2.12 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 22.72 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2/2562

#### รายได้อื่น

สำหรับไตรมาส 2/2563 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563 บริษัทฯ มีรายได้อื่นที่ไม่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการหลัก 5.40 ล้านบาท ลดลง 16.43 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 75.28 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2/2562 เกิดจาก

- รายได้ยิปซัมสุทธิลดลง 17.98 ล้านบาทเนื่องจาก ปริมาณการขายลดลง
- ดอกเบี้ยรับลดลง 2.36 ล้านบาท
- รายได้อื่น ๆ เพิ่มขึ้น 1.09 ล้านบาท
- กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเพิ่มขึ้น 2.96 ล้านบาท
- กำไรจากการขายสินทรัพย์เพิ่มขึ้น 0.05 ล้านบาท
- ลดสำรองสินค้าคงเหลือชำระล่าช้าลดลง 0.03 ล้านบาท

#### ค่าใช้จ่ายรวม

สำหรับไตรมาส 2/2563 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายรวม 108.95 ล้านบาท ลดลง 1.45 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 1.31 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2/2562 เกิดจาก

- ค่าใช้จ่ายในการขายลดลง 10.15 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 39.47 เนื่องจากค่าขนส่งไปยังลูกค้าลดลงจากปริมาณการขายผลิตภัณฑ์แอมโมเนียลดลง
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 8.70 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 10.28 เนื่องจาก
  - ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานลดลง 8.01 ล้านบาท
  - ค่าใช้จ่ายบริการวิชาชีพลดลง 11.14 ล้านบาท
  - ตั้งสำรองสินค้าเสื่อมสภาพเพิ่มขึ้น 8.12 ล้านบาท
  - ตั้งสำรองด้อยค่าเพิ่มขึ้น 19.99 ล้านบาท
  - ค่าใช้จ่ายบริหารอื่นๆ ลดลง 0.11 ล้านบาท

#### ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับไตรมาส 2/2563 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงิน 6.82 ล้านบาท ลดลง 1.67 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 19.70 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2/2562 เนื่องจากมีการใช้วงเงินสินเชื่อกับสถาบันการเงินลดลง

#### ฐานะทางการเงิน

งบแสดงฐานะทางการเงินของบริษัทฯ สำหรับไตรมาส 2/2563 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 1,851.06 ล้านบาท หนี้สินรวม 939.61 ล้านบาท ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมขาดทุน 1.85 ล้านบาทและส่วนของผู้ถือหุ้น 913.30 ล้านบาท หรือมูลค่าหุ้นตามบัญชี 0.84 บาทต่อหุ้น ในขณะที่สิ้นปี 2562 มีสินทรัพย์รวม 1,202.47 ล้านบาท หนี้สินรวม 268.72 ล้านบาท ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม ขาดทุน 1.68 ล้านบาทและส่วนของผู้ถือหุ้น 935.43 ล้านบาท หรือมูลค่าหุ้นตามบัญชี 0.86 บาทต่อหุ้น

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 บริษัทฯ มีเงินทุนหมุนเวียนในรูปของเงินสด 254.92 ล้านบาท ซึ่งเพียงพอในการประกอบธุรกิจปัจจุบันและสามารถรองรับการขยายตัวของธุรกิจในอนาคต โดยการเปลี่ยนแปลงฐานะทางการเงินของบริษัทฯ มีสาระสำคัญดังนี้

- ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 1,851.06 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 648.59 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 53.94 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2562 เนื่องจาก
  - เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 254.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 167.42 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 191.34 จากกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานเมื่อเทียบกับสิ้นปีที่แล้ว
  - ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น 113.74 ล้านบาท ลดลง 87.70 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 43.54 เกิดจากการจัดประเภทค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าเป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้ ตามมาตรฐานเรื่องสัญญาเช่า, ลูกหนี้อื่นกรมสรรพากรลดลงและเงินทดรองจ่ายล่วงหน้าผู้ขายลดลง
  - สินค้าคงเหลือ 77.13 ล้านบาท ลดลง 1.36 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 1.73 จากสินค้าแอมโมเนียลดลง 3.08 ล้านบาท เพราะมีปริมาณการขายลดลง สินค้าระหว่างทางกรดกำมะถันเพิ่มขึ้น 11.81 ล้านบาท แอมโมเนียไฮดรอกไซด์เพิ่มขึ้น 0.09 ล้านบาท ยิปซัมบรรจุถุงเพิ่มขึ้น 0.22 ล้านบาท วัสดุสิ้นเปลืองและอื่น ๆ ลดลง 10.40 ล้านบาท เนื่องจากมีการตั้งค่าเผื่อสินค้าเพื่อขายเสื่อมสภาพ
  - สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น 0.91 ล้านบาท ลดลง 20.96 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 95.84 จากเงินฝากที่เป็นเงินประกันสินเชื่อทางการค้ากับสถาบันการเงินลดลง

- สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนหรือกลุ่มสินทรัพย์ที่จำหน่ายที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายเพิ่มขึ้น 14.24 ล้านบาท เนื่องจากการรื้อถอนอาคารโรงงานที่ไม่ได้ใช้งานและขายเศษซากจากการรื้อถอนให้กับบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง
- ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ 594.57 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 208.66 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 54.07 เนื่องจากค่าเสื่อมราคาสุทธิเพิ่มขึ้น 44.74 ล้านบาท จากการซื้อและลงทุนในทรัพย์สินระหว่างงวด 215.64 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย การซื้อทรัพย์สิน และ อุปกรณ์ ของ NFC ประมาณ 1.74 ล้านบาท และการลงทุนในโครงการ EPC Contractor ของ NFCT อีกประมาณ 213.91 ล้านบาท
- สินทรัพย์สิทธิการใช้ เพิ่มขึ้น 445.68 ล้านบาท จากการนำมาตรฐาน การรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 มาใช้เป็นครั้งแรก
- สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น 331.38 ล้านบาท ลดลง 82.24 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 19.88 เป็นการตัดจ่ายล่วงหน้าก่อนสร้างโครงการ EPC Contractor ของบริษัทย่อย
- ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 บริษัทมีหนี้สินรวม 939.61 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 670.89 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 249.66 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2562
  - เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน 125.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 42.80 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 51.52 เนื่องจาก บริษัทมีการใช้เงินเครดิต (LC/TR) จากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น
  - เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น 346.53 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 193.61 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 126.61 เนื่องจาก เจ้าหนี้การค้าสุทธิ เพิ่มขึ้น 214.68 ล้านบาทจากเจ้าหนี้การค้าก่อสร้างโครงการ EPC Contractor ของ NFCT ยังไม่ครบกำหนดชำระและเจ้าหนี้การค้าอื่น ๆ ลดลง 21.07 ล้านบาท โดยมีรายได้บริการรับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น 2.24 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายอื่นเป็นหนี้สินตามสัญญา รวมดำเนินงานกับ กนอ.ลดลง 26.00 ล้านบาท และเจ้าหนี้อื่น เพิ่มขึ้น 2.69 ล้านบาท
  - ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี 32.22 ล้านบาท
  - หนี้สินตามสัญญาเช่า 403.53 ล้านบาท จากการนำมาตรฐานรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 มาใช้เป็นครั้งแรก
- ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น 911.45 ล้านบาท ลดลง 22.30 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 2.39 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2562 เนื่องจาก บริษัทมีผลการดำเนินงานเป็นขาดทุนสุทธิเบ็ดเสร็จ 22.13 ล้านบาท องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น เกิดจากส่วนเกินทุนจากการตีราคาทรัพย์สินลดลง 33.99 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากการรื้อถอนอาคารโรงงานที่ไม่ได้ใช้งาน และขายเศษซากจากการรื้อถอนให้กับบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง และมีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม ขาดทุน 0.17 ล้านบาท โดยปัจจุบันบริษัทมีทุนชำระแล้ว 815.87 ล้านบาท แบ่งเป็น ทุนสามัญ 1,087.83 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.75 บาท

#### งบกระแสเงินสดของบริษัทฯ

สำหรับไตรมาส 2/2563 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563 บริษัทมีขาดทุนก่อนภาษีเงินได้ 27.47 ล้านบาทและกระแสเงินสดสุทธิเพิ่มขึ้น 167.42 ล้านบาท เกิดจาก

- กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 408.41 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากเจ้าหนี้การค้าก่อสร้างโครงการ EPC Contractor ของ NFCT ที่ยังไม่ครบกำหนดจ่ายชำระ

- กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุน 281.88 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เกิดจากการลงทุนในโครงการ EPC Contractor ของ NFCT 213.91 ล้านบาท
- กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน 40.89 ล้านบาท เนื่องจากการรับเงินเครดิตทางการค้า (LC/TR) จากสถาบันการเงิน 42.80 ล้านบาท และมีจ่ายชำระค่าเช่าจากสัญญาเช่าทางการเงิน 1.91 ล้านบาท

## การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินปี 2561 - 2562

### ผลการดำเนินงานของบริษัทฯและบริษัทย่อย

ผลการดำเนินงานประจำปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯและบริษัทย่อย มีขาดทุนสุทธิ 34.95 ล้านบาท โดยแบ่งปันเป็นส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทขาดทุน 34.49 ล้านบาทขาดทุนเพิ่มขึ้น 85.89 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 167.10 เมื่อเทียบกับกำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทในปีก่อนมีกำไร 51.40 ล้านบาท ทั้งนี้เป็นผลมาจากบริษัทมีรายได้จากการขายและบริการเท่ากับ 1,181.65 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.66 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.14 เมื่อเทียบกับปี 2561 โดยแบ่งรายได้จากการขายผลิตภัณฑ์เคมี 1,080.75 ล้านบาท ลดลง 5.17 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.48 และรายได้จากการให้บริการ 100.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.83 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.26 เมื่อเทียบกับปีก่อน จากผลการดำเนินงานปี 2562 พบว่าในปี 2561 บริษัทฯได้มีการรับรู้ค่าใช้จ่ายภาษีรอดตัดบัญชี เป็นจำนวนเงิน 36.13 ล้านบาท บริษัทฯมีกำไรขั้นต้นลดลง 44.43 ล้านบาท หรือร้อยละ 19.16 บริษัทฯมีรายได้อื่นเพิ่มขึ้น 13.03 ล้านบาท หรือร้อยละ 91.25 ต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้น 13.58 ล้านบาท หรือร้อยละ 479.86

ผลการดำเนินงานประจำปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯและบริษัทย่อย มีกำไรสุทธิ 50.92 ล้านบาท โดยแบ่งปันเป็นส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท 51.40 ล้านบาท ลดลง 163.29 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 76.06 เมื่อเทียบกับกำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทในปีก่อน 214.69 ล้านบาท ทั้งนี้เป็นผลมาจากบริษัทมีรายได้จากการขายและบริการเท่ากับ 1,179.99 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 78.98 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.17 เมื่อเทียบกับปี 2560 โดยแบ่งรายได้จากการขายผลิตภัณฑ์เคมี 1,085.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 95.25 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.61 และรายได้จากการให้บริการ 94.07 ล้านบาท ลดลง 16.27 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 14.75 เมื่อเทียบกับปีก่อน จากผลการดำเนินงานปี 2561 พบว่าในปี 2560 บริษัทฯได้มีการรับรู้รายได้ภาษีรอดตัดบัญชีเป็นครั้งแรก เป็นจำนวนเงิน 97.79 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าปี 2561 เป็นจำนวนเงิน 86.94 ล้านบาท บริษัทฯมีกำไรขั้นต้นลดลง 48.80 ล้านบาท หรือร้อยละ 17.39 บริษัทฯมีรายได้อื่นลดลง 13.45 ล้านบาท หรือร้อยละ 44.90 ต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้น 1.95 ล้านบาท หรือร้อยละ 221.59

ดังนั้น สามารถสรุปรายการที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญของบริษัทฯและบริษัทย่อย มีดังนี้

### รายได้จากการขายและบริการ

ในปี 2562 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายและบริการ จำนวนเงิน 1,181.65 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 1.66 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 0.14 เมื่อเทียบกับปี 2561 ที่มีรายได้จากการขายและบริการ จำนวนเงิน 1,179.99 ล้านบาท เป็นผลมาจากรายได้จากการขายผลิตภัณฑ์เคมี 1,080.75 ล้านบาท ลดลง 5.17 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.48 รายได้จากการขายกรดกำมะถันเพิ่มขึ้น 146.22 ล้านบาท หรือร้อยละ 29.31 โดยราคากรดกำมะถันเพิ่มสูงขึ้นเนื่องจากอุปทานในตลาดโลกขาดแคลน ปริมาณการขายกรดกำมะถันต่ำลง 17,053 ตัน หรือร้อยละ 5.59 เมื่อเทียบกับงวดปี 2561 รายได้จากการขายแอมโมเนียลดลง 156.98 ล้านบาท หรือร้อยละ 27.76 จากปริมาณการขายที่ลดลง 7,140 ตัน หรือร้อยละ 26.66 เนื่องจากลูกค้ารายใหญ่มีปริมาณการซื้อที่ลดลง เนื่องจากลูกค้ามีการเปลี่ยนกระบวนการผลิต ราคาขายเฉลี่ยต่อหน่วยลดลงด้วย รายได้จากการขายแอมโมเนียไฮดรอกไซด์เพิ่มขึ้น 5.59 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 26.04 จากราคาขายเฉลี่ยต่อหน่วยลดลง แต่มี

ปริมาณการขายที่เพิ่มขึ้น 1,569 ตัน หรือร้อยละ 44.63 ส่วนรายได้จากการให้บริการ 100.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.83 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.26 เมื่อเทียบกับปีที่แล้ว โดยมีรายได้จากการให้บริการคลังสินค้าเพิ่มขึ้น 5.81 ล้านบาท หรือร้อยละ 17.83 เนื่องจากมีการใช้พื้นที่บริการเพิ่มขึ้นและจำนวนลูกค้าเพิ่มขึ้น รายได้จากการให้บริการโลจิสติกส์และคลังสินค้าเหลือลดลง 0.08 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.15 รายได้จากการให้บริการท่าเทียบเรือเพิ่มขึ้น 1.10 ล้านบาท หรือร้อยละ 12.13 เนื่องจากจำนวนเรือมาใช้บริการผ่านท่าเทียบเรือเพิ่มขึ้น

ในปี 2561 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายและบริการ จำนวนเงิน 1,179.99 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 78.98 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 7.17 เมื่อเทียบกับปี 2560 ที่มีรายได้จากการขายและบริการ จำนวนเงิน 1,101.01 ล้านบาท เป็นผลมาจากรายได้จากการขายผลิตภัณฑ์เคมี 1,085.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 95.25 ล้านบาท หรือร้อยละ 9.61 รายได้จากการขายกรดกำมะถันเพิ่มขึ้น 105.44 ล้านบาท หรือร้อยละ 26.80 โดยราคากรดกำมะถันเพิ่มสูงขึ้นเนื่องจากอุปทานในตลาดโลกขาดแคลน ปริมาณการขายกรดกำมะถันต่ำลง 43,307 ตัน หรือร้อยละ 12.43 เมื่อเทียบกับงวดปี 2560 รายได้จากการขายแอมโมเนียลดลง 8.96 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.56 จากปริมาณการขายที่ลดลง 775 ตัน หรือร้อยละ 2.81 แต่ราคาขายเฉลี่ยต่อหน่วยเพิ่มขึ้น รายได้จากการขายแอมโมเนียไฮดรอกไซด์ลดลง 1.23 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 5.42 จากราคาขายเฉลี่ยต่อหน่วยลดลง แต่มีปริมาณการขายที่เพิ่มขึ้น 217 ตัน หรือร้อยละ 6.58 ส่วนรายได้จากการให้บริการ 94.07 ล้านบาท ลดลง 16.27 ล้านบาท หรือร้อยละ 14.75 เมื่อเทียบกับปีที่แล้ว โดยมีรายได้จากการให้บริการคลังสินค้าเพิ่มขึ้น 17.73 ล้านบาท หรือร้อยละ 119.39 เนื่องจากมีการใช้พื้นที่บริการเพิ่มขึ้นและจำนวนลูกค้าเพิ่มขึ้น รายได้จากการให้บริการโลจิสติกส์และคลังสินค้าเหลือลดลง 0.30 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.54 เนื่องจากมีการปรับอัตราใหม่กับลูกค้า รายได้จากการให้บริการท่าเทียบเรือลดลง 33.70 ล้านบาท หรือร้อยละ 78.79 เนื่องจากจำนวนเรือมาใช้บริการผ่านท่าเทียบเรือลดลง

#### ต้นทุนขายและบริการ

ในปี 2562 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายและบริการ จำนวนเงิน 994.19 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 46.09 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.86 เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยมาจากต้นทุนการขายผลิตภัณฑ์เคมีเพิ่มขึ้น 44.70 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.81 เมื่อเทียบกับปีที่แล้ว ซึ่งเกิดจาก ต้นทุนขายกรดกำมะถันเพิ่มขึ้น 162.09 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 31.85 จากราคาผลิตภัณฑ์เคมีนำเข้าเพิ่มขึ้นตามแนวโน้มราคาตลาดโลก ต้นทุนขายแอมโมเนียลดลง 121.72 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 30.24 จากปริมาณการขายที่ลดลง 7,178 ตัน หรือ ร้อยละ 26.81 ต้นทุนขายแอมโมเนียไฮดรอกไซด์เพิ่มขึ้น 4.33 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 23.24 จากปริมาณการขายที่เพิ่มขึ้น 1,569 ตัน หรือ ร้อยละ 44.63 ส่งผลให้ กำไรขั้นต้นของธุรกิจการขายเคมีภัณฑ์ลดลง 49.87 ล้านบาท หรือร้อยละ 31.98 ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นของผลิตภัณฑ์เคมีลดลงเป็น ร้อยละ 9.81 เมื่อเทียบกับปีที่แล้ว 14.36 จากผลกระทบต้นทุนเคมีภัณฑ์ที่เพิ่มขึ้นอย่างมาก และปริมาณการขายที่ลดลง ต้นทุนการให้บริการเพิ่มขึ้น 1.39 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 7.68 เมื่อเทียบกับปีที่แล้ว

ในปี 2561 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีต้นทุนขายและบริการ จำนวนเงิน 948.10 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 127.78 ล้านบาท หรือ 15.58 เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยมาจากต้นทุนการขายผลิตภัณฑ์เคมีเพิ่มขึ้น 134.30 ล้านบาท หรือร้อยละ 16.88 จากราคาผลิตภัณฑ์เคมีนำเข้าเพิ่มขึ้นตามแนวโน้มของราคาตลาดโลก ส่งผลให้กำไรขั้นต้นของธุรกิจขายเคมีภัณฑ์ ลดลง 39.09 ล้านบาท หรือร้อยละ 20.03 ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นของผลิตภัณฑ์เคมีลดลงเป็นร้อยละ 14.36 จากปีก่อนที่ร้อยละ 19.68 จากผลกระทบต้นทุนของเคมีภัณฑ์ที่เพิ่มขึ้นอย่างมากจากราคาตลาดโลก ทางด้านต้นทุนการให้บริการลดลง 6.52 ล้านบาท หรือร้อยละ 26.47 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เนื่องจากมีการให้บริการท่าเทียบเรือที่ลดลง

### รายได้อื่น

ในปี 2562 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีรายได้อื่นเป็นจำนวนเงิน 27.31 ล้านบาท แสดงรวมเป็นรายได้อื่นที่เพิ่มขึ้น 13.03 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 91.25 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจาก รายได้ยิปซัมเพิ่มขึ้น 11.37 ล้านบาท ดอกเบี้ยรับจากเงินฝากบัญชีออมทรัพย์เพิ่มขึ้น 0.03 ล้านบาท รายได้จากค่าสินไหมทดแทนประกันภัยและรายได้เบ็ดเตล็ดอื่น ๆ เพิ่มขึ้น 0.20 ล้านบาท สำรองสินค้าคงเหลือล้าสมัยลดลง 0.67 ล้านบาท กำไรจากการขายทรัพย์สินลดลง 0.60 ล้านบาท กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนลดลง 1.68 ล้านบาท กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุน เพิ่มขึ้น 4.38 ล้านบาท

ในปี 2561 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีรายได้อื่นเป็นจำนวนเงิน 14.28 ล้านบาท แสดงรวมเป็นรายได้อื่นที่ลดลง 13.45 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 44.90 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจาก รายได้ยิปซัมลดลง 8.34 ล้านบาท กำไรจากการขายทรัพย์สินลดลง 3.09 ล้านบาท รายได้จากการกลับรายการค่าเผื่อนหนี้สงสัยจะสูญจากการได้รับชำระหนี้จากลูกหนี้ การค้าลดลง 5.55 ล้านบาท ดอกเบี้ยรับจากเงินฝากบัญชีออมทรัพย์เพิ่มขึ้น 2.54 ล้านบาท กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศเพิ่มขึ้น 0.98 ล้านบาท รายได้จากค่าสินไหมทดแทนประกันภัย เพิ่มขึ้น 0.11 ล้านบาท สำรองสินค้าคงเหลือล้าสมัยเพิ่มขึ้น 0.24 ล้านบาท รายได้เบ็ดเตล็ดอื่น ๆ เช่น ขายเศษกระดาษ รายได้บริการขนส่ง และเงินสดขาดเกิน ลดลง 0.34 ล้านบาท

### ค่าใช้จ่ายรวม

ปี 2562 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายรวมเป็นจำนวนเงิน 197.18 ล้านบาท ลดลง 6.09 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 3.00 เมื่อเทียบกับปีก่อน ซึ่งเกิดจาก ค่าใช้จ่ายในการขายลดลง 5.28 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 10.90 เนื่องจากค่าขนส่งไปยังลูกค้าที่ลดลงจากปริมาณการขายผลิตภัณฑ์แอมโมเนียที่ลดลง ค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลง 0.81 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 0.52 เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานลดลง (กลับรายการตั้งค้างจ่ายโบนัสปี 2561) เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน

ปี 2561 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายรวมเป็นจำนวนเงิน 203.27 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12.13 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.35 เมื่อเทียบกับปีก่อน ซึ่งเกิดจาก ค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้น 1.48 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 3.15 เนื่องจากค่าขนส่งไปยังลูกค้าที่เพิ่มขึ้นจากผลกระทบของราคาน้ำมัน ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 10.65 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 7.39 เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานเพิ่มขึ้น โดยบริษัทมีจำนวนพนักงานที่เพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการขยายธุรกิจในอนาคต เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน

### ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ในปี 2562 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี 36.13 ล้านบาท จึงมีขาดทุนสุทธิสำหรับปี 34.95 ล้านบาท หรือ คิดเป็นขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน 0.0317 บาทต่อหุ้น

ในปี 2561 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีรายได้ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี 10.85 ล้านบาท จึงมีกำไรสุทธิสำหรับปี 50.92 ล้านบาท หรือ คิดเป็นกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน 0.0472 บาทต่อหุ้น

### ความสามารถในการทำกำไร

ในปี 2562 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 15.86 ยอดเงินกำไรขั้นต้นลดลงจากปีที่ผ่านมา มีผลมาจากความสามารถในการทำกำไรของของผลิตภัณฑ์เคมี โดยเฉพาะในส่วนของธุรกิจแอมโมเนีย

ในปี 2561 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 19.65 ยอดเงินกำไรขั้นต้นลดลงจากปีที่ผ่านมา มีผลมาจากความสามารถในการทำกำไรของของผลิตภัณฑ์เคมี โดยเฉพาะในส่วนของธุรกิจแอมโมเนีย



### สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม 1,202.47 ล้านบาท หนี้สินรวม 268.72 ล้านบาท ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม ขาดทุน 1.68 ล้านบาท และส่วนของผู้ถือหุ้น 935.43 ล้านบาท หรือ มูลค่าหุ้นตามบัญชีคิดเป็น 0.86 บาทต่อหุ้น และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม 1,426.58 ล้านบาท หนี้สินรวม 415.49 ล้านบาท ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม ขาดทุน 1.22 ล้านบาท และส่วนของผู้ถือหุ้นสุทธิ 1,012.31 ล้านบาท หรือมูลค่าหุ้นสุทธิ 0.93 บาทต่อหุ้น ซึ่งมีสาระสำคัญดังนี้

ในปี 2562 สินทรัพย์รวมลดลง 224.11 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 15.71 เมื่อเทียบกับปี 2561 ทั้งนี้สินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น แบ่งเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนลดลง 537.19 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 57.98 ซึ่งประกอบด้วย เงินสดและเงินลงทุนชั่วคราว 87.50 ล้านบาท ลดลง 498.71 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 85.07 จากกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน เพราะมีการเอาเงินลงทุนชั่วคราว ไปลงทุนในโครงการของบริษัทย่อย ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น 201.44 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 50.95 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 33.86 ส่วนใหญ่มาจากจำนวนภาษีซื้อรอคืน ที่ได้แสดงไว้เป็นลูกหนี้อื่นกรมสรรพากร, เงินทดรองจ่ายล่วงหน้าผู้ขาย สินค้าคงเหลือ 78.49 ล้านบาท ลดลง 39.35 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 33.39 จากแอมโมเนียลดลง 38.61 ล้านบาท เพราะมีปริมาณการขายลดลงและวัสดุสิ้นเปลืองและอื่น ๆ ลดลง 0.44 ล้านบาท เนื่องจากมีการขายในระหว่างปี สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น 21.87 ล้านบาท ลดลง 50.08 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 69.60 จากเงินฝากที่เป็นเงินประกันสินเชื่อทางการค้ากับสถาบันการเงินลดลง ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ 385.91 ล้านบาท ลดลง 17.07 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 4.24 เนื่องจากค่าเสื่อมราคาสุทธิเพิ่มขึ้น 105.55 ล้านบาท และมีการซื้อและลงทุนในทรัพย์สินระหว่างงวด 89.43 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยซื้อทรัพย์สิน และอุปกรณ์ของ NFC ประมาณ 4.93 ล้านบาท และ การลงทุนในโครงการของ NFCT อีกประมาณ 84.50 ล้านบาท สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น 413.62 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 367.23 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 791.61 เป็นการจ่ายล่วงหน้างานก่อสร้างโครงการของบริษัทย่อย

ในปี 2561 สินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น 267.12 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 23.04 เมื่อเทียบกับปี 2560 ทั้งนี้สินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น แบ่งเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนเพิ่มขึ้น 367.11 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 64.36 ซึ่งประกอบด้วย เงินสดและเงินลงทุนชั่วคราวเพิ่มขึ้น 275.84 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 88.87 มาจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ลดลง 26.05 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 14.67 ส่วนใหญ่มาจากการเก็บเงินจากลูกค้าจากการจำหน่ายแอมโมเนียได้เร็วขึ้น ในขณะที่ยอดสินค้าคงเหลือสิ้นงวดเพิ่มขึ้น 45.46 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 62.81 จากแอมโมเนีย 57.68 ล้านบาท ส่วนสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น เพิ่มขึ้นสุทธิ 71.86 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 644.48 จากเงินฝากที่เป็นเงินประกันสินเชื่อทางการค้ากับสถาบันการเงิน ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ลดลง 89.36 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 18.15 เนื่องจากค่าเสื่อมราคาสุทธิประจำปี 106.30 ล้านบาท และมีการจำหน่ายสินทรัพย์ออก 4.36 ล้านบาท และมีการซื้อและลงทุนในทรัพย์สินระหว่างงวด เพิ่มขึ้น 21.30 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2561 บริษัทฯได้ลงทุนในระบบสารสนเทศขององค์กร (ERP Software ตัวใหม่) เพื่อบูรณาการข้อมูลและกระบวนการทำงานภายในองค์กรเพื่อการพัฒนาที่ดีขึ้น ทำให้มีการบันทึกมูลค่าของซอฟต์แวร์เป็นสินทรัพย์ไม่มีตัวตน 2.64 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.41 ล้านบาท สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ลดลง 23.57 ล้านบาท หรือร้อยละ 40.02 เนื่องจากได้รับคืนเงินประกันสัญญาจาก กนอ. โดยการวางหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเป็นหนังสือค้ำประกันจากธนาคารแทนเงินสดค้ำประกัน

ในปี 2562 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมมีมูลค่าเท่ากับ 268.72 ล้านบาท แบ่งเป็นหนี้สินหมุนเวียน 236.00 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียน 32.72 ล้านบาท โดยรวมแล้วลดลงจำนวน 146.77 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 35.32 เมื่อเทียบกับปี 2561 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน 83.08 ล้านบาทลดลง 133.38 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 61.62 เนื่องจาก บริษัทฯมีการใช้วงเงินเครดิต (LC/TR) จากสถาบันการเงินลดลง เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น 152.92 ล้านบาท



เพิ่มขึ้น 5.02 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 3.39 เนื่องจาก เจ้าหนี้การค้าสุทธิ เพิ่มขึ้น 0.97 ล้านบาท และเจ้าหนี้การค้าอื่น ๆ เพิ่มขึ้น 4.05 ล้านบาท โดยมีรายได้บริการรับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น 4.32 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายอื่นเป็นหนี้สินตามสัญญาพร้อมดำเนินงานกับ กนอ. ลดลง 4.05 ล้านบาท โบนัสค้างจ่ายเพิ่มขึ้น 3.41 ล้านบาท และเจ้าหนี้อื่น เพิ่มขึ้น 0.37 ล้านบาท

ในปี 2561 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวมมีมูลค่าเท่ากับ 415.49 ล้านบาท แบ่งเป็นหนี้สินหมุนเวียน 364.95 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียน 50.54 ล้านบาท โดยรวมแล้วเพิ่มขึ้นจำนวน 214.98 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 107.22 เมื่อเทียบกับปี 2560 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 216.46 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯมีการใช้วงเงินเครดิตจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น 1.77 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 1.21 เนื่องจากมีเจ้าหนี้การค้าลดลงสุทธิ 10.76 ล้านบาท และเจ้าหนี้การค้าอื่น ๆ เพิ่มขึ้น 12.53 ล้านบาท โดยมีรายได้บริการรับล่วงหน้าและเจ้าหนี้อื่น เพิ่มขึ้น 9.67 ล้านบาทและค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น 4.42 ล้านบาท ส่วนหนี้สินตามสัญญาพร้อมดำเนินงานกับ กนอ. ค้างจ่ายลดลง 1.56 ล้านบาท

ในปี 2562 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท 933.75 ล้านบาท ปรับตัวลดลง 77.34 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 7.65 เมื่อเทียบกับปี 2561 เนื่องจากบริษัทฯมีผลการดำเนินงานเป็นขาดทุนสุทธิเบ็ดเสร็จ 30.11 ล้านบาท และมีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม ขาดทุน 0.46 ล้านบาท และมีการจ่ายเงินปันผล 46.78 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2/2562โดยปัจจุบันบริษัทฯมีทุนชำระแล้ว 815.88 ล้านบาท แบ่งเป็น หุ้นสามัญ 1,087.83 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.75 บาท

ในปี 2561 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท 1,012.31 ล้านบาท ปรับตัวสูงขึ้น 52.63 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.48 เมื่อเทียบกับปี 2560 เนื่องจากบริษัทฯมีผลการดำเนินงานเป็นกำไรสุทธิ 51.40 ล้านบาท และมีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม 1.22 ล้านบาท โดยปัจจุบันบริษัทฯมีทุนชำระแล้ว 815.88 ล้านบาท แบ่งเป็น หุ้นสามัญ 1,087.83 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.75 บาท

หน้าเปล่า

*This page intentionally left blank*

## เอกสารแนบ 2

### ภาพรวมการประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน

ของ

บริษัท เอ็นเอฟซีดีบลิว จำกัด

ที่มา: แบบ 56-1 ของบริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน)

#### 1. ข้อมูลเบื้องต้น

ชื่อบริษัท : บริษัท เอ็นเอฟซีดีบลิว จำกัด  
NFCW Company Limited

ประเภทธุรกิจ : ให้บริการคลังสินค้าและลานจัดเก็บสินค้า

เลขทะเบียนบริษัท : 0105561131469

เว็บไซต์ : <http://www.nfc.co.th>

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : เลขที่ 88 อาคาร เอสซี กรุ๊ป ชั้น 3 ถนนเดชะพาร์คแลนด์  
แขวงบางนาเหนือ เขตบางนา กทม. 10260

โทรศัพท์ : (02) 348-0580

โทรสาร : (02) 348-0579

ทุนจดทะเบียน : 1,000,000 บาท  
แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 10,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท

ทุนที่ชำระแล้ว : 1,000,000 บาท  
แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 10,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท

## 2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

### 2.1 ประวัติความเป็นมาและพัฒนาการที่สำคัญ

บริษัท เอ็นเอฟซีดับบลิว จำกัด เริ่มก่อตั้งเมื่อวันที่ 2 สิงหาคม 2561 เพื่อประกอบกิจการให้บริการคลังสินค้าและลานจัดเก็บสินค้า บริษัทใหญ่ของบริษัท เอ็นเอฟซีดับบลิว จำกัด คือ บริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน) ซึ่งดำเนินธุรกิจหลักในการจำหน่ายผลิตภัณฑ์เคมี และบริการอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับการขายผลิตภัณฑ์เคมี

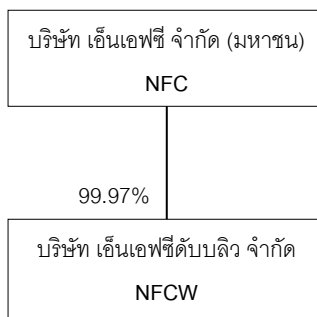
ที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 4/2563 ของบริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน) ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2563 ได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน) เพื่อพิจารณาอนุมัติให้บริษัท เอ็นเอฟซีดับบลิว จำกัด (“NFCW”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 เข้าลงทุนในโครงการพัฒนาพื้นที่รองรับการให้บริการผู้ประกอบการประกอบโครงสร้างและระบบท่อ (Steel Fabrication and Modularization) และผู้ประกอบการรื้อ/ตัดแยกชิ้นส่วนท่อลำเลียง โครงสร้างแท่นชุดเจาะน้ำมัน (De-Commissioning) (“โครงการฯ”) โดยโครงการฯ ตั้งอยู่เลขที่ 2 ถนน 1-2 นิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด ตำบลมาบตาพุด อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง ซึ่งมีมูลค่าโครงการฯ หรือมูลค่าทรัพย์สินที่จะได้มาเท่ากับ 4,418.47 ล้านบาท

### 2.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัท เอ็นเอฟซีดับบลิว จำกัด มีการดำเนินธุรกิจหลัก คือ การให้บริการคลังสินค้าและลานจัดเก็บสินค้า

### 2.3 โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัท เอ็นเอฟซีดับบลิว จำกัด

บริษัท เอ็นเอฟซีดับบลิว จำกัด มีบริษัทแม่ คือ บริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน)



ที่มา: ข้อมูลของบริษัท เอ็นเอฟซีดับบลิว จำกัด

## 3. คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2563 คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วย กรรมการจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

| ลำดับ | รายชื่อ                  | ตำแหน่ง       |
|-------|--------------------------|---------------|
| 1.    | นายณัฐภพ รัตนสุวรรณทวี   | ประธานกรรมการ |
| 2.    | นายณัฐพงษ์ รัตนสุวรรณทวี | กรรมการ       |
| 3.    | นางบงกช รุ่งกรไพศาล      | กรรมการ       |

ที่มา: หนังสือรับรองของบริษัท เอ็นเอฟซีดับบลิว จำกัด

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท เอ็นเอฟซีดับบลิว จำกัด ตามหนังสือรับรอง ฉบับลงวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2563 คือ นายณัฐภพ รัตนสุวรรณทวี นายณัฐพงษ์ รัตนสุวรรณทวี หรือ นางบงกช รุ่งกรไพศาล กรรมการสองคนลงลายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัท เอ็นเอฟซีดับบลิว จำกัด

#### 4. ผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท เอ็นเอฟซีดับบลิว จำกัด ณ วันที่ 24 เมษายน 2563 โดยมีรายชื่อดังนี้

| รายชื่อผู้ถือหุ้น                 | จำนวนหุ้น    | สัดส่วนของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว |
|-----------------------------------|--------------|--------------------------------|
| 1. บริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน) | 9,997        | 99.97                          |
| 2. นายณัฐภพ รัตนสุวรรณทวี         | 1            | 0.01                           |
| 3. นายณัฐพงษ์ รัตนสุวรรณทวี       | 1            | 0.01                           |
| 4. นางบงกช รุ่งกรไพศาล            | 1            | 0.01                           |
| <b>รวม</b>                        | <b>1,000</b> | <b>100.00</b>                  |

ที่มา: สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท เอ็นเอฟซีดับบลิว จำกัด ณ วันที่ 24 เมษายน 2563

#### 5. ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท เอ็นเอฟซีดับบลิว จำกัด

งบแสดงฐานะทางการเงินของบริษัท เอ็นเอฟซีดับบลิว จำกัด ณ สิ้นปี 2561 และ 2562 มีดังนี้

(หน่วย: บาท)

| งบแสดงฐานะการเงิน                      | 2561           |               | 2562           |               |
|----------------------------------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
|                                        | จำนวน          | %             | จำนวน          | %             |
| <b>สินทรัพย์</b>                       |                |               |                |               |
| <b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>              |                |               |                |               |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด         | 992,991        | 100.00        | 976,031        | 99.99         |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น   | 12             | 0.00          | 49             | 0.01          |
| <b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>           | <b>993,003</b> | <b>100.00</b> | <b>976,080</b> | <b>100.00</b> |
| <b>รวมสินทรัพย์</b>                    | <b>993,003</b> | <b>100.00</b> | <b>976,080</b> | <b>100.00</b> |
| <b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>     |                |               |                |               |
| <b>หนี้สินหมุนเวียน</b>                |                |               |                |               |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น | 15,000         | 1.51          | 15,150         | 1.55          |
| <b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>             | <b>15,000</b>  | <b>1.51</b>   | <b>15,150</b>  | <b>1.55</b>   |
| <b>รวมหนี้สิน</b>                      | <b>15,000</b>  | <b>1.51</b>   | <b>15,150</b>  | <b>1.55</b>   |
| <b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>               |                |               |                |               |
| ทุนเรือนหุ้น                           |                |               |                |               |
| ทุนจดทะเบียน                           | 1,000,000      | 100.70        | 1,000,000      | 102.45        |
| ทุนที่ออกและชำระแล้ว                   | 1,000,000      | 100.70        | 1,000,000      | 102.45        |
| กำไร (ขาดทุน) สะสม                     |                |               |                |               |
| ยังไม่ได้จัดสรร                        | (21,997)       | (2.22)        | (39,070)       | (4.00)        |
| <b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>            | <b>978,003</b> | <b>98.49</b>  | <b>960,930</b> | <b>98.45</b>  |
| <b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>  | <b>993,003</b> | <b>100.00</b> | <b>976,080</b> | <b>100.00</b> |

ที่มา: งบการเงินของบริษัท เอ็นเอฟซีดับบลิว จำกัด

งบกำไรขาดทุนของบริษัท เอ็นเอฟซีดีบับลิว จำกัด ปี 2561 และ 2562 มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

| งบกำไรขาดทุน                    | 2561     |            | 2562     |          |
|---------------------------------|----------|------------|----------|----------|
|                                 | จำนวน    | %          | จำนวน    | %        |
| รายได้                          |          |            |          |          |
| รายได้อื่น                      | 1,163    | 100.00     | 3,727    | 100.00   |
| รวมรายได้                       | 1,163    | 100.00     | 3,727    | 100.00   |
| ค่าใช้จ่าย                      |          |            |          |          |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร           | 22,830   | 1,963.03   | 20,650   | 554.06   |
| ต้นทุนทางการเงิน                | 330      | 28.37      | 150      | 4.02     |
| รวมค่าใช้จ่าย                   | 23,160   | 1,991.40   | 20,800   | 558.09   |
| กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้   | (21,997) | (1,891.40) | (17,073) | (458.09) |
| รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้ | -        | -          | -        | -        |
| กำไร (ขาดทุน) สุทธิประจำปี      | (21,997) | (1,891.40) | (17,073) | (458.09) |

ที่มา: งบการเงินของบริษัท เอ็นเอฟซีดีบับลิว จำกัด

กระแสเงินสดของบริษัท เอ็นเอฟซีดีบับลิว จำกัด ปี 2561 และ 2562 มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

| รายการ                                               | ปี 2561   | ปี 2562  |
|------------------------------------------------------|-----------|----------|
| เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน       | (7,009)   | (16,960) |
| เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมการลงทุน        | -         | -        |
| เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน       | 1,000,000 | -        |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ | 992,991   | (16,960) |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นสุดงวด       | 992,991   | 976,031  |

ที่มา: งบการเงินของบริษัท เอ็นเอฟซีดีบับลิว จำกัด

อัตราส่วนทางการเงินของบริษัท เอ็นเอฟซีดีบับลิว จำกัด ปี 2561 และ 2562 มีดังนี้

| อัตราส่วนทางการเงิน                           | หน่วย  | ปี 2561    | ปี 2562  |
|-----------------------------------------------|--------|------------|----------|
| <b>อัตราส่วนสภาพคล่อง</b>                     |        |            |          |
| อัตราส่วนสภาพคล่อง                            | เท่า   | 66.20      | 64.43    |
| อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว                    | เท่า   | 66.20      | 64.43    |
| <b>อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร</b>     |        |            |          |
| อัตรากำไรขั้นต้น                              | ร้อยละ | N/A        | N/A      |
| อัตรากำไรจากการดำเนินงาน                      | ร้อยละ | N/A        | N/A      |
| อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร                   | ร้อยละ | N/A        | N/A      |
| อัตรากำไรสุทธิ                                | ร้อยละ | (1,891.40) | (458.09) |
| อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น                       | ร้อยละ | (2.25)     | (2.64)   |
| <b>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน</b> |        |            |          |
| อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์                     | ร้อยละ | (2.22)     | (2.60)   |
| อัตราหมุนเวียนของสินทรัพย์                    | เท่า   | 0.00       | 0.01     |
| <b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน</b>     |        |            |          |
| อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น          | เท่า   | 0.02       | 0.02     |
| อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย          | เท่า   | (65.66)    | (112.82) |

ที่มา: คำนวณโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

## **การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินปี 2562**

### ผลการดำเนินงาน

สำหรับปี 2562 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัท เอ็นเอฟซีดีบับลิว จำกัด มีผลขาดทุนสุทธิ 17,073 บาท ผลการดำเนินงานเพิ่มขึ้น 4,924 บาท คิดเป็น ร้อยละ 22.38 เมื่อเทียบกับปี 2561

- บริษัท เอ็นเอฟซีดีบับลิว จำกัด มีรายได้อื่นเพิ่มขึ้น 2,564 บาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 220.46
- ค่าใช้จ่ายรวมลดลง 2,360 บาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 10.19
- ต้นทุนทางการเงินลดลง 180 บาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 54.55

ผลการดำเนินงานของบริษัท เอ็นเอฟซีดีบับลิว จำกัด ไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงอย่างเป็นสาระสำคัญ เนื่องจากบริษัท เอ็นเอฟซีดีบับลิว จำกัด ยังไม่มีการดำเนินธุรกิจในปี 2562 และอยู่ระหว่างการเตรียมความพร้อมสำหรับแผนธุรกิจในอนาคต

### ฐานะทางการเงิน

งบแสดงฐานะทางการเงินของบริษัท เอ็นเอฟซีดีบับลิว จำกัด สำหรับปี 2562 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัท เอ็นเอฟซีดีบับลิว จำกัด มีสินทรัพย์รวม 976,080 บาท หนี้สินรวม 15,150 บาท และส่วนของผู้ถือหุ้น 960,930 บาท ในขณะที่สิ้นปี 2561 มีสินทรัพย์รวม 993,003 บาท หนี้สินรวม 15,000 บาท และส่วนของผู้ถือหุ้น 978,003 บาท

โดยการเปลี่ยนแปลงฐานะทางการเงินของบริษัท เอ็นเอฟซีดีบับลิว จำกัด มีสาระสำคัญดังนี้

- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัท เอ็นเอฟซีดีบับลิว จำกัด มีสินทรัพย์รวม 976,080 บาท ลดลง 16,923 บาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 1.70 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2562
- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัท เอ็นเอฟซีดีบับลิว จำกัด มีหนี้สินรวม 15,150 บาท เพิ่มขึ้น 150 บาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 1.00 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2562
- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัท เอ็นเอฟซีดีบับลิว จำกัด มีส่วนของผู้ถือหุ้น 960,930 บาท ลดลง 17,073 บาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 1.75 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2562

ฐานะการเงินของบริษัท เอ็นเอฟซีดีบับลิว จำกัด ไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงอย่างเป็นสาระสำคัญ เนื่องจากบริษัท เอ็นเอฟซีดีบับลิว จำกัด ยังไม่มีการดำเนินธุรกิจในปี 2562 และอยู่ระหว่างการเตรียมความพร้อมสำหรับแผนธุรกิจในอนาคต

### งบกระแสเงินสดของบริษัท เอ็นเอฟซีดีบับลิว จำกัด

สำหรับปี 2562 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัท เอ็นเอฟซีดีบับลิว จำกัด มีกระแสเงินสดสุทธิลดลง 16,960 บาท เกิดจาก กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 16,960 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน