



หนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2565

วันพฤหัสบดีที่ 23 มิถุนายน 2565 เวลา 13.30 น.

ในรูปแบบการ

ประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์

(E- meeting)



ดาวนโหลดเอกสารการประชุม



บริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน)
NFC PUBLIC COMPANY LIMITED

เลขที่ 88 อาคาร เอสซี กรุ๊ป ชั้น 3 ถนนเคอแวนด์ แควงบางนาเหนือ เขตบางนา กรุงเทพฯ 10260
No. 88 SC Group Building, 3rd Floor, The Park Land Rd., Bangna Nuea, Bangna, Bangkok 10260
Tel. +66 2 348 0580 Fax : +66 2 348 0579 Website : www.nfc.co.th

ทะเบียนเลขที่ 0107538000495
Registration No. 0107538000495



ที่ NFC 048/2565

30 พฤษภาคม 2565

เรื่อง ขอเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2565 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น บริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน)

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. สำเนารายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565
 2. รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในรูปแบบรหัสคิวอาร์ (QR Code)
 3. สารสนเทศรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน)
 4. เอกสารและหลักฐานเพื่อแสดงสิทธิในการเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2565
 5. หนังสือมอบฉันทะ แบบ ก. แบบ ข. และ แบบ ค.
 6. ข้อมูลกับประวัติกรรมการอิสระ (ผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น)
 7. ข้อบังคับของบริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผู้ถือหุ้น
 8. ขั้นตอนการเข้าร่วมประชุมออนไลน์
 9. แบบฟอร์มเข้าร่วมประชุมออนไลน์

ด้วยคณะกรรมการ บริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ได้มีมติให้เรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2565 ในวันพฤหัสบดีที่ 23 มิถุนายน 2565 เวลา 13.30 – 15.00 น. โดยผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์เพียงรูปแบบเดียว เพื่อพิจารณาเรื่องต่างๆ ตามระเบียบวาระดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 รับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2565

ข้อเท็จจริงและเหตุผล: บริษัทฯ ได้จัดทำรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 28 เมษายน 2565 และได้จัดส่งสำเนารายงานการประชุมดังกล่าวให้กับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยภายในเวลาที่กฎหมายกำหนดแล้ว พร้อมทั้งได้เผยแพร่รายงานการประชุมดังกล่าวทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ แล้ว โดยมีรายละเอียดปรากฏตามสำเนารายงานการประชุมที่ได้ส่งให้ผู้ถือหุ้นพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมฉบับนี้ **ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1**

ความเห็นของคณะกรรมการ: คณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นว่ารายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2565 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 28 เมษายน 2565 ได้มีการบันทึกไว้อย่างถูกต้องครบถ้วนตามความเป็นจริง จึงเห็นควรนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณารับรองรายงานการประชุมดังกล่าว

การลงมติ: มติในวาระนี้ต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการเข้าทำรายการต่อสัญญาเช่าที่ดินของบริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน) กับ การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เป็นระยะเวลา 30 ปี

ข้อเท็จจริงและเหตุผล

สืบเนื่องจากสัญญาเช่าที่ดินที่บริษัทฯ เข้าจากการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (“กนอ.”) ลงวันที่ 18 กันยายน 2535 จะครบตามกำหนดสัญญา 30 ปีสิ้นสุดวันที่ 17 กันยายน 2565 โดยเงื่อนไขของสัญญากำหนดให้ต่อสัญญาได้เนื่องจาก บริษัทฯ ยังคงดำเนินธุรกิจบนพื้นที่เช่าดังกล่าว คณะกรรมการบริษัทจึงเห็นสมควรให้ต่อสัญญาเช่า

**NFC****บริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน)
NFC PUBLIC COMPANY LIMITED**เลขที่ 88 อาคาร เอสซี กรุ๊ป ชั้น 3 ถนนเคอแอนด์แลนด์ แขวงบางนาเหนือ เขตบางนา กรุงเทพฯ 10260
No. 88 SC Group Building, 3rd Floor, The Park Land Rd., Bangna Nuea, Bangna, Bangkok 10260
Tel. +66 2 348 0580 Fax : +66 2 348 0579 Website : www.nfc.co.thทะเบียนเลขที่ 0107538000495
Registration No. 0107538000495

ที่ดินกับ กนอ. ต่อไปอีก 30 ปี ตามจำนวนพื้นที่ที่เหลือของสัญญาดังกล่าว ในการนี้ บริษัทฯ ได้ส่งหนังสือถึง กนอ. เพื่อขอยืนยันการต่อสัญญาต่อไปอีก 30 ปี แล้ว ซึ่ง กนอ. ได้มีหนังสือตอบรับว่าไม่ขัดข้องและให้ดำเนินการได้

ทั้งนี้ ในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นเป็นไปตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งหลักทรัพย์ ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งหลักทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ซึ่งบริษัทฯ มีหน้าที่เปิดเผยข้อมูลตามสารสนเทศที่กำหนด แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อการทำรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ และจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ โดยต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย เนื่องจากเป็นรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ ประเภทที่ 1 โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 98.30 ซึ่งคำนวณตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน เปรียบเทียบกับสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565

ทั้งนี้ ในการดำเนินการดังกล่าว บริษัทฯ ได้แต่งตั้งให้บริษัทหลักทรัพย์ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่อยู่ในบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นต่อการต่อสัญญาเช่าที่ดินฯ ซึ่งเป็นการทำรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ รายละเอียดปรากฏตามรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ เอกสาร**สิ่งที่ส่งมาด้วย 2**

รายละเอียดของการต่อสัญญาเช่าที่ดินฯ ซึ่งเป็นการทำรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ ปรากฏตามสารสนเทศรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ ของบริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน) เอกสาร**สิ่งที่ส่งมาด้วย 3**

ความเห็นของคณะกรรมการ: ที่ประชุมมีมติให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น พิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการต่อสัญญาเช่าที่ดินของ บริษัท เอ็น เอฟ ซี จำกัด (มหาชน) กับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เป็นระยะเวลา 30 ปี ตามที่เสนอ

การลงมติ: มติในวาระนี้ต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนโดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

วาระที่ 3 เรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

ในวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2565 บริษัทฯ ขอเรียนเชิญท่านผู้ถือหุ้นโปรดเข้าร่วมประชุมฯ ในระบบ Online ตามกำหนดวันและเวลาดังกล่าว โดยบริษัทฯ จะเปิดให้ลงทะเบียนเข้าระบบเพื่อเข้าร่วมประชุมฯ ตั้งแต่เวลา 11:00 น. บริษัทฯ ขอความร่วมมือผู้ถือหุ้น และ/หรือผู้รับมอบฉันทะกรุณาศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับหลักฐานการแสดงสิทธิ์ และวิธีการลงทะเบียนและการจัดเตรียมเอกสารเพื่อยืนยันตัวตนก่อนการประชุม (รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 4) เพื่อรับชื่อผู้ใช้ (USERNAME) และรหัสผ่าน (Password) ตลอดจนศึกษาวิธีการออกเสียงลงคะแนน ขั้นตอนการเข้าประชุมออนไลน์ และแบบฟอร์มเข้าร่วมประชุมออนไลน์ (รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 8 และ 9) ทั้งนี้



บริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน)
NFC PUBLIC COMPANY LIMITED

เลขที่ 88 อาคาร เอสซี กรุ๊ป ชั้น 3 ถนนเดอะพาร์คแลนด์ แขวงบางนาเหนือ เขตบางนา กรุงเทพฯ 10260
No. 88 SC Group Building, 3rd Floor, The Park Land Rd., Bangna Nuea, Bangna, Bangkok 10260
Tel. +66 2 348 0580 Fax : +66 2 348 0579 Website : www.nfc.co.th

ทะเบียนเลขที่ 0107538000495
Registration No. 0107538000495



ท่านสามารถศึกษารายละเอียดเกี่ยวกับการประชุมตามข้อบังคับของบริษัทฯ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผู้ถือหุ้น (รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 7)

หากผู้ถือหุ้นไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ด้วยตนเอง ท่านสามารถมอบฉันทะให้บุคคลอื่น หรือกรรมการอิสระที่บริษัทเสนอให้เป็นผู้รับมอบฉันทะ (รายละเอียดปรากฏ สิ่งที่ส่งมาด้วย 6) โดยใช้หนังสือมอบฉันทะแบบ ก หรือ หนังสือมอบฉันทะแบบ ข แบบใดแบบหนึ่ง ส่วนผู้ถือหุ้นต่างชาติซึ่งแต่งตั้งให้คัสโตเดียน (Custodian) โปรดใช้หนังสือมอบฉันทะแบบ ค (รายละเอียดปรากฏ สิ่งที่ส่งมาด้วย 5) พร้อมลงนามผู้มอบฉันทะ และ อากรแสตมป์ 20 บาท และส่งหนังสือมอบฉันทะ พร้อมเอกสารที่เกี่ยวข้องมายัง สำนักกรรมการ บริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน) เลขที่ 88 อาคาร เอส ซี กรุ๊ป ชั้น 3 ถนนเดอะพาร์คแลนด์ แขวงบางนาเหนือ เขตบางนา กรุงเทพฯ 10260 และเพื่อความสะดวกในการตรวจสอบเอกสาร จึงขอความร่วมมือจากผู้ถือหุ้นและ/หรือ ผู้รับมอบฉันทะโปรดส่งเอกสารให้ถึงบริษัทฯ ภายในวันที่ 17 มิถุนายน 2565

อนึ่ง บริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอคำถาม หรือกรณีที่ผู้ถือหุ้นต้องการให้บริษัทชี้แจงในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับวาระการประชุมที่นำเสนอครั้งนี้ เพื่อให้การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2565 เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ขอให้ท่านผู้ถือหุ้นส่งคำถามพร้อมระบุชื่อ/เลขทะเบียนผู้ถือหุ้น/หมายเลขโทรศัพท์และอื่นๆ (ถ้ามี) ล่วงหน้าก่อนวันประชุมอย่างน้อย 1 สัปดาห์ โดยจัดส่งทาง อีเมล : secretaryoffice@nfc.co.th หรือ ทางไปรษณีย์ ลงทะเบียนส่งถึง "สำนักกรรมการ" ตามที่อยู่ข้างต้น

ขอแสดงความนับถือ

พลเอก

(มนตรี สังขทรัพย์)

ประธานคณะกรรมการ

บริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน)



บริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน)
NFC PUBLIC COMPANY LIMITED

เลขที่ 88 อาคาร เอสซี กรุ๊ป ชั้น 3 ถนนเดชะพาร์คแลนด์ แขวงบางนาเหนือ เขตบางนา กรุงเทพฯ 10260
No. 88 SC Group Building, 3rd Floor, The Park Land Rd., Bangna Nuea, Bangna, Bangkok 10260
Tel. +66 2 348 0580 Fax : +66 2 348 0579 Website : www.nfc.co.th

ทะเบียนเลขที่ 0107538000495
Registration No. 0107538000495



รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2565
บริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน)

สถานที่ประชุม ณ เลขที่ 88 ถนนเดชะพาร์คแลนด์ (บางนา-ตราด กม.5) แขวงบางนาเหนือ เขตบางนา กรุงเทพฯ 10260 ไม่มีลงทะเบียนหน้างาน โดยผ่านระบบ ประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E- meeting)

วันที่และเวลาประชุม วันที่ 28 เมษายน 2565 เวลา 09.30 น.

กรรมการผู้เข้าประชุม

- | | |
|--------------------------------|---|
| 1. พลเอกมนตรี สังขทรัพย์ | กรรมการ ประธานกรรมการ |
| 2. คุณณัฐภาพ รัตนสุวรรณทวี | กรรมการ รองประธานกรรมการ ประธานกรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร |
| 3. คุณวีระศักดิ์ สุตันตวิบูลย์ | กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน |
| 4. รศ.ดร.เสรี วงษ์มณฑา | กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทน |
| 5. คุณอารีย์ เต็มวัฒนาภักดี | กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน |
| 6. ดร.สุนัย ศรีไชยชนะสุข | กรรมการ กรรมการบริหารความเสี่ยง |
| 7. คุณยงยศ ปาละนิติเสนา | กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการบริหารความเสี่ยง |
| 8. คุณวิบูลย์ รัศมีไพศาล | กรรมการ กรรมการบริหารความเสี่ยง |
| 9. คุณกิกจา สมัญญาหิรัญ | กรรมการ กรรมการบริหาร |
| 10. คุณณัฐพงษ์ รัตนสุวรรณทวี | กรรมการ กรรมการบริหาร รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการผู้จัดการใหญ่ |
| 11. คุณบงกช รุ่งกรไพศาล | กรรมการ กรรมการบริหาร รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ ด้านกิจการองค์กร |



บริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน)
NFC PUBLIC COMPANY LIMITED

เลขที่ 88 อาคาร เอสซี กรุ๊ป ชั้น 3 ถนนเดชะพาร์คแลนด์ แขวงบางนาเหนือ เขตบางนา กรุงเทพฯ 10260
No. 88 SC Group Building, 3rd Floor, The Park Land Rd., Bangna Nuea, Bangna, Bangkok 10260
Tel. +66 2 348 0580 Fax : +66 2 348 0579 Website : www.nfc.co.th

ทะเบียนเลขที่ 0107538000495
Registration No. 0107538000495



กรรมการลาประชุม

- ไม่มี -

ผู้บริหารระดับสูงของบริษัทที่เข้าร่วมประชุม

- 1, คุณดุจเดือน บุญเชื้อ รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ ด้านการเงิน ซึ่งปฏิบัติหน้าที่เป็น
ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน หรือ CFO

ผู้เข้าร่วมการประชุม

1. คุณวรพล วิริยะกุลพงศ์ ผู้สอบบัญชีจากบริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด

เริ่มการประชุม

คุณณัฐวัตร สงเคราะห์ ผู้ได้รับมอบหมายจาก พลเอกมนตรี สังขทรัพย์ ประธานกรรมการบริษัท ให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้ดำเนินการประชุม (“ผู้ดำเนินการประชุม”) กล่าวต้อนรับผู้เข้าร่วมประชุมเข้าสู่การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2565 ของบริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) พร้อมกับแนะนำ คณะกรรมการบริษัท ผู้บริหารของบริษัทฯ และที่ปรึกษาของบริษัทฯ ที่เข้าร่วมประชุม

จากนั้น ผู้ดำเนินการรายการได้ชี้แจงต่อที่ถึง วิธีการปฏิบัติในการลงคะแนน ดังนี้

1. ในการออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุม ผู้ถือหุ้นทุกคนจะมีคะแนนเสียงเท่ากับจำนวนหุ้นที่ตนถืออยู่ โดยให้นับ 1 หุ้นต่อ 1 เสียง
2. การออกเสียงลงคะแนนแต่ละวาระจะกระทำโดยเปิดเผย ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะต้องออกเสียงลงคะแนนเพียงอย่างใดอย่างหนึ่ง คือ เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียง ทั้งนี้ ไม่สามารถแบ่งการออกเสียงลงคะแนนเป็นบางส่วนได้ เว้นแต่เป็นกรณีของผู้ถือหุ้นต่างประเทศซึ่งแต่งตั้งคัสโตเดียนในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้น สามารถแยกลงคะแนนเห็นด้วย ไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียงคราวเดียวกันในแต่ละวาระ โดยแยกเสียงที่จะทำการลงคะแนนเท่ากับจำนวนหุ้นที่ตนถือ
3. โดยทางบริษัทจะให้เวลาในการลงคะแนนเสียงประมาณ 1 นาที

เมื่อผู้ถือหุ้นต้องการลงคะแนนเสียง คลิกที่เมนูลงคะแนนเสียง สัญลักษณ์เครื่องหมายถูก ทางแถบเมนูที่ปรากฏอยู่ทางซ้ายมือ จะมีปุ่ม ให้เลือกการลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระที่สามารถลงคะแนนเสียงได้ทำการเลือกการลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระ โดยคลิกเลือกปุ่มใดปุ่มหนึ่ง เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียง จากนั้น กดส่ง เมื่อทำการส่งการลงคะแนนเสียงเรียบร้อยแล้ว ท่านผู้ถือหุ้นจะได้รับป๊อปอัพข้อความแจ้งเตือนส่งการลงคะแนนเรียบร้อยแล้ว



บริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน)
NFC PUBLIC COMPANY LIMITED

เลขที่ 88 อาคาร เอสซี กรุ๊ป ชั้น 3 ถนนเดอะพาร์คแลนด์ แขวงบางนาเหนือ เขตบางนา กรุงเทพฯ 10260
No. 88 SC Group Building, 3rd Floor, The Park Land Rd., Bangna Nuea, Bangna, Bangkok 10260
Tel. +66 2 348 0580 Fax : +66 2 348 0579 Website : www.nfc.co.th

ทะเบียนเลขที่ 0107538000495
Registration No. 0107538000495



หากผู้ถือหุ้นเข้ามาในระบบ และไม่ได้คลิกกดปุ่มใด ๆ ที่เมนูลงคะแนนเสียง ระบบจะเพิกถอนเสียงไป ที่เห็นด้วย โดยอัตโนมัติ

ทั้งนี้สามารถลงคะแนนเสียง เปลี่ยนแปลงคะแนนเสียง หรือแก้ไขคะแนนเสียงของท่านในแต่ละวาระได้ จนกว่าที่ประชุมจะประกาศให้ปิดการลงคะแนนเสียงของวาระนั้น ๆ

เพื่อเหตุผลด้านการรักษาความปลอดภัย ผู้ใช้แต่ละคนสามารถลงชื่อเข้าสู่ระบบได้บนอุปกรณ์แค่เครื่องเดียวเท่านั้นและหากคุณพยายามลงชื่อเข้าสู่ระบบบนอุปกรณ์เครื่องอื่นหรือเบราว์เซอร์อื่นในเครื่อง คอมพิวเตอร์เครื่องเดียวกัน การลงชื่อเข้าสู่ระบบก่อนหน้านี้ จะถูกตัดออกจากระบบโดยอัตโนมัติ ทั้งนี้ห้ามเปิดเผยชื่อผู้ใช้และรหัสผ่านของคุณกับบุคคลอื่น

โดยหากท่านผู้ถือหุ้นมีการขอ User Password สำหรับการเข้าร่วมประชุมระบบ E-AGM และมีการจัดส่งแบบฟอร์มมอบอำนาจแบบ ข. ซึ่งมีการลงคะแนนเสียงเรียบร้อยแล้ว ระบบจะไม่สามารถให้เปลี่ยนแปลงการลงคะแนนเสียงได้ แต่ท่านผู้ถือหุ้นสามารถดูการถ่ายทอดการประชุมและถามคำถามได้

หลักเกณฑ์การนับคะแนนเสียง

1. ภายใต้ข้อบังคับของบริษัทฯ ในกรณีปกติ ให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน ถ้ามีคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกหนึ่งเสียงเป็นเสียงชี้ขาด
2. การนับผลการลงคะแนนเสียงในแต่ละระเบียบวาระ จะนับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นในที่ประชุม เฉพาะที่ออกเสียงไม่เห็นด้วย และ/หรือ ดออกเสียง แล้วนำไปหักออกจากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นในที่ประชุม โดยส่วนที่เหลือจะถือว่าเป็นคะแนนเสียงที่เห็นด้วย ทั้งนี้ ได้นับรวมคะแนนเสียงที่ผู้มอบฉันทะได้ลงคะแนนมาในหนังสือมอบฉันทะเรียบร้อยแล้ว ซึ่งได้บันทึกคะแนนเสียงดังกล่าวไว้ล่วงหน้า
3. การแจ้งผลการลงคะแนนเสียงจะระบุคะแนนเสียง เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย และงดออกเสียง โดยในแต่ละระเบียบวาระจะใช้จำนวนหุ้นของผู้เข้าประชุมล่าสุด ดังนั้น จำนวนผู้เข้าร่วมประชุมในแต่ละวาระจึงอาจมีการเปลี่ยนแปลงและอาจไม่เท่ากัน

ก่อนลงมติในแต่ละวาระประธานในที่ประชุมจะเปิดโอกาสให้ผู้เข้าร่วมประชุมซักถามในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับวาระนั้นๆตามความเหมาะสมโดยขอให้ผู้เข้าร่วมประชุมที่ต้องการซักถามหรือแสดงความคิดเห็นสำหรับคำถามหรือความเห็นที่นอกเหนือจากวาระที่กำลังพิจารณาอยู่ ขอความกรุณานำไปสอบถามหรือให้ความเห็นในวาระอื่น ๆ ในช่วงท้ายของการประชุม และขอความกรุณาท่านผู้ถือหุ้นให้ความเห็น หรือสอบถามอย่างกระชับ และงดเว้นการซักถามหรือแสดงความคิดเห็นในประเด็นที่ซ้ำกัน เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นรายอื่นได้ใช้สิทธิด้วย จึงขอความกรุณาผู้ถือหุ้นโปรดให้ความร่วมมือเพื่อให้การประชุมเป็นไปด้วยดีและเพื่อเป็นการบริหารการประชุมให้อยู่ในเวลาที่กำหนด



บริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน)
NFC PUBLIC COMPANY LIMITED

เลขที่ 88 อาคาร เอสซี กรุ๊ป ชั้น 3 ถนนเดอะพาร์คแลนด์ แขวงบางนาเหนือ เขตบางนา กรุงเทพฯ 10260
No. 88 SC Group Building, 3rd Floor, The Park Land Rd., Bangna Nuea, Bangna, Bangkok 10260
Tel. +66 2 348 0580 Fax : +66 2 348 0579 Website : www.nfc.co.th

ทะเบียนเลขที่ 0107538000495
Registration No. 0107538000495



หากผู้ถือหุ้นต้องการสอบถามคำถามหรือแสดงความคิดเห็น ท่านสามารถกดปุ่มเมนูพิมพ์ข้อความ รูปหน้าต่างแชท และทำการพิมพ์ข้อความที่ท่านต้องการสอบถามและกด “ส่ง” เพื่อยืนยันการส่งข้อความดังกล่าวมายังบริษัท

หลังจากนั้นประธานฯ จะเป็นผู้อ่านคำถามของท่านตามลำดับ โดยบริษัทขอสงวนสิทธิ์ในการตอบคำถามที่ตรงกับวาระในเวลานั้น ๆ หากคำถามใดไม่ตรงตามวาระจะถูกนำไปสอบถามภายหลังจากการปิดประชุมตามวิธีการที่ได้แจ้งไว้ข้างต้น ทั้งนี้ ก่อนการสอบถามหรือแสดงความคิดเห็นทาง “กล่องข้อความ” ขอให้ท่านแจ้งชื่อ นามสกุล และสถานะของท่าน เช่น มาด้วยตนเองหรือรับมอบฉันทะ เพื่อที่จะได้บันทึกรายงานการประชุมได้อย่างถูกต้องและครบถ้วน

ในกรณีที่คำถามถูกส่งเข้ามาในระบบเป็นจำนวนมาก บริษัทขอสงวนสิทธิ์ในการพิจารณาคัดเลือกคำถามตามความเหมาะสม และหากมีคำถามใดที่ไม่สามารถตอบได้ในระหว่างการประชุมเนื่องจากมีเวลาจำกัด บริษัทจะพิจารณารวบรวมตอบและเปิดเผยในรายงานการประชุมหรือผ่านเว็บไซต์ของบริษัทต่อไป

เพื่อการปฏิบัติตามแนวทางที่ดีในการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทจดทะเบียนเกี่ยวกับการนับคะแนนเสียงในการประชุมในครั้งนี้ บริษัทจึงขอเชิญตัวแทนจากบริษัท NFC จากบริษัท กรินทร์ ออติท จำกัด และตัวแทนกฎหมายของ บริษัทฯ ทำหน้าที่ดูแลการนับคะแนนเสียงและดูแลการประชุมผู้ถือหุ้นให้ถูกต้องตามกฎหมายและข้อบังคับของบริษัท บริษัทได้กำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 7 เมษายน 2565 (Record Date) การประชุมในวันนี้ ผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองผ่านระบบออนไลน์ และโดยการมอบฉันทะจำนวน 35 ราย รวมจำนวนหุ้นได้ 1,055,275,046 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 97.0071 % ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด บริษัทฯ

อย่างไรก็ดี เพื่อให้การประชุมดำเนินการไปอย่างกระชับที่สุด ประธานที่ประชุมอาจพิจารณาจำกัดเวลาในการตอบคำถามของผู้ถือหุ้น หากผู้ถือหุ้นท่านใดมีคำถามหรือข้อคิดเห็นเพิ่มเติม ขอให้ผู้ถือหุ้นเขียนคำถามหรือข้อคิดเห็นของท่านลงบนกระดาษที่แจกให้ และมอบให้เจ้าหน้าที่ของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ จะตอบคำถามทั้งหมดบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ พร้อมกับการเผยแพร่รายงานการประชุมในครั้งนี้

สำหรับผู้เข้าร่วมประชุมท่านใดที่มีความจำเป็นต้องการออกจากระบบก่อน หรือไม่อยู่ประชุมในวาระใด ท่านสามารถใช้สิทธิของท่านได้ โดยกดผลลงคะแนนล่วงหน้าในระบบ ก่อนออกจากระบบการประชุม

จากนั้น ผู้ดำเนินการประชุมจึงได้เรียนเชิญ พลเอกมนตรี สังขทรัพย์ ประธานกรรมการบริษัท ทำหน้าที่เป็นประธานที่ประชุม และดำเนินการเปิดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2565 ของบริษัทฯ



บริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน)
NFC PUBLIC COMPANY LIMITED

เลขที่ 88 อาคาร เอสซี กรุ๊ป ชั้น 3 ถนนเดอะพาร์คแลนด์ แขวงบางนาเหนือ เขตบางนา กรุงเทพฯ 10260
No. 88 SC Group Building, 3rd Floor, The Park Land Rd., Bangna Nuea, Bangna, Bangkok 10260
Tel. +66 2 348 0580 Fax : +66 2 348 0579 Website : www.nfc.co.th

ทะเบียนเลขที่ 0107538000495
Registration No. 0107538000495



พลเอกมนตรี สังขทรัพย์ ประธานกรรมการบริษัท ทำหน้าที่เป็นประธานที่ประชุม (“ประธานฯ”) กล่าวต้อนรับผู้เข้าร่วมประชุมเข้าสู่การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2565 พร้อมกับเรียนให้ที่ประชุมทราบถึงข้อมูลทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้วของบริษัทฯ ในเบื้องต้น ดังนี้

- จำนวนหุ้นสามัญ 1,087,833,099 หุ้น
- ทุนชำระแล้ว 815,874,824.25 บาท
- ทุนจดทะเบียน 897,462,271.50 บาท
- มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละจำนวน 0.75 บาท
- จำนวนผู้ถือหุ้นรวม 3,802 ราย

การประชุมในวันนี้มีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมทั้งด้วยตนเองผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E- meeting) และโดยการมอบฉันทะจำนวน 35 ราย รวมจำนวนหุ้นได้ 1,055,275,046 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 97.0071% ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ทั้งนี้ ประธานฯ ได้เรียนให้ที่ประชุมทราบถึงข้อบังคับบริษัทฯ ข้อที่ 34 ซึ่งระบุว่า “ในการประชุมผู้ถือหุ้น ต้องมีผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น (ถ้ามี) มาประชุมไม่น้อยกว่ายี่สิบห้า (25) คน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทั้งหมด และต้องมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสาม (1/3) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม” ดังนั้น ประธานฯ จึงแถลงว่าในการประชุมครั้งนี้ผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะแทนผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดในข้อบังคับบริษัทฯ แล้ว จึงขอเปิดการประชุมเพื่อพิจารณาเรื่องต่างๆ ตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2565

วาระที่ 1 รับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2564 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 28 เมษายน 2564

ประธานฯ มอบหมายให้คุณณัฐวัตร สงเคราะห์ ผู้ดำเนินการประชุม เป็นผู้ชี้แจงรายละเอียดในวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณณัฐวัตร สงเคราะห์ ผู้ดำเนินการประชุม ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า วาระนี้เป็นการพิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2564 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 28 เมษายน 2564 ซึ่งบริษัทฯ ได้จัดส่งสำเนารายงานการประชุมดังกล่าวให้กับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยภายในเวลาที่กำหนดแล้ว พร้อมทั้งได้เผยแพร่รายงานการประชุมดังกล่าวทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ แล้ว โดยมีรายละเอียดปรากฏตามสำเนารายงานการประชุมที่ได้ส่งให้ผู้ถือหุ้นพร้อมกับหนังสือเชิญประชุม เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้ศึกษารายละเอียด



บริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน)
NFC PUBLIC COMPANY LIMITED

เลขที่ 88 อาคาร เอสซี กรุ๊ป ชั้น 3 ถนนเดอะพาร์คแลนด์ แขวงบางนาเหนือ เขตบางนา กรุงเทพฯ 10260
No. 88 SC Group Building, 3rd Floor, The Park Land Rd., Bangna Nuea, Bangna, Bangkok 10260
Tel. +66 2 348 0580 Fax : +66 2 348 0579 Website : www.nfc.co.th

ทะเบียนเลขที่ 0107538000495
Registration No. 0107538000495



ของรายงานการประชุมแล้ว คณะกรรมการบริษัทจึงเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรับรองรายงานการประชุมดังกล่าว

ประธานฯ สอบถามว่ามีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อคิดเห็นหรือข้อซักถามเกี่ยวกับเรื่องใดหรือไม่ เมื่อปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหุ้นมีข้อสงสัยเพิ่มเติม ประธานฯ จึงเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2564 ซึ่งได้ประชุมเมื่อที่ 28 เมษายน 2564 ทั้งนี้ การลงมติในวาระนี้ต้องได้รับการรับรองด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

มติที่ประชุม: ที่ประชุมนี้มีมติเป็นเอกฉันท์ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน รับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2564 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 28 เมษายน 2564 ตามรายละเอียดที่เสนอข้างต้น ด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

มติ	จำนวนเสียงที่ลงมติ (เสียง)	คิดเป็นร้อยละ (%)
เห็นด้วย	1,055,275,046	100.000000
ไม่เห็นด้วย	-	0.000000
งดออกเสียง	-	0.000000
บัตรเสีย	-	0.000000
รวม	1,055,275,046	100.000000

วาระที่ 2 รับทราบผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในรอบปี 2564

ประธานฯ มอบหมายให้คุณณัฐวัตร สงเคราะห์ ผู้ดำเนินการประชุม และคุณดุจเดือน บุญเชื้อ รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ ด้านการเงิน เป็นผู้ชี้แจงรายละเอียดในวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณณัฐวัตร สงเคราะห์ ผู้ดำเนินการประชุม ชี้แจงต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นว่า ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ประจำปี 2564 และการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญที่เกิดขึ้นในรอบปี 2563 มีรายละเอียดปรากฏตามแบบ 56-1 One Report 2564 ซึ่งอยู่ในรูป QR Code ที่บริษัทฯ ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมแล้ว โดยสามารถสรุปรายละเอียด เหตุการณ์สำคัญในรอบปี 2564 ได้ดังนี้

วันที่ 14 พฤษภาคม 2564 ที่ประชุมกรรมการบริษัท มีมติ อนุมัติจัดตั้ง บริษัท เอ็นเอฟซีที สงขลา จำกัด ประกอบกิจการบริการคลังสินค้าเหลวและบริการขนส่ง โดยบริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน) เข้าถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 100 และมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1 ล้านบาท



บริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน)
NFC PUBLIC COMPANY LIMITED

เลขที่ 88 อาคาร เอสซี กรุ๊ป ชั้น 3 ถนนเดอะพาร์คแลนด์ แขวงบางนาเหนือ เขตบางนา กรุงเทพฯ 10260
No. 88 SC Group Building, 3rd Floor, The Park Land Rd., Bangna Nuea, Bangna, Bangkok 10260
Tel. +66 2 348 0580 Fax : +66 2 348 0579 Website : www.nfc.co.th

ทะเบียนเลขที่ 0107538000495
Registration No. 0107538000495



วันที่ 7 กรกฎาคม 2564 บริษัท (NFC) ได้ชำระเงินค่าหุ้นเพิ่มทุนใน NFCW งวดที่ 4 จำนวน 9.75 ล้านบาท มูลค่าหุ้นละ 5 บาท รวมเป็นทุนจดทะเบียนชำระแล้วทั้งสิ้น 133,600,000 บาท

เมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2564 บริษัท (NFC) ได้ชำระเงินค่าหุ้นเพิ่มทุนใน NFCW งวดที่ 5 จำนวน 25.35 ล้านบาท มูลค่าหุ้นละ 13 บาทรวมเป็นทุนจดทะเบียนชำระแล้วทั้งสิ้น 158,950,000 บาท

วันที่ 7 ธันวาคม 2564 ศาลมีคำสั่งให้ยกเลิกการล้มละลายของบริษัท ท่าเรือระยอง จำกัด โดยได้มีประกาศเลิกการล้มละลาย ในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2565

ประธานฯ สอบถามเพิ่มเติมว่า มีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อคิดเห็นหรือข้อซักถามเพิ่มเติมหรือไม่ ปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหุ้นมีข้อสงสัยเพิ่มเติม

เนื่องจากวาระนี้เป็นวาระเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงคะแนนเสียง ประธานฯ จึงสรุปว่า ที่ประชุมรับทราบรายงานผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในรอบปี 2564

วาระที่ 3 พิจารณานุมัติงบประมาณฐานะการเงินและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของบริษัทฯ ประจำปี 2564 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ประธานฯ มอบหมายให้คุณดุจเดือน บุญเชื้อ รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ ด้านการเงิน เป็นผู้ชี้แจงรายละเอียดในวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณดุจเดือน บุญเชื้อ รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ ด้านการเงิน เสนอให้ที่ประชุมพิจารณานุมัติงบประมาณฐานะการเงินและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของบริษัทฯ ประจำปี 2564 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ซึ่งเป็นไปตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และตามข้อบังคับของบริษัทฯ ข้อ 44 ที่กำหนดให้คณะกรรมการบริษัทฯ ต้องจัดให้มีการจัดทำงบการเงิน ณ วันสิ้นสุดรอบบัญชีของบริษัทฯ เพื่อนำเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณานุมัติในการประชุมสามัญประจำปี

งบการเงินสำหรับรอบบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ของบริษัทฯ ได้จัดทำขึ้นโดยถูกต้องตามควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ซึ่งผ่านการตรวจสอบและรับรองโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัทแล้ว โดยมีรายละเอียดปรากฏในรายงานประจำปี 2564 ที่บริษัทฯ ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมแล้ว ซึ่งสามารถสรุปสาระสำคัญได้ดังต่อไปนี้



บริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน)
NFC PUBLIC COMPANY LIMITED

เลขที่ 88 อาคาร เอสซี กรุ๊ป ชั้น 3 ถนนเดอะพาร์คแลนด์ แขวงบางนาเหนือ เขตบางนา กรุงเทพฯ 10260
No. 88 SC Group Building, 3rd Floor, The Park Land Rd., Bangna Nuea, Bangna, Bangkok 10260
Tel. +66 2 348 0580 Fax : +66 2 348 0579 Website : www.nfc.co.th

ทะเบียนเลขที่ 0107538000495
Registration No. 0107538000495



หน่วย: ล้านบาท

งบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
สินทรัพย์รวม	3,696.94	2,179.43
หนี้สินรวม	2,420.06	529.11
ส่วนของผู้ถือหุ้น	1,276.88	1,650.32
มูลค่าหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	815.87	815.87
รายได้รวม	1,364.15	1,372.77
กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทฯ	352.89	450.55
กำไรต่อหุ้น (บาท)	0.3244	0.4142
จำนวนหุ้น (หุ้น)	1,087,833,056	1,087,833,056
มูลค่าหุ้นสุทธิ (บาท)	1.18	1.52

ประธานฯ กล่าวขอบคุณคุณคุณจุเดือน บุญชื่อ และกล่าวเพิ่มเติมว่า มีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อคิดเห็นหรือข้อซักถามเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวหรือไม่ เมื่อปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหุ้นมีข้อสงสัยเพิ่มเติม ประธานฯ จึงเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติงบแสดงฐานะการเงินและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของบริษัทฯ ประจำปี 2564 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ตามที่นำเสนอ ทั้งนี้ การลงมติในวาระนี้ต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

มติที่ประชุม: ที่ประชุมนี้มีมติด้วยคะแนนเสียงเป็นเอกฉันท์ ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน อนุมัติงบแสดงฐานะการเงินและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของบริษัทฯ ประจำปี 2564 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ตามรายละเอียดที่เสนอข้างต้น ด้วยคะแนนเสียง ดังนี้



บริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน)
NFC PUBLIC COMPANY LIMITED

เลขที่ 88 อาคาร เอสซี กรุ๊ป ชั้น 3 ถนนเดชะพาร์คแลนด์ แขวงบางนาเหนือ เขตบางนา กรุงเทพฯ 10260
No. 88 SC Group Building, 3rd Floor, The Park Land Rd., Bangna Nuea, Bangna, Bangkok 10260
Tel. +66 2 348 0580 Fax : +66 2 348 0579 Website : www.nfc.co.th

ทะเบียนเลขที่ 0107538000495
Registration No. 0107538000495



มติ	จำนวนเสียงที่ลงมติ (เสียง)	คิดเป็นร้อยละ (%)
เห็นด้วย	1,055,275,046	100.000000
ไม่เห็นด้วย	-	0.000000
งดออกเสียง	-	0.000000
บัตรเสีย	-	0.000000
รวม	1,055,275,046	100.000000

วาระที่ 4 พิจารณานุมัติการจัดสรรกำไรสุทธิประจำปี 2564 เป็นทุนสำรองตามกฎหมาย และงดจ่ายเงินปันผล สำหรับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ประจำปี 2564

ประธานฯ มอบหมายให้คุณดุจเดือน บุญเชื้อ รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ ด้านการเงิน เป็นผู้ชี้แจงรายละเอียดในวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณดุจเดือน บุญเชื้อ รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ ด้านการเงิน ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า ตามมาตรา 116 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และตามข้อบังคับของบริษัทฯ ข้อ 53 กำหนดให้ต้องจัดสรรเงินกำไรสุทธิประจำปีไว้เป็นทุนสำรองอย่างน้อยหนึ่งในยี่สิบ (1/20) ของกำไรสุทธิประจำปีหักด้วยยอดขาดทุนสะสมยกมาจนกว่าทุนสำรองจะมีจำนวนถึงร้อยละสิบ (10) ของจำนวนทุนจดทะเบียน และตามมาตรา 115 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และข้อบังคับของบริษัทฯ ข้อ 51 กำหนดให้การจ่ายเงินปันผลจากเงินประเภทอื่นนอกจากเงินกำไรจะกระทำมิได้ ในกรณีที่บริษัทฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ห้ามมิให้จ่ายเงินปันผล อนึ่ง บริษัทฯ มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบ (50) ของกำไรสุทธิภายหลังจากการหักภาษีและทุนสำรองต่างๆ ตามที่กฎหมายและบริษัทฯ กำหนด โดยอ้างอิงจากงบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ โดยขึ้นอยู่กับแผนการลงทุน สภาพคล่อง ความจำเป็น และความเหมาะสมอื่นๆ ในอนาคต ตามที่คณะกรรมการบริษัท และ/หรือผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เห็นสมควร

สำหรับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ประจำปี 2564 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิตามงบการเงินเฉพาะกิจการจำนวน 450.55 ล้านบาท ตั้งเงินสำรองตามกฎหมายไม่น้อยกว่า 5%เป็นเงิน 22.76 ล้านบาท (รวมเป็นสำรองตามกฎหมาย ณ สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2564 จำนวนเงิน 47.14 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.77 ของทุนจดทะเบียน) คงเหลือกำไรสุทธิที่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ 427.79 ล้านบาท



บริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน)
NFC PUBLIC COMPANY LIMITED

เลขที่ 88 อาคาร เอสซี กรุ๊ป ชั้น 3 ถนนเดอะพาร์คแลนด์ แขวงบางนาเหนือ เขตบางนา กรุงเทพฯ 10260
No. 88 SC Group Building, 3rd Floor, The Park Land Rd., Bangna Nuea, Bangna, Bangkok 10260
Tel. +66 2 348 0580 Fax : +66 2 348 0579 Website : www.nfc.co.th

ทะเบียนเลขที่ 0107538000495
Registration No. 0107538000495



ประธานฯ กล่าวขอบคุณคุณคุณจุเดือน บุญเชื้อ รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ ด้านการเงิน และสอบถาม
เดิมว่า มีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อคิดเห็นหรือข้อซักถามเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวหรือไม่

เมื่อปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหุ้นมีข้อสงสัยเพิ่มเติม ประธานฯ จึงเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติ
การจัดสรรกำไรสุทธิประจำปี 2564 เป็นทุนสำรองตามกฎหมาย และงดจ่ายเงินปันผล สำหรับผลการ
ดำเนินงานของบริษัทฯ ประจำปี 2564 ตามที่นำเสนอ ทั้งนี้ การลงมติในวาระนี้ต้องได้รับการอนุมัติด้วย
คะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

มติที่ประชุม: ที่ประชุมนี้มีมติด้วยคะแนนเสียงเป็นเอกฉันท์ ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมา
ประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน พิจารณาอนุมัติการจัดสรรกำไรสุทธิประจำปี 2564 จำนวน
22.76 ล้านบาท เป็นทุนสำรองตามกฎหมาย และงดจ่ายเงินปันผล สำหรับผลการดำเนินงาน
ของบริษัทฯ ประจำปี 2564 ตามรายละเอียดที่เสนอข้างต้น ด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

มติ	จำนวนเสียงที่ลงมติ (เสียง)	คิดเป็นร้อยละ (%)
เห็นด้วย	1,055,275,046	100.000000
ไม่เห็นด้วย	-	0.000000
งดออกเสียง	-	0.000000
บัตรเสีย	-	0.000000
รวม	1,055,275,046	100.000000

วาระที่ 5 เพื่อทราบเรื่องศาลล้มละลายกลางมีคำสั่ง ยกเลิกการล้มละลายของบริษัท ทำเรื่อง
ระยอง จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย

ประธานฯ มอบหมายให้คุณณัฐวัตร สงเคราะห์ ผู้ดำเนินการประชุม เป็นผู้ชี้แจงรายละเอียดในวาระ
นี้ต่อที่ประชุม



บริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน)
NFC PUBLIC COMPANY LIMITED

เลขที่ 88 อาคาร เอสซี กรุ๊ป ชั้น 3 ถนนเดอเพิร์ดแลนด์ แขวงบางนาเหนือ เขตบางนา กรุงเทพฯ 10260
No. 88 SC Group Building, 3rd Floor, The Park Land Rd., Bangna Nuea, Bangna, Bangkok 10260
Tel. +66 2 348 0580 Fax : +66 2 348 0579 Website : www.nfc.co.th

ทะเบียนเลขที่ 0107538000495
Registration No. 0107538000495



คุณณัฐวัตร สงเคราะห์ ผู้ดำเนินการประชุม ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า เมื่อปลายปี 2564 NFC กับ กนอ. ได้ตกลงกันได้ ให้ NFC ชำระหนี้แทน RBT ในส่วนที่ RBT ค้างชำระ และยุติข้อพิพาททั้งปวง รวมทั้ง กนอ. ขอให้มียุติข้อพิพาท RBT ได้ออกจากล้มละลายขอให้เลิกกิจการ เพื่อจะได้ไม่สามารถมาฟ้องร้องกับ กนอ. ได้อีก โดยมีรายละเอียดตามเหตุการณ์ดังนี้

เมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน 2564 กนอ. และเจ้าหน้าที่ที่เหลือของ RBT ต่างไปยื่นถอนคำขอรับชำระหนี้

เมื่อวันที่ 7 ธันวาคม 2564 ศาลได้มีคำสั่งยกเลิกการล้มละลายของ RBT

เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2565 ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เรื่องยกเลิกการล้มละลาย ของ RBT

ประธานฯ กล่าวขอบคุณคุณณัฐวัตร สงเคราะห์ ผู้ดำเนินการประชุม และสอบถามเพิ่มเติมว่า มีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อคิดเห็นหรือข้อซักถามเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวหรือไม่

ประธานฯ สอบถามเพิ่มเติมว่า มีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อคิดเห็นหรือข้อซักถามเพิ่มเติมหรือไม่ ปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหุ้นมีข้อสงสัยเพิ่มเติม

เนื่องจากวาระนี้เป็นวาระเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงคะแนนเสียง ประธานฯ จึงสรุปว่า ที่ประชุมรับทราบเรื่องศาลล้มละลายกลางมีคำสั่ง ยกเลิกการล้มละลายของบริษัท ท่าเรือระยอง จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย

วาระที่ 6 พิจารณาเลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการซึ่งครบกำหนดต้องออกจากตำแหน่งตามวาระ จำนวน 4 ท่าน ได้แก่ (1) นายณัฐภพ รัตนสุวรรณทวี (2) รศ.ดร.เสรี วงษ์มณฑา (3) นายวิบูลย์ รัตมีไพศาล และ (4) นางบงกช รุ่งกรไพศาล

ประธานฯ ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า วาระนี้เป็นการพิจารณาอนุมัติเลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการซึ่งครบกำหนดต้องออกจากตำแหน่งตามวาระ ทั้งนี้ เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถแสดงความคิดเห็นและลงคะแนนเสียงได้อย่างเต็มที่ ประธานฯ ได้กล่าวเชิญให้กรรมการซึ่งครบกำหนดต้องออกจากตำแหน่งตามวาระในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2565 และได้รับการเสนอชื่อให้กลับเข้ามาดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท อีกวาระหนึ่ง จำนวน 4 ท่าน ได้แก่ (1) นายณัฐภพ รัตนสุวรรณทวี (2) รศ.ดร.เสรี วงษ์มณฑา (3) นายวิบูลย์ รัตมีไพศาล และ (4) นางบงกช รุ่งกรไพศาล ออกจากห้องประชุมไปพักรอก่อน และจะเชิญกรรมการทั้ง 4 ท่านกลับมาอีกครั้งหนึ่ง เมื่อที่ประชุมได้พิจารณาออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้แล้ว และให้คุณณัฐวัตร สงเคราะห์ ผู้ดำเนินการประชุม เป็นผู้ชี้แจงรายละเอียดสำหรับวาระนี้

คุณณัฐวัตร สงเคราะห์ ผู้ดำเนินการประชุม ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ. 2535 (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และตามข้อบังคับบริษัทฯ ข้อที่ 19 กำหนดว่า “ในการประชุม



บริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน)

NFC PUBLIC COMPANY LIMITED

เลขที่ 88 อาคาร เอสซี กรุ๊ป ชั้น 3 ถนนเดอะพาร์คแลนด์ แขวงบางนาเหนือ เขตบางนา กรุงเทพฯ 10260
No. 88 SC Group Building, 3rd Floor, The Park Land Rd., Bangna Nuea, Bangna, Bangkok 10260
Tel. +66 2 348 0580 Fax : +66 2 348 0579 Website : www.nfc.co.th

ทะเบียนเลขที่ 0107538000495

Registration No. 0107538000495



สามัญประจำปีทุกครั้งให้กรรมการออกจากตำแหน่งเป็นจำนวนหนึ่งในสาม (1/3) เป็นอัตรา ถ้าจำนวนกรรมการที่จะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับส่วนหนึ่งในสาม (1/3) กรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรกและปีที่สองภายหลังจดทะเบียนบริษัทนั้น ให้จับฉลากกันว่าผู้ใดจะออก ส่วนปีหลัง ๆ ต่อไปให้กรรมการคนที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดนั้นเป็นออกจากตำแหน่ง ทั้งนี้ กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งแล้ว อาจได้รับเลือกตั้งใหม่ก็ได้”

คุณณัฐวัตร สงเคราะห์ ผู้ดำเนินการประชุม ชี้แจงต่อที่ประชุมทราบต่อไปว่า ขอเรียนให้ท่านผู้ถือหุ้นทราบว่า นายณัฐภพ รัตนสุวรรณทวี จะเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการผู้จัดการของ บจ. เอ็น พี มารีน (NPM) ในกลุ่มบริษัท SC Group หลังจากเดือน เมษายน 2565 ซึ่งก่อนที่ท่านจะมาเป็นกรรมการของบริษัท (NFC) ท่านเคยดำรงตำแหน่งกรรมการของ NPM มาก่อน

ทั้งนี้ ขอเรียนชี้แจงว่า NFC มีธุรกิจให้บริการท่าเทียบเรือแต่เป็นท่าเทียบเรือเฉพาะกิจในมาบตาพุดเท่านั้น และกรณีเรือที่เทียบท่าต้องได้รับอนุญาตจากการนิคมฯ ส่วน NPM เป็นท่าเทียบเรือคอนเทนเนอร์ในประเทศ ที่ จ.สุราษฎร์ธานี ทั้ง 2 บริษัท จึงไม่มีความขัดแย้งต่อผลประโยชน์แต่อย่างใด อีกทั้ง ท่านได้เคยให้คำมั่นกับผู้ถือหุ้นให้พิจารณาโอกาสทางธุรกิจให้กับ NFC ก่อนเสมอ

รายนามกรรมการที่ต้องออกตามวาระในครั้งนี้ ได้แก่

#	ชื่อ-ชื่อสกุล	รายละเอียด	ข้อมูลการถือหุ้น (หุ้น)
1	นายณัฐภพ รัตนสุวรรณทวี	รองประธานกรรมการ ประธานกรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	63.46%
2	รศ.ดร.เสรี วงษ์มณฑา	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	63 หุ้น คิดเป็น 0.00 %
3	นายวิบูลย์ รัชมีไพศาล	กรรมการ กรรมการบริหารความเสี่ยง	2 หุ้น คิดเป็น 0.00 %



บริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน)
NFC PUBLIC COMPANY LIMITED

เลขที่ 88 อาคาร เอสซี กรุ๊ป ชั้น 3 ถนนเดอะพาร์คแลนด์ แขวงบางนาเหนือ เขตบางนา กรุงเทพฯ 10260
No. 88 SC Group Building, 3rd Floor, The Park Land Rd., Bangna Nuea, Bangna, Bangkok 10260
Tel. +66 2 348 0580 Fax : +66 2 348 0579 Website : www.nfc.co.th

ทะเบียนเลขที่ 0107538000495
Registration No. 0107538000495



4	นางบงกช รุ่งกรไพศาล	กรรมการ กรรมการบริหาร รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ ด้านกิจการองค์กร	2 หุ้น คิดเป็น 0.00 %
---	---------------------	--	-----------------------

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัท ได้พิจารณาโดยผ่านกระบวนการกลั่นกรองอย่างรอบคอบและระมัดระวัง ตามหลักเกณฑ์การสรรหากรรมการของบริษัทฯ โดยได้พิจารณาจากความเหมาะสม อันประกอบด้วยคุณสมบัติ คุณวุฒิ ประสบการณ์ ทักษะ และความเชี่ยวชาญในวิชาชีพ รวมถึงองค์ประกอบของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัทฯ ตลอดจนประสิทธิภาพ และผลการปฏิบัติงานในฐานะกรรมการบริษัทในช่วงที่ผ่านมา แล้วเห็นว่ากรรมการผู้ที่จะต้องออกจากตำแหน่งทั้ง 4 ท่าน มีคุณสมบัติตามที่กฎหมายบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และคณะกรรมการกำกับตลาดทุนกำหนด และไม่มีลักษณะต้องห้าม รวมถึงมีคุณสมบัติประสบการณ์และความเชี่ยวชาญเฉพาะด้านที่เหมาะสมกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ คณะกรรมการบริษัทจึงเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติเลือกตั้งให้กรรมการซึ่งครบกำหนดต้องออกจากตำแหน่งตามวาระทั้ง 4 ท่าน กลับเข้ามาดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทอีกวาระหนึ่ง โดยให้กรรมการแต่ละท่านมีตำแหน่งหน้าที่ตามที่เคยดำรงตำแหน่งอยู่ก่อนแล้วทุกประการ

ประธานฯ กล่าวขอบคุณคุณคุณณัฐวัตร สงเคราะห์ และสอบถามเพิ่มเติมว่า มีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อคิดเห็นหรือข้อซักถามเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวหรือไม่ เมื่อปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหุ้นมีข้อสงสัยเพิ่มเติม ประธานฯ จึงเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติเลือกตั้งให้กรรมการซึ่งครบกำหนดต้องออกจากตำแหน่งตามวาระทั้ง 4 ท่าน กลับเข้ามาดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทอีกวาระหนึ่งตามที่นำเสนอ โดยพิจารณาเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล ทั้งนี้ การลงมติในวาระนี้ต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

มติที่ประชุม: ที่ประชุมนี้มีมติด้วยคะแนนเสียงเป็นเอกฉันท์ ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน อนุมัติเลือกตั้งให้กรรมการซึ่งครบกำหนดต้องออกจากตำแหน่งตามวาระทั้ง 4 ท่าน ได้แก่ ได้แก่ (1) นายณัฐภพ รัตนสุวรรณหิวั (2) รศ.ดร.เสรี วงษ์มณฑา (3) นายวิบูลย์ รัตมีไพศาล และ (4) นางบงกช รุ่งกรไพศาล



โดยให้กรรมการทั้ง 4 ท่านกลับเข้ามาดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท อีกวาระหนึ่ง ตาม
รายละเอียดที่เสนอข้างต้น ด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

- (1) เลือกตั้ง นายณัฐภพ รัตนสุวรรณทวี ให้กลับเข้ามาดำรงตำแหน่ง กรรมการ รองประธานกรรมการ
ประธานกรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร อีกวาระหนึ่ง ด้วยคะแนนเสียงเป็นเอกฉันท์ ของ
จำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

มติ	จำนวนเสียงที่ลงมติ (เสียง)	คิดเป็นร้อยละ (%)
เห็นด้วย	1,055,275,044	100.000000
ไม่เห็นด้วย	-	0.000000
งดออกเสียง	2	0.000000
บัตรเสีย	-	0.000000
รวม	1,055,275,046	100.000000

- (2) เลือกตั้ง รศ.ดร.เสรี วงษ์มณฑา ให้กลับเข้ามาดำรงตำแหน่ง กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ
กรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทน อีกวาระหนึ่ง ด้วยคะแนนเสียงเป็นเอกฉันท์ ของจำนวนเสียง
ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

มติ	จำนวนเสียงที่ลงมติ (เสียง)	คิดเป็นร้อยละ (%)
เห็นด้วย	1,055,275,046	100.000000
ไม่เห็นด้วย	-	0.000000
งดออกเสียง	-	0.000000
บัตรเสีย	-	0.000000
รวม	1,055,275,046	100.000000



บริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน)
NFC PUBLIC COMPANY LIMITED

เลขที่ 88 อาคาร เอสซี กรุ๊ป ชั้น 3 ถนนเดชะพาร์คแลนด์ แขวงบางนาเหนือ เขตบางนา กรุงเทพฯ 10260
No. 88 SC Group Building, 3rd Floor, The Park Land Rd., Bangna Nuea, Bangna, Bangkok 10260
Tel. +66 2 348 0580 Fax : +66 2 348 0579 Website : www.nfc.co.th

ทะเบียนเลขที่ 0107538000495
Registration No. 0107538000495



- (3) เลือกลง นายวิบูลย์ รัตมีไพศาล ให้กลับเข้ามาดำรงตำแหน่ง กรรมการ กรรมการบริหารความเสี่ยง อีกวาระหนึ่ง ด้วยคะแนนเสียงเป็นเอกฉันท์ ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

มติ	จำนวนเสียงที่ลงมติ (เสียง)	คิดเป็นร้อยละ (%)
เห็นด้วย	1,055,275,046	100.000000
ไม่เห็นด้วย	-	0.000000
งดออกเสียง	-	0.000000
บัตรเสีย	-	0.000000
รวม	1,055,275,046	100.000000

- (4) เลือกลง นางบงกช รุ่งกรไพศาล ให้กลับเข้ามาดำรงตำแหน่งกรรมการ กรรมการบริหาร รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ ด้านกิจการองค์กร อีกวาระหนึ่ง ด้วยคะแนนเสียงเป็นเอกฉันท์ ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ดังนี้

มติ	จำนวนเสียงที่ลงมติ (เสียง)	คิดเป็นร้อยละ (%)
เห็นด้วย	1,055,275,046	100.000000
ไม่เห็นด้วย	-	0.000000
งดออกเสียง	-	0.000000
บัตรเสีย	-	0.000000
รวม	1,055,275,046	100.000000

วาระที่ 7 พิจารณานุมัติกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ ประจำปี 2565

ประธานฯ มอบหมายให้คุณณัฐวัตร สงเคราะห์ ผู้ดำเนินการประชุม เป็นผู้ชี้แจงรายละเอียดในวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณณัฐวัตร สงเคราะห์ ผู้ดำเนินการประชุม ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) มาตรา 90 กำหนดว่า “การจ่ายค่าตอบแทนกรรมการให้



บริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน)
NFC PUBLIC COMPANY LIMITED

เลขที่ 88 อาคาร เอสซี กรุ๊ป ชั้น 3 ถนนเดอะพาร์คแลนด์ แขวงบางนาเหนือ เขตบางนา กรุงเทพฯ 10260
No. 88 SC Group Building, 3rd Floor, The Park Land Rd., Bangna Nuea, Bangna, Bangkok 10260
Tel. +66 2 348 0580 Fax : +66 2 348 0579 Website : www.nfc.co.th

ทะเบียนเลขที่ 0107538000495
Registration No. 0107538000495



เป็นไปตามมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งประกอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสองในสาม (2/3) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุม”

คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณากำหนดค่าตอบแทนกรรมการ ประจำปี 2565 โดยคำนึงถึงความเหมาะสมต่าง ๆ โดยรอบคอบแล้ว ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

ค่าตอบแทนกรรมการบริษัท ประกอบด้วย

องค์ประกอบค่าตอบแทน	ค่าเบี้ยประชุม	
	ปี 2564	ปี 2565 (ปีที่เสนอ)
ค่าตอบแทนกรรมการบริษัท		
1. ค่าเบี้ยประชุม		
- ประธานกรรมการ	16,000 บาท/เดือน	16,000 บาท/เดือน
- รองประธานกรรมการ	13,000 บาท/เดือน	13,000 บาท/เดือน
- กรรมการ	10,000 บาท/เดือน	10,000 บาท/เดือน
2. โบนัสพิเศษ (จากผลการดำเนินงาน)	ไม่มี	ไม่มี
3. สิทธิประโยชน์อื่นๆ	ไม่มี	ไม่มี
ค่าตอบแทนคณะกรรมการชุดย่อย *		
1. ค่าเบี้ยประชุม		
- ประธานกรรมการบริหาร	16,000 บาท/ครั้งการประชุม	16,000 บาท/ครั้งการประชุม
- กรรมการบริหาร	10,000 บาท/ครั้งการประชุม	10,000 บาท/ครั้งการประชุม
- ประธานกรรมการตรวจสอบ	12,000 บาท/ครั้งการประชุม	12,000 บาท/ครั้งการประชุม
- กรรมการตรวจสอบ	10,000 บาท/ครั้งการประชุม	10,000 บาท/ครั้งการประชุม
- ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	12,000 บาท/ครั้งการประชุม	12,000 บาท/ครั้งการประชุม
- กรรมการบริหารความเสี่ยง	10,000 บาท/ครั้งการประชุม	10,000 บาท/ครั้งการประชุม
- ประธานคณะกรรมการสรรหาและ		



บริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน)
NFC PUBLIC COMPANY LIMITED

เลขที่ 88 อาคาร เอสซี กรุ๊ป ชั้น 3 ถนนเดชะพาร์คแลนด์ แขวงบางนาเหนือ เขตบางนา กรุงเทพฯ 10260
No. 88 SC Group Building, 3rd Floor, The Park Land Rd., Bangna Nuea, Bangna, Bangkok 10260
Tel. +66 2 348 0580 Fax : +66 2 348 0579 Website : www.nfc.co.th

ทะเบียนเลขที่ 0107538000495
Registration No. 0107538000495



องค์ประกอบคำตอบแทน	ค่าเบี้ยประชุม	
	ปี 2564	ปี 2565 (ปีที่เสนอ)
พิจารณาคำตอบแทน - กรรมการสรรหาและพิจารณา คำตอบแทน	-ไม่มี- -ไม่มี-	10,000 บาท/ครั้งการ ประชุม 12,000 บาท/ครั้งการ ประชุม 10,000 บาท/ครั้งการ ประชุม 12,000 บาท/ครั้งการ ประชุม 10,000 บาท/ครั้งการ ประชุม
2. โบนัสพิเศษ (จากผลการดำเนินงาน)	-ไม่มี-	-ไม่มี-
3. สิทธิประโยชน์อื่นๆ	-ไม่มี-	-ไม่มี-

ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทจึงเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติคำตอบแทน คณะกรรมการ ประจำปี 2564 ซึ่งเป็นอัตราเดียวกับคำตอบแทนคณะกรรมการ ประจำปี 2565

ประธานฯ กล่าวขอบคุณณัฐวัตร สงเคราะห์ และสอบถามเพิ่มเติมว่า มีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อคิดเห็น หรือข้อซักถามเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวหรือไม่ เมื่อปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหุ้นมีข้อสงสัยเพิ่มเติม ประธานฯ จึงเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติคำตอบแทนคณะกรรมการ ประจำปี 2565 ตามที่นำเสนอ ทั้งนี้ การลงมติในวาระนี้ต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสองในสาม (2/3) ของจำนวนเสียง ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุม



บริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน)
NFC PUBLIC COMPANY LIMITED

เลขที่ 88 อาคาร เอสซี กรุ๊ป ชั้น 3 ถนนเดอะพาร์คแลนด์ แขวงบางนาเหนือ เขตบางนา กรุงเทพฯ 10260
No. 88 SC Group Building, 3rd Floor, The Park Land Rd., Bangna Nuea, Bangna, Bangkok 10260
Tel. +66 2 348 0580 Fax : +66 2 348 0579 Website : www.nfc.co.th

ทะเบียนเลขที่ 0107538000495
Registration No. 0107538000495



มติที่ประชุม: ที่ประชุมนี้มีมติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสองในสาม (2/3) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุม อนุมัติค่าตอบแทนคณะกรรมการ ประจำปี 2565 ตามรายละเอียดที่เสนอข้างต้น ด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

มติ	จำนวนเสียงที่ลงมติ (เสียง)	คิดเป็นร้อยละ (%)
เห็นด้วย	1,055,275,046	100.000000
ไม่เห็นด้วย	-	0.000000
งดออกเสียง	-	0.000000
บัตรเสีย	-	0.000000
รวม	1,055,275,046	100.000000

วาระที่ 8 พิจารณาอนุมัติแต่งตั้งผู้สอบบัญชี ประจำปี 2564 และกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี

ประธานฯ มอบหมายให้คุณณัฐวัตร สงเคราะห์ ผู้ดำเนินการประชุม เป็นผู้ชี้แจงรายละเอียดในวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณณัฐวัตร สงเคราะห์ ผู้ดำเนินการประชุม ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) มาตรา 120 กำหนดว่า “ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปี แต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดจำนวนเงินค่าสอบบัญชีของบริษัทฯ ทุกปี ในการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจะแต่งตั้งผู้สอบบัญชีคนเดิมอีกก็ได้” และตามข้อบังคับของบริษัทฯ ข้อที่ 47 ระบุไว้ว่า “ให้ที่ประชุมสามัญประจำปี แต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดจำนวนเงินค่าสอบบัญชีของบริษัทฯ ทุกปี โดยการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจะแต่งตั้งผู้สอบบัญชีคนเดิมอีกก็ได้”

ในการคัดเลือกผู้สอบบัญชีประจำปี 2565 คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคัดเลือกผู้สอบบัญชีจากบริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด ที่มีความเชี่ยวชาญในวิชาชีพ มีความเป็นอิสระและเป็นกลาง มีประสบการณ์ในงานสอบบัญชี มีความเข้าใจในการตรวจสอบบัญชีและทราบข้อมูลของบริษัทฯ เป็นอย่างดี นอกจากนี้ยังมีการให้บริการที่ดี สามารถให้คำปรึกษาแนะนำที่มีประโยชน์ มีผลงานด้านการตรวจสอบที่มีคุณภาพน่าพอใจ และส่งมอบงานได้รวดเร็วตรงเวลา รวมทั้งบริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด เป็นบริษัทที่ให้บริการที่มีชื่อเสียง มีมาตรฐานการตรวจสอบ เป็นที่ยอมรับอย่างกว้างขวาง คณะกรรมการบริษัทจึงเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ และบริษัทฯ ย่อย ประจำปี 2565



บริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน)
NFC PUBLIC COMPANY LIMITED

เลขที่ 88 อาคาร เอสซี กรุ๊ป ชั้น 3 ถนนเดอะพาร์คแลนด์ แขวงบางนาเหนือ เขตบางนา กรุงเทพฯ 10260
No. 88 SC Group Building, 3rd Floor, The Park Land Rd., Bangna Nuea, Bangna, Bangkok 10260
Tel. +66 2 348 0580 Fax : +66 2 348 0579 Website : www.nfc.co.th

ทะเบียนเลขที่ 0107538000495
Registration No. 0107538000495



ทั้งนี้ บริษัท กรีนทร์ ออดิท จำกัด ได้เสนอผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ตามรายนามต่อไปนี้

- | | | |
|---------------------------|------------------------------------|-------|
| 1. นายโกมินทร์ ลีนปราชาญา | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ | 3675 |
| 2. นายวรพล วิริยะกุลพงษ์ | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ | 11181 |
| 3. นางสาวกชมน ชุ่มห้วน | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ | 11536 |

เป็นผู้สอบบัญชีและแสดงความเห็นเกี่ยวกับงบการเงินของบริษัท และบริษัทย่อย ทั้งนี้ หากมีเหตุทำให้ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตดังกล่าวข้างต้นไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ บริษัท กรีนทร์ ออดิท จำกัด สามารถจัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตอื่นของบริษัท กรีนทร์ ออดิท จำกัด เพื่อทำหน้าที่ดังกล่าวได้

โดยรายละเอียดข้อมูลเกี่ยวกับประวัติและประสบการณ์การทำงานของผู้สอบบัญชีแต่ละท่านปรากฏตามข้อมูลที่บริษัทฯ ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมแล้ว

นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาค่าสอบบัญชีประจำปี 2565 ของบริษัท กรีนทร์ ออดิท จำกัด แล้ว มีความเห็นว่าค่าสอบบัญชีที่เสนอเหมาะสมกับขอบเขตการสอบบัญชี จึงได้นำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณานำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณากำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีประจำปี 2565 เป็นจำนวนเงินไม่เกิน 1,240,000 บาท ซึ่งประกอบด้วย

รายละเอียด	ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี		อัตราค่าตอบแทนเพิ่มขึ้น/(ลดลง) เมื่อเทียบกับปีก่อน	
	2564	2565	บาท	ร้อยละ
1. ค่าตรวจสอบงบการเงินสำหรับปี	748,500	638,500	-110,000	-15%
2. ค่าสอบทานงบการเงินรายไตรมาส	596,500	601,500	5,000	1%
3. ค่าจัดทำงบการเงินและค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบ	เกิดขึ้นจริง	เกิดขึ้นจริง	เกิดขึ้นจริง	เกิดขึ้นจริง
รวมค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี	1,345,000	1,240,000	105,000	-8%



บริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน)
NFC PUBLIC COMPANY LIMITED

เลขที่ 88 อาคาร เอสซี กรุ๊ป ชั้น 3 ถนนเดอะพาร์คแลนด์ แขวงบางนาเหนือ เขตบางนา กรุงเทพฯ 10260
No. 88 SC Group Building, 3rd Floor, The Park Land Rd., Bangna Nuea, Bangna, Bangkok 10260
Tel. +66 2 348 0580 Fax : +66 2 348 0579 Website : www.nfc.co.th

ทะเบียนเลขที่ 0107538000495
Registration No. 0107538000495



โดยค่าตอบแทนดังกล่าว ไม่รวมค่าบริการอื่น ได้แก่ ค่าเดินทาง ค่าที่พัก ค่าเบี้ยเลี้ยง และค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดอื่นๆ เป็นต้น

ประธานฯ กล่าวขอบคุณคุณคุณณัฐวัตร สงเคราะห์ และสอบถามเพิ่มเติมว่า มีผู้ถือหุ้นท่านใดมีข้อคิดเห็นหรือข้อซักถามเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวหรือไม่ เมื่อปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหุ้นมีข้อสงสัยเพิ่มเติม ประธานฯ จึงเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ประจำปี 2565 และกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี ประจำปี 2565 ตามที่นำเสนอ ทั้งนี้ การลงมติในวาระนี้ต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

มติที่ประชุม: ที่ประชุมนี้มีมติเป็นเอกฉันท์ อนุมัติแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯประจำปี 2564 โดยอนุมัติให้

- | | | |
|--------------------------|------------------------------------|-------|
| 1. นายโกมินทร์ ลีนปราชญา | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ | 3675 |
| 2. นายวรพล วิริยะกุลพงษ์ | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ | 11181 |
| 3. นางสาวกชมน ชุ่มห้วน | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ | 11536 |

เป็นผู้สอบบัญชีทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของบริษัทฯ และอนุมัติกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีประจำปี 2565 เป็นจำนวนเงินไม่เกิน 1,240,000 บาท ตามรายละเอียดที่เสนอข้างต้น ด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

มติ	จำนวนเสียงที่ลงมติ (เสียง)	คิดเป็นร้อยละ (%)
เห็นด้วย	1,055,275,046	100.000000
ไม่เห็นด้วย	-	0.000000
งดออกเสียง	-	0.000000
บัตรเสีย	-	0.000000
รวม	1,055,275,046	100.000000



บริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน)
NFC PUBLIC COMPANY LIMITED

เลขที่ 88 อาคาร เอสซี กรุ๊ป ชั้น 3 ถนนเดอะพาร์คแลนด์ แขวงบางนาเหนือ เขตบางนา กรุงเทพฯ 10260
No. 88 SC Group Building, 3rd Floor, The Park Land Rd., Bangna Nuea, Bangna, Bangkok 10260
Tel. +66 2 348 0580 Fax : +66 2 348 0579 Website : www.nfc.co.th

ทะเบียนเลขที่ 0107538000495
Registration No. 0107538000495



วาระที่ 9 พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

ประธานฯ แจ้งต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นว่า ขณะนี้วาระต่างๆ ที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมได้รับการพิจารณาจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นเสร็จสิ้นแล้ว ในวาระนี้เป็นการเปิดโอกาสให้กับผู้ถือหุ้นที่มีคำถาม หรือต้องการแสดงความคิดเห็นต่อคณะกรรมการบริษัทเพิ่มเติม เมื่อปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดมีคำถาม หรือต้องการแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม ประธานฯ จึงกล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นทุกท่านที่สละเวลาเข้าร่วมประชุม และขอปิดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2565

ปิดการประชุมเวลา 10.38 น.

ขอรับรองว่ามติข้างต้นถูกต้องตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น

พลเอก

(มนตรี สังขทรัพย์)

ประธานคณะกรรมการ

บริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน)

(นายณัฐวัตร สงเคราะห์)

บริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน)

ผู้บันทึกการประชุม

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

เกี่ยวกับ

รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในการต่อสัญญาเช่าที่ดินกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

เสนอต่อ

ผู้ถือหุ้นของบริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน)



จัดทำโดย



บริษัทหลักทรัพย์ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน)

7 มิถุนายน 2565

สารบัญ

	หน้า
บทนำ	1
บทสรุปผู้บริหาร (Executive Summary)	3
ส่วนที่ 1 รายละเอียดโดยทั่วไปของรายการ	9
1.1 ลักษณะและรายละเอียดของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์	9
1.1.1 วัตถุประสงค์ และที่มาของรายการ	9
1.1.2 ลักษณะทั่วไปของรายการ	10
1.1.3 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ	10
1.1.4 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง และลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างกัน	10
1.1.5 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา ประเภทและขนาดของรายการ	12
1.1.6 ประเภทและขนาดของรายการ	13
1.1.7 มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	14
1.1.8 เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน	14
1.1.9 เงื่อนไขการชำระเงิน	14
1.1.10 แหล่งเงินทุนและความเพียงพอของแหล่งเงินทุน	14
1.1.11 เงื่อนไขในการทำรายการ	15
1.1.12 ความเห็นของกรรมการบริษัทที่เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ	15
1.1.13 ความเห็นของกรรมการตรวจสอบ และ/หรือกรรมการบริษัท ที่แตกต่างจากความเห็นของ คณะกรรมการบริษัท	15
1.1.14 สรุปสาระสำคัญของสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการในครั้งนี้	15
1.2 ข้อมูลของบริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน)	16
1.3 สรุปรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัทฯ โดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ	16
ส่วนที่ 2 ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์	17
2.1 วัตถุประสงค์ในการเข้าทำรายการ	17
2.2 ข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการ	18
2.2.1 ข้อดีของการเข้าทำรายการ	18
2.2.2 ข้อด้อยของการเข้าทำรายการ	20
2.3 ข้อดีและข้อด้อยของการไม่เข้าทำรายการ	21
2.3.1 ข้อดีของการไม่เข้าทำรายการ	21
2.3.2 ข้อด้อยของการไม่เข้าทำรายการ	21

	หน้า
2.4 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการ	21
ส่วนที่ 3 ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการศึกษาความสมเหตุสมผลของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และความเหมาะสมของเงื่อนไขของรายการ	25
3.1 การเปรียบเทียบอัตราค่าเช่าของพื้นที่ดังกล่าวกับข้อมูลตลาดเปรียบเทียบอ้างอิงจากการสำรวจโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ	26
3.2 การประเมินความคุ้มค่าของการเข้าทำสัญญาเช่าที่ดิน บนสมมติฐานที่ว่าบริษัทฯ จะดำเนินธุรกิจบนที่ดินเช่าอย่างต่อเนื่องตลอดระยะเวลา 30 ปี	28
3.2.1 สมมติฐานสำคัญที่ใช้ในการประมาณการทางการเงิน	28
3.2.2 ผลการประเมินมูลค่าด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด	55
3.3 ความเหมาะสมของเงื่อนไขของการทำรายการ	62
ส่วนที่ 4 สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์	63
เอกสารแนบ 1 ภาพรวมการประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงานรวมของบริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “NFC”)	
เอกสารแนบ 2 สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน)	
เอกสารแนบ 3 สรุปพื้นที่เช่าของบริษัท	
เอกสารแนบ 4 ภาพรวมอุตสาหกรรมและการวิเคราะห์อุตสาหกรรม	

คำย่อ (ABBREVIATION)

ชื่อย่อ	ชื่อเต็ม
สำนักงาน ก.ล.ต.	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ตลาดหลักทรัพย์ฯ	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการ ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งหลักทรัพย์ และประกาศคณะกรรมการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและ การปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่าย ไปซึ่งหลักทรัพย์ พ.ศ.2547 และที่แก้ไขเพิ่มเติม
ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระหรือ “I V Global” หรือ “IFA”	บริษัทหลักทรัพย์ ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน) I V Global Securities Public Company Limited
“กนอ.” หรือ “IEAT”	การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย
“บริษัทฯ” หรือ “NFC”	บริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน)
NFCW	บริษัท เอ็นเอฟซีดับบลิว จำกัด
“สัญญาเช่าที่ดินฯ”	สัญญาเช่าที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม ของบริษัทฯ กับการนิคม อุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยเป็นระยะเวลา 30 ปี
“สัญญาเช่าฉบับเดิม”	สัญญาเช่าที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมบนที่ดินแปลงที่ I-20/1 ของบริษัทฯ กับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยเป็น ระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดวันที่ 17 กันยายน 2565
“สัญญาทำเทียบเรือ”	สัญญาร่วมดำเนินงานเพื่อการพัฒนาพื้นที่ก่อสร้างท่าเทียบเรือ นิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดของบริษัทฯ กับการนิคม อุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เป็นระยะเวลา 30 ปี (รวมถึง บันทึกรื้อถอนเพิ่มเติม)
“ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน”	บริษัทประเมินทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
Discounted Cash Flows (DCF)	วิธีคิดลดกระแสเงินสด
Free Cash Flow to Equity (FCFE)	กระแสเงินสดอิสระของผู้ถือหุ้น
Ke	ต้นทุนทางการเงินของส่วนของผู้ถือหุ้น
MIT	ท่าเรืออุตสาหกรรมมาบตาพุด (Map Ta Phut Industrial Terminal)
Sensitivity Analysis	การวิเคราะห์ความไว

ที่ รธ. 61/2565

วันที่ 7 มิถุนายน 2565

เรื่อง รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์
ของบริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน)

เรียน กรรมการตรวจสอบ และผู้ถือหุ้น
บริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน)

เอกสารแนบ: 1) ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และผลการดำเนินงานของบริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน)
2) สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระของบริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน)
3) สรุปพื้นที่เช่าของบริษัทฯ
4) ภาพรวมอุตสาหกรรมและการวิเคราะห์อุตสาหกรรม

อ้างอิง: 1) มติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2565 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม 2565
2) สารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน) ฉบับวันที่ 13 พฤษภาคม 2565
3) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) ของบริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน) สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564
4) งบการเงินรวมของบริษัทฯ ที่ผ่านการตรวจสอบแล้ว หรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัทฯ สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 – 2564 และงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565
5) หนังสือรับรอง หนังสือบริคณห์สนธิ ข้อมูล และเอกสารอื่นๆ ที่เผยแพร่ต่อสาธารณะตลอดจนการสัมภาษณ์ผู้บริหาร และเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องของบริษัทฯ
6) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยบริษัท เช่าทีอีเอส เอเซีย อินเทอร์เน็ตเซ็นแนล จำกัด ฉบับลงวันที่ 6 พฤษภาคม 2565
7) เอกสารข้อมูล และสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ
8) ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ของกิจการ
9) ข้อมูลและเอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องจากบริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

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 และการให้ความเห็นนี้เป็นการพิจารณาจากสภาวะและข้อมูลที่สามารถรับรู้ได้ในปัจจุบัน ณ วันที่จัดทำรายงานฉบับนี้ ทั้งนี้ หากมีการเปลี่ยนแปลงใด ๆ หรือเกิดเหตุการณ์ใด อาจส่งผลกระทบต่อความสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจและประมาณการทางการเงินของบริษัทฯ รวมถึงการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นต่อรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวได้ ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่มีภาระผูกพันในการปรับปรุงความเห็นต่อการทำการรายการดังกล่าวให้เป็นปัจจุบัน หรือทบทวนหรือยืนยันความเห็นดังกล่าวแต่อย่างใด

ในการให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงความสมเหตุสมผลของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ประกอบกับปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาข้อมูลดังกล่าวด้วยความรอบคอบ และสมเหตุสมผลตามมาตรฐานของผู้ประกอบวิชาชีพพึงกระทำ

เอกสารแนบท้ายรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้ ถือเป็นส่วนหนึ่งของรายงานความเห็นและเป็นข้อมูลที่คณะกรรมการตรวจสอบและผู้ถือหุ้นควรพิจารณาร่วมกับรายงานความเห็นฉบับนี้ด้วย

บทสรุปผู้บริหาร (Executive Summary)

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 3/2565 ของบริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม 2565 ได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าทำสัญญาต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด (“**สัญญาเช่าที่ดิน**”) กับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (“**กนอ.**”) หมายเลขแปลงที่ดิน I-20/1 เขตอุตสาหกรรมทั่วไป เนื้อที่ประมาณ 276 ไร่ -0- งาน 37.16 ตารางวา ต่อไปอีก 30 ปี เพื่อให้บริษัทฯ สามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง โดยมีมูลค่าสิ่งตอบแทนรวมประมาณ 3,921.43 ล้านบาท ซึ่งคำนวณจากค่าเช่าที่ดินระยะเวลา 30 ปี ตามประกาศอัตราค่าเช่าที่ดินของ กนอ.

โดยการเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว ถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“**ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์**”) โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 98.30 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน และจัดเป็นรายการประเภทที่ 1 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์โดยมีมูลค่าขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 50 หรือสูงกว่า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 100 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 และบริษัทฯ ไม่มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์อื่นในช่วงระหว่าง 6 เดือนที่ผ่านมา ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่เปิดเผยข้อมูลตามสารสนเทศที่กำหนด แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อการทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์โดยต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนโดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

ดังนั้นการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ทำให้บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) เปิดเผยแพร่สารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์
- (2) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ โดยผู้ถือหุ้นจะต้องมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนโดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย
- (3) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อแสดงความเห็นเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ รวมทั้งจัดส่งความเห็นดังกล่าวต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์ฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 3/2565 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม 2565 ได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2565 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 23 มิถุนายน 2565 เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว

อนึ่ง ในการพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ผู้ถือหุ้นสามารถพิจารณาข้อมูล เหตุผลประกอบ และความเห็นในประเด็นต่าง ๆ ตามที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้นำเสนอไว้ในรายงานฉบับนี้ อย่างไรก็ตามการตัดสินใจอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้นั้นขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

บริษัทหลักทรัพย์ ไอ วิ โกลบอล จำกัด (มหาชน) (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ” หรือ “IFA”) ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่ได้รับการแต่งตั้งโดยบริษัทฯ ได้พิจารณาข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ และ บริษัทที่เกี่ยวข้อง ราคาและเงื่อนไขในสาระสำคัญเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน) และพิจารณาถึงความเหมาะสมผลของการเข้าทำรายการ และความเหมาะสมของราคาของการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ ประกอบกับพิจารณาถึงประโยชน์ ผลกระทบ ปัจจัยเสี่ยง ข้อดี และข้อด้อยของการเข้าทำรายการ โดยสรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้ดังนี้

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความเหมาะสมผลของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการการเข้าทำสัญญาต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด กับกนอ. สำหรับหมายเลขแปลงที่ดิน I-20/1 เขตอุตสาหกรรมทั่วไป เนื้อที่ประมาณ 276 ไร่ -0- งาน 37.16 ตารางวา ซึ่งจะหมดอายุสัญญาเช่าที่ดินในวันที่ 17 กันยายน 2565 และมีความประสงค์ที่จะต่อสัญญาเช่าดังกล่าวออกไปอีก 30 ปี โดยมีค่าเช่าที่ดินรวมเท่ากับ 3,921.43 ล้านบาท ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจในปัจจุบันของบริษัทฯ เพื่อให้บริษัทฯ สามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง และบริษัทฯ มีแผนที่จะขยายธุรกิจด้านโครงการลานประกอบโครงสร้างและระบบท่อ ลานเรือ/ตัดแยกชิ้นส่วนท่อลำเลียง โครงสร้างแท่นขุดเจาะน้ำมัน บนพื้นที่ที่เช่าดังกล่าว เนื่องจากกิจการดังกล่าวมีแนวโน้มขยายตัวจากการขยายตัวของตลาดโลกและภูมิภาค โดยเฉพาะลานประกอบโครงสร้างและระบบท่อที่มีการประกอบโครงสร้างขนาดใหญ่ ขนถ่ายผ่านท่าเรือเพื่อส่งออกไปยังต่างประเทศ (Module Construction, Fabrication, Assembly and Installation) รวมทั้งการซ่อมบำรุงและปรับปรุงโครงสร้างและระบบท่อ (Module Maintenance, Modification and Improvement) ซึ่งมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นตามการพัฒนาของเทคโนโลยี ทั้งในส่วนของการผลิตปิโตรเลียม รวมทั้งก๊าซธรรมชาติ และพลังงานทดแทน เช่น กังหันลมขนาดใหญ่ เป็นต้น ซึ่งจะช่วยส่งเสริมอุตสาหกรรมต่อเนื่องภายในประเทศ รวมทั้งการจ้างงานและการกระจายรายได้สู่ชุมชน ซึ่งภายหลังการเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทฯ สามารถให้บริการพื้นที่ให้แก่ลูกค้าได้หลากหลายธุรกิจและเพิ่มรายได้ให้แก่บริษัทฯ เนื่องจากพื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดเป็นพื้นที่ที่ได้รับความนิยมจากผู้ประกอบการหลายแห่ง รวมทั้งเป็นโอกาสที่จะได้รับผลตอบแทนที่ดี เพิ่มโอกาสในการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ และสามารถดำเนินธุรกิจให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้ อีกทั้งยังเป็นการเข้าทำรายการที่มีผลตอบแทนที่คุ้มค่า ซึ่งจะก่อให้เกิดประโยชน์กับบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นในระยะยาว

บริษัทฯ มีความต้องการจะต่อสัญญาเช่าพื้นที่ในครั้งนี้ โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อใช้พื้นที่ในการดำเนินธุรกิจเคมีภัณฑ์ และให้บริการพื้นที่กับลูกค้า และ/หรือผู้ประกอบการรายอื่นที่ต้องการใช้บริการพื้นที่ส่วนที่เหลือของบริษัทฯ ทั้งในส่วนที่เป็นการให้บริการพื้นที่ระยะสั้น และการให้บริการพื้นที่ระยะยาว เพื่อให้เกิดการใช้ประโยชน์บนพื้นที่สูงสุด โดยในปัจจุบันบริษัท เอ็นเอฟซีดับบลิว จำกัด “NFCW” ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้มีการให้บริการพื้นที่ในระยะเวลา 10 ปี กับลูกค้าจำนวน 2 รายบนพื้นที่จำนวน 50-1-44 ไร่ และจำนวน 166-1-88 ไร่ ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 100 ของอัตราการใช้บริการพื้นที่ของ NFCW และจากข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทฯ ยังคงมีลูกค้ารายอื่นอีกจำนวน 2-3 ราย ซึ่งได้มีการติดต่อ และแจ้งความประสงค์ขอใช้บริการพื้นที่กับทางบริษัทฯ และขณะนี้อยู่ระหว่างการเจรจาในรายละเอียดของพื้นที่ ทั้งนี้จากข้อมูลผู้เช่าที่ติดต่อกับบริษัทฯ โดยตรง และข้อมูลของผู้เช่าให้บริการพื้นที่ผ่านทาง NFCW บริษัทฯ ได้เล็งเห็นถึงโอกาสในการสร้างรายได้ที่เพิ่มขึ้นจากการให้บริการพื้นที่ในครั้งนี้ ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการต่อสัญญาเช่ากับกนอ. ในครั้งนี้ มีความเป็นไปได้ที่บริษัทฯ จะสามารถหาผู้ให้บริการพื้นที่ได้ในอนาคต โดยพิจารณาจากลูกค้าที่แจ้งความประสงค์มายังบริษัทฯ ในปัจจุบัน และความต้องการใช้พื้นที่ของลูกค้าของ NFCW ซึ่งจะสามารถสร้างประโยชน์ในระยะยาวให้กับบริษัทฯ ได้

ทั้งนี้ ในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัทฯ มีแผนที่ใช้แหล่งเงินทุนจากกระแสเงินสดภายในของบริษัทฯ และ/หรือ อาจพิจารณาแหล่งเงินทุนต่างๆ ตามความจำเป็นและเหมาะสม เช่น การจัดหาเงินกู้จากสถาบันการเงิน เป็นต้น ซึ่งจะทำให้ บริษัทฯ ต้องแบกรับหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยและมีค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยซึ่งทำให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงที่เพิ่มมากขึ้น นอกจากนี้ หาก กนอ. มีการเปลี่ยนแปลงนโยบาย หรืออัตราค่าเช่าอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในอนาคต อย่างไรก็ตามที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการเข้าทำรายการในครั้งนี้เป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ที่ให้ผลตอบแทนที่คุ้มค่า จากการจัดทำประมาณการรายได้ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์บนพื้นที่เช่าที่บริษัทฯ มีความประสงค์จะต่อสัญญาเช่าออกไปอีก 30 ปี ส่งผลให้มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิในส่วนของผู้ถือหุ้น (Equity NPV) ของบริษัทฯ มีจำนวนประมาณ 49.78 – 232.76 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหุ้น (Equity IRR) เท่ากับร้อยละ 18.61 – 30.23 เมื่อเปรียบเทียบกับอัตราต้นทุนทางการเงินของส่วนของผู้ถือหุ้น (Cost of Equity: Ke) ที่อยู่ที่ร้อยละ 13.92 ยังคงเป็นอัตราผลตอบแทนที่สูงกว่าต้นทุนส่วนของผู้ถือหุ้น โดยมีระยะเวลาคืนทุนให้ผู้ถือหุ้น (Equity Payback Period) ที่ 5.18 – 5.84 ปี ดังนั้นการเข้าทำรายการการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินในครั้งนี้ให้ผลตอบแทนที่คุ้มค่า และ สูงกว่าต้นทุนทางการเงินของส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด กับ กนอ. ในครั้งนี้ ประกอบด้วย

- 1) ความเสี่ยงจากผลประกอบการไม่เป็นไปตามคาดการณ์ เนื่องจากต่อสัญญาเช่าช้ากว่าที่กำหนดไว้ ซึ่งตามที่บริษัทฯ แจ้งความประสงค์กับ กนอ. ในการขอต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่ดินของบริษัทฯ หมายเลขแปลงที่ดิน I-20/1 เขต อุตสาหกรรมทั่วไป เนื้อที่ประมาณ 276 ไร่ -0- งาน 37.16 ตารางวา โดยการต่ออายุการเช่าพื้นที่ดินดังกล่าวนั้น จำเป็นต้องดำเนินการยื่นคำขอต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินก่อนหมดสัญญา 6 เดือน ซึ่งสัญญาเช่าที่ดินของบริษัทฯ จะหมดอายุในวันที่ 17 กันยายน 2565 ทั้งนี้ ภายในกำหนดระยะเวลาดังกล่าว หาก กนอ. มีการเปลี่ยนแปลงนโยบาย หรือผลกระทบอื่นใดอาจมีความเสี่ยงที่บริษัทฯ ไม่สามารถทำการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินล่วงหน้าก่อนหมดสัญญา 6 เดือนได้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของบริษัทฯ ที่มีการใช้ประโยชน์พื้นที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดในการดำเนินธุรกิจหลักของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีการแจ้งความประสงค์ในการขอต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินกับทาง กนอ. ไว้ล่วงหน้าแล้ว โดยทาง กนอ. พิจารณา และมีหนังสือแจ้งกลับมายังบริษัทฯ แล้วว่าไม่ขัดข้องที่ บริษัทฯ จะขอต่ออายุการเช่าพื้นที่ดินดังกล่าวข้างต้น ทั้งนี้ บริษัทฯ จะมีการดำเนินการและติดตามให้การยื่นคำขอต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขของ กนอ. ต่อไป
- 2) ความเสี่ยงจากข้อจำกัดของสัญญาเช่าที่ดินระยะยาว เนื่องจากการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดจากการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เพื่อประกอบกิจการนำเข้าและจำหน่ายเคมีภัณฑ์ต่างๆ และรวมถึง การขยายธุรกิจด้านโครงการลานประกอบโครงสร้างและระบบท่อ ลานรื้อ/ตัดแยกชิ้นส่วนท่อลำเลียง โครงสร้างแท่น ขุดเจาะน้ำมัน บนพื้นที่ที่เหลือของบริษัทฯ ซึ่งสัญญาเช่าดังกล่าวทาง กนอ. พิจารณาให้เช่าต่อไปได้อีก 30 ปี ตาม อัตราค่าเช่าและเงื่อนไขที่ กนอ. ได้ประกาศกำหนด ดังนั้น จึงทำให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงในเรื่องของอัตราค่าเช่าใหม่ที่ อาจกระทบต่อต้นทุนและค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ ที่จะเกิดขึ้นในอนาคตภายใน 30 ปีข้างหน้า อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ จัดให้มีการประมาณการของอัตราค่าเช่าที่ดินตามประกาศของ กนอ. และคอยติดตามประกาศต่างๆ ที่อาจจะ เกิดขึ้นใหม่ในอนาคตจาก กนอ. อย่างใกล้ชิด

- 3) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติส่งผลกระทบต่อการใช้พื้นที่ของบริษัทฯ เนื่องจากการขอต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่ดินกับทางกนอ. เป็นการเสริมให้กิจการของบริษัทฯ สามารถดำเนินการได้อย่างต่อเนื่อง โดยลูกค้าบางส่วนของบริษัทฯ เป็นผู้ประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับแท่นขุดเจาะน้ำมัน และส่งออกสินค้าไปยังต่างประเทศ ดังนั้น การเกิดภัยธรรมชาติ เช่น พายุ อุทกภัย และแผ่นดินไหว จะส่งผลกระทบต่อธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับแท่นขุดเจาะน้ำมัน รวมถึงการส่งออกสินค้าไปยังต่างประเทศ เหตุการณ์ดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่ออัตราการใช้บริการพื้นที่และราคาค่าใช้บริการพื้นที่ไม่เป็นตามที่บริษัทฯ คาดการณ์ไว้ สำหรับความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อาจเป็นความเสี่ยงในระยะสั้นที่อาจเกิดขึ้นได้ เนื่องจากกลุ่มลูกค้าของกิจการส่วนหนึ่งเป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจอยู่บริเวณอ่าวไทย ซึ่งอาจได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติ หรือภัยธรรมชาติ อย่างไรก็ตามบริษัทฯ และลูกค้าได้มีการประชุม และวางแผนบริหารจัดการเกี่ยวกับการนำสินค้าขึ้นมายังฝั่งแผ่นดิน และติดตามสถานการณ์การเปลี่ยนแปลงจากภัยธรรมชาติอย่างใกล้ชิด ซึ่งจะสามารถลดความเสี่ยงในประเด็นนี้ลงได้
- 4) ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงลูกค้ารายใหญ่ เนื่องจากธุรกิจจำหน่ายเคมีภัณฑ์ของบริษัทฯ บริษัทฯ จำหน่ายสินค้าให้กับลูกค้ารายใหญ่อันดับ 2 ราย ในสัดส่วนประมาณร้อยละ 50 ของรายได้จากการจำหน่ายเคมีภัณฑ์ ดังนั้นหากลูกค้าทั้ง 2 รายข้างต้นหยุด หรือลดการสั่งซื้อสินค้าจะส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม ลูกค้าทั้ง 2 รายดังกล่าว มีความสัมพันธ์ที่ดีกับบริษัทฯ มายาวนานกว่า 10 ปี โดยบริษัทฯ ได้สร้างความเชื่อมั่นและได้รับความไว้วางใจจากลูกค้า พร้อมทั้งมีมาตรการในการติดตาม และบริหารจัดการการซื้อขายสินค้าของลูกค้าทั้ง 2 รายอย่างต่อเนื่อง ดังนั้นโอกาสที่บริษัทจะสูญเสียลูกค้ารายดังกล่าว จึงมีความเป็นไปได้ค่อนข้างยาก
- 5) ความเสี่ยงจากการใช้บริการพื้นที่ของลูกค้าลดลง ในการต่อสัญญาเช่าที่ดินกับ กนอ. ในครั้งนี้ บริษัทฯ จะต้องชำระค่าเช่าให้กับกนอ. ในอัตราที่สูงกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับสัญญาเช่าพื้นที่ฉบับเดิม ดังนั้นหากบริษัทฯ ไม่สามารถหาลูกค้า หรือให้บริการพื้นที่กับลูกค้าได้ตามแผนงาน หรือประมาณการที่วางไว้ ส่งผลให้บริษัทฯ อาจมีผลประกอบการที่ขาดทุนในอนาคต ทั้งนี้ จากการสอบถามประมาณการ และการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ ปัจจุบันบริษัทฯ อยู่ระหว่างการเจรจากับลูกค้ารายใหญ่อันดับ 1 รายที่จะขอทำสัญญาเช่าระยะยาวเพื่อขอใช้บริการพื้นที่กับทางบริษัทฯ โดยคาดว่าจะใช้พื้นที่ประมาณ 100,464 ตารางเมตร (62.79 ไร่) (ลูกค้าสัญญาเช่าระยะยาวรายที่ 2) และมีลูกค้าอีก 1 รายที่มีการส่งหนังสือแจ้งความประสงค์ของใช้พื้นที่จำนวนพื้นที่ประมาณ 48,000 ตารางเมตร (30 ไร่) (ลูกค้าสัญญาเช่าระยะยาวรายที่ 1) และมีจำนวน 2-3 รายอยู่ระหว่างการเจรจาต่อรองในรายละเอียดของสัญญาเช่า อาทิ พื้นที่ที่ใช้ อัตราค่าบริการ รวมถึงรายละเอียดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งฝ่ายบริหารของบริษัทฯ ได้มีการติดตามผลการหารือ และความคืบหน้าของลูกค้าแต่ละรายอย่างต่อเนื่อง เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดความเสี่ยงจากการใช้บริการพื้นที่ของลูกค้าลดลงดังกล่าว

(รายละเอียดเพิ่มของการให้บริการพื้นที่ปรากฏตามส่วนที่ 3 หัวข้อ 2.2. รายได้จากการให้บริการของรายงานฯ ฉบับนี้)

- 6) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงหลักเกณฑ์และเงื่อนไขในการเช่าที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด เนื่องจากปัจจุบันบริษัทฯ มีการชำระค่าเช่าตามหลักเกณฑ์ของนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยกำหนด โดยหากทางนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยมีการเปลี่ยนแปลงมาตรการ หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขต่างๆ อาจทำให้บริษัทฯ ได้รับผลกระทบและจะทำให้ประมาณการทางการเงินของบริษัทฯ ไม่เป็นไปตามคาดการณ์ไว้ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้มีมาตรการในการติดตามกฎเกณฑ์กฎระเบียบและประกาศที่มีการออกใหม่ และมีผลกระทบหรือเกี่ยวข้องทั้งภายในและภายนอกอย่างต่อเนื่อง

- 7) ความเสี่ยงจากการที่ไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น เนื่องจากการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ที่จะจัดขึ้นในวันที่ 23 มิถุนายน 2565 ในวาระที่ 2 เกี่ยวกับรายได้ได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ หากวาระดังกล่าวไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุม กิจการอาจไม่สามารถดำเนินการตามแผนที่วางไว้ โดยอาจต้องพิจารณาหาพื้นที่ดินอื่นๆ ส่งผลให้บริษัท ไม่สามารถระดมทุนตามแผนที่วางไว้ภายในปี 2565 ได้

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงความสมเหตุสมผลของการเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินในครั้งนี้ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้เปรียบเทียบอัตราค่าเช่าของพื้นที่ดังกล่าวกับข้อมูลตลาดเปรียบเทียบอ้างอิงจากการสำรวจโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ ซึ่งค่าเช่าที่บริษัท จะเข้าทำรายการในครั้งนี้ เป็นค่าเช่าที่ใกล้เคียงกับค่าเช่าพื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรมที่คล้ายคลึงกัน ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าค่าเช่าที่จะเข้าทำรายการในครั้งนี้สามารถเทียบเคียงกับอัตราค่าเช่าในตลาด ณ ปัจจุบันได้

สำหรับการพิจารณาความคุ้มค่าของการเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินบนสมมติฐานที่ว่าบริษัท จะดำเนินธุรกิจบนที่ดินเช่าอย่างต่อเนื่องตลอดระยะเวลา 30 ปี ด้วยวิธีการประเมินมูลค่าที่สามารถสะท้อนถึงผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นจะได้รับจากการเข้าทำสัญญาเช่าที่ดิน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า กรณีฐาน (Base Case) มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิส่วนของผู้ถือหุ้น (Equity NPV) เท่ากับ 138.05 ล้านบาท และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหุ้น (Equity IRR) เท่ากับร้อยละ 24.52 ทั้งนี้ หากมีการเปลี่ยนแปลงใดๆ ที่เกิดขึ้นในอนาคต อันมีผลกระทบต่อสมมติฐานดังกล่าว อาจส่งผลให้ผลประโยชน์ในอนาคตของบริษัท ไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์หรือทำให้ตัวแปรต่างๆ ที่ใช้ในการประเมินมูลค่าเปลี่ยนแปลงไป และอาจส่งผลต่อเนื่องให้มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิส่วนของผู้ถือหุ้น (Equity NPV) และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหุ้น (Equity IRR) ที่ประเมินได้ตามวิธีนี้เปลี่ยนแปลงไปด้วยเช่นกัน

ทั้งนี้ เพื่อประเมินความเป็นไปได้ของผลลัพธ์ต่อสมมติฐานในวิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis) ของการประเมินความสมเหตุสมผลของราคายุติธรรมบนกรณีฐาน เพื่อให้ครอบคลุมถึงช่วงของผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้น โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ปัจจัยที่อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรม มี 2 ปัจจัยคือ (1) การเปลี่ยนแปลงของกำไรขั้นต้น และ (2) ต้นทุนทางการเงินส่วนของผู้ถือหุ้น (Cost of Equity: Ke) ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้กำหนดให้มีการเปลี่ยนแปลงของกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้น/ลดลงร้อยละ 0.50 เพื่อให้ครอบคลุมช่วงความเป็นไปได้ของการเปลี่ยนแปลงอัตราค่าบริการที่อาจเกิดขึ้น และ กำหนดการเปลี่ยนแปลงของต้นทุนทางการเงินส่วนของผู้ถือหุ้น (Cost of Equity: Ke) เพิ่มขึ้น/ลดลง ร้อยละ 0.50 เนื่องจากต้นทุนทางการเงินส่วนของผู้ถือหุ้นอาจมีความผันผวน จากอัตราผลตอบแทนปราศจากความเสี่ยง ค่าความแปรปรวนของกิจการต่อตลาดหลักทรัพย์ และผลตอบแทนของตลาดฯ ซึ่งจะได้มูลค่ายุติธรรมโดยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระส่วนของผู้ถือหุ้น (Equity NPV) เท่ากับ 49.78 – 232.76 ล้านบาท อัตราผลตอบแทนสำหรับผู้ถือหุ้น (Equity IRR) เท่ากับร้อยละ 18.61 – 30.23 และระยะเวลาคืนทุนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 5.18 – 5.84 ปี

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์ในกรณีที่ลูกค้าระยะยาวมาใช้พื้นที่เปลี่ยนแปลงไปจากกรณีฐาน โดยสามารถเกิดขึ้นได้จากการเปลี่ยนแปลงของขนาดการใช้พื้นที่ที่ตกลงกันจากที่ได้เจรจากันไว้ หรือเกิดจากการเปลี่ยนแปลงเป็นลูกค้าระยะยาวรายอื่นแทนหากลูกค้าระยะยาวที่เจรจากันรายแรกสละสิทธิ์ เป็นต้น โดยได้วิเคราะห์กรณีหากมีการใช้พื้นที่ลดลงร้อยละ 25 ซึ่งจะมีอัตราการใช้พื้นที่ทั้งหมด (รวมส่วนที่ทำธุรกิจอยู่ในปัจจุบัน) เหลือร้อยละ 79.02 จากกรณีฐานที่ร้อยละ 86.97 จะได้อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนสำหรับผู้ถือหุ้น (Equity IRR) เท่ากับร้อยละ 16.41 ซึ่งยังคงเป็นอัตราผลตอบแทนที่สูงกว่าต้นทุนส่วนของผู้ถือหุ้น (Ke) ที่ร้อยละ 13.92 และมีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิในส่วนของ

ผู้ถือหุ้นเป็นบวก คิดเป็นมูลค่าเท่ากับ 25.46 ล้านบาท ซึ่งยังคงมีความเป็นไปได้ในการลงทุน อีกทั้ง ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) ยังคงอยู่ที่ประมาณ 5.49 ปี ซึ่งไม่ได้เปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ แต่ในทางกลับกัน หากลูกค้าระยะยาวมาใช้พื้นที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 25 ทำให้มีอัตราการใช้พื้นที่ทั้งหมดเป็นร้อยละ 94.92 จะได้อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนสำหรับผู้ถือหุ้น (Equity IRR) เท่ากับร้อยละ 30.90 และมีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิในส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 250.24 ล้านบาท

จากการวิเคราะห์ค่าความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis) ดังกล่าวข้างต้น มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิในส่วนของผู้ถือหุ้นเป็นบวก รวมถึงอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหุ้นสูงกว่าต้นทุนส่วนของผู้ถือหุ้น (K_e) **ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่า การต่อสัญญาเช่าที่ดินฯ ดังกล่าว มีความเหมาะสม และคุ้มค่าในการลงทุน**

จากการพิจารณาเงื่อนไขในการเข้าทำรายการของบริษัทฯ ในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขการเข้าทำรายการภายหลังการได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีความเหมาะสม เนื่องจากเป็นไปตามเงื่อนไขปกติธุรกิจที่มีได้มีเงื่อนไขใดที่จะทำให้บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เสียประโยชน์

และจากการพิจารณาข้อมูลและเหตุผลที่กล่าวในรายงานฉบับนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ผู้ถือหุ้นควร**อนุมัติ**การเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ฯ ในครั้งนี้

อนึ่ง ในการพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ผู้ถือหุ้นสามารถพิจารณาข้อมูล เหตุผลประกอบ และความเห็นในประเด็นต่าง ๆ ตามที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้นำเสนอไว้ในรายงานฉบับนี้ อย่างไรก็ตามการตัดสินใจอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

โดยรายละเอียดประกอบความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ สามารถสรุปได้ดังนี้

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

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 3/2565 ของบริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม 2565 ได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าทำสัญญาต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด (“การเข้าทำสัญญาเช่าที่ดิน”) กับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (“กนอ.”) หมายเลขแปลงที่ดิน I-20/1 เขตอุตสาหกรรมทั่วไป เนื้อที่ประมาณ 276 ไร่ -0- งาน 37.16 ตารางวา ต่อไปอีก 30 ปี เพื่อให้บริษัทฯ สามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง โดยมีมูลค่าสิ่งตอบแทนรวมประมาณ 3,921.43 ล้านบาท ซึ่งคำนวณจากค่าเช่าที่ดินระยะเวลา 30 ปี ตามประกาศอัตราค่าเช่าที่ดินของ กนอ.

โดยการเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว ถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งหลักทรัพย์ ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งหลักทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งหลักทรัพย์”) โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 98.30 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน และจัดเป็นรายการประเภทที่ 1 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งหลักทรัพย์ โดยมีมูลค่าขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 50 หรือสูงกว่า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 100 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 และบริษัทฯ ไม่มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์อื่นในช่วงระหว่าง 6 เดือนที่ผ่านมา ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่เปิดเผยข้อมูลตามสารสนเทศที่กำหนด แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อการทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ โดยต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนโดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

ดังนั้นการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ทำให้บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) เปิดเผยแพร่สารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”) ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งหลักทรัพย์
- (2) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ โดยผู้ถือหุ้นจะต้องมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนโดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย
- (3) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (IFA) เพื่อแสดงความเห็นเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ รวมทั้งจัดส่งความเห็นดังกล่าวต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2565 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม 2565 ได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2565 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 23 มิถุนายน 2565 เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว

1.1.2 ลักษณะทั่วไปของรายการ

บริษัทฯ จะเข้าทำสัญญาต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด กับกบอ. สำหรับหมายเลขแปลงที่ดิน I-20/1 เขตอุตสาหกรรมทั่วไป เนื้อที่ประมาณ 276 ไร่ -0- งาน 37.16 ตารางวา ซึ่งจะหมดอายุสัญญาเช่าที่ดินในวันที่ 17 กันยายน 2565 และมีความประสงค์ที่จะต่อสัญญาเช่าดังกล่าวออกไปอีก 30 ปี โดยมีค่าเช่าที่ดินรวมเท่ากับ 3,921.43 ล้านบาท โดยการเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว มีวัตถุประสงค์ดังนี้

- 1) เพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจในปัจจุบันของบริษัทฯ เพื่อให้บริษัทฯ สามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง
- 2) บริษัทฯ มีแผนที่จะขยายธุรกิจด้านโครงการลานประกอบโครงสร้างและระบบท่อ ลานรื้อ/ตัดแยกชิ้นส่วนท่อ ลำเลียง โครงสร้างแท่นขุดเจาะน้ำมัน บนพื้นที่ที่เหลือ เนื่องจากกิจการดังกล่าวมีแนวโน้มขยายตัวจากการขยายตัวของตลาดโลกและภูมิภาค โดยเฉพาะลานประกอบโครงสร้างและระบบท่อ ที่มีการประกอบโครงสร้างขนาดใหญ่ ขนถ่ายผ่านท่าเรือเพื่อส่งออกไปยังต่างประเทศ (Module Construction, Fabrication, Assembly and Installation) รวมทั้งการซ่อมบำรุงและปรับปรุงโครงสร้างและระบบท่อ (Module Maintenance, Modification and Improvement) ซึ่งมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นตามการพัฒนาของเทคโนโลยี ทั้งในส่วนของการผลิตปิโตรเลียม รวมทั้งก๊าซธรรมชาติ และพลังงานทดแทน เช่น กังหันลมขนาดใหญ่ เป็นต้น ซึ่งจะช่วยส่งเสริมอุตสาหกรรมต่อเนื่องภายในประเทศ รวมทั้งการจ้างงานและการกระจายรายได้สู่ชุมชน

บริษัทฯ มีความต้องการจะต่อสัญญาเช่าพื้นที่ในครั้งนี้ โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อใช้พื้นที่ในการดำเนินธุรกิจเคมีภัณฑ์ และให้บริการพื้นที่กับลูกค้า และ/หรือผู้ประกอบการรายอื่นที่ต้องการใช้บริการพื้นที่ส่วนที่เหลือของบริษัทฯ ทั้งในส่วนที่เป็นการให้บริการพื้นที่ระยะสั้น และการให้บริการพื้นที่ระยะยาว เพื่อให้เกิดการใช้ประโยชน์บนพื้นที่สูงสุด โดยในปัจจุบัน NFCW ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้มีการให้บริการพื้นที่ในระยะเวลา 10 ปี กับลูกค้าจำนวน 2 รายบนพื้นที่จำนวน 50-1-44 ไร่ และจำนวน 166-1-88 ไร่ ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 100 ของอัตราการใช้บริการพื้นที่ของ NFCW และจากข้อมูลของลูกค้ารายอื่นอีกจำนวน 2-3 ราย ซึ่งได้มีการติดต่อ และแจ้งความประสงค์ขอใช้บริการพื้นที่กับทางบริษัทฯ และขณะนี้อยู่ระหว่างการเจรจาในรายละเอียดของพื้นที่ ทั้งนี้จากข้อมูลผู้เช่าที่ติดต่อกับบริษัทฯ โดยตรง และข้อมูลของผู้เช่าที่เช่าพื้นที่ผ่านทาง NFCW บริษัทฯ ได้เล็งเห็นถึงโอกาสในการสร้างรายได้ที่เพิ่มขึ้นจากการให้บริการพื้นที่ในครั้งนี้

1.1.3 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

ภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2565 ของบริษัทฯ ซึ่งกำหนดจะจัดขึ้นในวันที่ 23 มิถุนายน 2565 เวลา 13.30 – 15.00 น. โดยบริษัทฯ จะเข้าทำสัญญาภายในวันที่ 17 กันยายน 2565

1.1.4 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง และลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างกัน

สัญญาเช่าที่ดินระยะยาว 30 ปี

บริษัทฯ จะเข้าทำสัญญาต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย จำนวนประมาณ 276 ไร่ 0 งาน 37.16 ตารางวา ต่อไปอีก 30 ปี โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ผู้เช่า: บริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”)

ผู้ให้เช่า: การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (“กนอ.”)

ความสัมพันธ์: ไม่มี

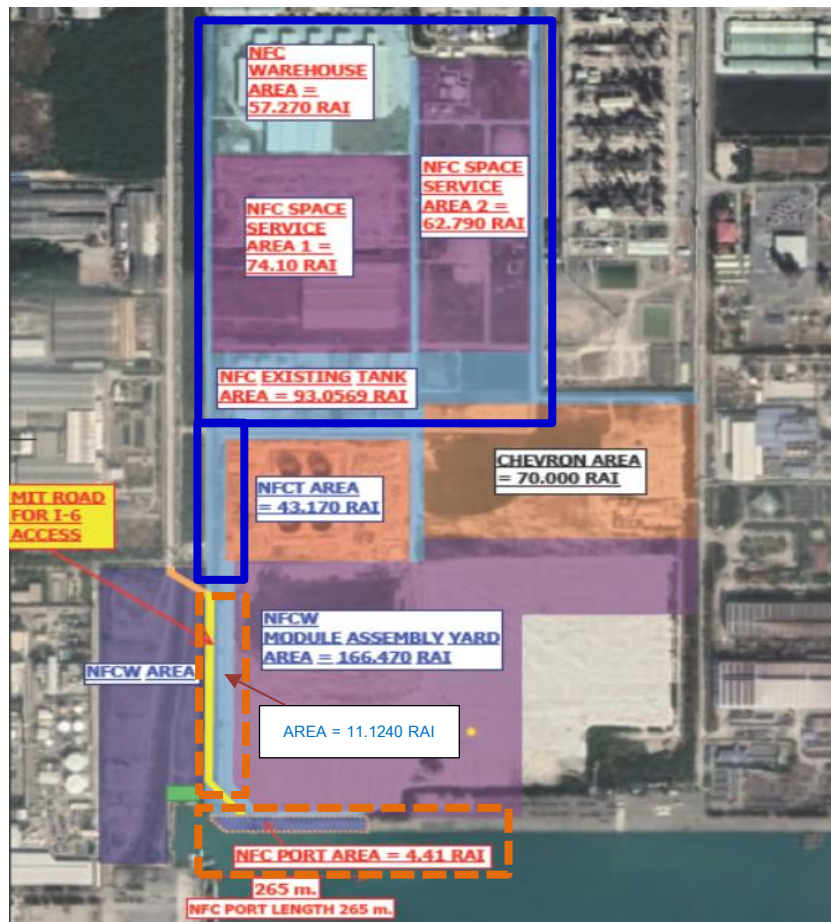
ไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

1.1.5 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา

บริษัทฯ จะเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด กับกบอ. สำหรับหมายเลขแปลงที่ดิน I-20/1 เขตอุตสาหกรรมทั่วไป เนื้อที่ประมาณ 276 ไร่ -0- งาน 37.16 ตารางวา เป็นระยะเวลาเช่า 30 ปี

โดยพื้นที่ที่บริษัทฯ จะทำการต่อสิทธิสัญญาเช่าที่ดินกับกบอ. ในครั้งนี้ ประกอบด้วยพื้นที่โรงงาน คลังสินค้า พื้นที่วางท่อและ Piperack ดังแสดงในแผนภาพแสดงพื้นที่โครงการ ณ บริเวณท่าเรืออุตสาหกรรมมาบตาพุด

แผนภาพแสดงพื้นที่โครงการ บริเวณท่าเรืออุตสาหกรรมมาบตาพุด



ที่มา: ข้อมูลจากบริษัทฯ

หมายเหตุ:

- พื้นที่ประกอบธุรกิจด้านเคมีภัณฑ์และการให้บริการต่างๆ จำนวนประมาณ 291.6269 ไร่
- พื้นที่ตามสัญญาเช่าฉบับเดิม จำนวน 276.0929 ไร่
- พื้นที่บางส่วนของสัญญาท่าเทียบเรือ จำนวน 15.534 ไร่ (พื้นที่วางท่อจำนวน 11.1240 ไร่ และท่าเทียบเรือจำนวน 4.41 ไร่)

(ผู้ถือหุ้นสามารถดูรายละเอียดเพิ่มในส่วนของสรุปพื้นที่เข้าของบริษัทฯ ตามเอกสารแนบ 3 ของรายงานฉบับนี้)

ทั้งนี้ ปัจจุบันบริษัทฯ ใช้พื้นที่ในการประกอบธุรกิจจำหน่ายเคมีภัณฑ์ และให้บริการโลจิสติกส์และคลังสินค้าเลว รวมถึงการให้บริการท่าเทียบเรือบนพื้นที่ประมาณ 291.6269 ไร่ ซึ่งประกอบด้วย (1) พื้นที่ตามสัญญาเช่าเดิมเนื้อที่ประมาณ

๗

276.0929 ไร่ (2) พื้นที่วางท่อและ Piperack ซึ่งจำเป็นต่อการดำเนินธุรกิจ จำนวนพื้นที่ประมาณ 11.1240 ไร่ และ (3) พื้นที่ทำเทียบเรือ พื้นที่ประมาณ 4.4100 ไร่ โดยพื้นที่ในส่วนที่ 2 และ 3 เป็นพื้นที่ตามสัญญาเช่าเทียบเรือ โดยบริษัทฯ ใช้พื้นที่ดังกล่าวในข้างต้นเพื่อรองรับการดำเนินธุรกิจและให้บริการกับลูกค้ารายเดิมและรายใหม่ที่ต้องการใช้พื้นที่ของบริษัทฯ ได้อย่างต่อเนื่อง

1.1.6 ประเภทและขนาดของรายการ

การคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์มีดังนี้

เกณฑ์การคำนวณ	การคำนวณ
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ	$= \frac{(\text{NTA ของเงินลงทุนในบริษัท} \times \text{สัดส่วนที่ได้มาหรือจำหน่ายไป}) \times 100}{\text{NTA ของบริษัทจดทะเบียน}}$
	= ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากไม่มีการซื้อหุ้นในกิจการ
2. เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	$= \frac{(\text{กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของเงินลงทุนในบริษัท} \times \text{สัดส่วนที่ซื้อหรือขาย}) \times 100}{\text{กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของบริษัทจดทะเบียน}}$
	= ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากไม่มีการซื้อหุ้นในกิจการ
3. เกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน	$= \frac{\text{มูลค่าที่จ่ายหรือได้รับ}^{1/} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัท}^{2/}}$ $= \frac{3,921.28 \text{ ล้านบาท} \times 100}{3,989.28 \text{ ล้านบาท}}$ $= \text{ร้อยละ } 98.30$
4. เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุนที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	$= \frac{\text{จำนวนหุ้นทุนที่บริษัทฯ ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์} \times 100}{\text{จำนวนหุ้นที่ชำระแล้วของบริษัทฯ}}$ $= \text{ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากไม่มีการออกหุ้นเพื่อชำระมูลค่าสินทรัพย์}$

หมายเหตุ: 1/ มูลค่าที่จ่าย เท่ากับ 3,921.43 ล้านบาท ประกอบด้วย ค่าเช่าที่ดินระยะเวลา 30 ปี

2/ อ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 ซึ่งผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีแล้ว

จากการคำนวณข้างต้น การเข้าทำรายการในครั้งนี้มีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 98.30 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน และจัดเป็นรายการประเภทที่ 1 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยมีมูลค่าขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 50 หรือสูงกว่า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 100 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 และบริษัทฯ ไม่มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์อื่นในช่วงระหว่าง 6 เดือนที่ผ่านมา นับจากวันที่คณะกรรมการของบริษัทฯ ให้ความเห็นชอบต่อการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ โดยบริษัทฯ มีหน้าที่เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ดังต่อไปนี้

- 1) เปิดเผยแพร่สารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์



- 2) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ โดยผู้ถือหุ้นจะต้องมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนโดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย
- 3) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อแสดงความเห็นเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ รวมทั้งจัดส่งความเห็นดังกล่าวต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

1.1.7 มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนเท่ากับ 3,921.43 ล้านบาท ซึ่งคำนวณจากค่าเช่าที่ดินระยะเวลา 30 ปี ตามประกาศอัตราค่าเช่าที่ดินของ กนอ.^{1/}

หมายเหตุ: 1/ อ้างอิงตามประกาศการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยที่ สนพ. 004/2564 เรื่อง กำหนดอัตราค่าเช่า หลักเกณฑ์และเงื่อนไขการเช่าที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด สำหรับค่าเช่าสำหรับปี 2565 ถึง 2568 และประมาณการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี ตั้งแต่ปี 2569 เป็นต้นไป

1.1.8 เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

อัตราค่าเช่าเป็นอัตราที่กำหนดโดยกนอ. ซึ่งเป็นอัตราเดียวกันกับผู้ประกอบการหรือผู้เช่ารายอื่นที่ทำสัญญาเช่าที่ดินหรือต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดกับกนอ. ทุกราย

1.1.9 เงื่อนไขการชำระเงิน

เงื่อนไขในการชำระค่าเช่าเป็นเงื่อนไขที่กำหนดโดยกนอ. ซึ่งเป็นเงื่อนไขเดียวกันกับผู้ประกอบการหรือผู้เช่ารายอื่นที่ทำสัญญาเช่าที่ดินหรือต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดกับกนอ. ทุกราย โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังนี้

1. ค่าเช่าที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดให้เรียกเก็บจากผู้ประกอบกิจการที่ทำสัญญาเช่าที่ดินตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยที่ สนพ. 004/2564
2. อัตราค่าเช่าที่ดินให้เรียกเก็บตามระยะเวลาของงวดปีที่ทำสัญญาเช่าที่ดิน
3. ผู้ประกอบกิจการซึ่งเป็นผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขการเช่าที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด ดังต่อไปนี้
 - 3.1) ทำสัญญาเช่าที่ดินตามแบบที่ กนอ. กำหนด
 - 3.2) วางหลักประกันการเช่าที่ดินเป็นเงินสดหรือหนังสือค้ำประกันของธนาคารมูลค่าสองเท่าของค่าเช่ารายปีของปีที่ได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินตามหลักเกณฑ์ และประกาศของ กนอ.
 - 3.3) เป็นผู้ได้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินเพื่อประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรมตามหลักเกณฑ์ที่ กนอ. กำหนด

1.1.10 แหล่งเงินทุนและความเพียงพอของแหล่งเงินทุน

ในการเข้าทำรายการดังกล่าว บริษัทฯ จะใช้แหล่งเงินทุนจากกระแสเงินสดภายในของบริษัทฯ และ/หรือ จะจัดหาแหล่งเงินทุนต่างๆ ตามความจำเป็นและเหมาะสม เช่น การจัดหาเงินกู้จากสถาบันการเงิน เป็นต้น

1.1.11 เงื่อนไขในการทำรายการ

การเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้น จัดเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 1 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศการทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว โดยต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนโดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

นอกจากนี้ บริษัทฯ ต้องได้รับการอนุมัติจากการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย สำหรับการทำสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว โดยบริษัทฯ จะต้องทำนิติกรรมและปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ กนอ. กำหนด ทั้งนี้ กนอ. ได้มีหนังสือเห็นชอบในความประสงค์ในการดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวของบริษัทฯ เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

1.1.12 ความเห็นของกรรมการบริษัทที่เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2565 ได้พิจารณาข้อเสนอในการเข้าทำรายการและข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องแล้ว

คณะกรรมการบริษัท มีความเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นการเข้าทำรายการที่สมเหตุสมผล มีความเหมาะสม และเป็นประโยชน์ ช่วยสร้างรายได้ ผลตอบแทนและมูลค่าเพิ่มให้กับทั้งบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น จึงเห็นชอบที่จะนำเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้พิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้

1.1.13 ความเห็นของกรรมการตรวจสอบ และ/หรือกรรมการบริษัท ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณารายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้อย่างละเอียดรอบคอบแล้ว จึงเห็นควรนำเสนอคณะกรรมการบริษัท พิจารณา ทั้งนี้ ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบไม่แตกต่างจากคณะกรรมการบริษัท แต่อย่างใด

1.1.14 สรุปสาระสำคัญของสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการในครั้งนี้

(1) หนังสือแจ้งความประสงค์ดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม ในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด ฉบับลงวันที่ 25 มีนาคม 2565

คู่สัญญา	:	- การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย - บริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน)
รายละเอียด	:	- NFC ขอต่ออายุสัญญาเช่าที่ดิน เนื้อที่ประมาณ 398 ไร่ 1 งาน 38.75 ตารางวา¹ ตามสัญญาเช่าที่ดิน 3/2535-นพ. ลงวันที่ 18 กันยายน 2535 - โดย NFC มีแผนที่จะใช้ในการดำเนินธุรกิจในปัจจุบันของบริษัทฯ เพื่อให้บริษัทฯ สามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง และขยายธุรกิจด้านโครงการลานประกอบโครงสร้างและระบบท่อ ลานเรือ/ตัดแยกชิ้นส่วนท่อลำเลียง โครงสร้างแท่นชุดเจาะน้ำมัน บนพื้นที่ที่เหลือ
เงื่อนไขอื่น	:	NFC จะปฏิบัติตามประกาศ ระเบียบ และวิธีปฏิบัติของ กนอ. ทุกประการรวมทั้งค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง หรือได้มีข้อตกลงร่วมกันตามข้อเสนอ



(2) หนังสือตอบการแจ้งความประสงค์ในการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดิน นิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด ฉบับลงวันที่ 30 มีนาคม 2565 (Ref. อก 5106.5/0316)

คู่สัญญา	:	- บริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน) - การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย
รายละเอียด	:	- สนพ. เห็นชอบในการต่ออายุการเช่าพื้นที่ดินตามที่ NFC แจ้งความประสงค์ที่จะต่ออายุการเช่าพื้นที่ดิน หมายเลขแปลงที่ดิน I-20/1 เขตอุตสาหกรรมทั่วไป เนื้อที่ประมาณ 398 ไร่ 1 งาน 38.75 ตารางวา¹ กำหนดระยะเวลาเช่าพื้นที่ดังกล่าวออกไปอีก 30 ปี เพื่อให้ NFC สามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง - กนอ. กำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินในเขตอุตสาหกรรมทั่วไป ตามประกาศ กนอ. ที่ สนพ. 004/2564
เงื่อนไขอื่น	:	NFC ต้องดำเนินการยื่นคำขอต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินก่อนหมดสัญญา 6 เดือน และ ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไขที่กนอ. กำหนด

หมายเหตุ:

1/ บริษัทฯ จะดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินบนพื้นที่ประมาณ 276 ไร่ -0- งาน 37.16 ตารางวา ซึ่งเป็นพื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าฉบับเดิม และจะสิ้นสุดวันที่ 17 กันยายน 2565

1.2 ข้อมูลของบริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน) ("NFC" หรือ "บริษัทฯ")

รายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบ 1 ของรายงานที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้

1.3 สรุปรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัทฯ โดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ

รายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบ 2 ของรายงานที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้

ส่วนที่ 2: ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความเหมาะสมผลของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้มีความเหมาะสมผลโดยพิจารณาจากปัจจัยที่สำคัญต่าง ๆ รวมทั้งข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ ดังต่อไปนี้

2.1 วัตถุประสงค์ในการเข้าทำรายการ

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 3/2565 ของบริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม 2565 ได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าทำสัญญาต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด (“การเข้าทำสัญญาเช่าที่ดิน”) กับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (“กนอ.”) หมายเลขแปลงที่ดิน I-20/1 เขตอุตสาหกรรมทั่วไป เนื้อที่ประมาณ 276 ไร่ -0- งาน 37.16 ตารางวา ต่อไปอีก 30 ปี

เนื่องจากปัจจุบัน บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจจัดจำหน่ายเคมีภัณฑ์ ได้แก่ แอมโมเนีย แอมโมเนียมไฮดรอกไซด์ และกรดกำมะถัน และธุรกิจให้บริการด้านต่างๆ เช่น บริการคลังสินค้า บริการด้านโลจิสติกส์ และคลังสินค้าเหลว บริการท่าเทียบเรือบนพื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดมาโดยตลอด โดยบริษัทฯ ได้ดำเนินการตามนโยบายและแผนธุรกิจระยะยาวพัฒนาธุรกิจที่มีศักยภาพที่จะเพิ่มมูลค่าของกิจการให้เติบโต โดยเน้นการพัฒนาปรับปรุงทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมมาใช้ให้เกิดประโยชน์สูงสุด และสามารถต่อยอดธุรกิจปัจจุบันเพื่อสร้างศักยภาพในการแข่งขันและสร้างโอกาสในการเติบโตของบริษัทฯ ในระยะยาว โดยการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ จะอยู่บนพื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด ดังนั้น บริษัทฯ จึงพิจารณาในการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) ในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดต่อไปอีก 30 ปี พร้อมทั้งพิจารณาถึงความคุ้มค่าในการใช้ประโยชน์บนพื้นที่เช่าดังกล่าว บริษัทฯ จึงพิจารณาต่อสัญญาเช่าพื้นที่กับทางกนอ. จำนวนเนื้อที่ประมาณ 276 ไร่ -0- งาน 37.16 ตารางวา โดยการต่อสัญญาเช่าฯ กับทางกนอ. ในครั้งนี้ เพื่อให้บริษัทฯ สามารถดำเนินธุรกิจเดิมได้อย่างต่อเนื่อง อีกทั้ง สามารถขยายธุรกิจด้านโครงการลานประกอบโครงสร้างและระบบท่อ ลานรื้อ/ตัดแยกชิ้นส่วนท่อลำเลียง โครงสร้างแท่นชุดเจาะน้ำมันของบริษัทฯ ให้มีการใช้ประโยชน์บนพื้นที่ที่เหลือได้ โดยบริษัทฯ มองว่ากิจการดังกล่าวมีแนวโน้มขยายตัวจากการขยายตัวของตลาดโลกและภูมิภาค โดยเฉพาะโครงการลานประกอบโครงสร้างและระบบท่อ ที่มีการประกอบโครงสร้างขนาดใหญ่ ขนถ่ายผ่านท่าเรือเพื่อส่งออกไปยังต่างประเทศ (Module Construction, Fabrication, Assembly & Installation) รวมทั้งการซ่อมบำรุงและปรับปรุงโครงสร้างและระบบท่อ (Module Maintenance, Modification & Improvement) ซึ่งมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นตามการพัฒนาของเทคโนโลยี ทั้งในส่วนของการผลิตปิโตรเลียม รวมทั้งก๊าซธรรมชาติ และพลังงานทดแทน เช่น กังหันลมขนาดใหญ่ เป็นต้น ซึ่งเป็นธุรกิจสำคัญในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจของประเทศและเป็นการสร้างโอกาสในการเพิ่มรายได้และกำไรให้แก่กลุ่มบริษัทฯ รวมทั้งยังช่วยส่งเสริมการจ้างงานและการกระจายรายได้สู่ชุมชน

(รายละเอียดการใช้พื้นที่เช่าของบริษัทฯ ปรากฏตามส่วนที่ 1 หัวข้อ 1.1.5 รายละเอียดของทรัพย์สินที่ได้มาของรายงานฯ ฉบับนี้)

2.2 ข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการ**2.2.1 ข้อดีของการทำรายการ****(1) เป็นพื้นที่อุตสาหกรรมที่ได้รับความนิยมจากผู้ประกอบกิจการหลายแห่ง**

เนื่องจากทำเลที่ตั้งของพื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดที่บริษัท จะทำการต่อสัญญาเช่าที่ดินนั้นเป็นที่ดินที่อยู่ใกล้ท่าเรือ ไม่แออัด และผู้ประกอบการไม่จำเป็นต้องต่อคิวเพื่อส่งออกสินค้าผ่านยังท่าเรือกับผู้ประกอบการรายอื่น ๆ อีกหลายราย ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวได้รับความนิยมและเป็นที่ต้องการในการใช้สำหรับหลาย ๆ โครงการในอนาคต เช่น ผู้ประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการส่งออกสินค้าไปยังต่างประเทศ ที่ต้องใช้พื้นที่ในการสร้างโรงงานการผลิตและคลังสินค้าที่ใกล้กับท่าเรือเพื่อเตรียมส่งออก หรือธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับแท่นขุดเจาะน้ำมันที่จำเป็นต้องใช้การประกอบติดตั้งหรือถอนโครงสร้างในพื้นที่ที่ใกล้กับท่าเรือ ดังนั้น หากบริษัท ทำการต่อสัญญาเช่าพื้นที่ดังกล่าวจะส่งผลให้บริษัท สามารถให้บริการพื้นที่และเพิ่มรายได้ให้แก่บริษัท ได้อย่างต่อเนื่อง อีกทั้ง จะทำให้บริษัท มีโอกาสได้ให้บริการแก่ลูกค้าได้หลากหลายธุรกิจที่จะเข้ามาทำการใช้บริการพื้นที่ของบริษัท

(2) เป็นการป้องกันความเสี่ยงจากการไม่สามารถหาพื้นที่ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ หากไม่มีการเช่าพื้นที่เดิมต่อ

จากการที่บริษัท ประกอบธุรกิจหลักโดยการนำเข้าเคมีภัณฑ์ต่าง ๆ เพื่อจัดจำหน่ายให้กับลูกค้า และได้ให้บริการด้านต่าง ๆ เช่น บริการคลังสินค้า บริการด้านโลจิสติกส์ และคลังสินค้าเหลว บริการท่าเทียบเรือ โดยบริษัท ได้ใช้พื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดในการดำเนินธุรกิจมาโดยตลอด ซึ่งหากบริษัท ย้ายถิ่นฐานที่ตั้งในการดำเนินธุรกิจ บริษัท อาจจำเป็นต้องขออนุมัติจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และอาจจำเป็นต้องใช้เวลาในการติดต่อหรือหาสถานที่ อย่างไรก็ตาม บริษัท มีการดำเนินธุรกิจมาอย่างยาวนาน โดยมีการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) มาโดยตลอด บริษัท จึงได้รับความเชื่อมั่นและความไว้วางใจให้สามารถต่อสัญญาเช่าที่ดินได้ต่อไปอีก 30 ปี เพื่อให้บริษัท สามารถดำเนินธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการนำเข้าเคมีภัณฑ์ และการให้บริการด้านต่าง ๆ ต่อไปได้อย่างต่อเนื่อง

(3) บริษัท สามารถดำเนินธุรกิจให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ทางบริษัท จะเข้าทำการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินกับทางกนอ. ในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดนั้น โดยมีระยะเวลาในการใช้ประโยชน์ที่ดินเช่าเป็นเวลา 30 ปี ซึ่งจะช่วยเสริมกันกับธุรกิจของบริษัท และทำให้บริษัท สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้อย่างต่อเนื่อง ทั้งในส่วนของธุรกิจเดิมของบริษัท ที่เป็นการนำเข้าและจำหน่ายเคมีภัณฑ์ เช่น แอมโมเนีย แอมโมเนียมไฮดรอกไซด์ และ กรดกำมะถัน และการให้บริการเกี่ยวกับบริการคลังสินค้า บริการด้านโลจิสติกส์ และคลังสินค้าเหลว และแผนที่จะขยายธุรกิจด้านโครงการลานประกอบโครงสร้างและระบบท่อ ลานรื้อ/ตัดแยกชิ้นส่วนท่อลำเลียง โครงสร้างแท่นขุดเจาะน้ำมัน บนพื้นที่ที่เหลือเพิ่มเติมให้สอดคล้องกับแผนธุรกิจที่บริษัท วางไว้ ดังนั้น การเข้าทำรายการในครั้งนี้จะทำให้เกิดความเชื่อมั่นว่า การได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ในครั้งนี้ เป็นสินทรัพย์ที่มีลักษณะคล้ายคลึงหรือเสริมกันกับธุรกิจของบริษัท และทำให้บริษัท สามารถดำเนินและขยายธุรกิจได้ตามแผนและเป้าหมายที่วางไว้ได้

(4) เป็นโอกาสที่จะได้รับผลตอบแทนที่ดีจากการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินกับกนอ.

การเข้าทำการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินกับกนอ. ในครั้งนี้จะทำให้บริษัท มีโอกาสที่จะได้รับผลตอบแทนที่ดี เนื่องจากทำเลที่ตั้งของสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าว เป็นที่ดินที่อยู่ใกล้ท่าเรือของนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวมีความ

ต้องการในการใช้สูง สืบเนื่องจากความต้องการใช้พื้นที่ของผู้ประกอบการที่ทำธุรกิจเกี่ยวกับการการผลิตสินค้าเพื่อส่งออกไปยังต่างประเทศที่จำเป็นต้องใช้คลังสินค้าเพื่อจัดเก็บและเตรียมส่งออกผ่านท่าเรือ ผู้ประกอบกิจการแท่นขุดเจาะน้ำมันในทะเลอ่าวไทย ซึ่งมีความต้องการติดตั้งหรือรื้อถอนแท่นขุดเจาะน้ำมัน และผู้ประกอบการที่มีความต้องการผลิตและติดตั้งอุปกรณ์ต่างๆ ที่ใช้ในกระบวนการผลิตทั้งในส่วนของโรงงานและงานผลิตที่เกี่ยวข้องการผลิตปิโตรเลียมบนเรือ อีกทั้ง บริษัทฯ ยังมีแผนที่จะขยายธุรกิจเดิมของบริษัทฯ ในพื้นที่ที่เหลือ จึงทำให้บริษัทฯ มีโอกาสในการให้บริการพื้นที่กับลูกค้าที่ต้องการใช้บริการพื้นที่ในที่ดังกล่าวได้ง่าย รวมถึงสามารถสร้างรายได้ต่อเนื่องให้แก่บริษัทฯ (Recurring income) ได้อีกด้วย

โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการเปรียบเทียบความเหมาะสมของอัตราค่าเช่าของพื้นที่ดังกล่าว โดยได้นำข้อมูลตลาดเปรียบเทียบของผู้เช่ารายอื่นๆในตลาด อ้างอิงจากเล่มประเมินทรัพย์สินของผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ พบว่าอัตราค่าเช่าที่บริษัทฯ จะทำการต่อสัญญานั้นมีอัตราที่เหมาะสมกว่า และยังเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของอัตราค่าเช่าที่ทางารนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยกำหนด ซึ่งมีความเหมาะสม เนื่องจากเป็นอัตราค่าเช่ามาตรฐานที่ผู้ประกอบการทุกรายได้รับ ดังนั้น การเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทฯ มีโอกาสได้รับผลตอบแทนจากการทำธุรกิจที่ดีขึ้นและสร้างรายได้ต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่บริษัทฯ

(5) บริษัทฯ ได้รับอัตราค่าเช่าจากการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) ที่เหมาะสม

เนื่องจากปัจจุบันเกิดภาวะเศรษฐกิจถดถอยและส่งผลกระทบต่อภาคอุตสาหกรรมทั้งระบบ ทั้งนี้ กนอ. จึงมีมาตรการให้ความช่วยเหลือผู้ประกอบการในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดที่ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินหรือต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินกับกนอ. ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยทางกนอ. มีการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดให้มีความเหมาะสมมากยิ่งขึ้น ตามประกาศการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ที่ 004/2564 เรื่อง กำหนดอัตราค่าเช่า หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขการเช่าที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด โดยจากการสอบทานอัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าในปี 2565-2568 ตามประกาศของกนอ. อัตราการเพิ่มของค่าเช่าประมาณร้อยละ 2 โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้สอบทานอัตราค่าเช่าในอดีตที่ผ่านมาอัตราค่าเช่าที่บริษัทฯ จ่ายจริง จะเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 3 ดังนั้นการต่อสัญญาเช่าที่ดินกับกนอ. ในครั้งนี้ บริษัทฯ จะได้ต่อสัญญาเช่าในอัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าที่ลดลงเมื่อเทียบกับอัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าในอดีตที่ผ่านมา ทั้งนี้ เนื่องจากสัญญาเช่าที่ดินเดิมของบริษัทฯ จะครบกำหนดอายุสัญญาในวันที่ 17 กันยายน 2565 ซึ่งบริษัทฯ มีแผนที่จะใช้และต่ออายุสัญญาที่ดินดังกล่าวประกอบการต่อไป ดังนั้น การเข้าต่ออายุสัญญาเช่าในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทฯ ได้รับค่าเช่าที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดในอัตราที่เหมาะสม ตามที่กนอ.ประกาศไว้

(6) เพิ่มโอกาสในการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ

เนื่องจากการขอต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว บริษัทฯ มีวัตถุประสงค์ในการดำเนินกิจการที่มีอยู่เดิมของกลุ่มบริษัท รวมทั้งมีแผนที่จะขยายธุรกิจด้านลานกองเก็บและทำกิจกรรมในการก่อสร้างตามวัตถุประสงค์ต่างๆของลูกค้า เพื่อประกอบโครงสร้างและระบบท่อ หรือจัดเก็บวัตถุดิบในการส่งออก และเพื่อให้บริการผู้ประกอบการทั้งในส่วนของงานปิโตรเลียม ก๊าซธรรมชาติ และพลังงานทดแทน เช่น การประกอบกังหันลมขนาดใหญ่ ทั้งนี้ การรื้อถอนโครงสร้างแท่นขุดเจาะและก่อสร้างและระบบท่อดังกล่าว ผู้ประกอบกิจการกลุ่มเป้าหมายอาจจะต้องใช้บริการท่าเรือของบริษัทฯ ในการขนย้าย ซึ่งการที่บริษัทฯ เข้าทำรายการต่ออายุสัญญาเช่าในครั้งนี้ จะเป็นการส่งเสริมให้เกิดรายได้ที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากบริษัทฯ สามารถให้บริการลูกค้าในบริเวณพื้นที่ที่เหลือที่บริษัทฯ กำลังจะทำการขยายธุรกิจได้ รวมถึงแนวโน้มความต้องการใช้พื้นที่ของผู้ประกอบการเพิ่มสูงขึ้นตามการพัฒนาของเทคโนโลยีในปัจจุบัน

(7) เป็นการเข้าทำรายการที่มีผลตอบแทนที่คุ้มค่า

การเข้าทำรายการการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินในครั้งนี้ เป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ที่ให้ผลตอบแทนที่คุ้มค่า เนื่องจากการเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินใช้เงินลงทุนที่ไม่สูงมากนัก จึงส่งผลให้มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิในส่วนของผู้ถือหุ้น (Equity NPV) มีจำนวน 49.78 – 232.76 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหุ้น (Equity IRR) เท่ากับร้อยละ 18.61 – 30.23 เมื่อเปรียบเทียบกับอัตราต้นทุนทางการเงินของส่วนของผู้ถือหุ้น (Cost of Equity: Ke) ที่อยู่ที่ร้อยละ 13.92 ยังคงเป็นอัตราผลตอบแทนที่สูงกว่าต้นทุนส่วนของผู้ถือหุ้น โดยมีระยะเวลาคืนทุนให้ผู้ถือหุ้น (Payback Period) ที่ 5.18 – 5.84 ปี ดังนั้นการเข้าทำรายการการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินในครั้งนี้ให้ผลตอบแทนที่คุ้มค่า และสูงกว่าต้นทุนทางการเงินของส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

สรุปผลการประเมินมูลค่ายุติธรรมของการเข้าทำรายการ

• มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิในส่วนของผู้ถือหุ้น (Equity NPV) ^{1/}	49.78 – 232.76	ล้านบาท
- อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหุ้น (Equity IRR)	18.61 – 30.23	%
- อัตราคิดลด : อัตราต้นทุนทางการเงินของส่วนของผู้ถือหุ้น (Cost of Equity: Ke) ^{2/}	13.92	%
- ระยะเวลาคืนทุนให้ผู้ถือหุ้น (Payback Period)	5.18 – 5.84	ปี

หมายเหตุ : 1/ คำนวณโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ โดยผู้ถือหุ้นสามารถศึกษารายละเอียดข้อมูลเพิ่มเติมได้ใน ส่วนที่ 3 หัวข้อ 3.2.2 ผลการประเมินมูลค่าด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) ของรายงานที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้

2/ คำนวณโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ อ้างอิงจากงบการเงินของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565

2.2.2 ข้อดีของการเข้าทำรายการ

(1) มีภาระในการเปิดเผยข้อมูลและปฏิบัติตามหลักเกณฑ์

การทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ ทำให้บริษัทฯ มีภาระในการเปิดเผยข้อมูลและปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ รวมถึงค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น ดังนั้น การเข้าทำรายการในครั้งนี้ส่งผลให้บริษัทฯ มีภาระหน้าที่ต้องเปิดเผยรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ และต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ รวมทั้ง ต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ซึ่งทำให้บริษัทฯ มีภาระค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นจากการพิจารณาเพื่อทำรายงานดังกล่าว

(2) บริษัทฯ อาจจำเป็นต้องใช้เงินสำหรับการเช่าที่ดินกับกนอ.ที่สูง

เนื่องจากการเข้าทำการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดกับทางกนอ. ในครั้งนี้ มีมูลค่ารวมประมาณ 3,921.43 ล้านบาท ซึ่งเป็นค่าเช่าที่ดินรวมของระยะเวลา 30 ปี โดยการต่ออายุสัญญาเช่าอาจจำเป็นต้องใช้เงินจำนวนที่สูง และหากบริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินธุรกิจให้เป็นไปตามแผนได้ บริษัทฯ อาจสูญเสียรายได้และกำไรจากการใช้ประโยชน์ที่ดินให้มีประสิทธิภาพ ซึ่งจะส่งผลกระทบกับผลการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้มีการพิจารณาอย่างรอบคอบถึงอัตราค่าเช่าที่ดินระยะยาวแล้วว่า ค่าเช่าที่ดินนั้นมีความเหมาะสมที่บริษัทฯ จะสามารถนำไปใช้ประโยชน์เพื่อเสริมให้การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และสร้างรายได้และผลกำไรให้แก่บริษัทฯ ในระยะยาว ซึ่งจะเป็นการเพิ่มโอกาสในการขยายธุรกิจของบริษัทฯ อีกด้วย

2.3 ข้อดี ข้อดีของการไม่เข้าทำรายการ**2.3.1 ข้อดีของการไม่ทำรายการ****(1) ไม่มีภาระที่ต้องเจรจาต่อสัญญาเช่าที่ดินกับทางกนอ.**

หากบริษัทฯ ไม่เข้าทำรายการในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทฯ ลดภาระในการเจรจา ต่อรองราคา และทำนิติกรรมสัญญากับทางกนอ. ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์พื้นที่เช่า โดยบริษัทฯ จะสามารถประกอบธุรกิจเดิมได้ตามระยะเวลาเช่าที่ดินคงเหลือประมาณ 4 เดือน โดยปัจจุบันบริษัทฯ ได้รับหนังสือตอบตกลงการต่อสัญญาเช่ากับทางกนอ. เรียบร้อยแล้ว หากหลังจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ บริษัทฯ จะเข้าหารือในรายละเอียด และต่อสัญญาเช่าพื้นที่กับ กนอ. ต่อไป

(2) บริษัทฯ ไม่มีภาระผูกพันระยะยาวตามสัญญาเช่า

หากบริษัทฯ ไม่ต่อสัญญาเช่าฯ กับทางกนอ. ในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทฯ ไม่มีภาระผูกพันในการจ่ายค่าเช่าให้กับ กนอ. ระยะเวลา 30 ปี ซึ่งตามข้อกำหนดของสัญญาเช่าฯ บริษัทฯ จะต้องชำระค่าเช่าล่วงหน้าเป็นระยะเวลา 1 ปี พร้อมกับวางหลักประกันการเช่าที่ดินเป็นเงินสดหรือหนังสือค้ำประกันของธนาคารมูลค่าสองเท่าของค่าเช่ารายปีของปีที่ได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินตามหลักเกณฑ์ และประกาศของ กนอ. ซึ่งตามเงื่อนไขที่ระบุดังกล่าวในปีแรกของการต่อสัญญาเช่า บริษัทฯ จะต้องนำเงินจำนวนประมาณ 169.53 บาท เพื่อวางเป็นหลักประกัน และชำระค่าเช่าในปีแรก และในปีต่อไปบริษัทฯ ยังคงมีภาระที่ต้องชำระค่าเช่างวดต่อไปเป็นรายปีตามประกาศของ กนอ.

2.3.2 ข้อดีของการไม่ทำรายการ**(1) สูญเสียโอกาสในการสร้างรายได้และเพิ่มศักยภาพในการแข่งขัน**

เนื่องจากปัจจุบัน บริษัทฯ ได้ประกอบธุรกิจบนที่ดินที่จะทำการต่ออายุสัญญาเช่ากับกนอ. โดยหากบริษัทฯ ไม่เข้าทำรายการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวในครั้งนี้ ซึ่งจะหมดอายุสัญญาเช่าในวันที่ 17 กันยายน 2565 อาจทำให้บริษัทฯ สูญเสียผลประโยชน์ในการสร้างรายได้จากสิทธิการใช้ประโยชน์ของพื้นที่ดังกล่าวได้ รวมถึงสูญเสียโอกาสในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่องและไม่สามารถขยายธุรกิจที่มีการเติบโตในตลาดปัจจุบันตามแผนที่วางไว้ อีกทั้งยังไม่สามารถขยายฐานลูกค้าจากลูกค้ากลุ่มเดิมได้

2.4 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการ**(1) ความเสี่ยงจากผลประกอบการไม่เป็นไปตามคาดการณ์เนื่องจากต่ออายุสัญญาล่าช้า**

ความเสี่ยงจากผลประกอบการไม่เป็นไปตามคาดการณ์ เนื่องจากต่อสัญญาล่าช้ากว่าที่กำหนดไว้ ซึ่งตามที่บริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน) แจ้งความประสงค์กับทางนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด ในการขอต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่ดินของบริษัทฯ หมายเลขแปลงที่ดิน I-20/1 เขตอุตสาหกรรมทั่วไป เนื้อที่ประมาณ 276 ไร่ 0 งาน 37.16 ตารางวา โดยการต่ออายุการเช่าพื้นที่ดินดังกล่าวนั้น จำเป็นต้องดำเนินการยื่นคำขอต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินก่อนหมดสัญญา 6 เดือน ซึ่งสัญญาเช่าที่ดินของบริษัทฯ จะหมดอายุในวันที่ 17 กันยายน 2565 ทั้งนี้ ระยะเวลาดังกล่าวอาจมีความเสี่ยงที่บริษัทฯ ไม่สามารถทำการต่ออายุสัญญาล่วงหน้าก่อนหมดสัญญา 6 เดือนได้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของบริษัทฯ ที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินใน

นิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดในการดำเนินธุรกิจหลักของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีการแจ้งความประสงค์ในการขอต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินกับทางสำนักงานนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดไว้ล่วงหน้าแล้ว โดยทางสำนักงานนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดพิจารณาแล้วไม่ขัดข้องตามที่บริษัทฯ ขอต่ออายุการเช่าพื้นที่ดินดังกล่าวข้างต้น ทั้งนี้ บริษัทฯ จะมีการดำเนินการและติดตามให้การยื่นคำขอต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของกนอ.

(2) ความเสี่ยงจากข้อจำกัดของสัญญาเช่าที่ดินระยะยาว

เนื่องจากการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดจากกรณีการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เพื่อประกอบกิจการนำเข้าและจำหน่ายเคมีภัณฑ์ต่างๆ และรวมถึงการขยายธุรกิจด้านโครงการลานประกอบโครงสร้างและระบบท่อ ลานเรือ/ตัดแยกชิ้นส่วนท่อลำเลียง โครงสร้างแท่นขุดเจาะน้ำมัน บนพื้นที่ที่เหลือนของบริษัทฯ ซึ่งสัญญาเช่าดังกล่าวทางกนอ. พิจารณาให้เช่าต่อไปได้อีก 30 ปี ตามอัตราค่าเช่าและเงื่อนไขที่ กนอ. ได้ประกาศกำหนด ดังนั้น จึงทำให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงในเรื่องของอัตราค่าเช่าใหม่ที่อาจจะกระทบต่อต้นทุนและค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ ที่จะเกิดขึ้นในอนาคตภายใน 30 ปีข้างหน้า อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ จัดให้มีการทำประมาณการของอัตราค่าเช่าที่ดินตามประกาศของกนอ. และคอยติดตามประกาศต่างๆ ที่อาจจะเกิดขึ้นใหม่ในอนาคตจากกนอ. อย่างใกล้ชิด

(3) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติส่งผลกระทบต่อการใช้พื้นที่ของบริษัทฯ

เนื่องจากการขอต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่ดินกับทางกนอ. เป็นการเสริมให้กิจการของบริษัทฯ สามารถดำเนินการได้อย่างต่อเนื่อง โดยลูกค้าบางส่วนของบริษัทฯ เป็นผู้ประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับแท่นขุดเจาะน้ำมัน และส่งออกสินค้าไปยังต่างประเทศ ดังนั้น การเกิดภัยธรรมชาติ เช่น พายุ อุทกภัย และแผ่นดินไหว จะส่งผลกระทบต่อธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับแท่นขุดเจาะน้ำมัน รวมถึงการส่งออกสินค้าไปยังต่างประเทศ เหตุการณ์ดังกล่าว อาจจะส่งผลกระทบต่ออัตราการใช้บริการพื้นที่และราคาเช่าใช้บริการพื้นที่ไม่เป็นตามที่บริษัทฯ คาดการณ์ไว้ สำหรับความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อาจเป็นความเสี่ยงในระยะสั้นที่อาจเกิดขึ้นได้ เนื่องจากกลุ่มลูกค้าของกิจการส่วนหนึ่งเป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจอยู่บริเวณอ่าวไทย ซึ่งอาจได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติ หรือภัยธรรมชาติ อย่างไรก็ตามบริษัทฯ และลูกค้าได้มีการประชุม และวางแผนบริหารจัดการเกี่ยวกับการนำสินค้าขึ้นมายังฝั่งพื้นดิน และติดตามสถานการณ์การเปลี่ยนแปลงจากภัยธรรมชาติอย่างใกล้ชิด ซึ่งจะสามารถลดความเสี่ยงในประเด็นนี้ได้

(4) ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงลูกค้ารายใหญ่

เนื่องจากธุรกิจจำหน่ายเคมีภัณฑ์ของบริษัทฯ บริษัทฯ จำหน่ายสินค้าให้กับลูกค้ารายใหญ่จำนวน 2 ราย ในสัดส่วนประมาณร้อยละ 50 ของรายได้จากการจำหน่ายเคมีภัณฑ์ ดังนั้นหากลูกค้าทั้ง 2 รายข้างต้นหยุด หรือลดการสั่งซื้อสินค้าจะส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของบริษัทฯ อาทิ รายได้ และผลการดำเนินงานของบริษัทฯ อาจจะลดลงอย่างมีนัยสำคัญ และ/หรือบริษัทฯ ต้องเจรจา หรือหาลูกค้ารายใหม่ เพื่อลดผลกระทบต่อรายได้ที่ลดลง อย่างไรก็ตาม ลูกค้าทั้ง 2 รายดังกล่าว มีความสัมพันธ์ที่ดีกับบริษัทฯ มายาวนานกว่า 10 ปี โดยบริษัทฯ ได้สร้างความเชื่อมั่นและได้รับความไว้วางใจจากลูกค้า พร้อมทั้งมีมาตรการในการติดตาม และบริหารจัดการการซื้อขายสินค้าของลูกค้าทั้ง 2 รายอย่างต่อเนื่อง ดังนั้นโอกาสที่บริษัทจะสูญเสียลูกค้ารายดังกล่าว จึงมีความเป็นไปได้ค่อนข้างยาก

(5) ความเสี่ยงจากการใช้บริการพื้นที่ของลูกค้าลดลง

ในการต่อสัญญาเช่าที่ดินกับ กนอ. ในครั้งนี้ บริษัทฯ จะต้องชำระค่าเช่าให้กับกนอ. ในอัตราที่สูงกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับสัญญาเช่าพื้นที่ฉบับเดิมดังนั้นหากบริษัทฯ ไม่สามารถหาลูกค้า หรือให้บริการพื้นที่กับลูกค้าได้ตามแผนงาน หรือประมาณ

การที่วางไว้ ส่งผลให้บริษัทฯ อาจมีผลประกอบการที่ขาดทุนในอนาคต ทั้งนี้ จากการสอบทานประมาณการ และการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ ปัจจุบันบริษัทฯ อยู่ระหว่างการเจรจากับลูกค้ารายใหญ่จำนวน 1 รายที่จะขอทำสัญญาเช่าระยะยาวเพื่อขอใช้บริการพื้นที่กับทางบริษัทฯ โดยคาดว่าจะใช้พื้นที่ประมาณ 100,464 ตารางเมตร (62.79 ไร่) (ลูกค้าสัญญาเช่าระยะยาวรายที่ 2) และมีลูกค้าอีก 1 รายที่มีการส่งหนังสือแจ้งความประสงค์ขอใช้พื้นที่จำนวนพื้นที่ประมาณ 48,000 ตารางเมตร (30 ไร่) (ลูกค้าสัญญาเช่าระยะยาวรายที่ 1) และมีจำนวน 2-3 รายอยู่ระหว่างการเจรจาต่อรองในรายละเอียดของสัญญาเช่า อาทิ พื้นที่ที่ใช้ อัตราค่าบริการ รวมถึงรายละเอียดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งฝ่ายบริหารของบริษัทฯ ได้มีการติดตามผลการหารือ และความคืบหน้าของลูกค้าแต่ละรายอย่างต่อเนื่อง เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดความเสี่ยงจากการใช้พื้นที่ของลูกค้าลดลงดังกล่าว

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำประมาณการในกรณีลูกค้าระยะยาวมาใช้พื้นที่ลดลงร้อยละ 25 ซึ่งจะมีอัตราการใช้พื้นที่ทั้งหมดร้อยละ 79.02 จะได้อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนสำหรับผู้ถือหุ้น (Equity IRR) เท่ากับร้อยละ 16.41 ซึ่งยังคงเป็นอัตราผลตอบแทนที่สูงกว่าต้นทุนส่วนของผู้ถือหุ้น (Ke) ที่ร้อยละ 13.92 และมีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิในส่วนของผู้ถือหุ้นเป็นบวก คิดเป็นมูลค่าเท่ากับ 25.46 ล้านบาท ซึ่งยังคงมีความเป็นไปได้ในการลงทุน อีกทั้ง ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) ยังคงอยู่ที่ประมาณ 5.49 ปี ซึ่งไม่ได้เปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ แต่ในทางกลับกัน หากลูกค้าระยะยาวมาใช้พื้นที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 25 ทำให้มีอัตราการใช้พื้นที่ทั้งหมดเป็นร้อยละ 94.92 จะได้อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนสำหรับผู้ถือหุ้น (Equity IRR) เท่ากับร้อยละ 30.90 และมีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิในส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 250.24 ล้านบาท

(รายละเอียดเพิ่มเติมของการให้บริการพื้นที่ปรากฏตามส่วนที่ 3 หัวข้อ 2.2. รายได้จากการให้บริการของรายงานฯ ฉบับนี้)

(6) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงหลักเกณฑ์และเงื่อนไขในการเช่าที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด

เนื่องจากปัจจุบันบริษัทฯ มีการชำระค่าเช่าตามหลักเกณฑ์ของการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยกำหนด โดยหากทางนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยมีการเปลี่ยนแปลงมาตรการ หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขต่างๆ อาจทำให้บริษัทฯ ได้รับผลกระทบและจะทำให้ประมาณการทางการเงินของบริษัทฯ ไม่เป็นไปตามคาดการณ์ไว้ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้มีมาตรการในการติดตามกฎเกณฑ์กฎระเบียบและประกาศที่มีการออกใหม่ และมีผลกระทบหรือเกี่ยวข้องทั้งภายในและภายนอกอย่างต่อเนื่อง

(7) ความเสี่ยงจากการที่ไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

ในการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ที่จะจัดขึ้นในวันที่ 23 มิถุนายน 2565 ในวาระที่ 2 เกี่ยวกับรายได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ หากวาระดังกล่าวไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุม กิจการอาจไม่สามารถดำเนินการตามแผนที่วางไว้ โดยอาจต้องพิจารณาหาพื้นที่ดินอื่นๆ ส่งผลให้บริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินการตามแผนที่วางไว้ในปี 2565 ได้

ทั้งนี้ หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นไม่อนุมัติการเข้าทำรายการต่อสัญญาเช่าในครั้งนี้ ส่งผลให้บริษัทฯ จะไม่สามารถต่อสัญญาเช่าพื้นที่กับทางกนอ.ได้ โดยระยะเวลาในการใช้พื้นที่เหลือเพียง 4 เดือน เนื่องจากสัญญาเช่าฉบับเดิมจะหมดอายุในวันที่ 17 กันยายน 2565 ซึ่งอาจส่งผลให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงในการต้องหยุดชะงักการดำเนินธุรกิจ โดยต้องพิจารณาหาพื้นที่เช่าใหม่ รวมถึงต้องเจรจากับคู่ค้า และผู้ประกอบการรายอื่นต่อไป

หน้าเปล่า

This page intentionally left blank

ส่วนที่ 3: ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการศึกษาความสมเหตุสมผลของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และความเหมาะสมของเงื่อนไขของรายการ

ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของการเข้าทำสัญญาต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด (“การเข้าทำสัญญาเช่าที่ดิน”) กับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (“กนอ.”) เนื้อที่ประมาณ 276 ไร่ -0- งาน 37.16 ตารางวา เป็นระยะเวลา 30 ปี ตั้งแต่เดือนกันยายน 2565 ถึงเดือนสิงหาคม 2595 โดยสัญญาเช่าที่ดินฉบับเดิมจะสิ้นสุดในวันที่ 17 กันยายน 2565 ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการหารือ และจัดเตรียมร่างสัญญาเช่าที่ดินระหว่างบริษัท และ กนอ. โดยในการประเมินมูลค่าของการเข้าทำสัญญาเช่าที่ดิน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประเมินมูลค่าโดยอ้างอิงตามสัญญาเช่าที่ดินที่จะเกิดขึ้นระหว่างบริษัท กับ กนอ. ระยะเวลา 30 ปี ซึ่งได้พิจารณาถึงความเป็นไปของการทำธุรกิจบนที่ดินเช่าดังกล่าว และคำนึงถึงความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคต

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงความเหมาะสมของราคาและความสมเหตุสมผลในการเข้าทำรายการด้วยวิธีดังต่อไปนี้

- 3.1) การเปรียบเทียบอัตราค่าเช่าของพื้นที่ดังกล่าวกับข้อมูลตลาดเปรียบเทียบอ้างอิงจากการสำรวจโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ
- 3.2) การประเมินความคุ้มค่าของการเข้าทำสัญญาเช่าที่ดิน บนสมมติฐานที่ว่าบริษัท จะดำเนินธุรกิจบนที่ดินเช่าอย่างต่อเนื่องตลอดระยะเวลา 30 ปี

อนึ่ง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเป็นความเห็นที่ตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าข้อมูลและเอกสารที่ได้รับมีความถูกต้องและเป็นจริง โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงใดๆ ในสาระสำคัญ ตลอดจนเป็นการพิจารณาจากสถานะเศรษฐกิจและข้อมูลที่เกิดขึ้นในขณะทำการศึกษานั้น หากปัจจัยดังกล่าวข้างต้นมีการเปลี่ยนแปลงจากปัจจุบันอย่างมีนัยสำคัญ มูลค่าที่ประเมินได้อาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว และอาจส่งผลต่อการทำรายการของบริษัท และความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในครั้งนี้

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

รายงานในส่วนนี้ครอบคลุมถึง (1) การศึกษาความสมเหตุสมผลของการเข้าทำสัญญาเช่าที่ดิน (2) ความเหมาะสมของเงื่อนไขของรายการ

3.1 การเปรียบเทียบอัตราค่าเช่าของพื้นที่ดังกล่าวกับข้อมูลตลาดเปรียบเทียบอ้างอิงจากการสำรวจโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ

สำหรับการประเมินความเหมาะสมของการเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ศึกษาข้อมูลจากรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เลขที่ 2 ถนน 1-2 นิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด จังหวัดระยอง ซึ่งประเมินเมื่อวันที่ 26 เมษายน 2565 และเป็นการประเมินโดยมีวัตถุประสงค์สาธารณะ ซึ่งผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระได้ทำการสำรวจทรัพย์สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันกับทรัพย์สินที่ประเมิน โดยทรัพย์สินที่ประเมิน แบ่งเป็น 2 ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ 1 โฉนดที่ดิน 56 แปลง เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่าคงเหลือ 398-0-38.76 ไร่ มีอายุคงเหลือ 4 เดือน 22 วัน

ส่วนที่ 2 พื้นที่ถมทะเล เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า 60-0-0.0 ไร่ มีอายุคงเหลือ 4 ปี 3 เดือน

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการของบริษัทฯ ที่จะเสนอเพื่อขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้เป็นพื้นที่ดินขนาด 276 ไร่ 0 งาน 37.16 ตารางวา ซึ่งอยู่ในทรัพย์สินส่วนที่ 1 ของรายงานประเมินทรัพย์สินดังกล่าว

อนึ่ง ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้นำข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่สำรวจโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ สำหรับทรัพย์สินที่มีลักษณะใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่จะเข้าทำรายการในครั้งนี้ โดยมีข้อมูลเปรียบเทียบที่เป็นที่ดินที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่จะเข้าทำรายการในครั้งนี้จำนวน 4 รายการ จากการสำรวจทั้งหมด 8 รายการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	ทรัพย์สินที่ทำรายการ	ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบสำรวจโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ ^{1/}			
		ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 4	ข้อมูลเปรียบเทียบ 5
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าที่ดิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ชื่อโครงการ/ที่ตั้งโครงการ	โครงการนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด	โครงการนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด	โครงการนิคมอุตสาหกรรมเอเชีย	โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ตะวันออก มาบตาพุด	-
ที่ตั้ง	เลขที่ 2 ถนน 1-2 นิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด ถนนสุขุมวิท (ทล.3)	ซอยนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด	ซอยนิคมอุตสาหกรรมเอเชีย	ซอยนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ตะวันออก มาบตาพุด	ถนนบูรพาพัฒนา
การเข้าถึง/ระยะทางเข้าซอย	ติดถนน	ประมาณ 6,000	ประมาณ 3,000	ประมาณ 3,500	ประมาณ 2,500
ระยะห่างจากทรัพย์สิน	-	ห่างประมาณ 1,500 ม.	ห่างประมาณ 5,000 ม.	ห่างประมาณ 5,500 ม.	ห่างประมาณ 6,500 ม.
เนื้อที่ดิน (ไร่)	276-0-37.16 ไร่ ^{2/}	80-0-0 ไร่	200-0-0 ไร่	140-0-0.0 ไร่	365-0-0 ไร่
เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	110,437.16 ^{2/}	32,000.00	80,000.00	56,000.00	146,000.00
รูปแปลงที่ดิน	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม
ระดับดิน	ถมสูงกว่าถนน 0.30 ม.	ถมสูงกว่าถนน 0.30 ม.	ถมสูงกว่าถนน 0.30 ม.	ถมสูงกว่าถนน 0.50 ม.	ถมสูงกว่าถนน 0.30 ม.
จำนวนด้านติดถนน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ลักษณะถนน (ผิวจราจร)	ลาดยาง 6.00 ม. เขตทาง 10.00 ม.	คสล. 12 ม. เขตทาง 20 ม.	คสล. 12 ม. เขตทาง 20 ม.	ลาดยาง 12 ม. เขตทาง 20 ม.	ลาดยาง 6 ม. เขตทาง 10 ม.
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า, ประปา, ท่อ, โทรฯ, ไฟถนน	ไฟฟ้า, ประปา, ท่อ, โทรฯ, ไฟถนน	ไฟฟ้า, ประปา, ท่อ, โทรฯ, ไฟถนน	ไฟฟ้า, ประปา, ท่อ, โทรฯ, ไฟถนน	ไฟฟ้า, ประปา, ท่อ, โทรฯ, ไฟถนน
ผังเมือง	สีม่วง	สีม่วง	สีม่วง	สีม่วง	สีม่วง
ประโยชน์สูงสุด	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม
ศักยภาพการพัฒนา	ดี	ปานกลาง	ดี	ปานกลาง	ปานกลาง

รายละเอียด	ทรัพย์สินที่ทำรายการ	ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบสำรวจโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ ^{1/}			
		ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 4	ข้อมูลเปรียบเทียบ 5
ราคาเสนอขาย (บาท/ตร.วา)	-	-	20,000.00	20,000.00	9,000.00
เงื่อนไข	ให้เช่า	ให้เช่า	เสนอขาย	เสนอขาย	เสนอขาย
ปีที่ได้รับข้อมูล	ปี 2565	ปี 2565	ปี 2565	ปี 2565	ปี 2565
ผู้ขาย / ผู้ให้ข้อมูล / ผู้ให้เช่า	การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (“กนอ.”)	การนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด	ฝ่ายขายนิคมอุตสาหกรรมเอเชีย	สอภาม	คุณอีฟ
ค่าเช่า (บาท/ตร.วา/เดือน)	63.96 ^{3/}	90.00	85.00	70.00	60.00
ราคาต่อรอง (บาท/ตร.วา/เดือน)	-	88.00 ^{4/}	80.00 ^{5/}	65.00 ^{6/}	55.00 ^{7/}
หมายเหตุ	-	-	กำหนดค่าเช่าตลาด จากมูลค่าขายอัตราผลตอบแทนที่ 4% ต่อปี	กำหนดค่าเช่าตลาด จากมูลค่าขายอัตราผลตอบแทนที่ 4% ต่อปี	กำหนดค่าเช่าตลาด จากมูลค่าขายอัตราผลตอบแทนที่ 4% ต่อปี
คะแนนถ่วงน้ำหนัก ^{8/}	755	775	740	725	540
อัตราส่วนที่ถูกปรับแก้ ^{8/}	1.0000	0.9742	1.0203	1.0414	1.3981
มูลค่าที่ถูกปรับแก้ ^{8/}	-	85.73 ^{4/}	81.62 ^{5/}	67.69 ^{6/}	76.90 ^{7/}
การให้ความสำคัญของข้อมูล ^{8/}	1.00	0.40	0.20	0.20	0.20
มูลค่าที่เหมาะสม ^{8/}	79.53 ^{8/}	34.29	16.32	13.54	15.38
มูลค่าตลาด ^{8/}	80.00 ^{8/}	บาท/ตร.วา/เดือน			

ที่มา: ข้อมูลจากบริษัท และข้อมูลจากรายงานประเมินทรัพย์สินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ

- หมายเหตุ: 1/ ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ คือ บริษัท เช่าที่อีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- 2/ พื้นที่เฉพาะส่วนที่บริษัท จะเข้าทำรายการในครั้งนี้
- 3/ คำนวณจากค่าเช่าปี 2565 จำนวน 307,020 บาทต่อไร่ต่อปี หรือเท่ากับ 767.55 บาทต่อตารางวาต่อปี (1 ไร่ เท่ากับ 400 ตร.วา) อ้างอิงตามประกาศการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยที่ สนพ. 004/2564 เรื่อง กำหนดอัตราค่าเช่า หลักเกณฑ์และเงื่อนไขการเช่าที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด
- 4/ ราคาต่อรองมีมูลค่าใกล้เคียงกับ 422,400 บาทต่อไร่ต่อปี และมูลค่าที่ถูกปรับแก้ใกล้เคียงกับ 411,504 บาทต่อไร่ต่อปี
- 5/ ราคาต่อรองมีมูลค่าใกล้เคียงกับ 384,000 บาทต่อไร่ต่อปี และมูลค่าที่ถูกปรับแก้ใกล้เคียงกับ 391,776 บาทต่อไร่ต่อปี
- 6/ ราคาต่อรองมีมูลค่าใกล้เคียงกับ 312,000 บาทต่อไร่ต่อปี และมูลค่าที่ถูกปรับแก้ใกล้เคียงกับ 324,912 บาทต่อไร่ต่อปี
- 7/ ราคาต่อรองมีมูลค่าใกล้เคียงกับ 264,000 บาทต่อไร่ต่อปี และมูลค่าที่ถูกปรับแก้ใกล้เคียงกับ 369,120 บาทต่อไร่ต่อปี
- 8/ อ้างอิงจากวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดโดยพิจารณาจากข้อมูลซื้อ-ขาย หรือข้อมูลเสนอขายที่สืบได้โดยใช้วิธีถ่วงน้ำหนักคะแนนคุณภาพ Weighted Quality Score (WQS) ของผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ

จากข้อมูลข้างต้น ค่าเช่าของบริษัท ในปี 2565 ที่ 307,020 บาทต่อไร่ต่อปี หรือเท่ากับ 63.96 บาทต่อตารางวาต่อเดือน เป็นค่าเช่าที่ใกล้เคียงกับค่าเช่าในตลาดในพื้นที่ที่คล้ายคลึงกันที่เป็นข้อมูลเปรียบเทียบ โดยอัตราค่าเช่าในตลาดมีราคาต่อรองอยู่ระหว่าง 55.00 – 88.00 บาทต่อตารางวาต่อเดือน และมีมูลค่าที่ถูกปรับแก้โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเพื่อให้เทียบเคียงกันได้อยู่ระหว่าง 67.69 – 85.73 บาทต่อตารางวาต่อเดือน โดยค่าเช่าที่ทำรายการ 63.96 บาทต่อตารางวาต่อเดือนยังต่ำกว่ามูลค่าตลาดที่เหมาะสมที่ประเมินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระที่ 80.00 บาทต่อตารางวาต่อเดือน ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าค่าเช่าที่จะเข้าทำรายการในครั้งนี้สามารถเทียบเคียงกับอัตราค่าเช่าในตลาด ณ ปัจจุบันได้

3.2 การประเมินความคุ้มค่าของการเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินบนสมมติฐานที่ว่าบริษัทฯ จะดำเนินธุรกิจบนที่ดินเช่าอย่างต่อเนื่องตลอดระยะเวลา 30 ปี

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่สามารถสะท้อนถึงผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นจะได้รับจากการเข้าทำสัญญาเช่าที่ดิน ดังต่อไปนี้

- มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระของผู้ถือหุ้น (Equity Net Present Value: Equity NPV) เป็นการหามูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระของผู้ถือหุ้น ซึ่งเท่ากับมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดเข้า (Cash Inflows) หักด้วย มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดออก (Cash Outflows) และใช้ต้นทุนของส่วนของผู้ถือหุ้น (Ke) เป็นอัตราคิดลด ผลลัพธ์ที่ได้คือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระของผู้ถือหุ้น (โดยมีหน่วยเป็นบาท)
- อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหุ้น (Equity Internal Rate of Return: Equity IRR) เป็นการหาอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น ซึ่งเป็นอัตราคิดลดที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระของผู้ถือหุ้นมีค่าเป็นศูนย์ (โดยมีหน่วยเป็นอัตราร้อยละ)
- ระยะเวลาคืนทุนของผู้ถือหุ้น (Payback Period) เป็นการคำนวณหาจุดคุ้มทุนการเข้าลงทุนเพื่อพิจารณาว่าจะใช้เวลานานเท่าใดในการคืนเงินลงทุน โดยคำนวณจากกระแสเงินสดอิสระของผู้ถือหุ้นสะสม (โดยมีหน่วยเป็นปี)

อนึ่ง ในการประมาณการทางการเงินที่จัดทำขึ้นนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำประมาณการทางการเงิน โดยมีสมมติฐานดังนี้

3.2.1 สมมติฐานสำคัญที่ใช้ในการประมาณการทางการเงิน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำประมาณการทางการเงินบนข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทฯ รวมถึงจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ บนหลักความระมัดระวัง (Conservative Basis) โดยมีสมมติฐานที่สำคัญดังนี้

1. พื้นที่เช่า

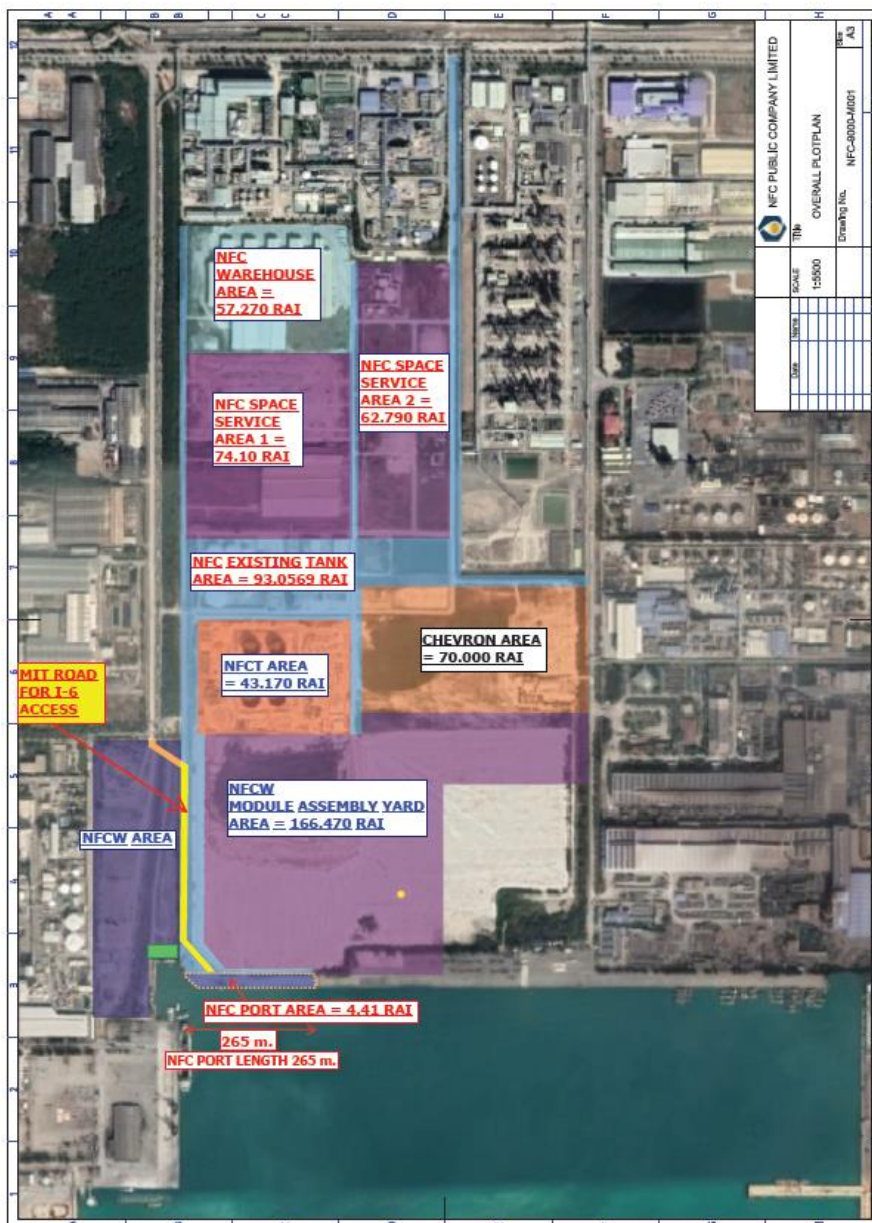
ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการทางการเงินบนสมมติฐานที่ว่าบริษัทฯ จะดำเนินธุรกิจบนที่ดินเช่าอย่างต่อเนื่องตลอดระยะเวลา 30 ปี ซึ่งการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ในปัจจุบัน ประกอบด้วย 1) ธุรกิจการจำหน่ายเคมีภัณฑ์ ได้แก่ แอมโมเนีย แอมโมเนียมไฮดรอกไซด์ และกรดกำมะถัน และ 2) ธุรกิจการให้บริการ ได้แก่ บริการคลังสินค้า บริการด้านโลจิสติกส์ และคลังสินค้าเหลว และบริการท่าเทียบเรือ ซึ่งเป็นการประกอบธุรกิจอยู่บนพื้นที่เช่ากับ กนอ. คิดเป็นพื้นที่เช่าทั้งหมด 291.6269 ไร่ โดยสามารถแบ่งเป็น 2 ส่วน ได้ดังนี้

- 1) พื้นที่เช่าที่มีเอกสารสิทธิ์ เนื้อที่ประมาณ 276.0929 ไร่ (เป็นพื้นที่เช่าของการเข้าทำรายการในครั้งนี้)
- 2) พื้นที่ถมทะเล เนื้อที่ประมาณ 15.5340 ไร่ (เป็นพื้นที่เช่าตามสัญญาท่าเทียบเรือฯ ซึ่งเป็นสัญญาเดิม ณ ปัจจุบัน โดยบริษัทฯ ใช้พื้นที่นี้เพื่อเป็นพื้นที่วางท่อและท่าเทียบเรือ เพื่อรองรับการดำเนินธุรกิจในปัจจุบันและสำหรับการให้บริการเพิ่มเติมในอนาคต)

นอกจากนี้ หากแบ่งพื้นที่เช่าดังกล่าวเป็นประเภทของการใช้ประโยชน์บนพื้นที่เช่าโดยบริษัทฯ จะสามารถสรุปได้ดังนี้

รายละเอียด	ขนาดพื้นที่ (ไร่)
คลังสินค้าของบริษัทฯ (NFC Warehouse Area)	57.2700
ถังบรรจุน้ำมันของบริษัทฯ (NFC Existing Tank)	93.0569
ท่าเทียบเรือของบริษัทฯ (NFC Port Area)	4.4100
รวมพื้นที่ที่ใช้ประโยชน์อยู่ในปัจจุบัน	154.7369
พื้นที่เหลือสำหรับให้บริการส่วนที่ 1 (NFC Space Service Area 1)	74.1000
พื้นที่เหลือสำหรับให้บริการส่วนที่ 2 (NFC Space Service Area 2)	62.7900
รวมทั้งหมด	291.6269

โดยสามารถสรุปเป็นแผนภาพของการใช้พื้นที่ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ได้ดังนี้ //



ที่มา: ข้อมูลของบริษัทฯ

ห

หมายเหตุ: 1/ ขนาดของพื้นที่ที่ระบุในแผนผังเป็นการประเมินโดยเบื้องต้นจากทางบริษัท เท่านั้น ทั้งนี้ในการทำสัญญาเช่าที่ดินกับทาง กนอ. จะต้องมีการตรวจสอบ และยืนยันพื้นที่ที่จะทำสัญญาเช่าที่ดินอีกครั้ง

2. รายได้

จากการสอบทานข้อมูลและแผนธุรกิจของบริษัทฯ รายได้จากการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ประกอบด้วย 1) รายได้จากการขายผลิตภัณฑ์เคมี ซึ่งเป็นธุรกิจที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน และ 2) รายได้จากการให้บริการ ซึ่งประกอบด้วยรายได้จากธุรกิจที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน และธุรกิจใหม่ตามแผนธุรกิจของบริษัทฯ

2.1 รายได้จากการขายผลิตภัณฑ์เคมี

รายได้จากการขายผลิตภัณฑ์เคมีเป็นรายได้จากการประกอบธุรกิจในปัจจุบันของบริษัทฯ ซึ่งเป็นธุรกิจที่ดำเนินการอยู่บนพื้นที่เช่าของ กนอ. โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้สมมติฐานของรายได้จากการขายผลิตภัณฑ์เคมีดังนี้

ปริมาณขาย	ผลิตภัณฑ์เคมีประกอบด้วย 1) แอมโมเนีย 2) แอมโมเนียมไฮดรอกไซด์ และ 3) กรดกำมะถัน โดยปริมาณขายมีสมมติฐานให้เท่ากับปริมาณขายเฉลี่ยย้อนหลัง 12 เดือน ตั้งแต่ เม.ย. 2564 ถึง มี.ค. 2565 เพื่อให้สอดคล้องกับสมมติฐานราคาขาย โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการให้ปริมาณขายคงที่ตลอดการประมาณการ เนื่องจากการสอบทานปริมาณการขายในอดีตในช่วง 3 ปีที่ผ่านมาปริมาณขายไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ และบริษัทฯ มีข้อจำกัดของพื้นที่ของถังบรรจุ โดยปริมาณขายรายเดือน มีค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 12 เดือนอยู่ที่ 34,518 ตันต่อเดือน และเฉลี่ยย้อนหลัง 24 เดือนอยู่ที่ 31,359 ตันต่อเดือน และเฉลี่ยย้อนหลัง 36 เดือนอยู่ที่ 30,916 ตันต่อเดือน โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเลือกใช้ค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 12 เดือน เพื่อสะท้อนถึงธุรกิจของบริษัทฯ ในปัจจุบันมากที่สุด อีกทั้ง ปริมาณการขายก็ไม่ได้มีความแตกต่างกับอดีตอย่างมีนัยสำคัญ โดยมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเล็กน้อย อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ได้ให้การเติบโตของปริมาณขายเนื่องจากบริษัทฯ มีข้อจำกัดของพื้นที่ของถังบรรจุตามที่ได้กล่าวไปข้างต้น และเพื่อเป็นการประมาณการบนหลักความระมัดระวัง (Conservative Basis) อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังมีความเสี่ยงจากการพึ่งพาลูกค้าน้อยรายซึ่งเป็นความเสี่ยงที่อาจจะส่งผลกระทบต่อรายได้ของบริษัทฯ ทั้งนี้ ลูกค้าน้อยรายของบริษัทฯ เป็นลูกค้าที่มีความสัมพันธ์ที่ยาวนานกว่า 10 ปี และบริษัทฯ ยังเป็นผู้ขายน้อยรายที่มีใบอนุญาตประกอบธุรกิจ อีกทั้ง ยังมีความพร้อมทางด้านสถานที่จัดเก็บ ถังบรรจุเคมีภัณฑ์ และท่าเทียบเรือสำหรับสินค้าเหลว ซึ่งต้องใช้ขนาดเงินลงทุนที่สูง ดังนั้น โอกาสที่จะสูญเสียลูกค้ารายใหญ่ของบริษัทฯ จึงมีโอกาสน้อย
ราคาขาย	ราคาขายมีสมมติฐานโดยคำนวณจากต้นทุนต่อหน่วย (ไม่รวมค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย) เฉลี่ยย้อนหลัง 12 เดือน ตั้งแต่ เม.ย. 2564 ถึง มี.ค. 2565 และบวกด้วยสัดส่วนกำไรส่วนเพิ่ม (Cost-Plus Margin) เฉลี่ยย้อนหลัง 12 เดือน เนื่องจากบริษัทฯ ใช้วิธีการตั้งราคาขายจากต้นทุนบวกกำไรส่วนเพิ่ม (Cost-Plus Margin) และการใช้ค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 12 เดือนเพื่อให้สะท้อนราคา ณ ปัจจุบัน เนื่องจากผลิตภัณฑ์เคมีเป็นสินค้าโภคภัณฑ์ โดยต้นทุนต่อหน่วยกำหนดให้มีอัตราค่าการเติบโตที่ร้อยละ 1.5 ต่อปี ซึ่งใกล้เคียงกับค่าเฉลี่ยเงินเฟ้อของ



	ประเทศไทยย้อนหลัง 10 ปีก่อนสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าอัตราเติบโตดังกล่าวมีความเหมาะสมเนื่องจากสินค้าโภคภัณฑ์ถือเป็นส่วนที่สำคัญในการคำนวณดัชนีเงินเฟ้อและคาดว่าจะมีแนวโน้มการเติบโตใกล้เคียงกับเงินเฟ้อในระยะยาว และมีสมมติฐานว่าบริษัท ไม่มีการเปลี่ยนแปลงของสัดส่วนกำไรส่วนเพิ่ม (Cost-Plus Margin) ในอนาคต นอกจากนี้ จากการพิจารณาข้อมูลในอดีตในช่วง 3-5 ปี และไตรมาสล่าสุดที่ผ่านมา พบว่ารายได้ของผลิตภัณฑ์เคมีที่มีความผันผวนในอดีตนั้นเกิดจากราคาขายของผลิตภัณฑ์กรดกำมะถันซึ่งมีความผันผวนสูง ตัวอย่างเช่น ในปี 2563 กรดกำมะถันมีราคาต่อหน่วยลดลงเหลือประมาณ 900 บาทต่อตัน จากปกติที่ราคาประมาณ 2,000 – 5,000 บาทต่อตัน อย่างไรก็ตาม จากการพิจารณาข้อมูลในอดีตและการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัท ผลิตภัณฑ์กรดกำมะถันนั้นมีกำไรขั้นต้น (Margin) ที่น้อยมากหรือแทบไม่มีกำไรขั้นต้นเนื่องจากบริษัท ไม่ใช่ผู้ผลิตโดยตรง และบริษัท ได้รับรายได้ในส่วนของคุณค่าบริการคลังสินค้าเหลวจากลูกค้าที่รับซื้อกรดกำมะถันดังกล่าวแทน ดังนั้น ความผันผวนของราคาของกรดกำมะถันจึงไม่ได้มีผลกระทบต่อกระแสเงินสดและกำไรสุทธิของบริษัท อย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากราคาขายที่สูงก็จะมีต้นทุนที่สูง หรือราคาขายที่ต่ำก็จะมีต้นทุนที่ต่ำด้วยเช่นกัน ด้วยเหตุนี้ กระแสเงินสดและกำไรของบริษัท จะมาจากผลิตภัณฑ์แอมโมเนียเป็นหลักซึ่งมีความผันผวนของราคาน้อยกว่าเมื่อเทียบกับกรดกำมะถัน โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเลือกใช้ระยะเวลาย้อนหลัง 12 เดือนเป็นฐานในการประมาณการเนื่องจากเป็นช่วงเวลาที่สะท้อนธุรกิจของบริษัท ในปัจจุบัน และมีระยะเวลาครอบคลุมเกินกว่าช่วงสถานการณ์ที่ไม่ปกติในระยะสั้นไปแล้ว (ระยะสั้นประมาณ 1 – 3 เดือน) และถ้าหากใช้ช่วงระยะเวลาที่ยาวนานเกินไปอาจจะไม่สะท้อนถึงราคาของผลิตภัณฑ์เคมีภัณฑ์ในปัจจุบันซึ่งเป็นสินค้าโภคภัณฑ์ได้มากนัก															
รายได้จากการขาย	สรุปการวิเคราะห์รายได้จากการขายผลิตภัณฑ์เคมี และสมมติฐานที่ใช้ มีดังนี้ <u>แอมโมเนีย</u> ผลิตภัณฑ์แอมโมเนียเป็นผลิตภัณฑ์หลักของบริษัท ที่ช่วยสร้างกำไรและกระแสเงินสดให้กับบริษัท โดยในไตรมาสที่ 1 ปี 2565 บริษัท มีรายได้จากการขายแอมโมเนีย เท่ากับ 116.33 ล้านบาท (รายได้ต่อเดือนประมาณ 36 – 41 ล้านบาท) และย้อนหลัง 5 ปี เป็นดังนี้ <table><tr><th colspan="5">รายได้จากการขายแอมโมเนีย (ล้านบาท)</th></tr><tr><th>2560</th><th>2561</th><th>2562</th><th>2563</th><th>2564</th></tr><tr><td>574.57</td><td>565.59</td><td>408.61</td><td>271.85</td><td>351.27</td></tr></table> โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการรายได้จากการขายแอมโมเนียอยู่ที่เดือนละ 32.97 ล้านบาท (ถ้าคิดเป็น 12 เดือน จะเท่ากับ 395.64 ล้านบาท) โดยได้ปรับลดลงมาจากประมาณการของบริษัท ที่อ้างอิงจากไตรมาสล่าสุดเป็นหลัก ทั้งนี้ ราคาของแอมโมเนียนั้นเป็นราคาที่อ้างอิงตามตลาดโลกเท่านั้น เนื่องจากบริษัท เป็นผู้นำเข้าแอมโมเนียจากต่างประเทศ ทั้งนี้ โดยหากอ้างอิงจากบทวิเคราะห์ของ Moody's ที่เผยแพร่โดย Independent	รายได้จากการขายแอมโมเนีย (ล้านบาท)					2560	2561	2562	2563	2564	574.57	565.59	408.61	271.85	351.27
รายได้จากการขายแอมโมเนีย (ล้านบาท)																
2560	2561	2562	2563	2564												
574.57	565.59	408.61	271.85	351.27												



Commodity Intelligence Services (ICIS) เมื่อวันที่ 21 มี.ค. 2565 ได้ประมาณการว่าราคาของแอมโมเนียในตลาดต่างประเทศอาจเพิ่มขึ้นอีกในช่วงกลางปี 2565 โดยอาจสูงถึง USD 1,500 ต่อดัน และอาจจะปรับลดลงเล็กน้อยในปี 2566 และตั้งแต่ปี 2567 เป็นต้นไป ราคาแอมโมเนียยังคงคาดว่าจะสูงกว่า USD 1,000 ต่อดัน (ในขณะที่ Fertilizer ชนิดอื่น เช่น Diammonium phosphate (DAP) และโพแทช (Potash) อาจมีราคาต่ำกว่า USD 1,000 ต่อดัน ได้) ทั้งนี้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้คำนวณค่าเฉลี่ยเพื่อหาเกณฑ์อ้างอิงของราคาแอมโมเนีย โดยการคำนวณค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 6 เดือน 12 เดือน 24 เดือน และ 36 เดือน (ซึ่งเท่ากับ 34,533 บาทต่อดัน 30,307 บาทต่อดัน 25,247 บาทต่อดัน 23,798 บาทต่อดันตามลำดับ) โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเลือกใช้ค่าเฉลี่ยของต้นทุนบวกกำไรส่วนเพิ่มย้อนหลัง 12 เดือนเป็นฐานในการประมาณการ โดยพิจารณาจากราคาตลาดโลก ณ ปัจจุบันและแนวโน้มความต้องการของแอมโมเนียในตลาดโลกในอนาคต โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีสมมติฐานใช้ค่าเฉลี่ย 12 เดือนย้อนหลัง ซึ่งอยู่ที่ 30,307 บาทต่อดัน โดยได้ปรับลดลงมาจากประมาณการของบริษัทฯ ที่อ้างอิงจากไตรมาสล่าสุดเป็นหลัก แต่ก็ยังพิจารณาถึงความต้องการในระยะยาวของแอมโมเนียหลังจากสถานการณ์ที่ไม่ปกติในระยะสั้นสิ้นสุดลงแล้วด้วย โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าค่าเฉลี่ย 12 เดือนย้อนหลัง นั้นมีความเหมาะสมมากที่สุด เพราะสามารถสะท้อนทั้งความต้องการในช่วงเวลาปัจจุบัน และได้ครอบคลุมเกินกว่าช่วงสถานการณ์ที่ไม่ปกติในระยะสั้น (ประมาณ 1 – 3 เดือน) ไปแล้ว โดยราคาของแอมโมเนียที่เปลี่ยนแปลงไม่เพียงแต่มาจากสถานการณ์ที่ไม่ปกติระยะสั้น เช่น สงครามรัสเซีย-ยูเครน แต่ยังมีปัจจัยระยะยาวซึ่งมาจากความต้องการของตลาดโลกที่เพิ่มสูงขึ้นจากที่แต่ละประเทศเริ่มมาให้ความสำคัญกับความมั่นคงทางด้านอาหาร ทำให้ทั่วโลกตระหนักในการเพิ่มผลผลิตทางการเกษตร จึงมีความต้องการในการใช้ผลิตภัณฑ์เคมีเพื่อการเกษตรมากขึ้น อย่างไรก็ตาม ราคาที่เปลี่ยนแปลงไปของตลาดโลกก็จะส่งผลกระทบต่อต้นทุนของบริษัทฯ ด้วยเช่นกัน เนื่องจากบริษัทฯ เป็นเพียงผู้นำเข้าแอมโมเนียจากต่างประเทศ

แอมโมเนียมไฮดรอกไซด์

ผลิตภัณฑ์แอมโมเนียมไฮดรอกไซด์ไม่ได้เป็นรายได้หลักของบริษัทฯ โดยมีรายได้ในไตรมาสที่ 1 ปี 2565 เท่ากับ 19.09 ล้านบาท (รายได้ต่อเดือนประมาณ 6 – 7 ล้านบาท) และย้อนหลัง 5 ปี เป็นดังนี้

รายได้จากการขายแอมโมเนียมไฮดรอกไซด์ (ล้านบาท)				
2560	2561	2562	2563	2564
22.69	21.46	27.06	28.67	40.28

โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้สมมติฐานในการประมาณการรายได้จากการขายแอมโมเนียมไฮดรอกไซด์อยู่ที่ประมาณ 4.28 ล้านบาทต่อเดือน เป็นฐานในการประมาณการ



โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าค่าเฉลี่ย 12 เดือนย้อนหลัง มีความเหมาะสมมากที่สุด ตามที่ได้กล่าวไปในผลิตภัณฑ์แอมโมเนียข้างต้น

กรดกำมะถัน

ผลิตภัณฑ์กรดกำมะถันถึงแม้จะมีรายได้เป็นส่วนที่สูง แต่ไม่ได้เป็นผลิตภัณฑ์ที่สร้างกำไรจากการขายให้แก่บริษัทฯ โดยบริษัทฯ จะได้รายได้และกำไรจากค่าบริการคลังสินค้าเหลวจากลูกค้าที่รับซื้อกรดกำมะถันดังกล่าวแทน อีกทั้ง ราคาของกรดกำมะถันจะขึ้นอยู่กับราคาตลาดโลก โดยในไตรมาสที่ 1 ปี 2565 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายกรดกำมะถัน เท่ากับ 509.14 ล้านบาท (รายได้ต่อเดือนประมาณ 52 – 235 ล้านบาท) และย้อนหลัง 5 ปี เป็นดังนี้

รายได้จากการขายกรดกำมะถัน (ล้านบาท)				
2560	2561	2562	2563	2564
393.41	498.84	645.08	315.15	879.04

โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการรายได้จากการขายกรดกำมะถันอยู่ที่ 111.53 ล้านบาทต่อเดือน ทั้งนี้ ราคาของกรดกำมะถัน (Sulphuric Acid) ที่เพิ่มสูงขึ้นมากนั้น ไม่เพียงแต่มาจากสถานการณ์ที่ไม่ปกติระยะสั้น เช่น สงครามรัสเซีย-ยูเครน แต่ยังมีปัจจัยระยะยาวซึ่งมาจากความต้องการของตลาดโลกที่เพิ่มสูงขึ้น เนื่องด้วย นอกจากการนำกรดกำมะถันไปใช้ในทางการเกษตร อุตสาหกรรมเครื่องสำอางหรือผงซักฟอก กรดกำมะถันยังเป็นส่วนประกอบที่สำคัญสำหรับใช้ในแบตเตอรี่ รวมถึงแบตเตอรี่ในรถยนต์ไฟฟ้าซึ่งมีความต้องการที่สูงในตลาดโลก โดยยังมีแนวโน้มที่เพิ่มขึ้นจากความต้องการเพิ่มขนาดความจุของแบตเตอรี่ในรถยนต์ไฟฟ้าให้มีขนาดที่ใหญ่ขึ้นเพื่อให้สามารถจุไฟฟ้าได้เพิ่มขึ้น โดยราคาขายของกรดกำมะถันของบริษัทฯ ในไตรมาสที่ 1 ปี 2565 อยู่ที่ 4,430 – 5,432 บาทต่อตัน ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีสมมติฐานโดยใช้ค่าเฉลี่ย 12 เดือนย้อนหลัง ซึ่งอยู่ที่ 3,407 บาทต่อตัน โดยได้ปรับลดลงมาจากประมาณการของบริษัทฯ ที่อ้างอิงจากไตรมาสล่าสุดเป็นหลัก แต่ก็ยังพิจารณาถึงความต้องการในระยะยาวของกรดกำมะถันหลังจากสถานการณ์ที่ไม่ปกติในระยะสั้นสิ้นสุดลงแล้วด้วย โดยเห็นว่าค่าเฉลี่ย 12 เดือนย้อนหลัง นั้นมีความเหมาะสมมากที่สุด อย่างไรก็ตาม เนื่องจากกรดกำมะถันมีกำไรขั้นต้น (Margin) ที่น้อยมากหรือแทบไม่มีกำไรขั้นต้น และเพื่อเป็นการประมาณการบนหลักความระมัดระวัง ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงไม่ได้ปรับเพิ่มกำไรขั้นต้นสำหรับกรดกำมะถัน และประมาณการโดยให้ความผันผวนของราคาของกรดกำมะถันไม่มีผลกระทบต่อกระแสเงินสดสุทธิหรือกำไรของบริษัทฯ

อัตราการใช้เงิน

การอ้างอิงอัตราการใช้เงินโดยเทียบกับอัตราเงินเฟ้อ มีสาเหตุมาจากที่สินค้าโภคภัณฑ์ถือเป็นส่วนที่สำคัญในการคำนวณดัชนีเงินเฟ้อ และในระยะยาว ถึงแม้ราคาสินค้าโภคภัณฑ์จะมีความผันผวน แต่แนวโน้มในภาพรวมคาดว่าจะเปลี่ยนแปลงใกล้เคียงกับอัตราเงินเฟ้อในระยะยาว

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นสามารถศึกษาแนวโน้มอุตสาหกรรมเคมีภัณฑ์และข้อมูลราคาขายผลิตภัณฑ์เคมีของบริษัทฯ ได้ที่เอกสารแนบ 4 ของรายงานฉบับนี้

จากสมมติฐานข้างต้น รายได้จากการขายผลิตภัณฑ์เคมีตั้งแต่เดือนกันยายน 2565 เป็นระยะเวลา 30 ปี สรุปได้ดังนี้

	2565	2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572
	(ก.ย.-ธ.ค.) ¹							
ปริมาณขาย (พันตัน)								
แอมโมเนีย	4.35	13.06	13.06	13.06	13.06	13.06	13.06	13.06
แอมโมเนียมไฮดรอกไซด์	2.81	8.42	8.42	8.42	8.42	8.42	8.42	8.42
กรดกำมะถัน	130.91	392.74	392.74	392.74	392.74	392.74	392.74	392.74
ราคาขายเฉลี่ย (พันบาท / ตัน)								
แอมโมเนีย	30.31	30.76	31.22	31.69	32.17	32.65	33.14	33.64
แอมโมเนียมไฮดรอกไซด์	6.11	6.20	6.29	6.38	6.48	6.58	6.68	6.78
กรดกำมะถัน	3.41	3.46	3.51	3.56	3.62	3.67	3.73	3.78
รายได้จากการขาย (ล้านบาท)								
แอมโมเนีย	131.89	401.61	407.63	413.75	419.95	426.25	432.65	439.14
แอมโมเนียมไฮดรอกไซด์	17.14	52.18	52.97	53.76	54.57	55.38	56.22	57.06
กรดกำมะถัน	446.12	1,358.43	1,378.81	1,399.49	1,420.48	1,441.79	1,463.42	1,485.37
รวมรายได้จากการขายรวม (ล้านบาท)	595.15	1,812.22	1,839.41	1,867.00	1,895.00	1,923.43	1,952.28	1,981.56
อัตราการเติบโต (%)		1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%

	2573	2574	2575	2576	2577	2578	2579	2580
ปริมาณขาย (พันตัน)								
แอมโมเนีย	13.06	13.06	13.06	13.06	13.06	13.06	13.06	13.06
แอมโมเนียมไฮดรอกไซด์	8.42	8.42	8.42	8.42	8.42	8.42	8.42	8.42
กรดกำมะถัน	392.74	392.74	392.74	392.74	392.74	392.74	392.74	392.74
ราคาขายเฉลี่ย (พันบาท / ตัน)								
แอมโมเนีย	34.14	34.65	35.17	35.70	36.24	36.78	37.33	37.89
แอมโมเนียมไฮดรอกไซด์	6.88	6.98	7.09	7.19	7.30	7.41	7.52	7.63
กรดกำมะถัน	3.84	3.90	3.95	4.01	4.07	4.14	4.20	4.26
รายได้จากการขาย (ล้านบาท)								
แอมโมเนีย	445.72	452.41	459.20	466.08	473.08	480.17	487.37	494.68
แอมโมเนียมไฮดรอกไซด์	57.91	58.78	59.67	60.56	61.47	62.39	63.33	64.28
กรดกำมะถัน	1,507.65	1,530.26	1,553.22	1,576.51	1,600.16	1,624.16	1,648.53	1,673.26
รวมรายได้จากการขายรวม (ล้านบาท)	2,011.29	2,041.46	2,072.08	2,103.16	2,134.71	2,166.73	2,199.23	2,232.22
อัตราการเติบโต (%)	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%

	2581	2582	2583	2584	2585	2586	2587	2588
ปริมาณขาย (พันตัน)								
แอมโมเนีย	13.06	13.06	13.06	13.06	13.06	13.06	13.06	13.06
แอมโมเนียมไฮดรอกไซด์	8.42	8.42	8.42	8.42	8.42	8.42	8.42	8.42
กรดกำมะถัน	392.74	392.74	392.74	392.74	392.74	392.74	392.74	392.74
ราคาขายเฉลี่ย (พันบาท / ตัน)								
แอมโมเนีย	38.46	39.04	39.62	40.22	40.82	41.43	42.05	42.68
แอมโมเนียมไฮดรอกไซด์	7.75	7.86	7.98	8.10	8.22	8.35	8.47	8.60
กรดกำมะถัน	4.32	4.39	4.46	4.52	4.59	4.66	4.73	4.80

	2581	2582	2583	2584	2585	2586	2587	2588
รายได้จากการขาย (ล้านบาท)								
แอมโมเนีย	502.10	509.64	517.28	525.04	532.92	540.91	549.02	557.26
แอมโมเนียมไฮดรอกไซด์	65.24	66.22	67.21	68.22	69.24	70.28	71.34	72.41
กรดกำมะถัน	1,698.35	1,723.83	1,749.69	1,775.93	1,802.57	1,829.61	1,857.05	1,884.91
รวมรายได้จากการขายรวม (ล้านบาท)	2,265.70	2,299.68	2,334.18	2,369.19	2,404.73	2,440.80	2,477.41	2,514.57
อัตรากำไรสุทธิ (%)	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%

	2589	2590	2591	2592	2593	2594	2595
							(ม.ค.-ธ.ค.) ^{1/}
ปริมาณขาย (พันตัน)							
แอมโมเนีย	13.06	13.06	13.06	13.06	13.06	13.06	8.70
แอมโมเนียมไฮดรอกไซด์	8.42	8.42	8.42	8.42	8.42	8.42	5.61
กรดกำมะถัน	392.74	392.74	392.74	392.74	392.74	392.74	261.83
ราคาขายเฉลี่ย (พันบาท / ตัน)							
แอมโมเนีย	43.32	43.97	44.63	45.30	45.98	46.67	47.37
แอมโมเนียมไฮดรอกไซด์	8.73	8.86	8.99	9.13	9.26	9.40	9.54
กรดกำมะถัน	4.87	4.94	5.02	5.09	5.17	5.25	5.33
รายได้จากการขาย (ล้านบาท)							
แอมโมเนีย	565.62	574.10	582.71	591.45	600.33	609.33	412.31
แอมโมเนียมไฮดรอกไซด์	73.49	74.60	75.71	76.85	78.00	79.17	53.57
กรดกำมะถัน	1,913.18	1,941.88	1,971.01	2,000.57	2,030.58	2,061.04	1,394.64
รวมรายได้จากการขายรวม (ล้านบาท)	2,552.29	2,590.58	2,629.44	2,668.88	2,708.91	2,749.55	1,860.53
อัตรากำไรสุทธิ (%)	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%

ที่มา: ข้อมูลของบริษัท และประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

หมายเหตุ: 1/ สมมติฐานสัญญาเช่าที่ดินฯ กับ กนอ. ระยะเวลา 30 ปี เริ่มต้นเดือน กันยายน 2565 และสิ้นสุดอายุสัญญาในเดือนสิงหาคม 2595

2.2 รายได้จากการให้บริการ

รายได้จากการให้บริการเป็นทั้งรายได้จากธุรกิจที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน และธุรกิจใหม่ตามแผนธุรกิจของบริษัทฯ ซึ่งดำเนินการอยู่บนพื้นที่เช่าของกนอ. โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการบนสมมติฐานของพื้นที่ให้บริการและอัตราค่าบริการจากสัญญาบริการพื้นที่ของลูกค้ารายที่มีอายุสัญญาคงเหลือ และข้อเสนอการให้บริการพื้นที่แก่ลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย รวมทั้งจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ โดยประมาณการรายได้จากการให้บริการมีสมมติฐานดังนี้

พื้นที่ให้บริการ	พื้นที่ให้บริการส่วนที่เหลืออยู่อ้างอิงตามการใช้พื้นที่ของบริษัทฯ โดยจะมีพื้นที่เหลือสำหรับการให้บริการพื้นที่แก่ลูกค้ากลุ่มเป้าหมายประมาณ 136.89 ไร่ หรือประมาณ 219,024 ตารางเมตร (อัตราส่วนคำนวณพื้นที่ 1 ไร่ เท่ากับ 1,600 ตารางเมตร) โดยมีสมมติฐานของลูกค้ามาใช้บริการพื้นที่ดังนี้ - ลูกค้าสัญญาระยะสั้นรายที่ 1 ใช้พื้นที่ประมาณ 9,760 ตารางเมตร (6.10 ไร่) เป็นระยะเวลาประมาณ 3 เดือน ทุก 5 ปี โดยใช้บริการพื้นที่เพื่อการซ่อมบำรุงประจำปีรอบทุก 5 ปี โดยพื้นที่เดิมของลูกค้ามีพื้นที่ไม่เพียงพอ - ลูกค้าสัญญาระยะสั้นรายที่ 2 ใช้พื้นที่ประมาณ 2,000 ตารางเมตร (1.25 ไร่) เป็นระยะเวลาประมาณ 13 เดือน ในระหว่างปี 2565 ถึง 2566 โดยบริษัทฯ อยู่ระหว่างการ
-------------------------	---

	เจรจาเพื่อต่ออายุสัญญาเป็นระยะยาวแต่ยังไม่มี ความชัดเจนมากนัก ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงไม่ได้มีสมมติฐานในการต่ออายุสัญญาบริการสำหรับลูกค้ารายนี้ - ลูกค้าสัญญาระยะยาวรายที่ 1 ซึ่งอยู่ระหว่างการจัดทำสัญญาให้บริการพื้นที่ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้สอบถามการให้ข้อเสนอของบริษัทฯ ต่อลูกค้าพบว่ามีความเป็นไปได้ที่ลูกค้าจะมาใช้บริการพื้นที่ เนื่องจากลูกค้ามีการแจ้งความประสงค์ของขนาดพื้นที่ที่ต้องการใช้บริการและอัตราค่าบริการพื้นที่มายังบริษัทฯ ก่อนที่บริษัทฯ จะจัดทำข้อเสนอให้ลูกค้า โดยข้อเสนอการให้บริการพื้นที่ในเบื้องต้นมีระยะเวลาการให้บริการพื้นที่อย่างน้อย 10 ปี และสามารถต่ออายุสัญญาได้ตามความประสงค์ของลูกค้า ซึ่งคาดว่าลูกค้ารายดังกล่าวจะทำการต่ออายุสัญญาตลอดช่วงระยะเวลาประมาณการ โดยลูกค้ารายดังกล่าวคาดว่าจะใช้พื้นที่ 48,000 ตารางเมตร (30 ไร่) ตั้งแต่เดือนมกราคมปี 2566 เป็นต้นไป - ลูกค้าสัญญาระยะยาวรายที่ 2 มีแผนที่จะย้ายฐานมาจากพื้นที่อื่น ซึ่งลูกค้ามีความต้องการใช้พื้นที่ที่เป็นทำเลที่มีศักยภาพในประเทศไทย และมีท่าเรือเพื่อการขนส่งสินค้าได้ตลอดเวลา และพื้นที่ให้บริการของบริษัทฯ เป็นพื้นที่ที่ตรงกับความต้องการของลูกค้ารายนี้ โดยลูกค้ารายนี้อยู่ระหว่างการเจรจาข้อเสนอการให้บริการพื้นที่ แต่ได้มีการทำบันทึกความเข้าใจ (Memorandum of Understanding: MOU) ไว้แล้ว โดยในเบื้องต้นจะมีระยะเวลาการให้บริการพื้นที่อย่างน้อย 10 ปี และคาดว่าลูกค้าจะต่ออายุสัญญาตลอดช่วงระยะเวลาประมาณการเนื่องจากลูกค้ารายดังกล่าวมีแผนในการตั้งฐานการผลิตในระยะยาว โดยคาดว่าจะใช้พื้นที่ประมาณ 100,464 ตารางเมตร (62.79 ไร่) ตั้งแต่เดือนมกราคมปี 2569 เป็นต้นไป อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ได้ให้สมมติฐานการให้บริการพื้นที่สำหรับส่วนที่ยังไม่มีข้อเสนอการให้บริการพื้นที่ที่ชัดเจน เพื่อเป็นการประมาณการบนหลักความระมัดระวัง (Conservative Basis) ทั้งนี้ หากเกิดกรณีที่มีการเจรจากับลูกค้าระยะยาว 2 รายข้างต้นไม่สำเร็จ บริษัทฯ ยังได้มีการพูดคุยเจรจากับลูกค้ารายอื่นอีกหลายรายซึ่งบริษัทฯ สามารถที่จะพิจารณาให้สิทธิกับลูกค้ารายอื่นแทนได้ ทั้งนี้ สำหรับการประมาณการในกรณีฐาน เนื่องจากลูกค้าระยะยาว 2 รายข้างต้นค่อนข้างมีความชัดเจนและมีขนาดความต้องการใช้พื้นที่ที่สูงกว่ารายอื่น บริษัทฯ จึงเลือกที่จะให้สิทธิกับลูกค้า 2 รายดังกล่าวก่อนด้วยเหตุนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงได้ประมาณการกรณีฐานบนลูกค้าระยะยาว 2 รายดังกล่าวที่มีความชัดเจนมากที่สุด
อัตราค่าบริการพื้นที่	สมมติฐานอัตราค่าบริการพื้นที่สรุปได้ดังนี้ - ลูกค้าสัญญาระยะสั้น มีอัตราค่าบริการพื้นที่ 70 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน อ้างอิงจากข้อเสนอหรือสัญญาบริการที่บริษัทฯ ทำกับลูกค้า และการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ - ลูกค้าสัญญาระยะยาว มีอัตราค่าบริการพื้นที่ 50 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน อ้างอิงจากข้อเสนอที่บริษัทฯ เสนอให้แก่ลูกค้า และการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ



	โดยกำหนดให้มีอัตราการเติบโตที่ร้อยละ 1.5 ต่อปี โดยอ้างอิงจากแผนธุรกิจของผู้บริหารเป็นหลัก ซึ่งใกล้เคียงกับค่าเฉลี่ยเงินเฟ้อของประเทศไทยย้อนหลัง 10 ปีก่อนสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 โดยแผนธุรกิจของบริษัทฯ จะเจรจาปรับราคาค่าบริการพื้นที่เพิ่มขึ้นอย่างน้อยร้อยละ 1 ต่อปี อย่างไรก็ตาม สาเหตุที่ราคาค่าบริการพื้นที่ไม่ได้ประมาณการให้ปรับเพิ่มขึ้นสูงมากนักเมื่อเทียบกับการปรับเพิ่มของต้นทุนค่าเช่ากับทางกนอ. เนื่องจากราคาค่าบริการพื้นที่เริ่มต้นที่คิดกับลูกค้าดังกล่าวสูงเพียงพอสำหรับต้นทุนค่าเช่ากับทางกนอ. ตลอดระยะเวลา 30 ปีแล้ว โดยหากเทียบกับอัตราค่าเช่าพื้นที่กับกนอ. ในปัจจุบัน (กรณี พื้นที่เช่าที่มีเอกสารสิทธิ์) จะอยู่ที่ประมาณ 15.99 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน อีกทั้งการที่ไม่ปรับราคาค่าบริการสูงมากเกินไปนั้นเพื่อเป็นการรักษาลูกค้าในระยะยาว ทั้งนี้ อัตราค่าบริการสำหรับลูกค้าระยะยาวนั้น บริษัทฯ ยังอยู่ในระหว่างการเจรจาทำสัญญาบริการกับลูกค้า
รายได้จากการให้บริการสาธารณูปโภค	ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการรายได้จากการให้บริการสาธารณูปโภค ซึ่งเป็นค่าบริการที่บริษัทฯ จะเรียกเก็บจากลูกค้าที่ใช้บริการพื้นที่แต่ละราย ประกอบด้วยค่าไฟฟ้า ซึ่ง บริษัทฯ จะคิดจากปริมาณการใช้ไฟฟ้าตามจริงของลูกค้าแต่ละราย และเรียกเก็บเพิ่มในอัตราร้อยละ 15 และค่าบริการน้ำ ซึ่งประกอบด้วยค่าให้บริการน้ำประปา (Water Supply) ซึ่งบริษัทฯ จะเรียกเก็บจากลูกค้าในอัตราหน่วยละ 25 บาท และค่าให้บริการน้ำดิบ (Raw Water) ซึ่งบริษัทฯ จะเรียกเก็บจากลูกค้าในอัตราหน่วยละ 15 บาท ของปริมาณการใช้ น้ำ โดยการให้บริการพื้นที่และสาธารณูปโภคจะแบ่งเป็น 3 ระยะ อ้างอิงจากข้อมูลที่ดินประเมินโดยวิศวกรของบริษัทฯ ซึ่งประเมินตามสัดส่วนการใช้บริการพื้นที่และความต้องการของการให้บริการสาธารณูปโภคของแต่ละประเภทกิจกรรมของลูกค้าแต่ละรายดังต่อไปนี้ - ระยะที่ 1 ปี 2565 ลูกค้าที่ใช้บริการพื้นที่ประกอบด้วยลูกค้าระยะสั้น ใช้พื้นที่บริการประมาณ 11,760 ตารางเมตร โดยในระยะที่ 1 ลูกค้าที่ใช้บริการพื้นที่จะยังมีปริมาณการใช้บริการสาธารณูปโภคไม่มากนัก ส่งผลให้ประมาณการการใช้ไฟฟ้าอยู่ที่ 200 กิโลวัตต์ต่อชั่วโมง การใช้น้ำประปาอยู่ที่ 48 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน และการใช้น้ำดิบอยู่ที่ 10 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน (โดยใน 1 เดือนมี 22 วันทำการ) - ระยะที่ 2 ปี 2566 ถึงปี 2568 ลูกค้าที่ใช้บริการพื้นที่ประกอบด้วยลูกค้าระยะสั้นบางส่วน และลูกค้าระยะยาวบางส่วน โดยใช้พื้นที่บริการประมาณ 48,000 ถึง 50,000 ตารางเมตร ซึ่งจะส่งผลให้ลูกค้ามีการใช้บริการสาธารณูปโภคมากขึ้น โดยมีการประมาณการการใช้ไฟฟ้าอยู่ที่ 2,000 กิโลวัตต์ต่อชั่วโมง การใช้น้ำประปาอยู่ที่ 68 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน และการใช้น้ำดิบอยู่ที่ 15 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน (โดยใน 1 เดือนมี 22 วันทำการ) โดยการประมาณการการใช้สาธารณูปโภคขึ้นอยู่กับประเภทการใช้งานของลูกค้าตามแต่ละกลุ่มธุรกิจ ซึ่งไม่ได้ประมาณการตามสัดส่วนของขนาดพื้นที่ ทั้งนี้ ลูกค้าระยะสั้นมีการใช้สาธารณูปโภคที่น้อยจึงไม่ได้ประมาณการรายได้เพิ่มขึ้นสำหรับลูกค้าระยะสั้นในบางช่วงเวลาโดยมีสมมติฐานว่าประมาณการรายได้จากการให้บริการสาธารณูปโภคดังกล่าวเป็นประมาณการขั้นต่ำที่บริษัทฯ คาดว่าจะได้รับ



	- ระยะที่ 3 ปี 2569 ถึงปี 2595 ลูกค้ำที่ใช้บริการพื้นที่ประกอบด้วยลูกค้าระยะสั้น และลูกค้าระยะยาว โดยใช้พื้นที่บริการประมาณ 148,464 ถึง 158,224 ตารางเมตร ซึ่งจะส่งผลให้ลูกค้ามีการใช้บริการสาธารณูปโภคมากขึ้นกว่าระยะที่ 2 แต่ก็มีประเภทกิจกรรมของลูกค้าแตกต่างไปจากเดิม โดยมีการประมาณการการใช้ไฟฟ้าอยู่ที่ 4,000 กิโลวัตต์ต่อชั่วโมง การใช้น้ำประปาอยู่ที่ 98 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน และการใช้น้ำดิบอยู่ที่ 20 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน (โดยใน 1 เดือนมี 22 วันทำการ) โดยมีสมมติฐานว่าประมาณการรายได้จากการให้บริการสาธารณูปโภคดังกล่าวเป็นประมาณการขั้นต่ำที่บริษัทฯ คาดว่าจะได้รับ นอกจากนี้ สำหรับอัตราค่าไฟฟ้า ค่าให้บริการน้ำประปา และค่าให้บริการน้ำดิบ กำหนดให้มีอัตราการเติบโตที่ร้อยละ 1.5 ต่อปี
รายได้จากการให้บริการในปัจจุบัน	รายได้จากการให้บริการของบริษัทฯ ในปัจจุบัน ประกอบด้วย 1) บริการคลังสินค้า 2) บริการด้านโลจิสติกส์ และคลังสินค้าเหลว และ 3) บริการท่าเทียบเรือ โดยจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ รายได้จากการบริการในส่วนนี้ไม่มีแผนที่จะเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ รวมทั้งจากข้อมูลในอดีตย้อนหลัง 3 ปี บริษัทฯ มีรายได้จากการให้บริการในส่วนนี้เท่ากับ 103.53 ล้านบาทในปี 2562 และ 106.23 ล้านบาทในปี 2563 และ 107.19 ล้านบาทในปี 2564 ซึ่งไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ โดยมีการเติบโตเล็กน้อย ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงให้สมมติฐานของรายได้จากการให้บริการในปัจจุบันเท่ากับค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 3 ปี และไตรมาสที่ 1 ปี 2565 โดยสามารถสรุปได้ดังนี้ 1) บริการคลังสินค้า ประมาณการรายได้เท่ากับ 3.39 ล้านบาทต่อเดือน และกำหนดให้มีอัตราการเติบโตที่ร้อยละ 1.5 ต่อปี 2) บริการด้านโลจิสติกส์ และคลังสินค้าเหลว ประมาณการรายได้เท่ากับ 4.60 ล้านบาทต่อเดือน และกำหนดให้มีอัตราการเติบโตที่ร้อยละ 1.5 ต่อปี 3) บริการท่าเทียบเรือ ประมาณการรายได้เท่ากับ 0.76 ล้านบาทต่อเดือน และกำหนดให้มีอัตราการเติบโตที่ร้อยละ 1.5 ต่อปี

จากสมมติฐานข้างต้น รายได้จากการให้บริการตั้งแต่เดือนกันยายน 2565 เป็นระยะเวลา 30 ปี สรุปได้ดังนี้

	2565 (ก.ย.-ธ.ค.) ¹⁾	2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572
การใช้พื้นที่ - ณ สิ้นงวด (พันตรม.)								
- พื้นที่สำหรับการให้บริการใหม่ทั้งหมด	219.02	219.02	219.02	219.02	219.02	219.02	219.02	219.02
- ลูกค้าสัญญาบริการระยะสั้น	11.76	-	-	-	-	9.76	-	-
- ลูกค้าสัญญาบริการระยะยาว	-	48.00	48.00	48.00	148.46	148.46	148.46	148.46
อัตราการใช้พื้นที่ (%)	5.4%	21.9%	21.9%	21.9%	67.8%	72.2%	67.8%	67.8%
ค่าบริการรายเดือน (บาทต่อตรม.)								
- ลูกค้าสัญญาบริการระยะสั้น	70.00	71.05	-	-	-	37.70	-	-
- ลูกค้าสัญญาบริการระยะยาว	-	50.75	51.51	52.28	53.07	53.86	54.67	55.49
รายได้จากการให้บริการ (ล้านบาท)								
- ลูกค้าสัญญาบริการระยะสั้น	2.47	1.42	-	-	-	2.21	-	-
- ลูกค้าสัญญาบริการระยะยาว	-	29.23	29.67	30.12	94.54	95.96	97.40	98.86

	2565 (ก.ย.-ธ.ค.) ^{1/}	2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572
รวมรายได้จากการให้บริการใหม่ (ล้านบาท)	2.47	30.65	29.67	30.12	94.54	98.17	97.40	98.86
อัตราการเติบโต (%)		313.7%	(3.2%)	1.5%	213.9%	3.8%	(0.8%)	1.5%
รายได้จากการให้บริการสาธารณูปโภค (ล้านบาท)	1.69	48.34	49.07	49.80	100.79	102.30	103.83	105.39
รายได้จากการให้บริการในปัจจุบัน (ล้านบาท)	34.98	106.51	108.11	109.73	111.38	113.05	114.75	116.47
รวมรายได้จากการให้บริการ (ล้านบาท)	39.14	185.51	186.85	189.65	306.71	313.52	315.98	320.72
อัตราการเติบโต (%)		58.0%	0.7%	1.5%	61.7%	2.2%	0.8%	1.5%

	2573	2574	2575	2576	2577	2578	2579	2580
การใช้พื้นที่ - ณ สิ้นงวด (พันตรม.)								
- พื้นที่สำหรับการให้บริการใหม่ทั้งหมด	219.02	219.02	219.02	219.02	219.02	219.02	219.02	219.02
- ลูกค้าสัญญาบริการระยะสั้น	-	-	9.76	-	-	-	-	9.76
- ลูกค้าสัญญาบริการระยะยาว	148.46	148.46	148.46	148.46	148.46	148.46	148.46	148.46
อัตราการใช้พื้นที่ (%)	67.8%	67.8%	72.2%	67.8%	67.8%	67.8%	67.8%	72.2%
ค่าบริการรายเดือน (บาทต่อตรม.)								
- ลูกค้าสัญญาบริการระยะสั้น	-	-	40.62	-	-	-	-	43.76
- ลูกค้าสัญญาบริการระยะยาว	56.32	57.17	58.03	58.90	59.78	60.68	61.59	62.51
รายได้จากการให้บริการ (ล้านบาท)								
- ลูกค้าสัญญาบริการระยะสั้น	-	-	2.38	-	-	-	-	2.56
- ลูกค้าสัญญาบริการระยะยาว	100.35	101.85	103.38	104.93	106.50	108.10	109.72	111.37
รวมรายได้จากการให้บริการใหม่ (ล้านบาท)	100.35	101.85	105.76	104.93	106.50	108.10	109.72	113.93
อัตราการเติบโต (%)	1.5%	1.5%	3.8%	(0.8%)	1.5%	1.5%	1.5%	3.8%
รายได้จากการให้บริการสาธารณูปโภค (ล้านบาท)	106.97	108.58	110.21	111.86	113.54	115.24	116.97	118.72
รายได้จากการให้บริการในปัจจุบัน (ล้านบาท)	118.21	119.99	121.79	123.61	125.47	127.35	129.26	131.20
รวมรายได้จากการให้บริการ (ล้านบาท)	325.53	330.42	337.75	340.40	345.51	350.69	355.95	363.85
อัตราการเติบโต (%)	1.5%	1.5%	2.2%	0.8%	1.5%	1.5%	1.5%	2.2%

	2581	2582	2583	2584	2585	2586	2587	2588
การใช้พื้นที่ - ณ สิ้นงวด (พันตรม.)								
- พื้นที่สำหรับการให้บริการใหม่ทั้งหมด	219.02	219.02	219.02	219.02	219.02	219.02	219.02	219.02
- ลูกค้าสัญญาบริการระยะสั้น	-	-	-	-	9.76	-	-	-
- ลูกค้าสัญญาบริการระยะยาว	148.46	148.46	148.46	148.46	148.46	148.46	148.46	148.46
อัตราการใช้พื้นที่ (%)	67.8%	67.8%	67.8%	67.8%	72.2%	67.8%	67.8%	67.8%
ค่าบริการรายเดือน (บาทต่อตรม.)								
- ลูกค้าสัญญาบริการระยะสั้น	-	-	-	-	47.14	-	-	-
- ลูกค้าสัญญาบริการระยะยาว	63.45	64.40	65.37	66.35	67.34	68.35	69.38	70.42
รายได้จากการให้บริการ (ล้านบาท)								
- ลูกค้าสัญญาบริการระยะสั้น	-	-	-	-	2.76	-	-	-

	2581	2582	2583	2584	2585	2586	2587	2588
- ลูกค้าสัญญาบริการระยะยาว	113.04	114.73	116.46	118.20	119.98	121.78	123.60	125.46
รวมรายได้จากการให้บริการใหม่ (ล้านบาท)	113.04	114.73	116.46	118.20	122.74	121.78	123.60	125.46
อัตราการเติบโต (%)	(0.8%)	1.5%	1.5%	1.5%	3.8%	(0.8%)	1.5%	1.5%
รายได้จากการให้บริการสาธารณูปโภค (ล้านบาท)	120.50	122.31	124.15	126.01	127.90	129.82	131.76	133.74
รายได้จากการให้บริการในปัจจุบัน (ล้านบาท)	133.17	135.17	137.19	139.25	141.34	143.46	145.61	147.80
รวมรายได้จากการให้บริการ (ล้านบาท)	366.71	372.21	377.80	383.46	391.97	395.05	400.98	406.99
อัตราการเติบโต (%)	0.8%	1.5%	1.5%	1.5%	2.2%	0.8%	1.5%	1.5%

	2589	2590	2591	2592	2593	2594	2595 (ม.ค.-ส.ค.) ¹
การใช้พื้นที่ - ณ สิ้นงวด (พันตรม.)							
- พื้นที่สำหรับการให้บริการใหม่ทั้งหมด	219.02	219.02	219.02	219.02	219.02	219.02	219.02
- ลูกค้าสัญญาบริการระยะสั้น	-	9.76	-	-	-	-	-
- ลูกค้าสัญญาบริการระยะยาว	148.46	148.46	148.46	148.46	148.46	148.46	148.46
อัตราการใช้พื้นที่ (%)	67.8%	72.2%	67.8%	67.8%	67.8%	67.8%	67.8%
ค่าบริการรายเดือน (บาทต่อตรม.)							
- ลูกค้าสัญญาบริการระยะสั้น	-	50.78	-	-	-	-	-
- ลูกค้าสัญญาบริการระยะยาว	71.48	72.55	73.64	74.74	75.86	77.00	78.15
รายได้จากการให้บริการ (ล้านบาท)							
- ลูกค้าสัญญาบริการระยะสั้น	-	2.97	-	-	-	-	-
- ลูกค้าสัญญาบริการระยะยาว	127.34	129.25	131.19	133.15	135.15	137.18	92.82
รวมรายได้จากการให้บริการใหม่ (ล้านบาท)	127.34	132.22	131.19	133.15	135.15	137.18	92.82
อัตราการเติบโต (%)	1.5%	3.8%	(0.8%)	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%
รายได้จากการให้บริการสาธารณูปโภค (ล้านบาท)	135.75	137.78	139.85	141.95	144.08	146.24	98.95
รายได้จากการให้บริการในปัจจุบัน (ล้านบาท)	150.01	152.26	154.55	156.86	159.22	161.61	109.35
รวมรายได้จากการให้บริการ (ล้านบาท)	413.10	422.27	425.58	431.97	438.45	445.02	301.13
อัตราการเติบโต (%)	1.5%	2.2%	0.8%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%

ที่มา: ข้อมูลของบริษัทฯ และประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

หมายเหตุ: 1/ สมมติฐานสัญญาเช่าที่ดินฯ กับ กนอ. ระยะเวลา 30 ปี เริ่มต้นเดือน กันยายน 2565 และสิ้นสุดอายุสัญญาในเดือนสิงหาคม 2595

3. ต้นทุน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้กำหนดต้นทุนขายผลิตภัณฑ์เคมีตามข้อมูลในอดีตของบริษัทฯ และได้อ้างอิงรายละเอียดต้นทุนการให้บริการ จากประกาศกำหนดอัตราค่าพื้นที่ของการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย รวมถึงประกาศการเรียกเก็บค่าบริการ และค่าใช้จ่ายต่างๆ ของกนอ. รวมถึงการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ และอ้างอิงจากข้อมูลในอดีตของบริษัทฯ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

ต้นทุนขายผลิตภัณฑ์เคมี	ผลิตภัณฑ์เคมีประกอบด้วย 1) แอมโมเนีย 2) แอมโมเนียมไฮดรอกไซด์ และ 3) กรดกำมะถัน โดยต้นทุนขายผลิตภัณฑ์เคมี คำนวณจาก ต้นทุนต่อหน่วย (ไม่รวมค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย) และปริมาณขาย โดยมีสมมติฐานต้นทุนต่อหน่วยเท่ากับต้นทุนต่อหน่วยเฉลี่ยย้อนหลัง 12 เดือน ตั้งแต่ เม.ย. 2564 ถึง มี.ค. 2565 เพื่อให้สอดคล้องกับสมมติฐานราคาขาย และสะท้อนต้นทุน ณ ปัจจุบัน เนื่องจากผลิตภัณฑ์เคมีเป็นสินค้าโภคภัณฑ์โดยต้นทุนต่อหน่วยกำหนดให้มีอัตราการเติบโตที่ร้อยละ 1.5 ต่อปี ซึ่งใกล้เคียงกับค่าเฉลี่ยเงินเฟ้อของประเทศไทยย้อนหลัง 10 ปีก่อนสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 และอ้างอิงตามสมมติฐานราคาขายผลิตภัณฑ์เคมี โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าอัตราเติบโตดังกล่าวมีความเหมาะสมเนื่องจากสินค้าโภคภัณฑ์ถือเป็นส่วนที่สำคัญในการคำนวณดัชนีเงินเฟ้อและคาดว่าจะมีแนวโน้มการเติบโตใกล้เคียงกับเงินเฟ้อในระยะยาว โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ได้กำหนดให้มีการเติบโตของกำไรขั้นต้น (Margin) เพื่อเป็นการประมาณการบนหลักความระมัดระวัง (Conservative Basis) ทั้งนี้รายละเอียดของสมมติฐานสำหรับผลิตภัณฑ์เคมีเป็นไปตามที่ปรากฏในสมมติฐานรายได้จากการขายของรายงานฉบับนี้
ต้นทุนการให้บริการในปัจจุบัน	ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการต้นทุนการให้บริการในปัจจุบัน (ไม่รวมค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย และค่าเช่า) โดยอ้างอิงจากสัดส่วนต้นทุนการให้บริการในปัจจุบัน (ไม่รวมค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย และค่าเช่า) ต่อรายได้จากการให้บริการในปัจจุบันเฉลี่ยย้อนหลัง 3 ปี หรือเท่ากับร้อยละ 9.38 ตลอดระยะเวลาประมาณการ
ต้นทุนค่าเช่า	ต้นทุนค่าเช่า คือ ค่าเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินกับ กนอ. จำนวนทั้งหมดประมาณ 291.63 ไร่ คิดเป็น 466,603.04 ตารางเมตร ซึ่งมีรายละเอียดค่าเช่าที่ดินแบ่งเป็นพื้นที่ 2 ส่วนดังนี้ 1) ค่าเช่าพื้นที่เอกสารสิทธิ์ จำนวน 276.09 ไร่ อ้างอิงจากประกาศเรื่องกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินในเขตอุตสาหกรรมทั่วไป นิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดของ กนอ. (สำหรับปี 2565 ถึง 2568) โดยมีอัตราค่าเช่า ดังนี้ - ปี 2565 ค่าเช่ารายปี 307,020 บาทต่อไร่ - ปี 2566 ค่าเช่ารายปี 313,160 บาทต่อไร่ - ปี 2567 ค่าเช่ารายปี 319,424 บาทต่อไร่ - ปี 2568 ค่าเช่ารายปี 325,812 บาทต่อไร่ - โดยตั้งแต่ปี 2569 เป็นต้นไป ประมาณการปรับเพิ่มค่าเช่าร้อยละ 3 ต่อปี ซึ่งสอดคล้องกับอัตราการปรับเพิ่มของค่าเช่าของ กนอ. ในอดีตก่อนสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 2) ค่าเช่าพื้นที่ถมทะเล จำนวน 15.53 ไร่ อัตราค่าเช่ารายปี 574,193 บาทต่อไร่ และประมาณการปรับเพิ่มค่าเช่าร้อยละ 10 ทุก 5 ปี อ้างอิงจากอัตราค่าเช่าพื้นที่ถมทะเลของ กนอ.
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับค่าเช่า	ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับค่าเช่าเป็นค่าใช้จ่ายอื่นที่กำหนดโดย กนอ. ได้แก่



	1) ค่าบำรุงรักษา อัตราค่าใช้จ่ายรายปี 13,200 บาทต่อไร่ โดยคิดจากพื้นที่ทั้งสิ้น 291.63 ไร่ ตลอดอายุสัญญา อ้างอิงจากประกาศการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เรื่อง กำหนดอัตราค่าบำรุงรักษาสิ่งอำนวยความสะดวกและค่าบริการสาธารณูปโภคในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด 2) ค่ารักษาความปลอดภัย อัตราค่าใช้จ่ายรายปี 4,344 บาทต่อไร่ โดยคิดจากพื้นที่ทั้งสิ้น 291.63 ไร่ ตลอดอายุสัญญา อ้างอิงจากประกาศการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เรื่อง กำหนดอัตราค่าบำรุงรักษาสิ่งอำนวยความสะดวกด้านสิ่งแวดล้อมและความปลอดภัยในกลุ่มนิคมอุตสาหกรรมพื้นที่มาบตาพุด โดยกำหนดให้ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับค่าเช่ามีอัตราการเติบโตที่ร้อยละ 1.50 ต่อปี ซึ่งใกล้เคียงกับค่าเฉลี่ยเงินเฟ้อของประเทศไทยย้อนหลัง 10 ปีก่อนสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีสมมติฐานว่าค่าใช้จ่ายโดยทั่วไป เช่น ค่าบำรุงรักษา และค่ารักษาความปลอดภัย จะมีอัตราการเติบโตใกล้เคียงกับค่าเฉลี่ยเงินเฟ้อในระยะยาว เนื่องจากเงินเฟ้อเป็นการวัดค่าของการเพิ่มขึ้นของราคาของสินค้าและบริการโดยทั่วไป
ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค	ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค ประกอบด้วย 1) ค่าไฟฟ้า แปรผันตามปริมาณการใช้ไฟฟ้าจริงของลูกค้าที่ใช้บริการพื้นที่ โดยปริมาณการใช้ไฟฟ้าอ้างอิงตามประมาณการของวิศวกรของบริษัทฯ ซึ่งประเมินจากกิจกรรมการดำเนินงานของลูกค้าที่จะมาใช้บริการพื้นที่ โดยกำหนดให้มีอัตราการใช้ไฟฟ้าในช่วงที่ปริมาณการใช้ไฟฟ้าสูง (Peak) จำนวน 4.21 บาทต่อกิโลวัตต์ และในช่วงที่ปริมาณการใช้ไฟฟ้าปกติ (Off-peak) จำนวน 2.63 บาทต่อกิโลวัตต์ อ้างอิงจากอัตราค่าไฟฟ้าของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค ประเภทที่ 3 กิจการขนาดกลาง โดยมีสมมติฐานให้มีการเติบโตที่ร้อยละ 1.50 ต่อปี 2) ค่าน้ำ แปรผันตามปริมาณการใช้น้ำจริงของลูกค้าที่ใช้บริการพื้นที่ โดยปริมาณการใช้น้ำอ้างอิงตามประมาณการของวิศวกรของบริษัทฯ ซึ่งประเมินจากกิจกรรมการดำเนินงานของลูกค้าที่จะมาใช้บริการพื้นที่ โดยกำหนดให้อัตราค่าน้ำประปามีต้นทุน 24.50 บาทต่อลูกบาศก์เมตร และค่าน้ำดิบมีต้นทุน 14.00 บาทต่อลูกบาศก์เมตร อ้างอิงจากประกาศการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เรื่อง กำหนดอัตราค่าน้ำดิบและน้ำประปาในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด โดยมีสมมติฐานให้มีการเติบโตที่ร้อยละ 1.50 ต่อปี ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีสมมติฐานอัตราการเติบโตของค่าสาธารณูปโภคที่ใกล้เคียงกับค่าเฉลี่ยเงินเฟ้อในระยะยาวของประเทศไทย เนื่องจากเงินเฟ้อเป็นการวัดค่าของการเพิ่มขึ้นของราคาของสินค้าและบริการโดยทั่วไป ซึ่งรวมไปถึงค่าสาธารณูปโภคด้วยเช่นกัน
ภาษีที่ดิน	คำนวณตามขนาดที่ดินในอัตราภาษีตามเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด โดยคำนวณได้ประมาณ 4.42 ล้านบาทต่อปี
ต้นทุนอื่น และค่าใช้จ่ายปันส่วน	ค่าใช้จ่ายอื่น ประกอบด้วย

	1) ค่าธรรมเนียมหนังสือค่าประกันธนาคาร โดยในการทำสัญญาเช่าพื้นที่กับ กนอ. บริษัท ฯ จะต้องวางหลักประกันเป็นเงินสดเท่ากับค่าเช่าพื้นที่ปีแรก และหนังสือค่าประกันของสถาบันการเงินในประเทศวงเงินเท่ากับค่าเช่าปีแรก โดยหลังจากผ่านพ้นระยะเวลาเช่าไป 5 ปี สามารถเปลี่ยนแปลงหลักประกันเป็นหนังสือค่าประกันทั้งหมดได้ ดังนั้น ค่าธรรมเนียมหนังสือค่าประกันจะประกอบด้วย - 5 ปีแรก วงเงินหนังสือค่าประกันจำนวน 93.69 ล้านบาท คิดค่าธรรมเนียมหนังสือค่าประกันในอัตราร้อยละ 1.00 ต่อปี อ้างอิงจากค่าธรรมเนียมหนังสือค่าประกันที่บริษัทฯ ใช้กับสถาบันการเงินในอดีต - หลังจาก 5 ปีแรก วงเงินหนังสือค่าประกันจำนวน 187.38 ล้านบาท คิดค่าธรรมเนียมหนังสือค่าประกันในอัตราร้อยละ 1.00 ต่อปี 2) ค่าประกันภัย ซึ่งเป็นค่าประกันความเสียหายของทรัพย์สินที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งประมาณวงเงินประกันไว้ 100 ล้านบาท และคิดค่าธรรมเนียมประกันภัยในอัตราร้อยละ 0.90 อ้างอิงจากค่าประกันภัยที่บริษัทฯ ใช้บริการกับสถาบันการเงินในอดีต ดังนั้น ค่าใช้จ่ายประกันภัยจะเท่ากับ 0.90 ล้านบาทต่อปี 3) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ เช่น ค่ารักษาความปลอดภัย ประมาณการไว้ที่ 0.22 ล้านบาทต่อปี ค่าฝึกอบรมพนักงาน ประมาณการไว้ที่ 0.18 ล้านบาทต่อปี โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีสมมติฐานให้เติบโตที่อัตราร้อยละ 1.50 ต่อปี ซึ่งใกล้เคียงกับค่าเฉลี่ยเงินเฟ้อของประเทศไทยย้อนหลัง 10 ปีก่อนสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ค่าใช้จ่ายอื่นๆ โดยทั่วไป จะมีอัตราการเติบโตใกล้เคียงกับค่าเฉลี่ยเงินเฟ้อในระยะยาว เนื่องจากเงินเฟ้อเป็นการวัดค่าของการเพิ่มขึ้นของราคาของสินค้าและบริการโดยทั่วไป 4) ค่าใช้จ่ายปันส่วนซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ที่ไม่ได้นำมาใช้งาน ซึ่งในอดีตจะถือเป็นค่าใช้จ่ายในการบริหาร แต่หากพื้นที่ดังกล่าวได้นำมาใช้บริการ ค่าใช้จ่ายในส่วนนี้จะปันส่วนมาเป็นต้นทุน โดยประมาณการการปันส่วนตามสัดส่วนของการใช้พื้นที่เพื่อให้บริการกับลูกค้า โดยค่าใช้จ่ายดังกล่าวประมาณการอยู่ที่ 2.43 ล้านบาทต่อเดือน อ้างอิงจากค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 12 เดือนในปี 2564 โดยค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะถูกปันส่วนระหว่างต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการบริหารตามอัตราการใช้พื้นที่ให้บริการ
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายคำนวณตามนโยบายการตัดค่าเสื่อมของบริษัทฯ

จากสมมติฐานข้างต้น ต้นทุนของบริษัทฯ ตั้งแต่เดือนกันยายน 2565 เป็นระยะเวลา 30 ปี สรุปได้ดังนี้

หน่วย: ล้านบาท	2565	2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572
	(ก.ย.-ธ.ค.) ¹⁾							
ต้นทุนขายผลิตภัณฑ์เคมี (ไม่รวมค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย)	558.32	1,700.09	1,725.59	1,751.47	1,777.75	1,804.41	1,831.48	1,858.95
สัดส่วนต่อรายได้จากการขาย (%)	93.8%	93.8%	93.8%	93.8%	93.8%	93.8%	93.8%	93.8%

หน่วย: ล้านบาท	2565 (ก.ย.-ธ.ค.) ¹⁾	2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572
ต้นทุนการให้บริการ (ไม่รวมค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย และค่าเช่า)	3.28	9.99	10.14	10.29	10.45	10.60	10.76	10.92
สัดส่วนต่อรายได้จากการให้บริการในปัจจุบัน (%)	9.4%	9.4%	9.4%	9.4%	9.4%	9.4%	9.4%	9.4%
ต้นทุนค่าเช่า								
พื้นที่มีเอกสารสิทธิ์	28.26	85.33	87.04	88.78	90.85	93.58	96.39	99.28
อัตราการเติบโต (%)		0.7%	2.0%	2.0%	2.3%	3.0%	3.0%	3.0%
พื้นที่ถมทะเล	2.97	8.92	8.92	8.92	8.92	9.22	9.81	9.81
อัตราการเติบโต (%)		-	-	-	-	3.3%	6.5%	-
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับค่าเช่า	1.71	5.14	5.22	5.30	5.38	5.46	5.54	5.62
อัตราการเติบโต (%)		0.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%
ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค	1.48	42.09	42.72	43.36	87.72	89.04	90.37	91.73
สัดส่วนต่อรายได้จากการให้บริการสาธารณูปโภค (%)	87.7%	87.1%	87.1%	87.1%	87.0%	87.0%	87.0%	87.0%
ภาษีที่ดิน	-	4.42	4.42	4.42	4.42	4.42	4.42	4.42
ค่าใช้จ่ายปันส่วน และอื่นๆ	1.18	8.99	8.78	8.79	22.19	22.83	23.14	23.15
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	10.02	30.07	30.07	30.07	19.77	18.82	5.09	3.65
รวมต้นทุน	607.22	1,895.04	1,922.89	1,951.40	2,027.45	2,058.38	2,077.01	2,107.53
สัดส่วนต่อรายได้รวม (%)	95.7%	94.9%	94.9%	94.9%	92.1%	92.0%	91.6%	91.5%

หน่วย: ล้านบาท	2573	2574	2575	2576	2577	2578	2579	2580
ต้นทุนขายผลิตภัณฑ์เคมี (ไม่รวมค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย)	1,886.84	1,915.14	1,943.86	1,973.02	2,002.62	2,032.66	2,063.15	2,094.09
สัดส่วนต่อรายได้จากการขาย (%)	93.8%	93.8%	93.8%	93.8%	93.8%	93.8%	93.8%	93.8%
ต้นทุนการให้บริการ (ไม่รวมค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย และค่าเช่า)	11.09	11.25	11.42	11.59	11.77	11.95	12.12	12.31
สัดส่วนต่อรายได้จากการให้บริการในปัจจุบัน (%)	9.4%	9.4%	9.4%	9.4%	9.4%	9.4%	9.4%	9.4%
ต้นทุนค่าเช่า								
พื้นที่มีเอกสารสิทธิ์	102.26	105.32	108.48	111.74	115.09	118.54	122.10	125.76
อัตราการเติบโต (%)	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
พื้นที่ถมทะเล	9.81	9.81	10.14	10.79	10.79	10.79	10.79	11.15
อัตราการเติบโต (%)	-	-	3.3%	6.5%	-	-	-	3.3%
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับค่าเช่า	5.71	5.79	5.88	5.97	6.06	6.15	6.24	6.33
อัตราการเติบโต (%)	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%
ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค	93.11	94.50	95.92	97.36	98.82	100.30	101.81	103.33
สัดส่วนต่อรายได้จากการให้บริการสาธารณูปโภค (%)	87.0%	87.0%	87.0%	87.0%	87.0%	87.0%	87.0%	87.0%
ภาษีที่ดิน	4.42	4.42	4.42	4.42	4.42	4.42	4.42	4.42
ค่าใช้จ่ายปันส่วน และอื่นๆ	23.16	23.17	23.50	23.19	23.20	23.21	23.22	23.55
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	3.65	3.65	4.65	6.65	6.65	6.65	6.65	6.65
รวมต้นทุน	2,140.03	2,173.06	2,208.28	2,244.73	2,279.41	2,314.66	2,350.49	2,387.60
สัดส่วนต่อรายได้รวม (%)	91.6%	91.6%	91.6%	91.9%	91.9%	91.9%	92.0%	92.0%

หน่วย: ล้านบาท	2581	2582	2583	2584	2585	2586	2587	2588
ต้นทุนขายผลิตภัณฑ์เคมี (ไม่รวมค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย)	2,125.51	2,157.39	2,189.75	2,222.60	2,255.93	2,289.77	2,324.12	2,358.98
สัดส่วนต่อรายได้จากการขาย (%)	93.8%	93.8%	93.8%	93.8%	93.8%	93.8%	93.8%	93.8%
ต้นทุนการให้บริการ (ไม่รวมค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย และค่าเช่า)	12.49	12.68	12.87	13.06	13.26	13.46	13.66	13.86
สัดส่วนต่อรายได้จากการให้บริการในปัจจุบัน (%)	9.4%	9.4%	9.4%	9.4%	9.4%	9.4%	9.4%	9.4%
ต้นทุนค่าเช่า								
พื้นที่มีเอกสารสิทธิ์	129.54	133.42	137.42	141.55	145.79	150.17	154.67	159.31
อัตราการเติบโต (%)	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
พื้นที่ถมทะเล	11.87	11.87	11.87	11.87	12.27	13.06	13.06	13.06
อัตราการเติบโต (%)	6.5%	-	-	-	3.3%	6.5%	-	-
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับค่าเช่า	6.43	6.52	6.62	6.72	6.82	6.93	7.03	7.13
อัตราการเติบโต (%)	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%
ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค	104.88	106.46	108.05	109.67	111.32	112.99	114.68	116.40
สัดส่วนต่อรายได้จากการให้บริการสาธารณูปโภค (%)	87.0%	87.0%	87.0%	87.0%	87.0%	87.0%	87.0%	87.0%
ภาษีที่ดิน	4.42	4.42	4.42	4.42	4.42	4.42	4.42	4.42
ค่าใช้จ่ายปันส่วน และอื่นๆ	23.24	23.25	23.26	23.27	23.60	23.29	23.30	23.31
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	6.65	6.65	6.65	6.65	6.65	6.65	6.65	6.65
รวมต้นทุน	2,425.02	2,462.65	2,500.91	2,539.80	2,580.06	2,620.72	2,661.59	2,703.13
สัดส่วนต่อรายได้รวม (%)	92.1%	92.2%	92.2%	92.3%	92.3%	92.4%	92.5%	92.5%

หน่วย: ล้านบาท	2589	2590	2591	2592	2593	2594	2595 (ม.ค.-ส.ค.) ^{1/}
ต้นทุนขายผลิตภัณฑ์เคมี (ไม่รวมค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย)	2,394.37	2,430.28	2,466.74	2,503.74	2,541.29	2,579.41	1,745.40
สัดส่วนต่อรายได้จากการขาย (%)	93.8%	93.8%	93.8%	93.8%	93.8%	93.8%	93.8%
ต้นทุนการให้บริการ (ไม่รวมค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย และค่าเช่า)	14.07	14.28	14.50	14.71	14.93	15.16	10.26
สัดส่วนต่อรายได้จากการให้บริการในปัจจุบัน (%)	9.4%	9.4%	9.4%	9.4%	9.4%	9.4%	9.4%
ต้นทุนค่าเช่า							
พื้นที่มีเอกสารสิทธิ์	164.09	169.02	174.09	179.31	184.69	190.23	129.33
อัตราการเติบโต (%)	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	2.0%
พื้นที่ถมทะเล	13.06	13.49	14.36	14.36	14.36	14.36	9.58
อัตราการเติบโต (%)	-	3.3%	6.5%	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับค่าเช่า	7.24	7.35	7.46	7.57	7.69	7.80	5.25
อัตราการเติบโต (%)	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.0%
ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค	118.15	119.92	121.72	123.55	125.40	127.28	86.13
สัดส่วนต่อรายได้จากการให้บริการสาธารณูปโภค (%)	87.0%	87.0%	87.0%	87.0%	87.0%	87.0%	87.0%
ภาษีที่ดิน	4.42	4.42	4.42	4.42	4.42	4.42	4.42
ค่าใช้จ่ายปันส่วน และอื่นๆ	23.32	23.66	23.34	23.35	23.37	23.38	15.59
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	6.65	6.65	6.65	6.65	6.65	6.65	4.43

หน่วย: ล้านบาท	2589	2590	2591	2592	2593	2594	2595 (ม.ค.-ธ.ค.) ^{1/}
รวมต้นทุน	2,745.37	2,789.07	2,833.27	2,877.66	2,922.80	2,968.69	2,010.39
สัดส่วนต่อรายได้รวม (%)	92.6%	92.6%	92.7%	92.8%	92.9%	92.9%	93.0%

ที่มา: ข้อมูลของบริษัทฯ และประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

หมายเหตุ: 1/ สมมติฐานสัญญาเช่าที่ดินฯ กับ กนอ. ระยะเวลา 30 ปี เริ่มต้นเดือน กันยายน 2565 และสิ้นสุดอายุสัญญาในเดือนสิงหาคม 2595

4. ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

สมมติฐานค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของบริษัทฯ เป็นค่าใช้จ่ายเฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกิจบนพื้นที่เช่ากับกนอ. พื้นที่ประมาณ 291.63 ไร่ ซึ่งจะไม่นับรวมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ในส่วนอื่น โดยสมมติฐานค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ค่าใช้จ่ายในการขาย	ค่าใช้จ่ายในการขาย ประกอบด้วย 1) ค่าใช้จ่ายในการขนส่ง ประมาณการจากปริมาณขายผลิตภัณฑ์เคมี อ้างอิงจากค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 3 ปี เท่ากับ 65.29 บาทต่อตัน โดยในปี 2564 อยู่ที่ประมาณ 56.70 บาทต่อตัน และปี 2563 อยู่ที่ประมาณ 53.07 บาทต่อตัน และปี 2562 อยู่ที่ประมาณ 86.09 บาทต่อตัน อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ได้ปรับผลกระทบจากราคาน้ำมันที่ปรับเพิ่มขึ้นในปัจจุบันซึ่งคาดว่าจะเหตุการณ์ระยะสั้น อีกทั้ง ค่าใช้จ่ายในการขนส่งของบริษัทฯ ไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงมากนักในอดีต โดยมีค่าใช้จ่ายในการขนส่งอยู่ที่ 21.82 ล้านบาทในปี 2564 และ 19.84 ล้านบาทในปี 2563 และ 26.71 ล้านบาทในปี 2562 2) ค่าใช้จ่ายพนักงานขาย โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการค่าใช้จ่ายพนักงานขายให้เติบโตร้อยละ 5 ต่อปี จากฐานปี 2564 ซึ่งอัตราเติบโตอ้างอิงตามนโยบายของบริษัทฯ ที่ประมาณร้อยละ 4 ถึงร้อยละ 6 ต่อปี โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีสมมติฐานว่าจะไม่มีการปรับเปลี่ยนจำนวนพนักงานอย่างมีนัยสำคัญ 3) ค่าใช้จ่ายในการขายอื่น กำหนดให้เท่ากับร้อยละ 0.27 ของรายได้รวม อ้างอิงจากสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายอื่นต่อรายได้รวมเฉลี่ยย้อนหลัง 3 ปี สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัทฯ (ไม่รวมค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย) 3 ปี ย้อนหลัง เท่ากับ 26.23 ล้านบาทในปี 2564 และ 24.90 ล้านบาทในปี 2563 และ 33.55 ล้านบาทในปี 2562 ซึ่งค่าใช้จ่ายในการขาย (ไม่รวมค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย) ตามประมาณการนั้นค่อนข้างใกล้เคียงกับค่าใช้จ่ายในการขายในปี 2562 ก่อนสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19
ค่าใช้จ่ายพนักงาน	ค่าใช้จ่ายพนักงาน แบ่งออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่ 1) ค่าใช้จ่ายพนักงานในปัจจุบัน โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการค่าใช้จ่ายพนักงานในปัจจุบันให้เติบโตร้อยละ 5 ต่อปี จากฐานปี 2564 อ้างอิงตามนโยบายของบริษัทฯ 2) ค่าใช้จ่ายพนักงานใหม่สำหรับการให้บริการพื้นที่เพิ่มเติม โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการในส่วนของเงินเดือนเท่ากับค่าเฉลี่ยเงินเดือนในปัจจุบันของ

	บริษัท และให้มีการเติบโตร้อยละ 5 ต่อปี อ้างอิงตามนโยบายของบริษัทฯ ส่วนเงินประกันสังคมและสวัสดิการกำหนดให้คงที่ตลอดการประมาณการ และประมาณการเงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพและโบนัสพนักงานที่ร้อยละ 20 ของเงินเดือน
ค่าเช่าสำนักงาน	ค่าเช่าสำนักงานพื้นที่ 20 ตารางเมตร มีค่าเช่ารายเดือน 1,000 บาทต่อตารางเมตร โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีสมมติฐานให้ค่าเช่าสำนักงานเติบโตที่อัตราร้อยละ 3 ต่อปี ซึ่งสอดคล้องกับค่าเฉลี่ยอัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศย้อนหลัง 10 ปีก่อนสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19
ค่าสาธารณูปโภค ค่าบริการ ค่าใช้จ่าย สำนักงาน และอื่นๆ	- ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการค่าสาธารณูปโภคอยู่ที่ 0.03 ล้านบาทต่อเดือน อ้างอิงจากค่าสาธารณูปโภคในปี 2564 และกำหนดให้เติบโตที่ร้อยละ 1.50 ต่อปี ซึ่งใกล้เคียงกับค่าเฉลี่ยเงินเฟ้อของประเทศไทยย้อนหลัง 10 ปีก่อนสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 - ค่าบริการทางวิชาชีพ ประมาณการอยู่ที่ 0.24 ล้านบาทต่อเดือน อ้างอิงจากปี 2564 และกำหนดให้เติบโตที่ร้อยละ 1.50 ต่อปี - ค่าใช้จ่ายสำนักงาน ประมาณการอยู่ที่ 0.03 ล้านบาทต่อเดือน อ้างอิงจากปี 2564 และกำหนดให้เติบโตที่ร้อยละ 1.50 ต่อปี - ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ ประมาณการอยู่ที่ 1.15 ล้านบาทต่อเดือน อ้างอิงจากปี 2564 โดยไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเป็นครั้งคราว เช่น ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ เป็นต้น และกำหนดให้เติบโตที่ร้อยละ 1.50 ต่อปี โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ค่าสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายอื่นๆ โดยทั่วไป จะมีอัตราการเติบโตใกล้เคียงกับค่าเฉลี่ยเงินเฟ้อในระยะยาว เนื่องจากเงินเฟ้อเป็นการวัดค่าของการเพิ่มขึ้นของราคาของสินค้าและบริการโดยทั่วไป
ค่าซ่อมแซมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน	ค่าซ่อมแซมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ประมาณการอยู่ที่ 1.15 ล้านบาทต่อเดือน อ้างอิงจากปี 2564 และกำหนดให้เติบโตที่ร้อยละ 1.50 ต่อปี ซึ่งใกล้เคียงกับค่าเฉลี่ยเงินเฟ้อของประเทศไทยย้อนหลัง 10 ปีก่อนสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าค่าซ่อมแซมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายโดยทั่วไปจะมีอัตราการเติบโตใกล้เคียงกับค่าเฉลี่ยเงินเฟ้อในระยะยาว
ค่าใช้จ่ายปันส่วนสำหรับพื้นที่ที่ไม่ได้ใช้งาน	ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ที่ไม่ได้นำมาใช้งานและถูกปันส่วนเป็นค่าใช้จ่ายในการบริหาร ประมาณการอยู่ที่ 2.43 ล้านบาทต่อเดือน อ้างอิงจากค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 12 เดือนในปี 2564 โดยค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะถูกปันส่วนระหว่างต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการบริหารตามอัตราการใช้พื้นที่ให้บริการ
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายคำนวณตามนโยบายการตัดค่าเสื่อมของบริษัทฯ

จากสมมติฐานข้างต้น ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของบริษัทฯ ส่วนที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกิจบนพื้นที่เช่ากับ กนอ. พื้นที่ประมาณ 291.63 ไร่ ตั้งแต่เดือนกันยายน 2565 เป็นระยะเวลา 30 ปี สรุปได้ดังนี้



หน่วย: ล้านบาท	2565 (ก.ย.-ธ.ค.) ¹⁾	2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572
ค่าใช้จ่ายในการขาย								
ค่าใช้จ่ายในการขนส่ง	9.01	27.04	27.04	27.04	27.04	27.04	27.04	27.04
ค่าใช้จ่ายในการขายอื่น	2.42	7.64	7.82	8.02	8.53	8.76	8.97	9.20
รวมค่าใช้จ่ายในการขาย	11.44	34.68	34.86	35.06	35.58	35.80	36.02	36.25
สัดส่วนต่อรายได้รวม (%)	1.8%	1.7%	1.7%	1.7%	1.6%	1.6%	1.6%	1.6%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร								
ค่าใช้จ่ายพนักงาน	10.89	34.29	36.00	37.79	39.68	41.66	43.74	45.92
อัตราการเติบโต (%)		5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%
ค่าเช่าสำนักงาน	0.08	0.25	0.25	0.26	0.27	0.28	0.29	0.30
อัตราการเติบโต (%)		3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
ค่าสาธารณูปโภค ค่าบริการ	1.61	4.89	4.97	5.04	5.12	5.19	5.27	5.35
ค่าใช้จ่ายสำนักงาน และอื่นๆ								
อัตราการเติบโต (%)		1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%
ค่าซ่อมแซมและค่าใช้จ่ายที่ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน	4.62	14.06	14.27	14.49	14.70	14.92	15.15	15.37
อัตราการเติบโต (%)		1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%
ค่าใช้จ่ายปันส่วนสำหรับพื้นที่ที่ ไม่ได้ใช้งาน	9.34	22.58	22.80	22.80	9.41	9.08	9.41	9.41
อัตราการเติบโต (%)		(19.4%)	1.0%	-	(58.7%)	(3.5%)	3.6%	-
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหาร	26.53	76.06	78.29	80.38	69.18	71.14	73.85	76.35
สัดส่วนต่อรายได้รวม (%)	4.2%	3.8%	3.9%	3.9%	3.1%	3.2%	3.3%	3.3%
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	2.20	5.64	4.75	5.75	2.32	3.00	2.00	3.00
รวมค่าใช้จ่ายในการขายและ บริหาร	40.17	116.38	117.90	121.19	107.07	109.94	111.87	115.60
สัดส่วนต่อรายได้รวม (%)	6.3%	5.8%	5.8%	5.9%	4.9%	4.9%	4.9%	5.0%

หน่วย: ล้านบาท	2573	2574	2575	2576	2577	2578	2579	2580
ค่าใช้จ่ายในการขาย								
ค่าใช้จ่ายในการขนส่ง	27.04	27.04	27.04	27.04	27.04	27.04	27.04	27.04
ค่าใช้จ่ายในการขายอื่น	9.44	9.69	9.96	10.22	10.49	10.78	11.08	11.39
รวมค่าใช้จ่ายในการขาย	36.49	36.74	37.00	37.26	37.54	37.82	38.12	38.44
สัดส่วนต่อรายได้รวม (%)	1.6%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร								
ค่าใช้จ่ายพนักงาน	48.22	50.63	53.15	55.81	58.60	61.52	64.60	67.82
อัตราการเติบโต (%)	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%
ค่าเช่าสำนักงาน	0.30	0.31	0.32	0.33	0.34	0.35	0.36	0.37
อัตราการเติบโต (%)	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
ค่าสาธารณูปโภค ค่าบริการ	5.43	5.51	5.60	5.68	5.76	5.85	5.94	6.03
ค่าใช้จ่ายสำนักงาน และอื่นๆ								
อัตราการเติบโต (%)	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%
ค่าซ่อมแซมและค่าใช้จ่ายที่ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน	15.61	15.84	16.08	16.32	16.56	16.81	17.06	17.32
อัตราการเติบโต (%)	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%

หน่วย: ล้านบาท	2573	2574	2575	2576	2577	2578	2579	2580
ค่าใช้จ่ายปันส่วนสำหรับพื้นที่ที่ไม่ได้ใช้งาน	9.41	9.41	9.08	9.41	9.41	9.41	9.41	9.08
อัตราการเติบโต (%)	-	-	(3.5%)	3.6%	-	-	-	(3.5%)
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหาร	78.96	81.70	84.23	87.54	90.67	93.94	97.37	100.62
สัดส่วนต่อรายได้รวม (%)	3.4%	3.4%	3.5%	3.6%	3.7%	3.7%	3.8%	3.9%
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	2.00	3.00	2.00	3.00	2.00	3.00	2.00	3.00
รวมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	117.45	121.43	123.23	127.80	130.21	134.77	137.49	142.06
สัดส่วนต่อรายได้รวม (%)	5.0%	5.1%	5.1%	5.2%	5.2%	5.4%	5.4%	5.5%

หน่วย: ล้านบาท	2581	2582	2583	2584	2585	2586	2587	2588
ค่าใช้จ่ายในการขาย								
ค่าใช้จ่ายในการขนส่ง	27.04	27.04	27.04	27.04	27.04	27.04	27.04	27.04
ค่าใช้จ่ายในการขายอื่น	11.71	12.04	12.39	12.74	13.13	13.51	13.91	14.33
รวมค่าใช้จ่ายในการขาย	38.75	39.08	39.43	39.79	40.17	40.55	40.95	41.37
สัดส่วนต่อรายได้รวม (%)	1.5%	1.5%	1.5%	1.4%	1.4%	1.4%	1.4%	1.4%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร								
ค่าใช้จ่ายพนักงาน	71.21	74.77	78.50	82.42	86.54	90.87	95.41	100.07
อัตราการเติบโต (%)	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	4.9%
ค่าเช่าสำนักงาน	0.39	0.40	0.41	0.42	0.43	0.45	0.46	0.47
อัตราการเติบโต (%)	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
ค่าสาธารณูปโภค ค่าบริการ	6.12	6.21	6.30	6.40	6.49	6.59	6.69	6.79
ค่าใช้จ่ายสำนักงาน และอื่นๆ								
อัตราการเติบโต (%)	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%
ค่าซ่อมแซมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน	17.58	17.84	18.11	18.38	18.66	18.94	19.22	19.51
อัตราการเติบโต (%)	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%
ค่าใช้จ่ายปันส่วนสำหรับพื้นที่ที่ไม่ได้ใช้งาน	9.41	9.41	9.41	9.41	9.08	9.41	9.41	9.41
อัตราการเติบโต (%)	3.6%	-	-	-	(3.5%)	3.6%	-	-
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหาร	104.70	108.62	112.73	117.03	121.21	126.25	131.18	136.25
สัดส่วนต่อรายได้รวม (%)	4.0%	4.1%	4.2%	4.3%	4.3%	4.5%	4.6%	4.7%
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	2.00	3.00	2.00	3.00	2.00	3.00	2.00	3.00
รวมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	145.45	150.71	154.16	159.82	163.38	169.80	174.14	180.63
สัดส่วนต่อรายได้รวม (%)	5.5%	5.6%	5.7%	5.8%	5.8%	6.0%	6.0%	6.2%

หน่วย: ล้านบาท	2589	2590	2591	2592	2593	2594	2595 (ม.ค.-ธ.ค.) ¹⁾
ค่าใช้จ่ายในการขาย							
ค่าใช้จ่ายในการขนส่ง	27.04	27.04	27.04	27.04	27.04	27.04	18.03
ค่าใช้จ่ายในการขายอื่น	14.76	15.23	15.69	16.18	16.69	17.23	11.85
รวมค่าใช้จ่ายในการขาย	41.81	42.27	42.73	43.23	43.74	44.27	29.88
สัดส่วนต่อรายได้รวม (%)	1.4%	1.4%	1.4%	1.4%	1.4%	1.4%	1.4%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร							

หน่วย: ล้านบาท	2589	2590	2591	2592	2593	2594	2595 (ม.ค.-ธ.ค.) ¹⁾
ค่าใช้จ่ายพนักงาน	104.86	109.89	115.17	120.72	126.54	132.65	92.72
อัตราการเติบโต (%)	4.8%	4.8%	4.8%	4.8%	4.8%	4.8%	4.8%
ค่าเช่าสำนักงาน	0.49	0.50	0.52	0.53	0.55	0.57	0.39
อัตราการเติบโต (%)	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
ค่าสาธารณูปโภค ค่าบริการ ค่าใช้จ่ายสำนักงาน และอื่นๆ	6.89	7.00	7.10	7.21	7.32	7.42	5.02
อัตราการเติบโต (%)	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%
ค่าซ่อมแซมและค่าใช้จ่ายที่ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน	19.80	20.10	20.40	20.71	21.02	21.33	14.44
อัตราการเติบโต (%)	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%
ค่าใช้จ่ายปันส่วนสำหรับพื้นที่ที่ ไม่ได้ใช้งาน	9.41	9.08	9.41	9.41	9.41	9.41	6.27
อัตราการเติบโต (%)	-	(3.5%)	3.6%	-	-	-	-
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหาร	141.45	146.57	152.60	158.57	164.83	171.38	118.83
สัดส่วนต่อรายได้รวม (%)	4.8%	4.9%	5.0%	5.1%	5.2%	5.4%	5.5%
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	2.00	3.00	2.00	2.00	1.00	1.00	-
รวมค่าใช้จ่ายในการขายและ บริหาร	185.26	191.84	197.33	203.80	209.57	216.66	148.72
สัดส่วนต่อรายได้รวม (%)	6.2%	6.4%	6.5%	6.6%	6.7%	6.8%	6.9%

ที่มา: ข้อมูลของบริษัท และประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

หมายเหตุ: 1/ สมมติฐานสัญญาเช่าที่ดินฯ กับ กนอ. ระยะเวลา 30 ปี เริ่มต้นเดือน กันยายน 2565 และสิ้นสุดอายุสัญญาในเดือนสิงหาคม 2595

5. ค่าใช้จ่ายลงทุน (Capital Expenditure)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการค่าใช้จ่ายลงทุน อ้างอิงจากประมาณการของบริษัท รวมถึงการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัท และอ้างอิงจากข้อมูลในอดีต ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

ระบบไฟฟ้าและระบบควบคุม (Power Supply and Control System)	จำนวน 26.47 ล้านบาท อ้างอิงจากประมาณการของบริษัท โดยค่าติดตั้งระบบไฟฟ้าและระบบควบคุม ประกอบด้วย อุปกรณ์สำหรับระบบไฟฟ้าและสายเคเบิล อุปกรณ์จ่ายไฟ (Power Supply) สถานีไฟฟ้าย่อย (Electrical Substation) สวิตช์เกียร์ (Switchgear) อุปกรณ์ควบคุม (Control System) ค่าใช้จ่ายสำหรับการติดตั้ง และค่าก่อสร้างอาคารควบคุม เป็นต้น โดยระบบไฟฟ้าและระบบควบคุมใช้สำหรับถึงบรรจุเคมีภัณฑ์ รวมถึงสำหรับรองรับการให้บริการพื้นที่กับลูกค้า
ระบบน้ำ (Water System)	จำนวน 30.50 ล้านบาท อ้างอิงจากประมาณการของบริษัท โดยระบบน้ำ ประกอบด้วย ถังน้ำดิบ (Water Tank) ระบบโครงสร้าง ระบบตกตะกอน (Clarifier System) และท่อส่งน้ำ เป็นต้น
ระบบดับเพลิง (Fire Protection System)	จำนวน 31.84 ล้านบาท โดยระบบดับเพลิง ประกอบด้วย ปั๊มดับเพลิง (Fire Pump) ท่อส่งน้ำ (Pipeline) ปั๊มน้ำ (Water Pump) และอุปกรณ์สำหรับระบบดับเพลิง เป็นต้น
ค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมที่ดิน	จำนวน 4 ล้านบาท ประกอบด้วย ค่าจัดเตรียมที่ดินและการล้อมรั้ว

ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	จำนวน 16.65 ล้านบาท ประกอบด้วย ค่าวิศวกรสำหรับการติดตั้ง ค่าใบอนุญาตต่างๆ จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และสำรองค่าใช้จ่ายอื่นๆ
ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและค่าติดตั้งทดแทนเครื่องจักรและอุปกรณ์ต่างๆ	ประมาณการอยู่ที่ 30.00 ล้านบาท ทุก 10 ปี เพื่อเป็นการบำรุงรักษาและค่าติดตั้งทดแทนเครื่องจักรและอุปกรณ์ต่างๆ โดยเป็นค่าใช้จ่ายเพื่อทดแทนเครื่องจักรและอุปกรณ์ต่างๆ รวมถึงการบำรุงรักษาระบบไฟฟ้าและระบบควบคุม ระบบน้ำ และระบบดับเพลิง เป็นต้น
ค่าใช้จ่ายอุปกรณ์สำนักงานและยานพาหนะ	ประมาณการอยู่ที่ 5.00 ล้านบาท ทุก 2 ปี โดยอ้างอิงจากค่าใช้จ่ายในอดีต ซึ่งค่าใช้จ่ายอุปกรณ์สำนักงานและยานพาหนะ เป็นค่าอุปกรณ์สำนักงานและยานพาหนะทั่วไปสำหรับการติดต่อประสานงานกับลูกค้าและหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงอุปกรณ์สำหรับการทำงานในส่วนงานต่างๆ เช่น เครื่องคอมพิวเตอร์ คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์ กล้องดิจิทัล กล้องวงจรปิด และอุปกรณ์อื่นๆ เป็นต้น

ที่มา: ข้อมูลของบริษัทฯ และประมาณการจากผู้บริหาร

6. ค่าเสื่อมราคา

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงสมมติฐานค่าเสื่อมราคาตามนโยบายทางบัญชีของบริษัทฯ และประมาณการโดยผู้บริหารของบริษัทฯ โดยค่าเสื่อมราคาคำนวณด้วยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์ ซึ่งอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์มีดังนี้

ส่วนปรับปรุงที่ดิน	30	ปี
อาคารและโรงงาน	5 – 30	ปี
ส่วนปรับปรุงอาคารสำนักงาน	5 – 10	ปี
เครื่องจักรและอุปกรณ์	5 – 20	ปี
เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง และอุปกรณ์สำนักงาน	5 – 6	ปี
ยานพาหนะ	5	ปี
คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์	5	ปี

7. เงินทุนหมุนเวียน

เงินทุนหมุนเวียน ประกอบด้วย ลูกหนี้การค้า ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า สินค้าคงเหลือ และเจ้าหนี้การค้า โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการจำนวนวันของเงินทุนหมุนเวียนโดยอ้างอิงจากข้อมูลในอดีตและนโยบายของบริษัทฯ ดังนี้

ลูกหนี้การค้า	30	วัน
สินค้าคงเหลือ	30	วัน
เจ้าหนี้การค้า	30	วัน

จำนวนวันโดยเฉลี่ยที่สามารถเรียกเก็บหนี้จากลูกหนี้การค้าอ้างอิงจากระยะเวลาในการเรียกเก็บค่าสินค้าและค่าบริการกับลูกค้า จำนวนวันโดยเฉลี่ยของสินค้าคงเหลืออ้างอิงจากระยะเวลาของการหมุนเวียนของสินค้าผลิตภัณฑ์เคมีของบริษัทฯ และจำนวนวันโดยเฉลี่ยที่จ่ายชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้การค้าอ้างอิงจากระยะเวลาในการชำระค่าบริการต่างๆ ให้กับกอนอ. และเจ้าหนี้การค้าต่างๆ ได้แก่ ค่าบำรุงรักษา ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าสาธารณูปโภค ค่าเช่าสำนักงาน และค่าใช้จ่ายสำนักงาน เป็นต้น

โดยค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า ได้แก่ ค่าเช่าจ่ายให้กับกนอ. ล่วงหน้าเป็นระยะเวลา 1 ปี ค่าธรรมเนียมหนังสือค้ำประกัน และค่าประกันภัย เป็นต้น

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีลูกหนี้อื่นส่วนหนึ่งที่เป็นลูกหนี้จากการขายสิทธิในการเช่าพื้นที่ในปี 2564 โดยลูกหนี้รายดังกล่าวจะชำระเงินก่อนสุดท้ายจำนวน 113.69 ล้านบาท ในเดือนตุลาคม ปี 2565

8. เงินมัดจำ

ในการทำสัญญาเช่าพื้นที่กับ กนอ. บริษัทฯ จะต้องวางหลักประกันเป็นเงินสดเท่ากับค่าเช่าพื้นที่ปีแรกจำนวนเงินประมาณ 93.69 ล้านบาท (โดยเป็นเงินมัดจำสำหรับพื้นที่ที่มีเอกสารสิทธิ์จำนวน 276.09 ไร่ จำนวนเงินประมาณ 84.77 ล้านบาท และประมาณการเงินมัดจำสำหรับพื้นที่ถมทะเลที่มีความจำเป็นต่อการดำเนินธุรกิจ จำนวน 15.53 ไร่ จำนวนเงินประมาณ 8.92 ล้านบาท) โดยจะได้รับคืนเมื่อครบกำหนด 5 ปี และสมมติฐานให้วางหลักประกันด้วยหนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์ต่อไป

9. ภาษี

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดอัตราภาษีร้อยละ 20 ของกำไรก่อนหักภาษี และพิจารณาขาดทุนสะสมทางภาษี ยกมาอายุไม่เกิน 5 ปี

10. เงินกู้ยืมและดอกเบี้ยจ่าย

จากประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระและการสัมภาษณ์ผู้บริหาร บริษัทฯ ไม่จำเป็นที่จะต้องกู้ยืมเงินเพิ่มเติมสำหรับการทำสัญญาเช่ากับกนอ. และค่าใช้จ่ายลงทุนอื่นๆ เนื่องจากบริษัทฯ มีกระแสเงินสดคงเหลือเพียงพอ จากเงินสดคงเหลือในปัจจุบัน และกระแสเงินสดจากลูกหนี้จากการขายสิทธิในการเช่าพื้นที่ในปี 2564 ที่จะทยอยรับชำระเงินในปี 2565 ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงไม่ได้ประมาณการการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม โดยกำหนดให้บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมคงค้างจำนวน 154.27 ล้านบาท ซึ่งเป็นวงเงินทรัสต์รีซีท์สำหรับการประกอบธุรกิจปกติของบริษัทฯ และมีอัตราดอกเบี้ยที่ร้อยละ 4.25 ต่อปี ตลอดระยะเวลาประมาณการ

11. อัตราคิดลด (Discount Rate)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รวมกระแสเงินสดจากการดำเนินงานปรับด้วยอัตราคิดลด ซึ่งคำนวณจากอัตราต้นทุนทางการเงินส่วนของผู้ถือหุ้น (Cost of Equity: K_e) ของบริษัทฯ ที่ร้อยละ 13.92

การคำนวณ K_e เป็นดังตารางด้านล่างนี้:

$$\text{Cost of Equity: } K_e = R_f + \beta_l (R_m - R_f)$$

โดยที่:

Risk Free Rate: R_f	=	อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่ปราศจากความเสี่ยงอยู่ที่ร้อยละ 1.66 ต่อปี (ณ วันที่ 12 พ.ค. 2565) ซึ่งคำนวณจากค่าเฉลี่ยของอัตราผลตอบแทนที่ปราศจากความเสี่ยงรายวันย้อนหลัง 3 ปี ^{1/} ซึ่งอัตราดังกล่าวเป็นอัตราผลตอบแทนที่อ้างอิงการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาลอายุ 10 ปีของประเทศไทย ^{2/}
Levered Beta: β_l	=	ค่าสัมประสิทธิ์เพื่อสะท้อนความเสี่ยงของการลงทุนซึ่งเท่ากับ 1.13
Market Return: R_m	=	อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ อยู่ที่ร้อยละ 12.51 ต่อปี (ณ วันที่ 12 พ.ค. 2565) ซึ่งคำนวณจากค่าเฉลี่ยของอัตราผลตอบแทนของตลาดหลักทรัพย์ รายวันย้อนหลัง 3 ปี ^{1/}

Market Premium: $R_m - R_f$ = ส่วนต่างของอัตราผลตอบแทนที่คาดหวังกับอัตราผลตอบแทนที่ปราศจากความเสี่ยงอยู่ที่ร้อยละ 10.85 (ณ วันที่ 12 พ.ค. 2565) ซึ่งคำนวณจากค่าเฉลี่ยของส่วนต่างของอัตราผลตอบแทนที่คาดหวังกับอัตราผลตอบแทนที่ปราศจากความเสี่ยงรายวันย้อนหลัง 3 ปี^{1/}

ที่มา: ข้อมูลจาก Bloomberg ณ วันที่ 12 พ.ค. 2565

หมายเหตุ: 1/ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีสมมติฐานโดยใช้ช่วงระยะเวลาย้อนหลัง 3 ปี เนื่องจากพิจารณาว่าช่วงระยะเวลาดังกล่าวเป็นช่วงระยะเวลาที่เหมาะสมที่สามารถสะท้อนผลตอบแทนที่นักลงทุนคาดว่าจะได้รับในปัจจุบัน และมุมมองของนักลงทุนต่อลักษณะเฉพาะของตลาด และยังสามารถสะท้อนความเสี่ยงของสภาวะธุรกิจในปัจจุบันได้ดี

2/ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่ปราศจากความเสี่ยง (R_f) จากพันธบัตรรัฐบาลประเภทอายุ 10 ปี เนื่องจากพันธบัตรชนิดนี้มีสภาพคล่องซื้อขายที่ดีจึงสะท้อนมุมมองในอุปสงค์และอุปทานผ่านอัตราผลตอบแทนได้ดีกว่าพันธบัตรรัฐบาลประเภทอื่น

การคำนวณ Levered Beta ของบริษัท

การคำนวณ Levered Beta (β_l) ของบริษัท ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคำนวณจากค่าเฉลี่ยของ Unlevered Beta ของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ที่มีรายได้จากธุรกิจคล้ายคลึงกับธุรกิจของบริษัท และปรับด้วยอัตราหนี้สินต่อผู้ถือหุ้นเพื่อสะท้อนความเสี่ยงของบริษัท

โดยการคำนวณ Levered Beta เป็นดังนี้

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

โดยที่:

β_u	=	ค่าเฉลี่ยความแปรปรวนของผลตอบแทนของตลาดหลักทรัพย์ เปรียบเทียบกับผลตอบแทนของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ที่มีรายได้จากธุรกิจคล้ายคลึงกับธุรกิจของบริษัท โดยค่าเฉลี่ยอยู่ที่ 0.58
t	=	ภาษีเงินได้นิติบุคคล อยู่ที่ร้อยละ 20
D/E	=	อัตราหนี้สินต่อผู้ถือหุ้น อยู่ที่ 1.18 ^{1/2/}

หมายเหตุ: 1/ งบการเงินรวมของบริษัท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 ซึ่งผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

2/ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเลือกใช้อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท ในการคำนวณ Levered Beta เพื่อให้สามารถสะท้อนความเสี่ยงจากโครงสร้างเงินทุนของบริษัท ในภาพรวม ซึ่งเป็นความเสี่ยงที่มีผลต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท และเพื่อให้สะท้อนถึงผลตอบแทนที่คาดหวังของผู้ถือหุ้นของบริษัท ได้อย่างเหมาะสม

จากการคำนวณดังกล่าว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ค่า Levered Beta เท่ากับ 1.13

ตารางค่าเฉลี่ย Unlevered Beta

ค่าเฉลี่ยของ Unlevered Beta คำนวณจากบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ที่มีรายได้จากธุรกิจคล้ายคลึงกันกับธุรกิจของบริษัท ซึ่งมีรายได้จากการประกอบธุรกิจจัดซื้อและจำหน่ายเคมีภัณฑ์ทางอุตสาหกรรม และ/หรือให้เช่าและบริการพื้นที่ในเขตอุตสาหกรรม ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเลือกใช้ Unlevered Beta ที่คำนวณจากค่าเฉลี่ยของกลุ่มบริษัทที่ประกอบธุรกิจคล้ายคลึงกัน (รวมถึงบริษัท) เนื่องจากเพื่อให้สะท้อนถึงความเสี่ยงและผลตอบแทนที่นักลงทุนคาดหวังในภาพรวมโดยไม่จำกัดเฉพาะบริษัทใดบริษัทหนึ่ง สำหรับการลงทุนในธุรกิจประเภทดังกล่าว โดยสรุปการคำนวณได้ดังนี้

ลำดับ	บริษัทจดทะเบียน	ชื่อย่อหลักทรัพย์	Unlevered Beta ^{1/}
1	บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	AMATA	0.80
2	บริษัท โกลบอล คอนเน็คชั่นส์ จำกัด (มหาชน)	GC	0.29



ลำดับ	บริษัทจดทะเบียน	ชื่อย่อหลักทรัพย์	Unlevered Beta ^{1/}
3	บริษัท โกลบอลกรีนเคมิคอล จำกัด (มหาชน)	GGC	1.16
4	บริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน)	NFC	0.33
5	บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)	NNCL	0.62
6	บริษัท พาโตเคมีอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)	PATO	0.52
7	บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน)	ROJNA	0.48
8	บริษัท ไทยเซเนท จำกัด (มหาชน)	TCCC	0.59
9	บริษัท ยูเอซี โกลบอล จำกัด (มหาชน)	UAC	0.53
10	บริษัท สวนอุตสาหกรรม วินโดส จำกัด (มหาชน)	WIN	0.50
ค่าเฉลี่ย			0.58

ที่มา: ข้อมูลจาก Bloomberg ณ วันที่ 12 พ.ค. 2565

หมายเหตุ: 1/ Unlevered Beta คำนวณจากข้อมูล Beta ของข้อมูลรายวันในช่วงระยะเวลาย้อนหลัง 3 ปี (ที่มา: Bloomberg) โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีสมมติฐานโดยใช้ช่วงระยะเวลาย้อนหลัง 3 ปี เนื่องจากพิจารณาว่าช่วงระยะเวลาดังกล่าวเป็นช่วงระยะเวลาที่เหมาะสมที่สามารถสะท้อนผลตอบแทนที่นักลงทุนคาดว่าจะได้รับในปัจจุบัน และมุมมองของนักลงทุนต่อลักษณะเฉพาะของตลาด และยังสามารถสะท้อนความเสี่ยงของสภาวะธุรกิจในปัจจุบันได้ดี

3.2.2 ผลการประเมินมูลค่าด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด

1. ประมาณการกำไรขาดทุน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการกำไรขาดทุน ตามตารางด้านล่างนี้

หน่วย: ล้านบาท	2565	2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575
	(ก.ย.-ธ.ค.) ^{1/}										
รายได้	634.29	1,997.73	2,026.26	2,056.65	2,201.72	2,236.95	2,268.26	2,302.29	2,336.82	2,371.87	2,409.83
ต้นทุน	(607.22)	(1,895.04)	(1,922.89)	(1,951.40)	(2,027.45)	(2,058.38)	(2,077.01)	(2,107.53)	(2,140.03)	(2,173.06)	(2,208.28)
กำไรขั้นต้น	27.07	102.69	103.36	105.25	174.27	178.57	191.26	194.75	196.79	198.82	201.55
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(40.17)	(116.38)	(117.90)	(121.19)	(107.07)	(109.94)	(111.87)	(115.60)	(117.45)	(121.43)	(123.23)
กำไรจากการดำเนินงาน	(13.10)	(13.69)	(14.54)	(15.94)	67.19	68.64	79.39	79.15	79.34	77.38	78.32
ดอกเบี้ยจ่าย	(2.44)	(7.33)	(7.33)	(7.33)	(7.33)	(7.33)	(7.33)	(7.33)	(7.33)	(7.33)	(7.33)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษี	(15.55)	(21.02)	(21.87)	(23.27)	59.87	61.31	72.06	71.82	72.01	70.05	70.99
ภาษี	-	-	-	-	-	(12.26)	(14.41)	(14.36)	(14.40)	(14.01)	(14.20)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(15.55)	(21.02)	(21.87)	(23.27)	59.87	49.05	57.65	57.46	57.61	56.04	56.79

หน่วย: ล้านบาท	2576	2577	2578	2579	2580	2581	2582	2583	2584	2585	2586
รายได้	2,443.56	2,480.22	2,517.42	2,555.18	2,596.07	2,632.41	2,671.90	2,711.98	2,752.66	2,796.71	2,835.85
ต้นทุน	(2,244.73)	(2,279.41)	(2,314.66)	(2,350.49)	(2,387.60)	(2,425.02)	(2,462.65)	(2,500.91)	(2,539.80)	(2,580.06)	(2,620.72)
กำไรขั้นต้น	198.83	200.81	202.76	204.69	208.47	207.39	209.24	211.06	212.85	216.64	215.13
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(127.80)	(130.21)	(134.77)	(137.49)	(142.06)	(145.45)	(150.71)	(154.16)	(159.82)	(163.38)	(169.80)
กำไรจากการดำเนินงาน	71.03	70.60	67.99	67.20	66.41	61.95	58.54	56.90	53.03	53.27	45.33
ดอกเบี้ยจ่าย	(7.33)	(7.33)	(7.33)	(7.33)	(7.33)	(7.33)	(7.33)	(7.33)	(7.33)	(7.33)	(7.33)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษี	63.70	63.27	60.67	59.87	59.08	54.62	51.21	49.58	45.70	45.94	38.01
ภาษี	(12.74)	(12.65)	(12.13)	(11.97)	(11.82)	(10.92)	(10.24)	(9.92)	(9.14)	(9.19)	(7.60)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	50.96	50.62	48.53	47.90	47.27	43.69	40.97	39.66	36.56	36.75	30.40

หน่วย: ล้านบาท	2587	2588	2589	2590	2591	2592	2593	2594	2595 (ม.ค.-ส.ค.) ^{1/}
รายได้	2,878.39	2,921.57	2,965.39	3,012.85	3,055.02	3,100.85	3,147.36	3,194.57	2,161.66
ต้นทุน	(2,661.59)	(2,703.13)	(2,745.37)	(2,789.07)	(2,833.27)	(2,877.66)	(2,922.80)	(2,968.69)	(2,010.39)
กำไรขั้นต้น	216.81	218.44	220.03	223.78	221.75	223.18	224.56	225.88	151.27
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(174.14)	(180.63)	(185.26)	(191.84)	(197.33)	(203.80)	(209.57)	(216.66)	(148.72)
กำไรจากการดำเนินงาน	42.67	37.81	34.76	31.94	24.41	19.38	14.99	9.22	2.55
ดอกเบี้ยจ่าย	(7.33)	(7.33)	(7.33)	(7.33)	(7.33)	(7.33)	(7.33)	(7.33)	(4.89)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษี	35.34	30.48	27.44	24.61	17.09	12.06	7.66	1.90	(2.33)
ภาษี	(7.07)	(6.10)	(5.49)	(4.92)	(3.42)	(2.41)	(1.53)	(0.38)	-
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	28.27	24.39	21.95	19.69	13.67	9.64	6.13	1.52	(2.33)

ที่มา: ข้อมูลของบริษัทฯ และประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

หมายเหตุ: 1/ สมมติฐานสัญญาเช่าที่ดินฯ กับ กนอ. ระยะเวลา 30 ปี เริ่มต้นเดือน กันยายน 2565 และสิ้นสุดอายุสัญญาในเดือนสิงหาคม 2595

2. ประมาณการกระแสเงินสด

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการกระแสเงินสด โดยใช้ข้อสมมติฐานในการคำนวณกระแสเงินสดสุทธิของผู้ถือหุ้น (Free Cash Flow to Equity) ที่คาดว่าจะได้รับในอนาคต เนื่องจากเป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่า และอัตราคิดลด (Discount Rate) ที่เหมาะสม ได้แก่ อัตราต้นทุนทางการเงินของส่วนของผู้ถือหุ้น (Cost of Equity: Ke) ของบริษัทฯ ซึ่งสามารถสรุปประมาณการกระแสเงินสดได้ดังนี้

หน่วย: ล้านบาท	2565 (ก.ย.-ธ.ค.) ^{1/}	2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575
รายได้	634.29	1,997.73	2,026.26	2,056.65	2,201.72	2,236.95	2,268.26	2,302.29	2,336.82	2,371.87	2,409.83
ต้นทุน (ไม่รวมค่าเสื่อมและค่าตัดจำหน่าย)	(597.20)	(1,864.97)	(1,892.83)	(1,921.33)	(2,007.67)	(2,039.56)	(2,071.91)	(2,103.89)	(2,136.38)	(2,169.41)	(2,203.63)
ค่าใช้จ่าย (ไม่รวมค่าเสื่อมและค่าตัดจำหน่าย)	(37.97)	(110.74)	(113.15)	(115.44)	(104.75)	(106.94)	(109.87)	(112.60)	(115.45)	(118.43)	(121.23)
กำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมและค่าตัดจำหน่าย	(0.88)	22.02	20.28	19.88	89.29	90.45	86.48	85.80	84.99	84.03	84.97
ค่าเสื่อมและค่าตัดจำหน่าย	(12.22)	(35.71)	(34.82)	(35.82)	(22.09)	(21.82)	(7.09)	(6.65)	(5.65)	(6.65)	(6.65)
กำไรจากการดำเนินงาน	(13.10)	(13.69)	(14.54)	(15.94)	67.19	68.64	79.39	79.15	79.34	77.38	78.32
ภาษี (ไม่รวมดอกเบี้ย)	-	-	-	-	-	(13.73)	(15.88)	(15.83)	(15.87)	(15.48)	(15.66)
กำไรจากการดำเนินงานหักภาษี	(13.10)	(13.69)	(14.54)	(15.94)	67.19	54.91	63.51	63.32	63.47	61.91	62.66
บวก: ค่าเสื่อมราคา	12.22	35.71	34.82	35.82	22.09	21.82	7.09	6.65	5.65	6.65	6.65
หัก: ค่าใช้จ่ายในการลงทุน	(109.46)	(5.00)	-	(5.00)	-	(5.00)	-	(5.00)	-	(5.00)	(30.00)
หัก: การเปลี่ยนแปลงของเงินทุนหมุนเวียน	48.76 ^{2/}	(8.52)	(3.47)	(3.52)	(13.66)	(6.35)	(3.75)	(4.57)	(4.67)	(4.76)	(6.30)
หัก: การเปลี่ยนแปลงของเงินมัดจำ	(93.69) ^{3/}	-	-	-	-	93.69	-	-	-	-	-
กระแสเงินสดของบริษัทฯ	(155.26)	8.49	16.81	11.36	75.63	159.06	66.85	60.40	64.45	58.80	33.01
การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืม	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ดอกเบี้ยจ่าย (สุทธิจากภาษี)	(2.44)	(7.33)	(7.33)	(7.33)	(7.33)	(5.86)	(5.86)	(5.86)	(5.86)	(5.86)	(5.86)
กระแสเงินสดของผู้ถือหุ้น	(157.71)	1.17	9.48	4.03	68.30	153.20	60.99	54.53	58.59	52.93	27.14
จำนวนปี	0.28	1.28	2.28	3.28	4.28	5.28	6.28	7.28	8.28	9.28	10.28
อัตราต้นทุนส่วนของผู้ถือหุ้น (Ke)	13.92%	13.92%	13.92%	13.92%	13.92%	13.92%	13.92%	13.92%	13.92%	13.92%	13.92%
อัตราส่วนลด (Discount Factor)	0.96	0.85	0.74	0.65	0.57	0.50	0.44	0.39	0.34	0.30	0.26

หมายเหตุ: 1/ สมมติฐานสัญญาเช่าที่ดินฯ กับ กนอ. ระยะเวลา 30 ปี เริ่มต้นเดือน กันยายน 2565 และสิ้นสุดอายุสัญญาในเดือนสิงหาคม 2595

2/ รวมค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าในปีแรกสำหรับการเข้าทำสัญญาของพื้นที่ที่มีเอกสารสิทธิ์จำนวน 84.77 ล้านบาท และส่วนอื่นๆ ได้แก่ เงินรับจากลูกหนี้จากการขายสิทธิในการเช่าพื้นที่ และเงินทุนหมุนเวียนอื่นๆ

3/ เงินมัดจำสำหรับการเข้าทำสัญญาของพื้นที่ที่มีเอกสารสิทธิ์จำนวน 84.77 ล้านบาท ส่วนที่เหลือเป็นการประมาณการเงินมัดจำส่วนพื้นที่ถมทะเลที่มีความจำเป็นต่อการดำเนินธุรกิจประมาณ 8.92 ล้านบาท

หน่วย: ล้านบาท	2576	2577	2578	2579	2580	2581	2582	2583	2584	2585	2586
รายได้	2,443.56	2,480.22	2,517.42	2,555.18	2,596.07	2,632.41	2,671.90	2,711.98	2,752.66	2,796.71	2,835.85
ต้นทุน (ไม่รวมค่าเสื่อมและค่าตัดจำหน่าย)	(2,238.08)	(2,272.76)	(2,308.01)	(2,343.84)	(2,380.95)	(2,418.37)	(2,456.00)	(2,494.26)	(2,533.16)	(2,573.41)	(2,614.07)
ค่าใช้จ่าย (ไม่รวมค่าเสื่อมและค่าตัดจำหน่าย)	(124.80)	(128.21)	(131.77)	(135.49)	(139.06)	(143.45)	(147.71)	(152.16)	(156.82)	(161.38)	(166.80)
กำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมและค่าตัดจำหน่าย	80.68	79.25	77.64	75.85	76.06	70.59	68.19	65.55	62.68	61.91	54.98
ค่าเสื่อมและค่าตัดจำหน่าย	(9.65)	(8.65)	(9.65)	(8.65)	(9.65)	(8.65)	(9.65)	(8.65)	(9.65)	(8.65)	(9.65)
กำไรจากการดำเนินงาน	71.03	70.60	67.99	67.20	66.41	61.95	58.54	56.90	53.03	53.27	45.33
ภาษี (ไม่รวมดอกเบี้ย)	(14.21)	(14.12)	(13.60)	(13.44)	(13.28)	(12.39)	(11.71)	(11.38)	(10.61)	(10.65)	(9.07)
กำไรจากการดำเนินงานหักภาษี	56.82	56.48	54.39	53.76	53.13	49.56	46.83	45.52	42.43	42.61	36.27
บวก: ค่าเสื่อมราคา	9.65	8.65	9.65	8.65	9.65	8.65	9.65	8.65	9.65	8.65	9.65
หัก: ค่าใช้จ่ายในการลงทุน	(5.00)	-	(5.00)	-	(5.00)	-	(5.00)	-	(5.00)	(30.00)	(5.00)
หัก: การเปลี่ยนแปลงของเงินทุนหมุนเวียน	(4.16)	(5.05)	(5.15)	(5.26)	(6.93)	(4.62)	(5.58)	(5.69)	(5.81)	(7.63)	(5.12)
หัก: การเปลี่ยนแปลงของเงินมัดจำ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กระแสเงินสดของบริษัทฯ	57.31	60.08	53.89	57.15	50.85	53.59	45.90	48.48	41.27	13.63	35.79
การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืม	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ดอกเบี้ยจ่าย (สุทธิจากภาษี)	(5.86)	(5.86)	(5.86)	(5.86)	(5.86)	(5.86)	(5.86)	(5.86)	(5.86)	(5.86)	(5.86)
กระแสเงินสดของผู้ถือหุ้น	51.45	54.22	48.03	51.29	44.98	47.73	40.04	42.62	35.41	7.77	29.93
จำนวนปี	11.28	12.28	13.28	14.28	15.28	16.28	17.28	18.28	19.28	20.28	21.28
อัตราต้นทุนส่วนของผู้ถือหุ้น (Ke)	13.92%	13.92%	13.92%	13.92%	13.92%	13.92%	13.92%	13.92%	13.92%	13.92%	13.92%
อัตราส่วนลด (Discount Factor)	0.23	0.20	0.18	0.16	0.14	0.12	0.11	0.09	0.08	0.07	0.06

หน่วย: ล้านบาท	2587	2588	2589	2590	2591	2592	2593	2594	2595 (ม.ค.-ส.ค.) ^{1/}
รายได้	2,878.39	2,921.57	2,965.39	3,012.85	3,055.02	3,100.85	3,147.36	3,194.57	2,161.66
ต้นทุน (ไม่รวมค่าเสื่อมและค่าตัดจำหน่าย)	(2,654.94)	(2,696.48)	(2,738.72)	(2,782.42)	(2,826.62)	(2,871.02)	(2,916.15)	(2,962.04)	(2,005.96)
ค่าใช้จ่าย (ไม่รวมค่าเสื่อมและค่าตัดจำหน่าย)	(172.14)	(177.63)	(183.26)	(188.84)	(195.33)	(201.80)	(208.57)	(215.66)	(148.72)
กำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมและค่าตัดจำหน่าย	51.32	47.46	43.41	41.58	33.06	28.03	22.64	16.87	6.98
ค่าเสื่อมและค่าตัดจำหน่าย	(8.65)	(9.65)	(8.65)	(9.65)	(8.65)	(8.65)	(7.65)	(7.65)	(4.43)
กำไรจากการดำเนินงาน	42.67	37.81	34.76	31.94	24.41	19.38	14.99	9.22	2.55
ภาษี (ไม่รวมดอกเบี้ย)	(8.53)	(7.56)	(6.95)	(6.39)	(4.88)	(3.88)	(3.00)	(1.84)	(0.51)
กำไรจากการดำเนินงานหักภาษี	34.13	30.25	27.81	25.55	19.53	15.51	11.99	7.38	2.04
บวก: ค่าเสื่อมราคา	8.65	9.65	8.65	9.65	8.65	8.65	7.65	7.65	4.43
หัก: ค่าใช้จ่ายในการลงทุน	-	(5.00)	-	(5.00)	-	-	-	-	-
หัก: การเปลี่ยนแปลงของเงินทุนหมุนเวียน	(6.16)	(6.30)	(6.43)	(8.42)	(5.71)	(6.83)	(6.97)	(7.11)	137.38
หัก: การเปลี่ยนแปลงของเงินมัดจำ	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กระแสเงินสดของบริษัทฯ	36.62	28.60	30.03	21.77	22.47	17.32	12.67	7.92	143.85
การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืม	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ดอกเบี้ยจ่าย (สุทธิจากภาษี)	(5.86)	(5.86)	(5.86)	(5.86)	(5.86)	(5.86)	(5.86)	(5.86)	(4.89)
กระแสเงินสดของผู้ถือหุ้น	30.76	22.74	24.16	15.91	16.61	11.46	6.81	2.05	138.97
จำนวนปี	22.28	23.28	24.28	25.28	26.28	27.28	28.28	29.28	30.28
อัตราต้นทุนส่วนของผู้ถือหุ้น (Ke)	13.92%	13.92%	13.92%	13.92%	13.92%	13.92%	13.92%	13.92%	13.92%
อัตราส่วนลด (Discount Factor)	0.05	0.05	0.04	0.04	0.03	0.03	0.03	0.02	0.02

ที่มา: ข้อมูลของบริษัทฯ และประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

หมายเหตุ: 1/ สมมติฐานสัญญาเช่าที่ดินฯ กับ กนอ. ระยะเวลา 30 ปี เริ่มต้นเดือน กันยายน 2565 และสิ้นสุดอายุสัญญาในเดือนสิงหาคม 2595

3. สรุปกรณีฐาน

จากสมมติฐานข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาถึงความคุ้มค่าของการเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินบนสมมติฐานที่ว่าบริษัท จะดำเนินธุรกิจบนที่ดินเช่าอย่างต่อเนื่องตลอดระยะเวลา 30 ปี โดยพิจารณาจากความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดให้แก่ผู้ถือหุ้น (Free Cash Flow to Equity) และคิดลดกระแสเงินสดดังกล่าวด้วยอัตราคิดลดที่เหมาะสม ได้แก่ อัตราต้นทุนทางการเงินส่วนของผู้ถือหุ้น (Cost of Equity) ทำให้ได้มาซึ่งมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของผู้ถือหุ้น (Equity NPV) รวมถึงคำนวณอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหุ้น (Equity IRR) และระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) ของผู้ถือหุ้นดังนี้

ผลการประเมินมูลค่า	หน่วย	มูลค่า
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระของผู้ถือหุ้น (Equity NPV)	ล้านบาท	138.05
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหุ้น (Equity IRR)	%	24.52
ระยะเวลาคืนทุนของผู้ถือหุ้น (Payback Period)	ปี	5.49

ที่มา: ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

4. การวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis) ของการประเมินความสมเหตุสมผลของราคายุติธรรมบนกรณีฐาน เพื่อให้ครอบคลุมถึงช่วงของผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของ 2 ปัจจัย ได้แก่

- (1) การเปลี่ยนแปลงของกำไรขั้นต้น เพื่อให้ได้มูลค่าที่ครอบคลุมความผันผวนของราคาสินค้าและอัตราค่าบริการพื้นที่ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสมมติให้มีการเปลี่ยนแปลงของกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.50 และลดลงร้อยละ 0.50 จากกรณีฐาน
- (2) ต้นทุนทางการเงินส่วนของผู้ถือหุ้น (Cost of Equity: Ke) เพื่อให้ได้มูลค่ายุติธรรมที่ครอบคลุมความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยและผลตอบแทนของตลาดหลักทรัพย์ สมมติให้ต้นทุนทางการเงินของส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.50 และลดลงร้อยละ 0.50 จากกรณีฐาน

ตารางสรุปการวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis)

มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระของผู้ถือหุ้น (Equity NPV)

		การเปลี่ยนแปลงของต้นทุนของส่วนของผู้ถือหุ้น (Ke)				
		-0.50%	-0.25%	0.00%	+0.25%	+0.25%
การเปลี่ยนแปลงของกำไรขั้นต้น	+0.50%	232.76	225.71	218.87	212.22	205.75
	+0.25%	190.84	184.56	178.46	172.53	166.76
	0.00%	148.92	143.41	138.05	132.84	127.77
	-0.25%	107.01	102.26	97.64	93.15	88.78
	-0.50%	65.09	61.11	57.23	53.46	49.78

ที่มา: ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหุ้น (Equity IRR) และระยะเวลาคืนทุนของผู้ถือหุ้น (Payback Period)

		อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน ของผู้ถือหุ้น (Equity IRR)	ระยะเวลาคืนทุนของผู้ถือหุ้น (Payback Period)
การเปลี่ยนแปลงของกำไรขั้นต้น	+0.50%	30.23%	5.18 ปี
	+0.25%	27.38%	5.33 ปี
	0.00%	24.52%	5.49 ปี
	-0.25%	21.62%	5.66 ปี
	-0.50%	18.61%	5.84 ปี

ที่มา: ประมาณการโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

หมายเหตุ: การเปลี่ยนแปลงของต้นทุนของส่วนของผู้ถือหุ้นไม่มีผลกระทบต่ออัตราผลตอบแทนจากการลงทุนและระยะเวลาคืนทุนของผู้ถือหุ้น

5. สรุปผลการประเมินมูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด

จากการวิเคราะห์ การประเมินมูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระส่วนของผู้ถือหุ้น (Equity NPV) จะมีมูลค่า เท่ากับ 49.78 – 232.76 ล้านบาท อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหุ้นจะมีมูลค่าเท่ากับร้อยละ 18.61 – 30.23 และมีระยะเวลาคืนทุนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 5.18 – 5.84 ปี

จากการวิเคราะห์ค่าความไว (Sensitivity Analysis) ดังกล่าวข้างต้น ในทุกกรณีของการเปลี่ยนแปลงต้นทุนส่วนของผู้ถือหุ้น มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิในส่วนของผู้ถือหุ้นเป็นบวก รวมถึงอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหุ้นสูงกว่าต้นทุนส่วนของผู้ถือหุ้น (K_e) ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่า การเข้าทำรายการดังกล่าวมีความเป็นไปได้ในการลงทุน

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์ในกรณีที่ลูกค้าระยะยาวมาใช้พื้นที่ที่เปลี่ยนแปลงไปจากกรณีฐาน โดยสามารถเกิดขึ้นได้จากการเปลี่ยนแปลงของขนาดการใช้พื้นที่ที่ตกลงกันจากที่ได้เจรจากันไว้ หรือเกิดจากการเปลี่ยนแปลงเป็นลูกค้าระยะยาวรายอื่นแทนหากลูกค้าระยะยาวที่เจรจากันรายแรกสละสิทธิ์ เป็นต้น โดยได้วิเคราะห์กรณีหากมีการใช้พื้นที่ลดลงร้อยละ 25 ซึ่งจะมีอัตราการใช้พื้นที่ทั้งหมด (รวมส่วนที่ทำธุรกรรมอยู่ในปัจจุบัน) เหลือร้อยละ 79.02 จากกรณีฐานที่ร้อยละ 86.97 จะได้อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนสำหรับผู้ถือหุ้น (Equity IRR) เท่ากับร้อยละ 16.41 ซึ่งยังคงเป็นอัตราผลตอบแทนที่สูงกว่าต้นทุนส่วนของผู้ถือหุ้น (K_e) ที่ร้อยละ 13.92 และมีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิในส่วนของผู้ถือหุ้นเป็นบวก คิดเป็นมูลค่าเท่ากับ 25.46 ล้านบาท ซึ่งยังคงมีความเป็นไปได้ในการลงทุน อีกทั้ง ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) ยังคงอยู่ที่ประมาณ 5.49 ปี ซึ่งไม่ได้เปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ แต่ในทางกลับกัน หากลูกค้าระยะยาวมาใช้พื้นที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 25 ทำให้มีอัตราการใช้พื้นที่ทั้งหมดเป็นร้อยละ 94.92 จะได้อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนสำหรับผู้ถือหุ้น (Equity IRR) เท่ากับร้อยละ 30.90 และมีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิในส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 250.24 ล้านบาท

3.3 ความเหมาะสมของเงื่อนไขของการทำรายการ

การเข้าทำรายการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยในครั้งนี้ เป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 1 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปบริษัท จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการทำรายการของบริษัทฯ ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ซึ่งบริษัทฯ ต้องจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นพร้อมกับความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้แก่ผู้ถือหุ้น เป็นระยะเวลาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น และมีเงื่อนไขที่ต้องดำเนินการตามสัญญาเช่าที่ดินดังนี้

เงื่อนไขบังคับที่สำคัญ	ความสมเหตุสมผล
1) บริษัทฯ ได้รับการอนุมัติให้เข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น	เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 98.30 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน
2) บริษัทฯ ต้องได้รับอนุมัติจากกนอ. ในการขออนุญาตใช้สิทธิการเช่าที่ดินและต้องดำเนินการตามประกาศ และข้อกำหนดของกนอ.	เนื่องจากการประกอบกิจการบริเวณนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด อยู่ในความดูแลของกนอ. ดังนั้นการดำเนินการใดๆ ต้องต้องได้รับการอนุมัติจากกนอ. ก่อนจึงจะสามารถดำเนินการได้

เมื่อพิจารณาจากเงื่อนไขในการเข้าทำรายการที่กล่าวมาแล้วข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า **เงื่อนไขการทำรายการในครั้งนี้เป็นเงื่อนไขที่มีความเป็นธรรม** เนื่องจากเป็นเงื่อนไขที่เป็นปกติธุรกิจเช่นเดียวกับการทำรายการทั่วไป มิได้มีเงื่อนไขใดที่จะทำให้บริษัทฯ ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เสียประโยชน์

ส่วนที่ 4 สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “NFC”) ครั้งที่ 3/2563 เมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม 2565 ได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2565 ซึ่งกำหนดประชุมในวันที่ 23 มิถุนายน 2565 เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการต่อสัญญาเช่าที่ดินของบริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน) กับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เป็นระยะเวลา 30 ปี (“สัญญาเช่าที่ดินฯ”)

โดยการเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว ถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”) โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 98.30 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน และจัดเป็นรายการประเภทที่ 1 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยมีมูลค่าขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 50 หรือสูงกว่า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 100 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 และบริษัทฯ ไม่มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์อื่นในช่วงระหว่าง 6 เดือนที่ผ่านมา ดังนั้นบริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการทำรายการของบริษัทฯ ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตลอดจนต้องดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ซึ่งบริษัทฯ จะต้องแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ซึ่งที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะต้องมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับสวนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

ทั้งนี้ สามารถสรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ดังนี้

ความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการ**วัตถุประสงค์ และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ**

เนื่องจากปัจจุบัน บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจจัดจำหน่ายเคมีภัณฑ์ ได้แก่ แอมโมเนีย แอมโมเนียมไฮดรอกไซด์ และกรดกำมะถัน และธุรกิจให้บริการด้านต่างๆ เช่น บริการคลังสินค้า บริการด้านโลจิสติกส์ และคลังสินค้าเหลว บริการท่าเทียบเรือบนพื้นที่เช่าเนื้อที่ประมาณ 398 ไร่ -0- งาน 38.76 ตารางวา โดยบริษัทฯ ได้ดำเนินการตามนโยบายและแผนธุรกิจระยะยาวพัฒนาธุรกิจที่มีศักยภาพที่จะเพิ่มมูลค่าของกิจการให้เติบโต โดยเน้นการพัฒนาปรับปรุงทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมมาใช้ให้เกิดประโยชน์สูงสุด และสามารถต่อยอดธุรกิจปัจจุบันเพื่อสร้างศักยภาพในการแข่งขันและสร้างโอกาสในการเติบโตของบริษัทฯ ในระยะยาว โดยการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ จะอยู่บนพื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด ดังนั้น บริษัทฯ จึงพิจารณาต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) ในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดต่อไปอีก 30 ปี พร้อมทั้งเมื่อได้พิจารณาถึงความคุ้มค่าในการใช้ประโยชน์บนพื้นที่เช่าดังกล่าว บริษัทฯ จึงขอต่อสัญญาเช่าพื้นที่กับทางกนอ. จำนวนเนื้อที่ประมาณ 276 ไร่ -0- งาน 36.17 ตารางวา สำหรับพื้นที่บางส่วนจะดำเนินธุรกิจโดยบริษัทย่อยของบริษัทฯ โดยการต่อสัญญาเช่าฯ กับทางกนอ. ในครั้งนี้ เพื่อให้บริษัทฯ สามารถดำเนินธุรกิจเดิมได้อย่างต่อเนื่อง อีกทั้ง สามารถขยายธุรกิจด้านโครงการลานประกอบโครงสร้างและระบบท่อ ลานรื้อ/ตัดแยกชิ้นส่วนท่อลำเลียง โครงสร้างแท่นขุดเจาะน้ำมันของบริษัทฯ ให้มีการใช้

ประโยชน์บนพื้นที่ที่เหลือได้ โดยบริษัทฯ มองว่ากิจการดังกล่าวมีแนวโน้มขยายตัวจากการขยายตัวของตลาดโลกและภูมิภาค โดยเฉพาะโครงการลานประกอบโครงสร้างและระบบท่อ ที่มีการประกอบโครงสร้างขนาดใหญ่ ขนถ่ายผ่านท่าเรือเพื่อส่งออกไปยังต่างประเทศ (Module Construction, Fabrication, Assembly & Installation) รวมทั้งการซ่อมบำรุงและปรับปรุงโครงสร้างและระบบท่อ (Module Maintenance, Modification & Improvement) ซึ่งมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นตามการพัฒนาของเทคโนโลยี ทั้งในส่วนของการผลิตปิโตรเลียม รวมทั้งก๊าซธรรมชาติ และพลังงานทดแทน เช่น กังหันลมขนาดใหญ่ เป็นต้น ซึ่งเป็นธุรกิจสำคัญในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจของประเทศและเป็นการสร้างโอกาสในการเพิ่มรายได้และกำไรให้แก่กลุ่มบริษัทฯ รวมทั้งยังช่วยส่งเสริมการจ้างงานและการกระจายรายได้สู่ชุมชน บริษัทฯ จึงได้พิจารณาต่อสัญญาเช่าฯ ดังกล่าว

เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการ

ข้อดีของการทำรายการ

- เป็นพื้นที่อุตสาหกรรมที่ได้รับความนิยมจากผู้ประกอบกิจการหลายแห่ง
- เป็นการป้องกันความเสี่ยงจากการไม่สามารถหาพื้นที่ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ หากไม่มีการเช่าพื้นที่เดิมต่อ
- บริษัทฯ สามารถดำเนินธุรกิจให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้
- เป็นโอกาสที่จะได้รับผลตอบแทนที่ดีจากการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินกับกนอ.
- บริษัทฯ ได้รับอัตราค่าเช่าจากการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) ที่เหมาะสม
- เพิ่มโอกาสในการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ
- เป็นการเข้าทำรายการที่มีผลตอบแทนที่คุ้มค่า

ข้อด้อยของการทำรายการ

- มีภาระในการเปิดเผยข้อมูลและปฏิบัติตามหลักเกณฑ์
- บริษัทฯ อาจจำเป็นต้องใช้เงินสำหรับการเช่าที่ดินกับกนอ.ที่สูง

เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยของการไม่เข้าทำรายการ

ข้อดีของการไม่ทำรายการ

- ไม่มีภาระที่ต้องเจรจาการต่อสัญญาเช่าที่ดินกับทางกนอ.
- บริษัทฯ ไม่มีภาระผูกพันระยะยาวตามสัญญาเช่า

ข้อด้อยของการไม่ทำรายการ

- สูญเสียโอกาสในการสร้างรายได้และเพิ่มศักยภาพในการแข่งขัน

ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการ

- ความเสี่ยงจากผลประกอบการไม่เป็นไปตามคาดการณ์เนื่องจากต่ออายุสัญญาล่าช้า
- ความเสี่ยงจากข้อจำกัดของสัญญาเช่าที่ดินระยะยาว
- ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติส่งผลกระทบต่อการใช้พื้นที่ของบริษัทฯ
- ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงลูกค้ารายใหญ่
- ความเสี่ยงจากการให้บริการพื้นที่ของลูกค้าลดลง

- ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงหลักเกณฑ์และเงื่อนไขในการเช่าที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด
- ความเสี่ยงจากการที่ไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

ความสมเหตุผลผลของการเช่าทำสัญญาเช่าที่ดิน

ตามที่บริษัทฯ ได้พิจารณาต่อสัญญาเช่าพื้นที่จำนวนเนื้อที่ประมาณ 276 ไร่ -0- งาน 37.16 ตารางวา กับทางกนอ. ในครั้งนี้ เพื่อให้บริษัทฯ สามารถดำเนินธุรกิจเดิมได้อย่างต่อเนื่อง อีกทั้ง สามารถขยายธุรกิจด้านโครงการลานประกอบ โครงสร้างและระบบท่อ ลานรื้อ/ตัดแยกชิ้นส่วนท่อลำเลียง โครงสร้างแท่นชุดเจาะน้ำมันของบริษัทฯ ให้มีการใช้ประโยชน์บน พื้นที่ที่เหลือได้ โดยบริษัทฯ มองว่ากิจการดังกล่าวมีแนวโน้มขยายตัวจากการขยายตัวของตลาดโลกและภูมิภาค โดยเฉพาะ โครงการลานประกอบโครงสร้างและระบบท่อ ที่มีการประกอบโครงสร้างขนาดใหญ่ ขนถ่ายผ่านท่าเรือเพื่อส่งออกไปยัง ต่างประเทศ (Module Construction, Fabrication, Assembly & Installation) รวมทั้งการซ่อมบำรุงและปรับปรุงโครงสร้าง และระบบท่อ (Module Maintenance, Modification & Improvement) ซึ่งมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นตามการพัฒนาของเทคโนโลยี ทั้งในส่วนของการผลิตปิโตรเลียม รวมทั้งก๊าซธรรมชาติ และพลังงานทดแทน เช่น กังหันลมขนาดใหญ่ เป็นต้น ซึ่งเป็นธุรกิจ สำคัญในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจของประเทศและเป็นการสร้างโอกาสในการเพิ่มรายได้และกำไรให้แก่กลุ่มบริษัทฯ รวมทั้งยัง ช่วยส่งเสริมการจ้างงานและการกระจายรายได้สู่ชุมชน

โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้เปรียบเทียบอัตราค่าเช่าของพื้นที่ดังกล่าวกับข้อมูลตลาดเปรียบเทียบอ้างอิงจาก การสำรวจโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ ซึ่งค่าเช่าที่บริษัทฯ จะเช่าทำรายการในครั้งนี้ เป็นค่าเช่าที่ใกล้เคียงกับค่าเช่าพื้นที่ใน นิคมอุตสาหกรรมที่คล้ายคลึงกัน ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าค่าเช่าที่จะเช่าทำรายการในครั้งนี้สามารถ เปรียบเคียงกับอัตราค่าเช่าในตลาด ณ ปัจจุบันได้

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประเมินความคุ้มค่าของการเช่าทำสัญญาเช่าที่ดินบนสมมติฐานที่ว่าบริษัทฯ จะดำเนิน ธุรกิจบนที่ดินเช่าอย่างต่อเนื่องตลอดระยะเวลา 30 ปี ด้วยวิธีการประเมินมูลค่าที่สามารถสะท้อนถึงผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นจะ ได้รับจากการเช่าทำสัญญาเช่าที่ดิน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า กรณีฐาน (Base Case) ของมูลค่าปัจจุบันของ กระแสเงินสดสุทธิส่วนของผู้ถือหุ้น (Equity NPV) เท่ากับ 138.05 ล้านบาท และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหุ้น (Equity IRR) เท่ากับ ร้อยละ 24.52 ทั้งนี้ หากมีการเปลี่ยนแปลงใดๆ ที่เกิดขึ้นในอนาคต อันมีผลกระทบต่อสมมติฐานดังกล่าว อาจส่งผลให้ผลประโยชน์ในอนาคตของบริษัทฯ ไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์หรือทำให้ตัวแปรต่างๆ ที่ใช้ในการประเมินมูลค่า เปลี่ยนแปลงไป และอาจส่งผลต่อเนื่องให้มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิส่วนของผู้ถือหุ้น (Equity NPV) และอัตรา ผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหุ้น (Equity IRR) ที่ประเมินได้ตามวิธีนี้เปลี่ยนแปลงไปด้วยเช่นกัน

ทั้งนี้ เพื่อประเมินความเป็นไปได้ของผลลัพธ์ต่อสมมติฐานในวิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด ที่ปรึกษาทางการเงิน อิสระได้ทำการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis) ของการประเมินความสมเหตุผลผลของราคา ยุติธรรมบนกรณีฐาน เพื่อให้ครอบคลุมถึงช่วงของผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้น โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ปัจจัยที่อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรม มี 2 ปัจจัยคือ (1) อัตราการเปลี่ยนแปลงของกำไรขั้นต้น และ (2) ต้นทุนทางการเงิน ส่วนของผู้ถือหุ้น (Cost of Equity: Ke) ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้กำหนดให้มีการเปลี่ยนแปลงของอัตรากำไรขั้นต้น เพิ่มขึ้น/ลดลง ร้อยละ 0.50 เพื่อให้ได้มูลค่าที่ครอบคลุมความผันผวนของราคาสินค้าและอัตราค่าบริการพื้นที่ และ กำหนดการ เปลี่ยนแปลงของต้นทุนทางการเงินส่วนของผู้ถือหุ้น (Cost of Equity: Ke) เพิ่มขึ้น/ลดลง ร้อยละ 0.50 เนื่องจากต้นทุนทางการเงิน ส่วนของผู้ถือหุ้นอาจมีความผันผวน จาก อัตราผลตอบแทนปราศจากความเสี่ยง ค่าความแปรปรวนของกิจการต่อตลาด หลักทรัพย์ และผลตอบแทนของตลาดฯ ซึ่งจะได้มูลค่ายุติธรรมโดยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระส่วนของผู้ถือ

หุ้น (Equity NPV) เท่ากับ 49.78 – 232.76 ล้านบาท อัตราผลตอบแทนสำหรับผู้ถือหุ้น (Equity IRR) เท่ากับร้อยละ 18.61 – 30.23 และระยะเวลาคืนทุนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 5.18 – 5.84 ปี

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์ในกรณีที่ลูกค้าระยะยาวมาใช้พื้นที่ที่เปลี่ยนแปลงไปจากกรณีฐาน โดยสามารถเกิดขึ้นได้จากการเปลี่ยนแปลงของขนาดการใช้พื้นที่ที่ตกลงกันจากที่ได้เจรจากันไว้ หรือเกิดจากการเปลี่ยนแปลงเป็นลูกค้าระยะยาวรายอื่นแทนหากลูกค้าระยะยาวที่เจรจากันรายแรกสละสิทธิ์ เป็นต้น โดยได้วิเคราะห์กรณีหากมีการใช้พื้นที่ลดลงร้อยละ 25 ซึ่งจะมีอัตราการใช้พื้นที่ทั้งหมด (รวมส่วนที่ทำธุรกิจอยู่ในปัจจุบัน) เหลือร้อยละ 79.02 จากกรณีฐานที่ร้อยละ 86.97 จะได้อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนสำหรับผู้ถือหุ้น (Equity IRR) เท่ากับร้อยละ 16.41 ซึ่งยังคงเป็นอัตราผลตอบแทนที่สูงกว่าต้นทุนส่วนของผู้ถือหุ้น (Ke) ที่ร้อยละ 13.92 และมีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิในส่วนของผู้ถือหุ้นเป็นบวก คิดเป็นมูลค่าเท่ากับ 25.46 ล้านบาท ซึ่งยังคงมีความเป็นไปได้ในการลงทุน อีกทั้ง ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) ยังคงอยู่ที่ประมาณ 5.49 ปี ซึ่งไม่ได้เปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ แต่ในทางกลับกัน หากลูกค้าระยะยาวมาใช้พื้นที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 25 ทำให้มีอัตราการใช้พื้นที่ทั้งหมดเป็นร้อยละ 94.92 จะได้อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนสำหรับผู้ถือหุ้น (Equity IRR) เท่ากับร้อยละ 30.90 และมีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิในส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 250.24 ล้านบาท

จากการวิเคราะห์ค่าความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis) ดังกล่าวข้างต้น มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิในส่วนของผู้ถือหุ้นเป็นบวก รวมถึงอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหุ้นสูงกว่าต้นทุนส่วนของผู้ถือหุ้น (Ke) ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเห็นว่า **การต่อสัญญาเช่าที่ดินฯ มีความเหมาะสม**

ความเหมาะสมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

การเข้าทำรายการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยในครั้งนี้ เป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 1 ตามเกณฑ์ได้มาจำหน่ายไป ของบริษัทจดทะเบียน บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ พร้อมทั้งเปิดเผยสารสนเทศการทำรายการของบริษัทฯ ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ซึ่งบริษัทฯ ต้องจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นพร้อมกับความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้แก่ผู้ถือหุ้น เป็นระยะเวลาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เพื่อให้การต่อสัญญาเช่าฯ เป็นไปตามกฎหมาย และหลักเกณฑ์ของก.อ. ซึ่งเป็นผู้มีอำนาจในการบริหารจัดการพื้นที่บริเวณนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด ดังนั้น NFC จึงควรปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อน ซึ่งได้แก่ (1) การมีหนังสือแจ้งความประสงค์ต่อสัญญาเช่าที่ดินล่วงหน้า เพื่อให้ก.อ. รับทราบ และดำเนินการตามระเบียบ และข้อกฎหมายของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องต่อไป และ (2) การขออนุมัติให้เข้าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น เป็นต้น

จากการพิจารณาเงื่อนไขบังคับก่อน และเงื่อนไขในการเข้าทำรายการของบริษัทฯ ในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขการต่อสัญญาเช่าที่ดินตามหนังสือแจ้งความประสงค์ของบริษัทฯ และหนังสือตอบรับของก.อ. รวมถึงเงื่อนไขการเข้าทำรายการภายหลังการได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ **มีความเหมาะสม** เนื่องจากเป็นไปตามเงื่อนไขปกติธุรกิจที่มีได้มีเงื่อนไขใดที่จะทำให้บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เสียประโยชน์

และจากการพิจารณาข้อมูลและเหตุผลที่กล่าวในรายงานฉบับนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ผู้ถือหุ้นควรอนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ฯ ในครั้งนี้

โปรดดูสรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใน “บทสรุปผู้บริหาร (Executive Summary)” หน้าที่ 3 ของรายงานฉบับนี้

อนึ่ง ในการพิจารณาอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ผู้ถือหุ้นสามารถพิจารณาข้อมูล เหตุผลประกอบ และความเห็นในประเด็นต่าง ๆ ตามที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้นำเสนอไว้ในรายงานฉบับนี้ อย่างไรก็ตามการตัดสินใจอนุมัติหรือไม่อนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้นั้นขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

บริษัทหลักทรัพย์ไอ วิ โกลบอล จำกัด (มหาชน) ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของบริษัทฯ ขอรับรองว่าได้ทำหน้าที่ศึกษา และวิเคราะห์ข้อมูลต่าง ๆ ดังที่ได้กล่าวมาข้างต้นตามมาตรฐานวิชาชีพ และได้ให้เหตุผลบนพื้นฐานของข้อมูล และการวิเคราะห์อย่างเที่ยงธรรม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายย่อยของบริษัทฯ เป็นสำคัญ

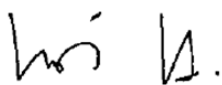
ทั้งนี้ การให้ความเห็นในการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้น อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับจากเอกสาร และ/หรือจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัท ตลอดจน ข้อมูลที่เปิดเผยมต่อสาธารณชน และข้อมูลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งข้อสมมติฐานว่าข้อมูลดังกล่าวข้างต้นมีความถูกต้องและเป็นจริง ดังนั้น หากข้อมูลดังกล่าวข้างต้นไม่ถูกต้อง และ/หรือไม่เป็นจริง และ/หรือมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการให้ความเห็นในครั้งนี้ ด้วยเหตุนี้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงไม่อาจยืนยันถึงผลกระทบจากปัจจัยดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้นต่อบริษัท และผู้ถือหุ้นในอนาคตได้ อีกทั้งความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ต่อการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้นเท่านั้น และการให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระนี้มิได้เป็นการรับรองผลสำเร็จของการเข้าทำรายการต่าง ๆ รวมถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับบริษัท

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

ขอแสดงความนับถือ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

บริษัทหลักทรัพย์ ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน)

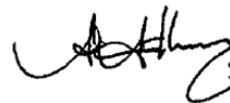


(นางสาวกฤษฎพร ชุนจันทร์)

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 : 815,874,824.25 บาท
แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 1,087,833,056 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.75 บาท

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

2.1 ประวัติความเป็นมาและพัฒนาการที่สำคัญ

บริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) 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
2562	- วันที่ 9 เมษายน 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท มีมติอนุมัติการบอกเลิกสัญญาซื้อขายหุ้นทั้งหมดใน SCC เนื่องจากการดำเนินการต่างๆ เพื่อให้เงื่อนไขบังคับก่อนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายหุ้นยังไม่แล้วเสร็จครบถ้วน ซึ่งรวมถึงเงื่อนไขบังคับก่อนที่เป็นหน้าที่ในส่วนของผู้ขายทั้งสองรายในเรื่องการได้รับความยินยอมจากเจ้าหนี้สถาบันการเงินซึ่งเป็นเงื่อนไขที่สำคัญด้วย อย่างไรก็ตาม ในเวลาต่อมาได้เกิดเหตุการณ์ในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อ SCC ซึ่งก่อให้เกิดความไม่แน่นอนในการประกอบกิจการของ SCC ซึ่งเกิดจากข้อกฎหมายที่มีแนวปฏิบัติไม่ชัดเจน และมีการเปลี่ยนแนวปฏิบัติของเจ้าหนี้ที่ยังไม่มีข้อสรุปที่ปลอดภัย จึงก่อให้เกิดความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญต่อรายได้และการประกอบกิจการของ SCC คณะกรรมการบริษัทจึงพิจารณาทั้งหมดได้ปรึกษากับที่ปรึกษาทางกฎหมายของบริษัทแล้ว เห็นว่าเหตุการณ์ในทางลบอย่างมีนัยสำคัญที่เกิดขึ้นต่อ SCC ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อประกอบกิจการของ SCC และมีผลกระทบต่อบริษัท หากบริษัทเข้าทำรายการซื้อขายหุ้นทั้งหมดใน SCC ต่อไป จึงมีมติอนุมัติการบอกเลิกสัญญาซื้อขายหุ้นทั้งหมดใน SCC - วันที่ 21 มิถุนายน 2562 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นได้มีมติให้บริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 เข้าลงทุนในโครงการคลังน้ำมันเชื้อเพลิง ซึ่งตั้งอยู่บริเวณเขตอุตสาหกรรมทั่วไป เลขที่ 2 ถนนไอ-สอง นิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด ตำบลมาบตาพุด อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง เพื่อให้บริการคลังเก็บสินค้าเหลวสำหรับการจัดเก็บน้ำมันและให้บริการด้านโลจิสติกส์ในการขนส่งน้ำมันผ่านทางระบบท่อขนส่ง - วันที่ 21 มิถุนายน 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนและชำระค่าหุ้นเต็มมูลค่าในบริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด จำนวน 325 ล้านบาท เพื่อรองรับโครงการคลังน้ำมันเชื้อเพลิง ซึ่งบริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นแล้ว เมื่อวันที่ 21 มิถุนายน 2562 - วันที่ 19 กรกฎาคม 2562 บริษัทได้ชำระค่าหุ้นเพิ่มทุน จำนวน 325 ล้านบาทให้กับบริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด - วันที่ 23 กรกฎาคม 2562 บริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด ได้จดทะเบียนเพิ่มทุน จำนวน 325 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 1 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 326 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ จำนวน 3,250,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เพื่อรองรับการเพิ่มทุนจากบริษัท - วันที่ 25 กรกฎาคม 2562 บริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด ได้ลงนามสัญญาเช่าที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม นิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด ระยะเวลาเช่า 30 ปี เพื่อประกอบกิจการคลังน้ำมันเชื้อเพลิงสำหรับให้บริการกับ บริษัท เซลล์แห่งประเทศไทย จำกัด ตามสัญญาบริการ Storage Facility Services Agreement ระยะเวลาสัญญาบริการ 12+5 ปี - วันที่ 6 พฤศจิกายน 2562 บริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด ได้ลงนามสัญญาก่อสร้างโครงการคลังน้ำมันเชื้อเพลิง (EPC Contract for NFCT Fuel Tank Farm Project) กับบริษัทรายหนึ่งเพื่อให้เป็นผู้รับเหมาแบบเบ็ดเสร็จดำเนินการก่อสร้างโครงการคลังน้ำมันเชื้อเพลิง โดยมีกำหนดการก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมเปิดดำเนินการภายในวันที่ 1 มิถุนายน 2564

ปี	เหตุการณ์
2563	- วันที่ 19 ตุลาคม 2563 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติให้บริษัท เอ็นเอฟซีดับบลิว จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัท ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 เข้าลงทุนในโครงการพัฒนาพื้นที่รองรับการให้บริการผู้ประกอบการประกอบโครงสร้างและระบบท่อและอุปกรณ์หรือ/ตัดแยกชิ้นส่วนท่อลำเลียง โครงสร้างแท่นขุดเจาะน้ำมัน ซึ่งตั้งอยู่บริเวณเขตอุตสาหกรรมทั่วไป เลขที่ 2 ถนนโอ-สอง นิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด ตำบลมาบตาพุด อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง เพื่อให้บริการกับลูกค้าที่ต้องการใช้บริการพื้นที่หลังท่าเทียบเรือและผู้ประกอบการโครงสร้างและระบบท่อและอุปกรณ์การลานประกอบและติดตั้ง/ลานหรือ/ตัดแยก ชิ้นส่วนท่อลำเลียง โครงสร้างแท่นขุดเจาะน้ำมัน พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก - วันที่ 19 ตุลาคม 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนในบริษัท เอ็นเอฟซีดับบลิว จำกัด จำนวน 195 ล้านบาท เพื่อรองรับโครงการพัฒนาพื้นที่รองรับการให้บริการผู้ประกอบการประกอบโครงสร้างและระบบท่อและอุปกรณ์หรือ/ตัดแยกชิ้นส่วนท่อลำเลียง โครงสร้างแท่นขุดเจาะน้ำมัน - วันที่ 20 ตุลาคม 2563 บริษัท เอ็นเอฟซีดับบลิว จำกัด ได้จดทะเบียนเพิ่มทุน จำนวน 195 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิม จำนวน 1 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 196 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ จำนวน 1,950,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เพื่อรองรับการเพิ่มทุนจากบริษัท - วันที่ 27 พฤศจิกายน 2563 บริษัท เอ็นเอฟซีดับบลิว จำกัด ได้ลงนามสัญญาเช่าที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม นิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด ระยะที่ 1 จำนวนประมาณ 50-1-44 ไร่ เพื่อให้บริการกับลูกค้าที่ต้องการใช้บริการพื้นที่หลังท่าเทียบเรือและผู้ประกอบการโครงสร้างและระบบท่อและอุปกรณ์การลานประกอบและติดตั้ง/ลานหรือ/ตัดแยก ชิ้นส่วนท่อลำเลียง โครงสร้างแท่นขุดเจาะน้ำมัน พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก - วันที่ 27 พฤศจิกายน 2563 บริษัทได้ลงนามบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาเช่าที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม นิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด เพื่อคืนสิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนให้กับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย จำนวนประมาณ 30 ไร่ ซึ่งเป็นไปตามแนวทางการบริหารจัดการท่าเทียบเรือสาธารณะ นิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด - วันที่ 3 ธันวาคม 2563 บริษัทได้ชำระเงินค่าหุ้นเพิ่มทุนงวดแรกในบริษัท เอ็นเอฟซีดับบลิว จำกัด จำนวนรวม 78 ล้านบาท รวมเป็นทุนจดทะเบียนชำระแล้วทั้งสิ้น 79 ล้านบาท เพื่อใช้ในการทำโครงการ - วันที่ 18 ธันวาคม 2563 บริษัทได้ชำระเงินค่าหุ้นเพิ่มทุนงวดที่ 2 ในบริษัท เอ็นเอฟซีดับบลิว จำกัด จำนวนรวม 39 ล้านบาท รวมเป็นทุนจดทะเบียนชำระแล้วทั้งสิ้น 118 ล้านบาท เพื่อใช้ในการทำโครงการ
2564	- วันที่ 14 มกราคม 2564 บริษัท ได้ชำระเงินค่าหุ้นเพิ่มทุน งวดที่ 3 จำนวน 5.85 ล้านบาท มูลค่าหุ้น 3 บาท รวมเป็นทุนจดทะเบียนชำระแล้วทั้งสิ้น 123,850,000 บาท - วันที่ 14 พฤษภาคม 2564 ที่ประชุมกรรมการบริษัท มีมติ อนุมัติจัดตั้ง บริษัท เอ็นเอฟซีที สงขลา จำกัด ประกอบกิจการการบริการคลังสินค้าเหลวและบริการขนส่ง โดยบริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน) เข้าถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 100 และมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1 ล้านบาท - วันที่ 7 กรกฎาคม 2564 บริษัทได้ชำระเงินค่าหุ้นเพิ่มทุนงวดที่ 4 จำนวน 9.75 ล้านบาท มูลค่าหุ้นละ 5 บาท รวมเป็นทุนจดทะเบียนชำระแล้วทั้งสิ้น 133,600,000 บาท - วันที่ 1 พฤศจิกายน 2564 บริษัทได้ชำระงวดที่ 5 จำนวน 25.35 ล้านบาท มูลค่าหุ้นละ 13 บาท รวมเป็นทุนจดทะเบียนชำระแล้วทั้งสิ้น 158,9500,000 - วันที่ 7 ธันวาคม 2564 ศาลมีคำสั่งให้ยกเลิกการล้มละลายของบริษัท ท่าเรือระยอง จำกัด โดยได้มีประกาศเลิกการล้มละลาย ในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2565



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 นำเข้ากรดกำมะถันจากประเทศสวีเดน ประเทศเกาหลี และประเทศญี่ปุ่น เพื่อจำหน่ายให้แก่กลุ่มลูกค้าประเภทผู้ค้าส่ง (Trader) ในประเทศ

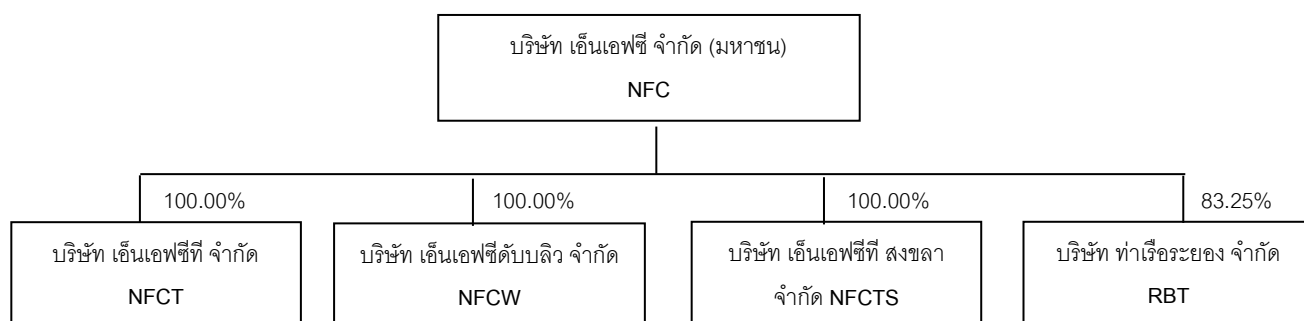
2. การให้บริการ

- **การให้บริการคลังสินค้า** บริษัทฯ ให้บริการคลังสินค้า สำหรับผู้ใช้บริการที่ต้องการใช้พื้นที่สำหรับกองเก็บวัตถุดิบ และสินค้าสำเร็จรูป ได้แก่ เม็ดพลาสติก ซิลิกา เป็นต้น เพื่อการนำเข้าและ/หรือส่งออก หรือจำหน่าย โดยมีพื้นที่คลังสินค้าให้บริการรวมประมาณ 27,920 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) โดยต้องได้รับอนุญาตจากการนิคมอุตสาหกรรม

แห่งประเทศไทย (“กนอ.”) เป็นครั้งคราว เช่น เหล็กรีดเย็นชนิดม้วน เหล็กรีดร้อนชนิดม้วน เหล็กโครงสร้าง ถ่านหิน ยิปซัม เป็นต้น รวมถึงการให้บริการจอดเรือ และให้บริการสาธารณูปโภคต่างๆ

2.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ

บริษัทฯ มีบริษัทย่อย 4 บริษัท ได้แก่ 1) บริษัท ท่าเรือระยอง จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจท่าเทียบเรือเดินทะเลและคลังสินค้า 2) บริษัท เอ็นเอฟซีที จำกัด ประกอบธุรกิจให้บริการคลังสินค้าเหลว 3) บริษัท เอ็นเอฟซีดีดับบลิว จำกัด ประกอบธุรกิจให้บริการคลังสินค้าและลานจัดเก็บสินค้า และ 4) บริษัท เอ็นเอฟซีที สงขลา จำกัด ประกอบธุรกิจให้บริการคลังสินค้าเหลวและบริการขนส่ง โดยมีโครงสร้างของกลุ่มบริษัทฯ ดังต่อไปนี้



ที่มา: ข้อมูลของบริษัทฯ

การประกอบธุรกิจของบริษัทย่อยทั้ง 4 บริษัท มีดังนี้

- 1) บริษัท ท่าเรือระยอง จำกัด (“RBT”) ซึ่งประกอบธุรกิจท่าเทียบเรือเดินทะเลและคลังสินค้า โดยมีทุนจดทะเบียนจำนวน 764.00 ล้านบาท
- 2) บริษัท เอ็นเอฟซีที จำกัด (“NFCT”) ซึ่งประกอบธุรกิจให้บริการคลังสินค้าเหลว โดยมีทุนจดทะเบียนจำนวน 326.00 ล้านบาท
- 3) บริษัท เอ็นเอฟซีดับบลิว จำกัด (“NFCW”) ซึ่งประกอบธุรกิจให้บริการคลังสินค้าและลานจัดเก็บสินค้า โดยมีทุนจดทะเบียนจำนวน 196.00 ล้านบาท
- 4) บริษัท เอ็นเอฟซีที สงขลา จำกัด (“NFCTS”) ซึ่งประกอบธุรกิจให้บริการคลังสินค้าเหลวและบริการขนส่ง โดยมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1.00 ล้านบาท

2.4 โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้รวมของทั้งกลุ่มบริษัทฯ ในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

โครงสร้างรายได้	2562		2563		2564	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
1.รายได้จากการจำหน่ายเคมีภัณฑ์	1,080.75	91.46	615.68	85.60	1,265.58	92.77
- แอมโมเนีย	408.61	37.63	271.85	44.15	351.27	27.76
- แอมโมเนียมไฮดรอกไซด์	27.06	2.49	28.67	4.66	40.27	3.18

โครงสร้างรายได้	2562		2563		2564	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
- กรดกำมะถัน	645.08	59.40	315.16	51.19	874.04	69.06
2.รายได้จากการให้บริการ	100.90	8.54	103.61	14.40	98.57	7.23
- การให้บริการคลังสินค้า	35.77	38.02	39.85	38.46	33.88	34.37
- การให้บริการโลจิสติกส์และคลังสินค้าเหลว	54.96	58.42	54.96	53.05	55.78	56.59
- การให้บริการท่าเทียบเรือ	10.17	10.81	8.80	8.49	8.91	9.04
รวมรายได้	1,181.65	100.00	719.29	100.00	1,364.15	100.00

ที่มา : รายงานประจำปี 2564 และงบการเงินของบริษัทฯ

3. คณะกรรมการบริษัทฯ

ณ วันที่ 4 พฤษภาคม 2565 คณะกรรมการบริษัทฯ ประกอบด้วย กรรมการจำนวน 10 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	พลเอก มนต์รี สังขทรัพย์	ประธานกรรมการ
2.	นาย ญัฐภพ รัตนสุวรรณทวี	ประธานกรรมการบริหาร/รองประธานกรรมการ/ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
3.	นาย ยงยศ ปาละนิติเสนา	กรรมการ
4.	นาย วิบูลย์ รัศมีไพศาล	กรรมการ
5.	นาง บงกช รุ่งกรไพศาล	กรรมการ
6.	นาย กิจจา สมัญญาหิรัญ	กรรมการ
7.	นาย ญัฐพงษ์ รัตนสุวรรณทวี	กรรมการ
8.	นาย เสรี วงษ์มณฑา	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
9.	นางอารีย์ เต็มวัฒนาภักดี	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
10.	นายวีระศักดิ์ สุตตันตวิบูลย์	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ

ที่มา: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และหนังสือรับรองของบริษัทฯ

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัทฯ ตามหนังสือรับรอง ฉบับลงวันที่ 19 มกราคม 2565 คือ นายญัฐภพ รัตนสุวรรณทวี นายยงยศ ปาละนิติเสนา นางบงกช รุ่งกรไพศาล นายกิจจา สมัญญาหิรัญ หรือ นายญัฐพงษ์ รัตนสุวรรณทวี กรรมการสองในห้าคนลงลายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัทฯ

4. ผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 7 พฤษภาคม 2565 โดยมีรายชื่อดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว
1. นายญัฐภพ รัตนสุวรรณทวี	690,329,994	63.46
2. บริษัท อินเตอร์ สเปค โกลบอล จำกัด (สำนักงานใหญ่) ^{1/}	176,000,000	16.18
3. BENTAYGA HOLDINGS LTD	86,000,000	7.91
4. นายเอเชีย ภูษินอนันต์	28,164,000	2.59
5. นายปรัชญา เสริมสุขสกุลชัย	23,885,000	2.20
6. น.ส.รภัทพร ตรงวงศา	9,828,400	0.90

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว
7. นายวิสูตร กัจจมาภรณ์	9,600,000	0.88
8. นายสิตมน อังศวรรมรัตน์	5,812,661	0.53
9. นายณัฐพงษ์ รัตนสุวรรณทวี	4,741,302	0.44
10. นายอาชาวีร์ อังศวรรมรัตน์	4,735,900	0.44
รวมผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 อันดับแรก	1,039,097,257	95.51
ผู้ถือหุ้นรายอื่นๆ	48,735,799	4.48
รวม	1,087,833,056	100.00

ที่มา: จากบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด (TSD)

หมายเหตุ: 1/ รายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท อินเตอร์ สเปค โกลบอล จำกัด (สำนักงานใหญ่) ณ วันที่ 30 เมษายน 2565

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว
1. นายธนากร เกษตรสุวรรณ	12,400,000	99.20
2. นางสาวธนพร เกษตรสุวรรณ	50,000	0.40
3. นางสาวอรรษา เกษตรสุวรรณ	50,000	0.40
รวม	12,500,000	100.00

ที่มา: BOL

5. ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ

งบแสดงฐานะทางการเงินของทั้งกลุ่มบริษัทฯ ณ สิ้นปี 2562 2563 2564 และ สิ้นสุดวันที่ 31 มี.ค. 2565 มีดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

งบแสดงฐานะการเงิน (ล้านบาท)	2562		2563		2564		31 มี.ค. 2565	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
สินทรัพย์								
สินทรัพย์หมุนเวียน								
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	87.50	7.28	108.77	3.82	224.66	6.08	590.53	14.80
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	198.60	16.52	179.03	6.29	612.50	16.57	438.99	11.00
สินค้าคงเหลือ	78.49	6.53	41.77	1.47	101.59	2.75	182.71	4.58
สินทรัพย์ภาษีเงินได้งวดปัจจุบัน	2.83	0.24	2.10	0.07	-	-	1.32	0.03
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	19.53	1.62	9.39	0.33	21.83	0.59	10.10	0.25
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	2.35	0.20	1.70	0.06	12.40	0.34	14.87	0.37
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นหรือกลุ่ม -	-	-	13.98	0.49	-	-	-	-
สินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย								
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	389.30	32.37	356.74	12.52	972.99	26.32	1,238.55	31.05
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน								
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	12.92	1.07	12.13	0.43	11.97	0.32	10.82	0.27
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	385.91	32.09	1,318.93	46.31	1,791.93	48.47	1,840.97	46.15
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	-	976.97	34.30	848.37	22.95	832.74	20.87
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	2.13	0.18	1.52	0.05	0.93	0.02	0.95	0.02
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	8.82	0.73	20.20	0.71	14.80	0.40	16.40	0.41

งบแสดงฐานะการเงิน (ล้านบาท)	2562		2563		2564		31 มี.ค. 2565	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	403.39	33.55	161.82	5.68	55.93	1.51	48.82	1.22
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	813.17	67.63	2,491.57	87.48	2,723.94	73.68	2,750.73	68.95
รวมสินทรัพย์	1,202.47	100.00	2,848.31	100.00	3,696.94	100.00	3,989.28	100.00
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น								
หนี้สินหมุนเวียน								
เงินเบิกเกินบัญชี และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	83.08	6.91	93.50	3.28	220.88	5.97	427.14	10.71
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	152.92	12.72	374.70	13.16	194.31	5.26	264.92	6.64
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	66.23	1.79	66.24	1.66
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	41.80	1.47	28.60	0.77	28.92	0.73
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	-	-	-	-	54.19	1.47	54.18	1.36
ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	-	-	7.30	0.26	6.64	0.18	6.64	0.17
หนี้สินทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	-	0.16	0.00
รวมหนี้สินหมุนเวียน	235.99	19.63	517.30	18.16	570.86	15.44	848.23	21.26
หนี้สินไม่หมุนเวียน								
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	489.17	17.17	1,021.04	27.62	1,021.53	25.61
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	-	884.23	31.03	790.21	21.37	797.93	20.00
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	-	-	8.70	0.30	12.19	0.33	9.72	0.24
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	10.88	0.90	1.77	0.06	3.89	0.11	4.03	0.10
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	18.43	1.53	18.37	0.63	18.30	0.50	18.29	0.46
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	3.42	0.29	3.44	0.12	3.54	0.10	3.54	0.09
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	32.72	2.72	1,405.66	49.35	1,849.20	50.02	1,855.06	46.50
รวมหนี้สิน	268.72	22.35	1,922.97	67.51	2,420.05	65.46	2,703.29	67.76
ส่วนของผู้ถือหุ้น								
ทุนเรือนหุ้น								
ทุนจดทะเบียน	897.46	74.63	897.46	31.51	897.46	24.28	897.46	22.50
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	815.88	67.85	815.88	28.64	815.88	22.07	815.88	20.45
ส่วนเกิน (ต่ำ) จากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	(255.27)	(21.23)	(255.27)	(8.96)	(255.27)	(6.90)	(255.27)	(6.40)
กำไร (ขาดทุน) สะสม								
จัดสรรสำรองตามกฎหมาย	22.55	1.88	24.38	0.86	47.13	1.28	47.13	1.18
ยังไม่ได้จัดสรร	235.29	19.57	274.95	9.65	632.56	17.11	647.64	16.23
องค์ประกอบอื่นในส่วนของผู้ถือหุ้น	116.98	9.72	67.56	2.37	39.43	1.06	33.45	0.84
รวมส่วนของบริษัทใหญ่	935.43	77.79	927.51	32.56	1,279.74	34.62	1,288.84	32.31
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(1.68)	(0.14)	(2.17)	(0.08)	(2.86)	(0.08)	(2.86)	(0.07)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	933.74	77.65	925.34	32.49	1,276.88	34.54	1,285.98	32.24
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	1,202.47	100.00	2,848.31	100.00	3,696.94	100.00	3,989.28	100.00

ที่มา: รายงานประจำปี 2564 และงบการเงินรวมของบริษัทฯ

งบกำไรขาดทุนของกลุ่มบริษัทฯ ปี 2562-2564 สิ้นสุดวันที่ 31 มี.ค 2564 และ สิ้นสุดวันที่ 31 มี.ค. 2565 มีดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

สรุปผลการดำเนินงาน	2562		2563		2564		31 มี.ค. 2564		31 มี.ค. 2565	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
รายได้										
รายได้จากการขายผลิตภัณฑ์เคมี	1,080.74	91.46	615.67	85.60	1,265.58	92.77	167.34	86.92	644.55	96.39
รายได้จากการให้บริการ	100.90	8.54	103.60	14.40	98.56	7.23	25.17	13.08	24.11	3.61
รวมรายได้จากการขายและบริการ	1,181.65	100.00	719.28	100.00	1,364.15	100.00	192.51	100.00	668.66	100.00
ต้นทุนขายและบริการ										
ต้นทุนขายผลิตภัณฑ์เคมี	974.70	82.49	525.25	73.03	1,207.85	88.54	142.96	74.26	619.64	92.67
ต้นทุนบริการ	19.50	1.65	23.41	3.25	18.37	1.35	5.28	2.75	4.18	0.63
รวมต้นทุนขายและบริการ	994.18	84.14	548.67	76.28	1,226.22	89.89	148.25	77.01	623.82	93.29
กำไรขั้นต้น	187.46	15.86	170.61	23.72	137.93	10.11	44.26	22.99	44.84	6.71
รายได้อื่น	27.30	2.32	16.45	2.29	473.67	34.72	0.16	0.09	3.45	0.52
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	214.77	18.18	187.06	26.01	611.59	44.83	44.42	23.08	48.29	7.22
ค่าใช้จ่ายในการขาย	43.15	3.65	34.48	4.79	35.77	2.62	9.39	4.88	8.82	1.32
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	154.03	13.04	149.51	20.79	130.79	9.59	25.09	13.03	25.88	3.87
ต้นทุนทางการเงิน	16.41	1.39	15.22	2.12	26.57	1.95	3.38	1.76	8.55	1.28
รวมค่าใช้จ่าย	213.60	18.08	199.21	27.70	193.13	14.16	37.86	19.67	43.26	6.47
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	1.18	0.10	(12.14)	(1.69)	418.47	30.67	6.56	3.41	5.03	0.75
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(36.12)	(3.06)	2.89	0.40	(66.27)	(4.86)	2.27	1.18	4.06	0.61
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี	(34.94)	(2.96)	(9.25)	(1.29)	352.199	25.81	8.83	4.59	9.10	1.36

ที่มา: รายงานประจำปี 2564 และงบการเงินรวมของบริษัทฯ

งบกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัทฯ ปี 2562-2564 และ สิ้นสุดวันที่ 31 มี.ค. 2565 มีดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564	31 มี.ค. 2565
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	113.59	386.45	(102.85)	209.41
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมการลงทุน	(134.01)	(805.37)	(418.53)	(48.32)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(180.15)	440.19	637.27	204.79
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(200.58)	21.27	115.89	365.87
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	288.08	87.50	108.76	224.65
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	87.50	108.76	224.65	590.53

ที่มา: รายงานประจำปี 2564 และงบการเงินรวมของบริษัทฯ

อัตราส่วนทางการเงิน

	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม
	2562	2563	2564	2565
อัตราส่วนสภาพคล่อง (LIQUIDITY RATIOS)				
▪ อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	1.65	0.69	1.70	1.46
▪ อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.96	0.45	1.32	1.21
▪ อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	0.38	1.03	(0.19)	0.25

	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม
	2562	2563	2564	2565
▪ อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	6.39	4.21	3.89	5.08
▪ ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	56.34	85.60	92.57	71.85
▪ อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	9.93	8.74	16.85	17.55
▪ ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	36.26	41.21	21.36	20.79
▪ อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	10.30	8.94	14.67	10.86
▪ ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย (วัน)	34.97	40.29	24.54	33.60
▪ Cash Cycle (Days)	57.62	86.52	89.39	59.04
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (PROFITABILITY RATIOS)				
▪ อัตรากำไรขั้นต้น (%)	15.86%	23.72%	10.11%	6.70%
▪ อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	(4.87) %	4.27%	28.26%	2.03%
▪ อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร (%)	(197.20)%	1,258.01%	(26.68)%	1,540.91%
▪ อัตรากำไรสุทธิ (%)	(2.92) %	(1.22)%	25.87%	1.36%
▪ อัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้น (%)	(3.54) %	(0.94)%	31.98%	0.82%
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (EFFICIENCY RATIOS)				
▪ อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	1.34%	0.15%	13.60%	1.02%
▪ อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (%)	31.38%	14.69%	35.67%	54.23%
▪ อัตราการหมุนเวียนสินทรัพย์ (เท่า)	0.90	0.36	0.42	0.19
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (FINANCIAL POLICY RATIOS)				
▪ อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.29	2.08	1.90	2.10
▪ อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (เท่า)	5.72	26.58	(5.37)	3.56
▪ อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (เท่า)	1.07	0.47	(0.23)	0.13
▪ อัตราการจ่ายเงินปันผล (%)	0.00	0.00	0.00	0.00

ที่มา: รายงานประจำปี 2564 และงบการเงินรวมของบริษัทฯ

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

ผลดำเนินงาน สรุปได้ดังนี้

ประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีผลกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัท 352.89 ล้านบาท กำไรสุทธิเพิ่มขึ้น 361.65 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 4,128.42 เมื่อเทียบกับปีที่แล้ว

- บริษัทมีกำไรขั้นต้นลดลง 32.69 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 19.16
- บริษัทมีรายได้อื่นเพิ่มขึ้น 457.20 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 2,777.64
- ค่าใช้จ่ายรวมลดลง 17.45 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 9.48
- ต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้น 11.35 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 74.57
- ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้เพิ่มขึ้น 69.17 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 2,385.17
- ส่วนได้เสียที่ไม่อยู่ในอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยขาดทุนเพิ่มขึ้น 0.20 หรือคิดเป็นร้อยละ 40.82

ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายได้จากการขายและบริการ

ประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีรายได้จากการขายและบริการรวม 1,364.15 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 644.87 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 89.65 เมื่อเทียบกับปีที่แล้ว เป็นผลมาจาก

- 1) รายได้จากการขายผลิตภัณฑ์เคมี 1,265.58 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 649.90 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 105.56 เมื่อเทียบกับปีที่แล้ว ซึ่งเกิดจาก
 - รายได้จากการขายกรดกำมะถันที่เพิ่มขึ้น 558.89 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 177.34 โดยราคาขายกรดกำมะถันเพิ่มขึ้นเนื่องจากราคาตลาดโลกเพิ่มขึ้น ปริมาณการขายเพิ่มขึ้น 8,350 ตัน หรือคิดเป็น ร้อยละ 2.35
 - รายได้จากการขายแอมโมเนียเพิ่มขึ้น 79.42 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 29.21 โดยราคาขายแอมโมเนียเพิ่มขึ้นเนื่องจากราคาตลาดโลกเพิ่มขึ้น ทั้งนี้ ราคาขายเฉลี่ยต่อหน่วยเพิ่มขึ้น และปริมาณการขายที่เพิ่มขึ้น 155 ตัน หรือคิดเป็น ร้อยละ 1.15
 - รายได้จากการขายแอมโมเนียมไฮดรอกไซด์เพิ่มขึ้น 11.59 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 40.41 มีปริมาณการขายที่เพิ่มขึ้น 2,394 ตัน หรือคิดเป็น ร้อยละ 41.21 ราคาขายเฉลี่ยต่อหน่วยลดลง
- 2) รายได้จากการให้บริการ 98.57 ล้านบาท ลดลง 5.03 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 4.86 เมื่อเทียบกับปีที่แล้ว ซึ่งเกิดจาก
 - รายได้จากการให้บริการคลังสินค้าลดลง 5.96 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 14.96 เนื่องจากมีการใช้พื้นที่ให้บริการลดลง และ จำนวนลูกค้าลดลง
 - รายได้จากการให้บริการโลจิสติกส์และคลังสินค้าเหลว เพิ่มขึ้น 0.82 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 1.49
 - รายได้จากการให้บริการท่าเทียบเรือเพิ่มขึ้น 0.11 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 1.25 เนื่องจากมีจำนวนเรือมาใช้บริการผ่านท่าเทียบเรือเพิ่มขึ้น

ต้นทุนขายและบริการ และกำไรขั้นต้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีต้นทุนขายและบริการ 1,226.22 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 677.56 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 123.49 เมื่อเทียบกับปีที่แล้ว ขณะที่ อัตรากำไรขั้นต้นลดลง คิดเป็นร้อยละ 10.11 เมื่อเทียบกับปีที่แล้ว คิดเป็นร้อยละ 23.72 เนื่องจาก

- 1) ต้นทุนขายของผลิตภัณฑ์เคมีเพิ่มขึ้น 682.59 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 129.95 เมื่อเทียบกับปีที่แล้ว ซึ่งเกิดจาก
 - ต้นทุนขายกรดกำมะถันเพิ่มขึ้น 592.97 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 189.00 จากราคาผลิตภัณฑ์เคมีนำเข้าเพิ่มขึ้นตามแนวโน้มราคาตลาดโลก
 - ต้นทุนขายแอมโมเนียเพิ่มขึ้น 70.63 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 37.56
 - ต้นทุนขายแอมโมเนียมไฮดรอกไซด์เพิ่มขึ้น 18.99 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 80.91
- 2) กำไรขั้นต้นของธุรกิจการขายเคมีภัณฑ์ลดลง 31.69 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 36.15 ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นของผลิตภัณฑ์เคมีลดลง คิดเป็น ร้อยละ 4.56 เมื่อเทียบกับปีที่แล้ว คิดเป็น ร้อยละ 14.69 จากผลกระทบต้นทุนของเคมีภัณฑ์ที่เพิ่มขึ้น

- 3) ต้นทุนการให้บริการลดลง 5.03 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 4.86 เมื่อเทียบกับปีที่แล้ว เนื่องจากต้นทุนค่าบริการ คลังสินค้าลดลง

รายได้อื่น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีรายได้อื่นที่ไม่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการหลัก 507.09 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 457.20 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 2,777.64 เมื่อเทียบกับปีที่แล้ว เกิดจาก

- รายได้จากการจำหน่ายสิทธิการเช่า 452.92 ล้านบาท
- กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเพิ่มขึ้น 9.72 ล้านบาท
- กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน 2.83 ล้านบาท
- รายได้อื่น ๆ เพิ่มขึ้น 1.76 ล้านบาท
- ลดสำรองสินค้าคงเหลือชำระล่าช้าเพิ่มขึ้น 0.43 ล้านบาท
- ดอกเบี้ยรับลดลง 0.74 ล้านบาท
- ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย(กลับรายการ) ลดลง 9.72 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีค่าใช้จ่ายรวม 166.55 ล้านบาท ลดลง 17.45 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 9.48 เมื่อเทียบกับปีที่แล้ว เกิดจาก

- 1) ค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้น 1.29 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 3.74 เนื่องจากค่าขนส่งไปยังลูกค้าเพิ่มขึ้น
- 2) ค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลง 18.74 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 12.53 เนื่องจาก
 - ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานลดลง 8.55 ล้านบาท
 - ค่าเสื่อมราคาลดลง 8.20 ล้านบาท
 - ค่าใช้จ่ายบริหารอื่นๆ ลดลง 6.63 ล้านบาท
 - ค่าใช้จ่ายบริการวิชาชีพลดลง 2.80 ล้านบาท
 - ตั้งสำรองด้อยค่าสินทรัพย์เพิ่มขึ้น 7.44 ล้านบาท

ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีต้นทุนทางการเงิน 26.57 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 11.35 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 74.57 เมื่อเทียบกับปีที่แล้ว จากมาตรฐานรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่าเพิ่มขึ้น 10.45 ล้านบาท และ ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 0.90 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ 66.27 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2,385.17 เนื่องจากบริษัทมีกำไรสุทธิที่ต้องเสียภาษี 57.20 ล้านบาท และเป็นภาษีจากสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี 9.07 ล้านบาท

ฐานะทางการเงิน

งบแสดงฐานะทางการเงินของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมี สินทรัพย์รวม 3,696.94 ล้านบาท หนี้สินรวม 2,420.06 ล้านบาท ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม ขาดทุน 2.86 ล้านบาทและส่วนของผู้ถือหุ้น 1,279.74 ล้านบาท หรือมูลค่าหุ้นตาม 1.18 บาทต่อหุ้น ในขณะที่สิ้นปี 2563 มีสินทรัพย์รวม 2,848.31 ล้านบาท หนี้สินรวม 1,922.97 ล้านบาท ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม ขาดทุน 2.17 ล้านบาทและส่วนของผู้ถือหุ้น 927.51 ล้านบาท หรือมูลค่าหุ้นตามบัญชี 0.85 บาทต่อหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีเงินทุนหมุนเวียนในรูปของเงินสด 224.66 ล้านบาท ซึ่งเพียงพอในการประกอบธุรกิจ ปัจจุบันและสามารถรองรับการขยายตัวของธุรกิจในอนาคต โดยการเปลี่ยนแปลงฐานะทางการเงินของบริษัท มีสาระสำคัญดังนี้

- 1) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 3,696.94 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 848.63 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 29.79 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2563 เนื่องจาก
 - เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 224.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 115.89 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 106.55 จากกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานเมื่อเทียบกับสิ้นปีที่แล้ว
 - ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น 612.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 433.48 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 242.13 เกิดจากลูกหนี้หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น 407.36 ล้านบาท ลูกหนี้การค้าสุทธิเพิ่มขึ้น 24.93 ล้านบาท
 - สินค้าคงเหลือ 101.58 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 59.81 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 143.19 จากสินค้าระหว่างทางกรดกั่มะถันเพิ่มขึ้น 46.06 ล้านบาท แอมโมเนียเพิ่มขึ้น 12.56 ล้านบาท วัสดุสิ้นเปลืองและอื่น ๆ เพิ่มขึ้น 1.33 ล้านบาท แอมโมเนียมไฮดรอกไซด์เพิ่มขึ้น 0.03 ล้านบาท ยิปซัมบรรจุถุงลดลง 0.17 ล้านบาท
 - สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น 21.84 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12.45 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 132.59 จากเงินฝากที่เป็นเงินประกันสินเชื่อทางการค้ากับสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น
 - ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ 1,791.94 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 473.01 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 35.86 เนื่องจากการซื้อและลงทุนในทรัพย์สินระหว่างงวด 418.50 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยการลงทุนในโครงการ คลังน้ำมันเชื้อเพลิง ของ NFCT อีกประมาณ 333.25 ล้านบาท NFCW 28.83 ล้านบาท ซื้อทรัพย์สิน และ อุปกรณ์ ของ NFC ประมาณ 56.42 ล้านบาท ค่าเสื่อมราคาสุทธิลดลง 18.20 ล้านบาท
 - สินทรัพย์สิทธิการใช้ 848.37 ล้านบาท ลดลง 128.60 หรือคิดเป็น ร้อยละ 13.16 จากการนำมาตราฐาน การรายงานทางการเงินฉบับที่ 16
 - สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น 55.94 ล้านบาท ลดลง 105.88 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 65.43 เป็นการตัดจ่ายล่วงหน้างานก่อสร้างโครงการ คลังน้ำมันเชื้อเพลิง ของบริษัทย่อย
- 2) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีหนี้สินรวม 2,420.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 497.52 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 25.87 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2563
 - เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน 220.88 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 127.37 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 136.21 เนื่องจาก บริษัทมีการใช้วงเงินเครดิต (LC/TR) จากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 60.77 ล้านบาท และตัวสัญญาให้เงิน (P/N) จากการก่อสร้างโครงการคลังน้ำมันเชื้อเพลิงของ NFCT

- เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น 194.31 ล้านบาท ลดลง 180.39 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 48.14 เนื่องจาก เจ้าหนี้การค้าสุทธิ เพิ่มขึ้น 63.07 ล้านบาท ในขณะที่เจ้าหนี้การค้าอื่น ๆ ลดลง 243.46 ล้านบาท โดยมีเจ้าหนี้โครงการ คลังน้ำมันเชื้อเพลิง ของ NFCT ลดลง 249.31 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายอื่นเป็นหนี้สินตามสัญญาร่วมดำเนินงานกับ กนอ.ลดลง 27.60 ล้านบาท รายได้บริการรับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น 22.07 ล้านบาท และเจ้าหนี้อื่น เพิ่มขึ้น 11.38 ล้านบาท
 - ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี 66.23 ล้านบาท จากการก่อสร้างโครงการคลังน้ำมันเชื้อเพลิงของ NFCT
 - ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีลดลง 13.19 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 31.56 จากการนำมาตราฐานรายงานทางการเงินฉบับที่ 16
 - ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย 54.19 ล้านบาท จากการที่บริษัทมีกำไรสุทธิ
 - เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เพิ่มขึ้น 531.89 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 108.74จากการก่อสร้างโครงการ คลังน้ำมันเชื้อเพลิง ของ NFCT
 - หนี้สินตามสัญญาเช่า 790.22 ล้านบาท ลดลง 94.02 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10.63 จากมาตรฐานรายงานทางการเงินฉบับที่ 16
- 3) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น 1,276.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 351.54 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 37.99 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2563 เนื่องจาก บริษัทมีผลการดำเนินงานเป็นกำไรสุทธิเบ็ดเสร็จ 351.54 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 37.99 องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น เกิดจากส่วนเกินทุนจากการตีราคาทรัพย์สินลดลง 28.14 ล้านบาท และมีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม ขาดทุน 0.69 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 31.80 โดยปัจจุบันบริษัท มีทุนชำระแล้ว 815.87 ล้านบาท แบ่งเป็น หุ้นสามัญ 1,087.83 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.75 บาท

งบกระแสเงินสดของบริษัท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีกระแสเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ 115.89 ล้านบาท โดยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด 108.77 ล้านบาท เป็นผลให้เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวดเท่ากับ 224.66 ล้านบาท เกิดจาก

- กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปจากกิจกรรมดำเนินงาน 102.85 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากการ ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น เพิ่มขึ้น
- กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุน 418.53 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เกิดจากการลงทุนในโครงการ คลังน้ำมันเชื้อเพลิง ของ NFCT 333.25 ล้านบาท, NFCW 28.83 ล้านบาทซื้อทรัพย์สินและอุปกรณ์ของ NFC 56.42 ล้านบาท, ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน 0.03 ล้านบาท
- กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน 637.27 ล้านบาท เนื่องจากได้รับเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 598.12 ล้านบาท สำหรับก่อสร้างโครงการคลังน้ำมันเชื้อเพลิง ของ NFCT , มีการได้รับเครดิตทางการค้า (LC/TR) กับสถาบันการเงิน 127.36 ล้านบาท และมีการจ่ายชำระค่าเช่า 88.21 ล้านบาท

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564

สำหรับไตรมาส 1/2565 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทมีผลกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัท 9.11 ล้านบาท ผลกำไรสุทธิรวม 9.10 ล้านบาท กำไรสุทธิรวมลดลง 0.27 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 3.05 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1/2564

- บริษัทมีกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้น 0.58 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 1.31
- บริษัทมีรายได้อื่นเพิ่มขึ้น 3.29 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 1,980.72
- ค่าใช้จ่ายรวมเพิ่มขึ้น 0.22 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 0.64
- ต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้น 5.18 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 153.06
- รายได้ภาษีเงินได้เพิ่มขึ้น 1.80 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 78.94
- ส่วนได้เสียที่ไม่อยู่ในอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น 0.09

ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายได้จากการขายและบริการ

สำหรับไตรมาส 1/2565 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทมีรายได้จากการขายและบริการรวม 668.69 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 476.15 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 247.33 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1/2565 เป็นผลมาจาก

- 1) รายได้จากการขายผลิตภัณฑ์เคมี 664.56 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 477.21 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 285.17 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1/2564 ซึ่งเกิดจาก
 - รายได้จากการขายกรดกำมะถันที่เพิ่มขึ้น 425.36 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 507.71 โดยราคาขายกรดกำมะถันเพิ่มขึ้นเนื่องจากราคาตลาดโลกเพิ่มขึ้น รวมถึงปริมาณการขายเพิ่มขึ้น 29,776 ตัน หรือคิดเป็น ร้อยละ 40.16
 - รายได้จากการขายแอมโมเนียเพิ่มขึ้น 42.17 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 56.87 โดยราคาขายต่อหน่วยเพิ่มสูงขึ้น แต่ปริมาณการขายที่ลดลง 556 ตัน หรือคิดเป็น ร้อยละ 15.48
 - รายได้จากการขายแอมโมเนียมไฮดรอกไซด์เพิ่มขึ้น 9.68 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 102.95 ปริมาณการขายที่เพิ่มขึ้น 219 ตัน หรือคิดเป็น ร้อยละ 10.58
- 2) รายได้จากการให้บริการ 24.11 ล้านบาท ลดลง 1.06 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 4.22 เมื่อเทียบกับ ไตรมาส 1/2564 ซึ่งเกิดจาก
 - รายได้การให้บริการคลังสินค้าลดลง 0.81 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 8.90 เนื่องจากมีการใช้พื้นที่ให้บริการลดลงและจำนวนลูกค้าลดลง
 - รายได้การให้บริการโลจิสติกส์และคลังสินค้าเหลวไม่เปลี่ยนแปลง
 - รายได้จากการให้บริการท่าเทียบเรือลดลง 0.25 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 10.84 เนื่องจากมีจำนวนเรือมาใช้บริการผ่านท่าเทียบเรือลดลง

ต้นทุนขายและบริการ และกำไรขั้นต้น

สำหรับไตรมาส 1/2565 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทมีต้นทุนขายและบริการ 623.83 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 475.57 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 320.78 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1/2564 ขณะที่อัตรากำไรขั้นต้นรวมลดลงเหลือร้อยละ 6.71 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1/2564 คิดเป็นร้อยละ 22.99 เนื่องจาก

- 1) ต้นทุนขายของผลิตภัณฑ์เคมี 619.64 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 476.67 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 333.41 เมื่อเทียบกับ ไตรมาส 1/2564 ซึ่งเกิดจาก
 - ต้นทุนขายกรดกำมะถันเพิ่มขึ้น 420.58 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 500.29 เนื่องจากราคา ผลิตภัณฑ์ เคมีนำเข้าเพิ่มขึ้นสูงมากตามแนวโน้มราคาสตลาดโลก
 - ต้นทุนขายแอมโมเนียเพิ่มขึ้น 44.62 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 87.53
 - ต้นทุนขายแอมโมเนียมไฮดรอกไซด์เพิ่มขึ้น 11.47 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 144.86
- 2) กำไรขั้นต้นของธุรกิจการขายเคมีภัณฑ์ 24.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.54 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 2.22 แต่อัตรา กำไรขั้นต้นของผลิตภัณฑ์เคมีลดลง เหลือร้อยละ 3.87 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1/2564 คิดเป็น ร้อยละ 14.57 จาก ผลกระทบต้นทุนของราคานำเข้าของเคมีภัณฑ์ที่เพิ่มขึ้น
- 3) ต้นทุนการให้บริการ 4.19 ล้านบาท ลดลง 1.10 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 20.84 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1/2564 เนื่องจากต้นทุนค่าบริการคลังสินค้าลดลงตามสัดส่วนของรายได้บริการ

รายได้อื่น

สำหรับไตรมาส 1/2565 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทมีรายได้อื่น 3.45 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.29 ล้านบาท หรือคิด เป็น ร้อยละ 1,980.72 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1/2564 เกิดจาก

- กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเพิ่มขึ้น 3.01 ล้านบาท
- รายได้อื่นๆ เพิ่มขึ้น 0.44 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายรวม

สำหรับไตรมาส 1/2565 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทมีค่าใช้จ่ายรวม 34.71 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.22 ล้านบาท หรือ คิดเป็น ร้อยละ 0.64 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1/2564 เกิดจาก

- 1) ค่าใช้จ่ายในการขายลดลง 0.57 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 6.10 เนื่องจากค่าขนส่งไปยังลูกค้าลดลง จากปริมาณ การขายผลิตภัณฑ์แอมโมเนียที่ลดลงเล็กน้อย
- 2) ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 0.79 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 8.71 เนื่องจาก
 - ค่าเสื่อมราคาเพิ่มขึ้น 3.02 ล้านบาท จากค่าเสื่อมราคาของสิทธิการเช่า
 - ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานเพิ่มขึ้น 0.67 ล้านบาท
 - ค่ารองจากการด้อยค่าเงินลงทุน เพิ่มขึ้น 1.07 ล้านบาท
 - ค่าใช้จ่ายบริหารอื่นๆ ลดลงสุทธิ 3.97 ล้านบาทเนื่องจากในไตรมาส 1/2564 มีสำรองค่าเรือขนอากาศ

ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับไตรมาส 1/2565 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทมีต้นทุนทางการเงิน 8.56 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.18 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 153.06 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1/2564 ตามมาตรฐานรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่าเพิ่มขึ้น

รายได้ภาษีเงินได้

สำหรับไตรมาส 1/2565 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทมีรายได้ภาษีเงินได้เพิ่มขึ้น 1.80 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 78.94 เนื่องจากบริษัทมีภาษีจากสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอดตัดบัญชี ที่คาดว่าจะใช้ประโยชน์ได้ในอนาคตเพิ่มขึ้น

ฐานะทางการเงิน

งบแสดงฐานะทางการเงินของบริษัท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทมี สินทรัพย์รวม 3,989.28 ล้านบาท หนี้สินรวม 2,703.30 ล้านบาท ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม 2.86 ล้านบาทและส่วนของผู้ถือหุ้น บริษัทใหญ่ 1,288.85 ล้านบาท หรือมูลค่าหุ้นตาม 1.18 บาทต่อหุ้น ในขณะที่สิ้นปี 2564 มีสินทรัพย์รวม 3,696.94 ล้านบาท หนี้สินรวม 2,420.06 ล้านบาท ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม 2.86 ล้านบาท และส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ 1,279.74 ล้านบาท หรือมูลค่าหุ้นตามบัญชี 1.18 บาทต่อหุ้น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทมีเงินทุนหมุนเวียนในรูปของเงินสด 590.54 ล้านบาท ซึ่งเพียงพอในการประกอบธุรกิจ ปัจจุบันและสามารถรองรับการขยายตัวของธุรกิจในอนาคต โดยการเปลี่ยนแปลงฐานะทางการเงินของบริษัท มีสาระสำคัญดังนี้

- 1) ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 3,989.28 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 292.34 ล้านบาท หรือ คิดเป็น ร้อยละ 7.91 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2564 เนื่องจาก
 - เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 590.54 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 365.88 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 162.86 จากกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานและกิจกรรมจัดหาเงินเมื่อเทียบกับสิ้นปีที่แล้ว
 - ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น 438.99 ล้านบาท ลดลง 173.52 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 28.33 เนื่องจากได้รับชำระเงินจากลูกหนี้การขายสิทธิการเช่า 227.38 ล้านบาท เงินทดรองจ่ายผู้ขายลดลง 30.64 ล้านบาท และ การกลับรายการค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ 26.85 ล้านบาท
 - สินค้าคงเหลือ 182.72 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 81.13 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 79.86 จากสินค้า แอมโมเนีย เพิ่มขึ้น 55.40 ล้านบาท แอมโมเนียมไฮดรอกไซด์เพิ่มขึ้น 0.04 ล้านบาท วัสดุสิ้นเปลืองและอื่นๆ เพิ่มขึ้น 0.44 ล้านบาท และ สินค้าระหว่างทางเพิ่มขึ้น 25.25 ล้านบาท
 - สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น 10.10 ล้านบาท ลดลง 11.74 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 53.73 เนื่องจากได้รับคืนเงินประกันเงินสด
 - สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น 14.87 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.47 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 19.88 จากเงินฝากที่เป็นเงินประกันสินเชื่อทางการค้ากับสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น
 - สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น 10.83 ล้านบาท ลดลง 1.14 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 9.49 เนื่องจากสำรองจากการด้อยค่าเงินลงทุน
 - ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ 1,841.97 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 49.03 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 2.74 ประกอบด้วยค่าเสื่อมราคาสุทธิระหว่างงวด 16.88 ล้านบาท จำหน่ายทรัพย์สินระหว่างงวด 0.68 ล้านบาท การซื้อทรัพย์สินระหว่างงวด 48.87 ล้านบาท และรับโอนค่าใช้จ่ายมาเป็นต้นทุนทรัพย์สินระหว่างงวด 17.72 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นการลงทุนในโครงการคลังน้ำมันเชื้อเพลิงของ NFCT 55.81 ล้านบาท โครงการระหว่างก่อสร้างของ NFCW 10.64 ล้านบาท
 - สินทรัพย์สิทธิการใช้ 832.75 ลดลง 15.62 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.84 ซึ่งเกิดจากการรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามระยะเวลา
 - สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น 48.83 ล้านบาท ลดลง 7.11 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 12.71 เป็นการตัดจ่ายล่วงหน้างานก่อสร้างโครงการคลังน้ำมันเชื้อเพลิงของบริษัทย่อย

- 2) ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทมีหนี้สินรวม 2,703.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 283.24 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.70 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2564
- เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน 427.14 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 206.27 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 93.39 เนื่องจาก บริษัทย่อย NFCT มีการใช้วงเงินเครดิตจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 230.46 ล้านบาท เพื่อรองรับการก่อสร้างโครงการคลังน้ำมันเชื้อเพลิง ส่วนบริษัท NFC มีการใช้วงเงิน LC/TR ลดลง 24.19 ล้านบาท
 - เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น 264.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 70.62 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 36.34 เนื่องจาก เจ้าหนี้การค้าสุทธิ เพิ่มขึ้น 76.44 ล้านบาท ในขณะที่เจ้าหนี้การค้าอื่นๆ และค่าใช้จ่ายค้างจ่ายอื่นๆ ลดลงสุทธิ 5.82 ล้านบาท
 - เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 1,021.53 ล้านบาท เป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากการก่อสร้างโครงการคลังน้ำมันเชื้อเพลิงของ NFCT
 - หนี้สินตามสัญญาเช่า 797.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7.72 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.98
- 3) ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น 1,285.99 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9.10 ล้านบาท หรือ คิดเป็น ร้อยละ 0.71 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2564 เนื่องจาก บริษัทมีผลการดำเนินงานเป็นกำไรสุทธิเบ็ดเสร็จ 9.11 ล้านบาท และมีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม ขาดทุน 0.3 ล้านบาท โดยปัจจุบันบริษัทมีทุนชำระแล้ว 815.87 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 1,087.83 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.75 บาท

งบกระแสเงินสดของบริษัท

สำหรับไตรมาส 1/2565 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทมีกระแสเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ 365.88 ล้านบาท โดเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด 224.66 ล้านบาท เป็นผลให้เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวดเท่ากับ 590.54 ล้านบาท เกิดจาก

- กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 209.41 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากการบริหารเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท จากการรับชำระจากลูกค้าหนี้ค่าจำหน่ายสิทธิการเช่า
- กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนสุทธิ 48.33 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เกิดจากการลงทุนในโครงการคลังน้ำมันเชื้อเพลิงของบริษัทย่อย NFCT
- กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน 204.79 ล้านบาท มีการเบิกเงินกู้จากสถาบันการเงินสำหรับโครงการคลังน้ำมันเชื้อเพลิงของ NFCT 212.71 ล้านบาท ได้รับเครดิตทางการค้า (LC/TR) จากสถาบันการเงิน 57.32 ล้านบาท และมีการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมและดอกเบี้ย 65.24 ล้านบาท

เอกสารแนบ 2.

สรุปรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัทฯ โดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ

บริษัทฯ ได้มีการแต่งตั้งบริษัท เช้าทิส เอเซีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (“ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ”) ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ NFC โดยมีวัตถุประสงค์การประเมินคือเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระพิจารณาวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อกำหนดหามูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า โดยทรัพย์สินของบริษัทฯ ที่ประเมินมีรายละเอียด ดังนี้

ก. รายการทรัพย์สินของบริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน) ("NFC")

1. สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

ที่ตั้งสินทรัพย์	เลขที่ 2 ถนน 1-2 นิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด ถนนสุขุมวิท (ทล.3) ตำบลมาบตาพุด อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง
ประเภทสินทรัพย์	สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
เอกสารสิทธิที่ดิน (ส่วนที่ 1 โรงงาน)	โฉนดที่ดิน จำนวน 56 แปลง เนื้อที่ดินรวม 819-1-75.20 ไร่ หรือ 327,775.20 ตารางวา เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่าคงเหลือ 398-0-38.76 ไร่ หรือ 159,238.76 ตารางวา
เอกสารสิทธิที่ดิน (ส่วนที่ 2 ท่าเรือ)	ไม่ระบุเลขที่เอกสารสิทธิที่ดิน เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า 60-0-0.0 ไร่ หรือ 24,000.0 ตารางวา
ผู้ถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดิน	การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย
ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	บริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน)
ภาระผูกพัน	ไม่มี
ภาระผูกพันอื่นๆ (ส่วนที่ 1 โรงงาน)	ติดสัญญาเช่า มีกำหนด 30 ปี (มีเงื่อนไข) ระหว่าง การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย “ผู้ให้เช่า” กับ บริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน) “ผู้เช่า” ปัจจุบันคงเหลือสัญญาเช่า 4 เดือน 22 วัน (ณ วันที่ 26 เมษายน 2565) และในอนาคตจะมีการต่อสัญญาเพิ่มจากเดิมอีก 30 ปี โดยบริษัทฯ พิจารณาว่าคงเหลือสัญญาเช่า 30 ปี 4 เดือน 22 วัน
ภาระผูกพันอื่นๆ (ส่วนที่ 2 ท่าเรือ)	ติดสัญญาเช่า มีกำหนด 30 ปี (มีเงื่อนไข) ระหว่าง การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย “ผู้ให้เช่า” กับ บริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน) “ผู้เช่า” ปัจจุบันคงเหลือสัญญาเช่า 4 ปี 3 เดือน หรือประมาณ 4.0082 ปี (ณ วันที่ 26 เมษายน 2565)
หลักเกณฑ์การประเมิน	กำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน
วิธีประเมินมูลค่า	ในการประเมินราคาครั้งนี้เลือกใช้วิธีรายได้ เป็นวิธีสรุปมูลค่า
ราคาประเมิน	886,600,000 บาท ^{1/}
ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	บริษัท เช้าทิส เอเซีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
วันที่ประเมินมูลค่า	26 เมษายน 2565

เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมิน	-
---------------------------------	---

หมายเหตุ: 1/ ประเมินราคาเฉพาะส่วนของที่ดินพื้นที่ 291.6269 ไร่ ซึ่งประกอบด้วย (1) พื้นที่ตามสัญญาเช่าเดิมเนื้อที่ประมาณ 276.0929 ไร่ (2) พื้นที่วางท่อและ Piperack ซึ่งจำเป็นต่อการดำเนินธุรกิจ จำนวนพื้นที่ประมาณ 11.1240 ไร่ และ (3) พื้นที่ทำเทียบเรือ พื้นที่ประมาณ 4.4100 ไร่ โดยพื้นที่ในส่วนที่ 2 และ 3 เป็นพื้นที่ตามสัญญาทำเทียบเรือฯ โดยบริษัทฯ ใช้พื้นที่ดังกล่าวในข้างต้นเพื่อรองรับการดำเนินธุรกิจและให้บริการกับลูกค้ารายเดิมและรายใหม่ที่ต้องการใช้พื้นที่ของบริษัทฯ ได้อย่างต่อเนื่อง

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง วิธีรายได้ (Income Approach) เพื่อให้ได้มูลค่าตลาด ณ ปัจจุบัน เป็นวิธีที่เหมาะสมเนื่องจาก ททรัพย์สินที่ผู้ประเมินราคาอิสระทำการประเมินนั้น เป็นสิทธิการเช่าที่ดิน โดยสิ่งปลูกสร้าง บริษัทฯ เป็นผู้ก่อสร้างเอง ทั้งนี้ บริษัทฯ เช่าที่อีส เอเซีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ได้พิจารณามูลค่าที่ดินจากค่าเช่าตลาด ลบค่าเช่าตามสัญญา และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ประเมินการรายได้ค่าเช่าที่ผู้ประเมินใช้ข้อมูลตลาดมาเปรียบเทียบกับจำนวน 4 รายการจากทั้งหมด 8 รายการ โดยเลือกจากการให้เช่าทรัพย์สินในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินของบริษัทฯ รวมถึงได้พิจารณาถึงขนาดของที่ดิน และการใช้ประโยชน์ และในส่วนของค่าเช่า และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องผู้ประเมินได้ใช้สมมติฐานตามอัตราค่าเช่าที่เกิดขึ้นตามสัญญา และประมาณการค่าเช่าในอนาคตตามประกาศอัตราค่าเช่าของกนอ. และในส่วนอาคารโรงงาน ผู้ประเมินได้ทำการประเมินทรัพย์สินด้วยวิธีต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost) ซึ่งคำนึงถึงต้นทุนที่จะใช้ในการก่อสร้างใหม่ รวมถึงอายุการใช้งานของทรัพย์สินในอนาคต เพื่อใช้ในการคำนวณมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ณ ปัจจุบันของ ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่ามีสมมติฐานที่ผู้ประเมินนำมาใช้มีความเหมาะสม และเพียงพอในการประเมินทรัพย์สินดังกล่าว

เอกสารแนบ 3.

สรุปพื้นที่เช่าของบริษัท

ตามที่บริษัทฯ มีหนังสือแจ้งความประสงค์ขอต่ออายุสัญญาเช่าที่ดิน เนื้อที่ประมาณ 398 ไร่ 1 งาน 38.75 ตารางวา (หรือคิดเป็น 398.0969 ตารางวา) ตามสัญญาเช่าที่ดิน 3/2535-นพ. ลงวันที่ 18 กันยายน 2535 กับทางกนอ. เพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท และบริษัทย่อย โดยรายละเอียดพื้นที่ในการขอต่อสัญญา และการดำเนินของบริษัท และบริษัทย่อยมีดังนี้

ลำดับ	รายละเอียด	NFC		NFCW	หมายเหตุ
		สัญญาเช่าที่ดิน 3/2535-นพ.	สัญญาทำเทียบ เรือ		
		จำนวนพื้นที่ (ไร่)	จำนวนพื้นที่ (ไร่)	จำนวนพื้นที่ (ไร่)	
1.	พื้นที่เช่าคงเหลือ ณ ปัจจุบัน	398.0969	60.0000		
2.	โอนสิทธิการเช่าให้ NFCW	-123.8600		123.8600	
3.	NFC รับคืนพื้นที่ วางท่อและ Piperack บางส่วน เนื่องจาก ความจำเป็นในการดำเนินการ ทางธุรกิจ	1.8560	-1.8560 ^{3/}		พื้นที่วางท่อเฉพาะพื้นที่ บนฝั่ง
4.	โอนสิทธิการเช่าให้ NFCW		-42.6100 ^{3/}	42.6100	
	คงเหลือ พื้นที่เช่าที่ต่อสัญญา	276.0929	15.534^{3/}	166.4700	

ที่มา: ข้อมูลจากบริษัท

หมายเหตุ: 1/ สัญญาเช่าที่ดิน 3/2535-นพ. ระหว่างบริษัทฯ และ กนอ. ระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดวันที่ 17 กันยายน 2565

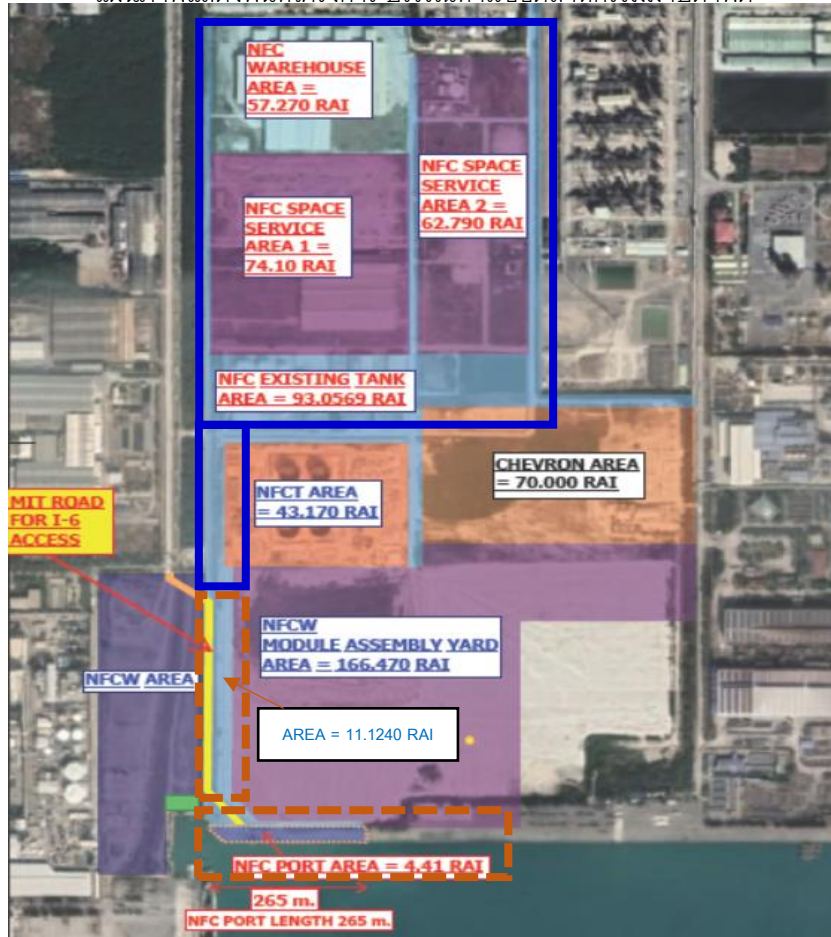
2/ สัญญาร่วมดำเนินงานเพื่อการพัฒนาพื้นที่ก่อสร้างท่าเทียบเรือนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด ระหว่างบริษัทฯ และ กนอ. ระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดวันที่ 29 เมษายน 2569

3/ ปัจจุบันสัญญาร่วมดำเนินงานท่าเทียบเรือยังไม่สิ้นสุด ดังนั้นจำนวนพื้นที่ที่อาจมีการปรับเปลี่ยนภายหลังการเจรจากับ กนอ. โดยพื้นที่ส่วนที่เหลือของสัญญาทำเทียบเรือ จำนวน 15.534 ไร่ (ประกอบด้วยพื้นที่วางท่อจำนวน 11.1240 ไร่ และท่าเทียบเรือจำนวน 4.41 ไร่)

จากตารางสรุปพื้นที่ในข้างต้น บริษัทฯ จะเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด กับกนอ. สำหรับหมายเลขแปลงที่ดิน I-20/1 เขตอุตสาหกรรมทั่วไป เนื้อที่ประมาณ 276 ไร่ -0- งาน 37.16 ตารางวา (หรือคิดเป็น 276.0929 ไร่) เป็นระยะเวลาเช่า 30 ปี และ NFCW จะเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินกับกนอ. จำนวน 166-1-88 ไร่ (หรือคิดเป็น 166.47 ไร่)

โดยพื้นที่ที่บริษัทฯ จะทำการต่อสิทธิสัญญาเช่าที่ดินกับกนอ. ในครั้งนี้ ประกอบด้วยพื้นที่โรงงาน คลังสินค้า พื้นที่วางท่อและ Piperack ดังแสดงในแผนภาพแสดงพื้นที่โครงการ ณ บริเวณท่าเรืออุตสาหกรรมมาบตาพุด

แผนภาพแสดงพื้นที่โครงการ บริเวณท่าเรืออุตสาหกรรมมาบตาพุด



ที่มา: ข้อมูลจากบริษัทฯ

หมายเหตุ:

 พื้นที่ประกอบธุรกิจด้านเคมีภัณฑ์และการให้บริการต่างๆ จำนวนประมาณ 291.6269 ไร่

 พื้นที่ขอต่อสัญญาเช่า จำนวน 276.0929 ไร่ ประกอบด้วย

- | | |
|--------------------------|---------------|
| (1) NFC WAREHOUSE AREA | : 57.0270 ไร่ |
| (2) NFC NEW SPACE AREA 1 | : 74.1000 ไร่ |
| (3) NFC NEW SPACE AREA 2 | : 62.7900 ไร่ |
| (4) NFC EXISTING TANK | : 93.0569 ไร่ |

หัก (5) NFC EXISTING TANK : (11.1240 ไร่) เนื่องจากเป็นพื้นที่บนสัญญาเช่าเทียบเรือ

คงเหลือ พื้นที่ขอต่อสัญญาเช่า : 276.0929 ไร่

 พื้นที่บางส่วนขอต่อสัญญาเช่าเทียบเรือ จำนวน 15.534 ไร่ (พื้นที่ว่างท่าเทียบเรือจำนวน 11.1240 ไร่ และท่าเทียบเรือจำนวน 4.41 ไร่)

เอกสารแนบ 4

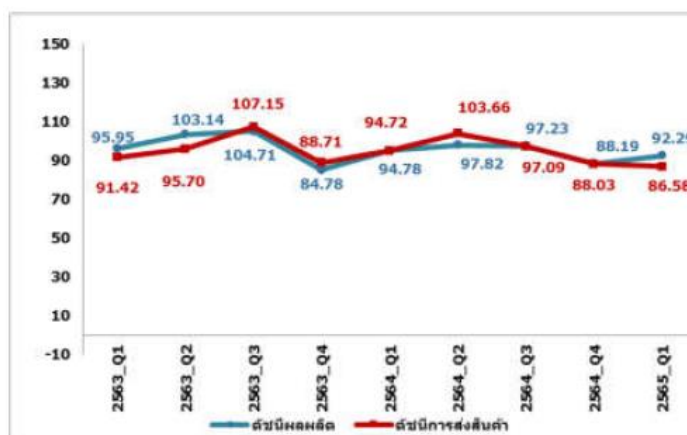
ภาพรวมอุตสาหกรรมและการวิเคราะห์อุตสาหกรรม

1. ธุรกิจการจำหน่ายเคมีภัณฑ์

1.1 ภาพรวมอุตสาหกรรมเคมีภัณฑ์ (ที่มา: กระทรวงอุตสาหกรรม)

อุตสาหกรรมเคมีภัณฑ์ ไตรมาสที่ 1 ปี 2565 มูลค่าการส่งออกและการนำเข้าขยายตัว เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน การส่งออกขยายตัวเพิ่มขึ้นจากภาคการผลิตทั่วโลกยังคงขยายตัว และค่าเงินบาทที่อ่อนค่าส่งผลให้อุตสาหกรรมเคมีภัณฑ์ที่เกี่ยวข้องขยายตัวเพิ่มมากขึ้น เช่น ปุ๋ยเคมี เคมีภัณฑ์อินทรีย์ และเคมีภัณฑ์เบ็ดเตล็ด เป็นต้น

ดัชนีผลผลิตและดัชนีการส่งสินค้า



ที่มา : สำนักงานเศรษฐกิจอุตสาหกรรม

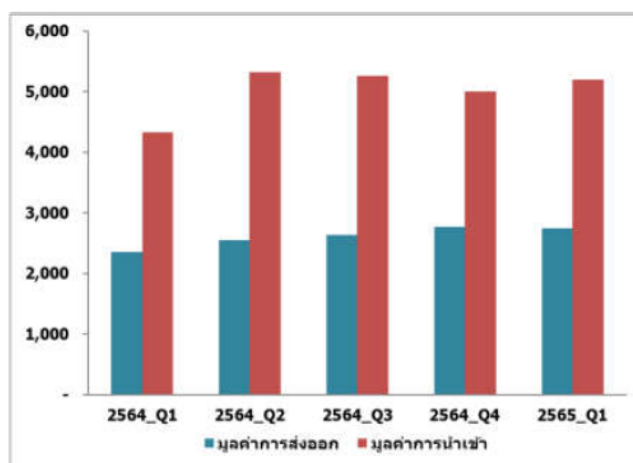
ดัชนีผลผลิต

ไตรมาสที่ 1 ปี 2565 ขยายตัวร้อยละ 4.64 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (%QoQ) แต่หดตัวร้อยละ 2.63 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน (%YoY) ดัชนีผลผลิตที่หดตัว เช่น สีนํ้ามัน เอทานอล และ นํ้ายาล้างจาน เป็นต้น

ดัชนีการส่งสินค้า

ไตรมาสที่ 1 ปี 2565 หดตัวร้อยละ 1.65 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (%QoQ) และหดตัวร้อยละ 8.59 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน (%YoY) ดัชนีการส่งสินค้าที่หดตัว เช่น ปุ๋ยเคมี สีนํ้ามัน และนํ้ายาล้างจาน เป็นต้น

มูลค่าการส่งออกและการนำเข้าเคมีภัณฑ์ (ล้านเหรียญสหรัฐ)



ที่มา : ศูนย์เทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร สำนักงานปลัดกระทรวงพาณิชย์ โดยความร่วมมือจากกรมศุลกากร

การส่งออกเคมีภัณฑ์

ไตรมาสที่ 1 ปี 2565 มีมูลค่า 2,749.20 ล้านเหรียญสหรัฐ หดตัวร้อยละ 0.77 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (% QoQ) แต่ขยายตัวร้อยละ 16.89 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน (%YoY) โดยผลิตภัณฑ์หลักที่ส่งผลให้มูลค่าการส่งออกขยายตัว เช่น ปุ๋ยเคมี เคมีภัณฑ์อินทรีย์ และเคมีภัณฑ์เบ็ดเตล็ด การส่งออกขยายตัวในตลาดหลัก เช่น จีน ญี่ปุ่น อินเดีย และเวียดนาม

การนำเข้าเคมีภัณฑ์

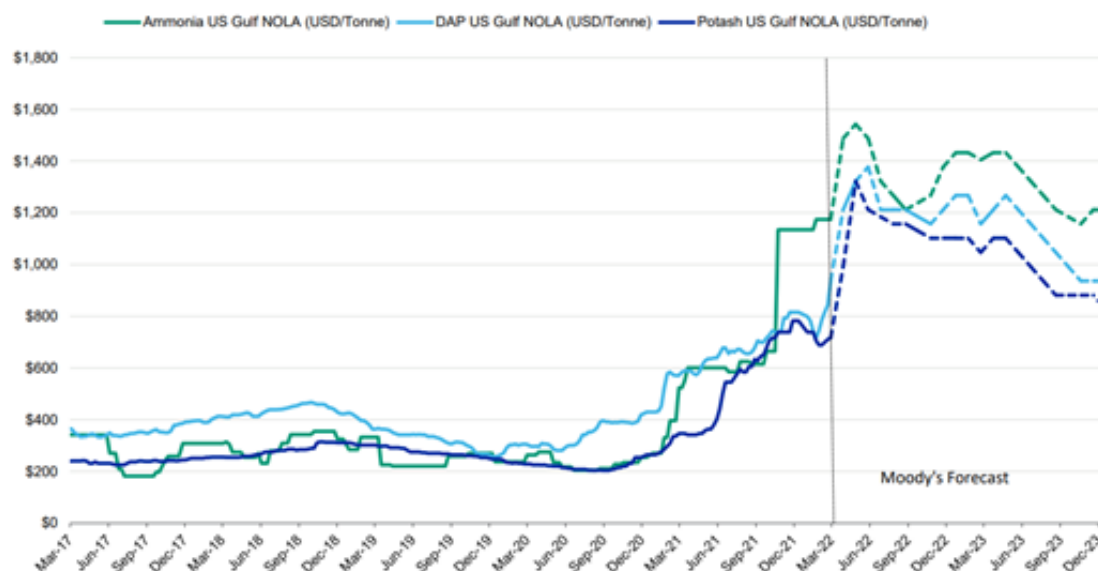
ไตรมาสที่ 1 ปี 2565 มีมูลค่ารวม 5,203.31 ล้านเหรียญสหรัฐ ขยายตัวร้อยละ 3.87 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (%QoQ) และขยายตัวร้อยละ 20.31 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน (%YoY) โดยผลิตภัณฑ์หลักที่ส่งผลให้มูลค่าการส่งออกขยายตัว เช่น ปุ๋ยเคมี เคมีภัณฑ์อินทรีย์ และเคมีภัณฑ์เบ็ดเตล็ด

แนวโน้มอุตสาหกรรมเคมีภัณฑ์ ไตรมาสที่ 2 ของปี 2565

คาดว่า การส่งออกและการนำเข้าเคมีภัณฑ์ขยายตัว เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลก ส่งผลให้ความต้องการของตลาดทั้งในประเทศและต่างประเทศเพิ่มมากขึ้น อย่างไรก็ตาม ยังคงมีปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อ การส่งออกของอุตสาหกรรมเคมีภัณฑ์ เช่น ราคาน้ำมันดิบในตลาดโลก และสถานการณ์ความขัดแย้งระหว่างรัสเซียและยูเครน

1.2 บทวิเคราะห์ของ Moody's (เผยแพร่โดย Independent Commodity Intelligence Services (ICIS) เมื่อวันที่ 21 มี.ค. 2565)

Fertilizer prices to remain elevated



ที่มา: Moody's เผยแพร่โดย Independent Commodity Intelligence Services (ICIS) เมื่อวันที่ 21 มี.ค. 2565

Moody's ได้วิเคราะห์ว่าราคาของปุ๋ยเคมี (อ้างอิงราคาจาก US Gulf NOLA) มีแนวโน้มสูงกว่า 1,000 เหรียญสหรัฐต่อตัน ในปี 2566 จากสาเหตุของราคาก๊าซธรรมชาติที่สูง และการส่งออกที่ต่ำของประเทศรัสเซียและเบลารุส

ทั้งนี้ ในสิ้นปี 2566 จะมีเฉพาะโพแทช (Potash) และไดแอมโมเนียมฟอสเฟต (Diammonium phosphate (DAP)) ที่มีแนวโน้มที่ราคาจะต่ำกว่า 1,000 เหรียญสหรัฐต่อตัน ส่วนแอมโมเนียมมีแนวโน้มที่ราคาจะยังคงสูงกว่า 1,000 เหรียญสหรัฐต่อตัน ตั้งแต่ต้นปี 2567

นอกจากนี้ Moody's ได้สรุปอีกว่า ราคาของกำมะถัน (Sulphur) ที่เพิ่มขึ้นนั้น คาดว่ายังคงมีราคาที่สูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง และจะส่งผลกระทบต่อราคาของกรดกำมะถัน (Sulphuric acid) ซึ่งมีความสำคัญในอุตสาหกรรมยานยนต์ อิเล็กทรอนิกส์ และตลาดสินค้าอุตสาหกรรม

1.3 อุตสาหกรรมและการแข่งขันของบริษัทฯ

แอมโมเนีย

เนื่องจากตลาดแอมโมเนียในประเทศไทยเป็นตลาดเฉพาะกลุ่มที่มีขนาดเล็ก (Niche Market) และมีอัตราการขยายตัวในอัตราที่ต่ำทำให้ไม่คุ้มค่าที่จะลงทุนสร้างโรงงานผลิตแอมโมเนียในประเทศ จึงต้องนำเข้าแอมโมเนียจากต่างประเทศทั้งหมด

ในปี 2565 ไตรมาสแรก ประเทศไทยนำเข้าแอมโมเนียปริมาณ 43,538.836 ตัน โดยส่วนใหญ่เป็นการนำเข้าจากประเทศมาเลเซีย ประเทศอินโดนีเซีย ประเทศจีน และ ประเทศเกาหลี (ที่มา: www.customs.go.th) โดยผู้นำเข้าจะต้องมีถึงเก็บผลิตภัณฑ์และระบบลำเลียงเป็นของตนเองหรือมีสัญญาเช่าถึงจัดเก็บผลิตภัณฑ์เพื่อจัดเก็บสินค้าที่นำเข้าทางเรือ ทั้งนี้ แอมโมเนียส่วนใหญ่จะเป็นการนำเข้าโดยผู้ประกอบการที่ใช้แอมโมเนียในกระบวนการผลิตของตนเอง เช่น การนำเข้าเพื่อประกอบการผลิตคาโปรแลคตัม สารอะคริไนด์ไตรล์ และสารเมทิลเมตาคริเลต และส่วนที่

เหลือเป็นการนำเข้าแอมโมเนียเพื่อจำหน่ายต่อไปให้แก่ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมอื่น เช่น อุตสาหกรรมผงชูรส อุตสาหกรรมน้ำยาล้าง อุตสาหกรรมห้องเย็น เป็นต้น

ปัจจุบันมีผู้นำเข้าแอมโมเนียเพื่อจำหน่ายรายใหญ่เพียง 3 ราย โดยบริษัทมีส่วนแบ่งการตลาดประมาณร้อยละ 30 ของมูลค่าตลาดรวม เนื่องจากบริษัทมีคลังสินค้าเหลวที่ใช้ในการเก็บแอมโมเนียขนาดใหญ่ที่นิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด ขนาดบรรจุรวม 21,570 ตัน รวมทั้งมีความพร้อมของท่าเทียบเรือ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ในการนำเข้าสินค้าดังกล่าว รวมทั้งลูกค้าส่วนใหญ่ของบริษัทเป็นลูกค้าที่มีความสัมพันธ์มานานกว่า 10 ปี

แอมโมเนียมไฮดรอกไซด์

แอมโมเนียมไฮดรอกไซด์ หรือแอมโมเนีย น้ำ เกิดจากการนำแอมโมเนียซึ่งเป็นวัตถุดิบหลักในการผลิต มาทำปฏิกิริยากับน้ำ ซึ่งความเข้มข้นของแอมโมเนียมไฮดรอกไซด์จะขึ้นอยู่กับสัดส่วนของแอมโมเนียที่นำมาผสม โดยแอมโมเนียมไฮดรอกไซด์นำไปใช้ในอุตสาหกรรมสิ่งทอ เกษตรกรรม กระดาษ ยาง สารซักฟอก โรงแยกก๊าซ โรงผลิตไฟฟ้า การย้อมสี และสารทำความสะอาด เป็นต้น แอมโมเนียมไฮดรอกไซด์ที่ใช้ในประเทศไทย ส่วนใหญ่ผลิตภายในประเทศจากแอมโมเนียที่นำเข้า สำหรับการนำเข้าแอมโมเนียมไฮดรอกไซด์จากต่างประเทศโดยตรงในช่วงไตรมาสแรกของปี 2565 ยังไม่พบข้อมูลการนำเข้า

เนื่องจากบริษัทมีการนำเข้าแอมโมเนียมาเพื่อจำหน่าย จึงมีวัตถุดิบตั้งต้นที่ใช้เพื่อการผลิตแอมโมเนียมไฮดรอกไซด์ รวมทั้งยังสามารถผลิตแอมโมเนียมไฮดรอกไซด์ ได้ตามความเข้มข้นที่ลูกค้าต้องการ บริษัทจึงมีความสามารถในการรองรับการขยายฐานลูกค้าในธุรกิจดังกล่าวได้ โดยปริมาณขายรวมของแอมโมเนียมไฮดรอกไซด์ของบริษัทช่วงไตรมาสแรก ปี 2565 มีปริมาณ 2,263.91 ตัน

กรดกำมะถัน

กรดกำมะถันเป็นวัตถุดิบพื้นฐานสำหรับอุตสาหกรรมพื้นฐานหลายประเภท เช่น ปูน แบตเตอรี่ สิ่งทอ สี เยื่อกระดาษ สารส้ม ยาง เป็นต้น ในประเทศไทยมีการผลิตกรดกำมะถันไม่เพียงพอต่อความต้องการใช้ภายในประเทศ จึงต้องพึ่งพาการนำเข้ากรดกำมะถันจากต่างประเทศ

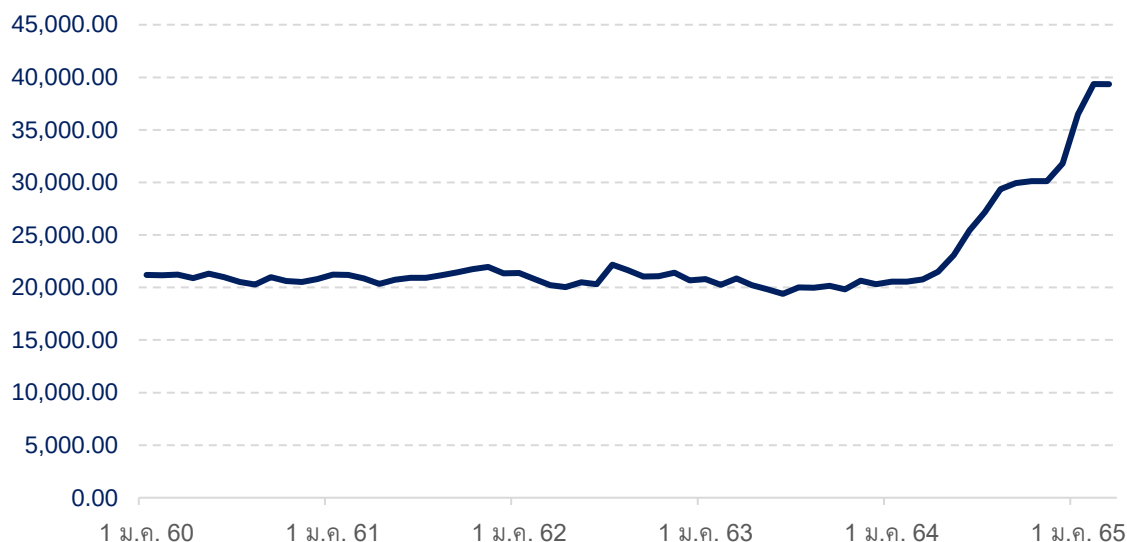
สำหรับกรดกำมะถันที่ใช้ในประเทศไทย มีการผลิตจากทั้งภายในประเทศและนำเข้าจากต่างประเทศ ในปี 2565 ช่วงไตรมาสแรก ประเทศไทยนำเข้ากรดกำมะถันปริมาณ 153,668.715 ตัน ส่วนใหญ่เป็นการนำเข้าจากประเทศญี่ปุ่น ประเทศฟิลิปปินส์ ประเทศเกาหลีใต้ และประเทศจีน (ที่มา: www.customs.go.th)

ในไตรมาสแรกปี 2565 บริษัทนำเข้ากรดกำมะถัน คิดเป็นประมาณร้อยละ 60 ของปริมาณการนำเข้าทั้งหมด

ปัจจุบันมีผู้นำเข้ากรดกำมะถันมาจำหน่ายรายใหญ่ 4 ราย โดยบริษัทมีส่วนแบ่งการตลาดร้อยละ 55 ของมูลค่าตลาดรวม เนื่องจากบริษัทมีคลังสินค้าเหลวที่ใช้ในการเก็บกรดกำมะถันขนาดใหญ่ที่นิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด ขนาดบรรจุรวม 35,000 ตัน รวมทั้งมีท่าเทียบเรือที่รองรับเรือสินค้าขนาดใหญ่ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ในการนำเข้าสินค้าดังกล่าว รวมทั้งลูกค้าของบริษัทเป็นลูกค้าที่มีความสัมพันธ์มานานกว่า 10 ปี

1.4 ราคาผลิตภัณฑ์เคมีของบริษัทฯ ย้อนหลัง 5 ปี

ราคาเฉลี่ยรายเดือนของแอมโมเนีย (บาทต่อดัน)



ที่มา: ข้อมูลจากบริษัทฯ

ราคาเฉลี่ยของแอมโมเนียมีการปรับตัวสูงขึ้นในระยะแรกช่วงปลายปี 2564 จากการเพิ่มขึ้นของความต้องการในตลาดโลกที่มากขึ้นหลังจากทุกประเทศเริ่มมาให้ความสำคัญกับความมั่นคงทางด้านอาหารที่ต้องมีหล่อเลี้ยงในประเทศได้อย่างเพียงพอ ทำให้ทั่วโลกตระหนักในการเพิ่มผลผลิตทางการเกษตร ทำให้มีความต้องการในการใช้ผลิตภัณฑ์เคมีเพื่อการเกษตรมากขึ้น ทั้งนี้ ในระยะที่ 2 ช่วงปี 2565 ราคาของแอมโมเนียมีการปรับเพิ่มขึ้นอีกเนื่องจากสงครามรัสเซีย-ยูเครน และราคาน้ำมันและก๊าซธรรมชาติที่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ บริษัทฯ เป็นผู้นำเข้าและนำไปขายต่อให้กับลูกค้า โดยบริษัทฯ ไม่ใช่ผู้ผลิตโดยตรง ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่ได้รับกระทบทั้งผลประโยชน์และผลเสียจากการเปลี่ยนแปลงของราคามากนัก โดยบริษัทฯ จะได้กำไรจากเฉพาะส่วนกำไรขั้นต้น (Margin) จากส่วนต่างราคาของราคาขายให้กับลูกค้าและต้นทุนซึ่งเป็นไปตามราคาตลาดโลก

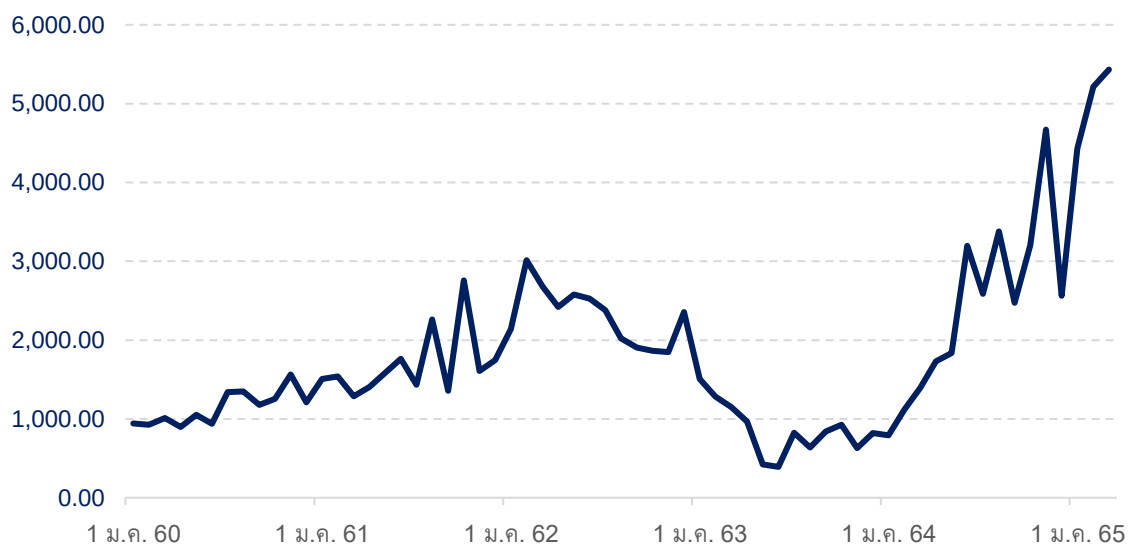
ราคาเฉลี่ยรายเดือนของแอมโมเนียมไฮดรอกไซด์ (บาทต่อตัน)



ที่มา: ข้อมูลจากบริษัทฯ

ราคาเฉลี่ยของแอมโมเนียมไฮดรอกไซด์จะมีแนวโน้มเป็นไปตามราคาของแอมโมเนีย โดยแอมโมเนียมไฮดรอกไซด์ไม่ได้เป็นผลิตภัณฑ์หลักของบริษัทฯ

ราคาเฉลี่ยรายเดือนของกรดกำมะถัน (บาทต่อตัน)



ที่มา: ข้อมูลจากบริษัทฯ

ราคาเฉลี่ยของกรดกำมะถันมีความผันผวนในอดีต โดยในปี 2563 มีราคาที่ลดลงจากช่วงแรกของสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 (COVID-19) ซึ่งทำให้ภาคการผลิตทางอุตสาหกรรมต่างๆ ทั่วโลกหยุดชะงัก อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากทั่วโลกเริ่มกลับมาเปิดประเทศ และมีการผลิตทางอุตสาหกรรมและการเกษตรเพิ่มมากขึ้น โดยในช่วงปี 2564 และ 2565 กรดกำมะถันมีราคาสูงขึ้นเนื่องจากความต้องการที่เพิ่มสูงขึ้นมาจากหลายอุตสาหกรรม ได้แก่ อุตสาหกรรมเกษตร ปุ๋ยเคมี เคมีภัณฑ์ เหล็ก โรงกลั่นน้ำมัน สิ่งทอ ยานยนต์ แบตเตอรี่ และรวมถึงการนำไปปรับใช้

ในผลิตภัณฑ์ต่างๆ โดยจากความต้องการในตลาดโลกที่มากขึ้นจากที่ทั่วโลกตระหนักในการเพิ่มผลผลิตทางด้านการเกษตร รวมถึงความต้องการในการผลิตแบตเตอรี่สำหรับรถยนต์ไฟฟ้าที่มีความต้องการเพิ่มขนาดความจุของแบตเตอรี่ รวมถึงอุตสาหกรรมอื่นๆ ที่จำเป็นต้องใช้กรดกำมะถัน ทำให้ราคาของกรดกำมะถันปรับเพิ่มสูงขึ้น ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่ได้รับกระทบทั้งผลประโยชน์และผลเสียจากการเปลี่ยนแปลงของราคามากนัก เนื่องจากบริษัทฯ ได้รับกำไรขั้นต้น (Margin) จากกรดกำมะถันที่น้อย และบริษัทฯ เป็นเพียงผู้นำเข้าและนำไปขายต่อให้กับลูกค้าตามคำสั่งซื้อของลูกค้าเท่านั้น โดยบริษัทฯ ไม่ได้มีการซื้อขายเพื่อเก็งกำไรจากส่วนต่างราคา หรือนำกรดกำมะถันไปใช้ในธุรกิจของบริษัทฯ เองแต่อย่างใด

2. ธุรกิจการให้บริการ

2.1 ภาพรวมอุตสาหกรรมสำหรับที่ดินว่างเปล่าเพื่อการอุตสาหกรรม (ที่มา: ศูนย์วิจัย CBRE)

อุปทานที่ดินว่างเปล่าซึ่งตั้งอยู่ภายในนิคมอุตสาหกรรมและเขตอุตสาหกรรม ไม่มีอุปทานที่ดินเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ โดยมีอุปทานรวมอยู่ที่ประมาณ 162,800 ไร่ (ณ ไตรมาสที่ 3 ปี 2564) โดยทำเลที่ตั้งบริเวณจังหวัดชลบุรีและระยอง ยังเป็นทำเลที่มีความนิยมสูงสุด เนื่องจากอยู่ใกล้กับท่าเรือซึ่งส่งผลดีในด้านการขนส่ง รวมถึงยังเป็นพื้นที่ที่ภาครัฐสนับสนุนให้เกิดกิจกรรมทางเศรษฐกิจในภาคอุตสาหกรรม เช่น โครงการระเบียงเขตเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC)

ทั้งนี้ อุปสงค์การซื้อที่ดินรวมอยู่ที่ประมาณ 125,400 ไร่ (ณ ไตรมาสที่ 3 ปี 2564) คิดเป็นอัตราการซื้อที่ดินรวมประมาณ 77% ของอุปสงค์ที่ดินว่างเปล่า โดยทำเลที่มีอุปสงค์การซื้อที่ดินมากที่สุดในปี 2564 ยังคงเป็นทำเลบริเวณจังหวัดระยอง จังหวัดชลบุรี และจังหวัดฉะเชิงเทรา เป็นต้น

2.2 การให้บริการคลังสินค้า

จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ในปี 2564 ที่ผ่านมา หลายประเทศเริ่มปรับตัว และมีเริ่มมีสัญญาณที่ดีขึ้น ส่งผลให้ภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยและของโลกเริ่มค่อยๆ ฟื้นตัว ส่งผลให้ตลาดคลังสินค้าที่จัดเก็บสินค้ายังคงมีแนวโน้มที่เติบโต อย่างไรก็ตามการเติบโตของธุรกิจคลังสินค้า ขึ้นอยู่กับภาวะธุรกิจหรือกิจกรรมการผลิตและการค้า ซึ่งมักเป็นไปตามทิศทางการเติบโตทางเศรษฐกิจการค้าระหว่างประเทศ ซึ่งการค้าระหว่างประเทศของไทย ในปี 2565 มูลค่าการนำเข้าและส่งออกจะเพิ่มขึ้น ทั้งนี้ Economic Intelligence Center : EIC โดย SCB ประเมินเศรษฐกิจไทยปี 2565 เติบโตที่ 3.2% ปรับลดลงจากเดิมที่ 3.4% ตามผลของการระบาด COVID-19 สายพันธุ์ Omicron ที่จะกระทบต่อเศรษฐกิจโลกและการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว (ที่มา: www.scbeic.com) แม้ว่าบริษัทต้องเผชิญกับความท้าทายจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 แต่บริษัทยังสามารถรักษารฐานกลุ่มลูกค้าเดิมไว้ได้ ผลตอบรับที่ได้จึงเป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ ทำให้บริษัทได้รับผลกระทบน้อย

ด้วยความต้องการพื้นที่คลังสินค้าสำหรับภาคอุตสาหกรรม มีการใช้เทคโนโลยีการบริหารจัดการคลังสินค้าเพิ่มประสิทธิภาพในการจัดเก็บสินค้าของตนเองกันมากขึ้น สามารถทำให้ประหยัดพื้นที่คลังสินค้าลงได้อีกและเพิ่มประสิทธิภาพในการจัดเก็บสินค้า ทำให้ผู้ประกอบการคลังสินค้าต้องแข่งขันกันสูงขึ้น ทั้งในด้านราคาบริการและประสิทธิภาพการบริหารจัดการ อย่างไรก็ตามด้วยศักยภาพทำเลคลังสินค้าบริษัท ตั้งอยู่ในทำเลที่มีโอกาสเติบโตต่อเนื่องและน่าลงทุน เป็นจุดที่มีกิจกรรมการผลิต การขนถ่ายสินค้า และตามเส้นทางขนส่งที่สามารถเป็นจุดกระจายสินค้าไปยังภูมิภาคต่างๆ หรือต่างประเทศได้ รวมทั้งจังหวัดชายแดนที่บริเวณจุดผ่านแดนเชื่อมกับประเทศเพื่อนบ้าน

2.3 การให้บริการด้านโลจิสติกส์ และคลังสินค้าเหลว และการให้บริการท่าเทียบเรือ

กนอ. เป็นผู้บริหารและควบคุมดูแลท่าเทียบเรือชายฝั่งทะเลตะวันออกในเขตอุตสาหกรรมมาบตาพุดทั้ง 12 แห่ง ซึ่งเป็นท่าเทียบเรือหลักในการให้บริการขนถ่ายสินค้า ทั้งวัตถุดิบ และสินค้าสำเร็จรูป ให้กับโรงงานทั้งในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด และเขตอุตสาหกรรมอื่น ๆ ในบริเวณใกล้เคียง โดยแบ่งการบริหารจัดการท่าเทียบเรือ 12 แห่ง ออกเป็น 2 ประเภท ดังต่อไปนี้

1. ท่าเทียบเรือสาธารณะ (Public Terminal - PT) ซึ่งเป็นท่าเทียบเรือที่ไม่จำกัดจำนวนผู้ใช้บริการท่าเทียบเรือประเภทนี้ กนอ.ลงทุนก่อสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานให้ทั้งท่าเทียบเรือโกดังสินค้าพื้นที่หน้าท่าและอุปกรณ์หน้าท่า ประกอบด้วย
 - 1.1. ท่าเทียบเรือทั่วไป (General Cargo Berth) : บริษัท ไทย คอนเน็คทิวตี เทอมินอล จำกัด (TCT) ได้รับสิทธิในการบริหารท่าเทียบเรือ
 - 1.2. ท่าเทียบเรือสินค้าเหลว (Liquid Cargo Berth) : บริษัท ไทยแทงค์เทอร์มินัล จำกัด (TTT) ได้รับสิทธิในการบริหารท่าเทียบเรือ
 - 1.3. ท่าเทียบเรือสินค้าทั่วไปแห่งที่ 2 (Map Ta Phut Industrial Terminal) ดำเนินการโดย กนอ.
2. ท่าเทียบเรือเฉพาะกิจ (Dedicated Terminal - DT) ซึ่งเป็นท่าเทียบเรือที่ลงทุนและก่อสร้างโดยเอกชน และจำกัดผู้ที่เข้ามาใช้บริการ เฉพาะให้กลุ่มของผู้ประกอบการ อย่างไรก็ตาม ผู้ให้บริการท่าเทียบเรือสามารถขอให้บริการแก่ผู้ประกอบการอื่นได้เป็นครั้งคราวโดยต้องได้รับอนุญาตจาก กนอ. ซึ่งมีจำนวนทั้งสิ้น 9 แห่ง (รวมท่าเทียบเรือของบริษัท)

ด้วยทำเลที่ตั้งของบริษัทอื่นมีความได้เปรียบทางด้านยุทธศาสตร์ในเขตนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด ซึ่งเป็นฐานการผลิตของอุตสาหกรรมปิโตรเคมีและเคมีภัณฑ์ที่สำคัญของประเทศ รวมทั้งบริษัทมีท่าเทียบเรือที่สามารถรองรับเรือสินค้าขนาดใหญ่ (Panamax) และมีพื้นที่หลังท่าเทียบเรือ พร้อมทั้งจะพัฒนาเพื่อสนับสนุนและเพิ่มศักยภาพการให้บริการแก่กลุ่มลูกค้า จึงมีความได้เปรียบทางการแข่งขันในการเสนอบริการต่างๆ เช่น บริการด้านโลจิสติกส์ เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้า โดยเฉพาะลูกค้าที่นำเข้า-ส่งออกสินค้า นอกจากนี้ ยังมีเส้นทางรถไฟติดพื้นที่ของบริษัทที่จะสามารถพัฒนาเชื่อมต่อทางรถไฟสายหลัก (สถานีมาบตาพุด) ซึ่งจะช่วยเสริมความสามารถในการแข่งขันได้ในอนาคต

**สารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของ
บริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน)**

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 3/2565 ของบริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ซึ่งประชุมเมื่อ วันที่ 13 พฤษภาคม 2565 ได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าทำ สัญญาต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด (“การเข้าทำสัญญาเช่าที่ดิน”) กับ การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (“กนอ.”) หมายเลขแปลงที่ดิน I-20/1 เขตอุตสาหกรรมทั่วไป เนื้อที่ประมาณ 276 ไร่ 0 งาน 37.16 ตารางวา ต่อไปอีก 30 ปี เพื่อให้บริษัทฯ สามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง โดยมีมูลค่าสิ่งตอบแทน รวมประมาณ 3,921.43 ล้านบาท ซึ่งคำนวณจากค่าเช่าที่ดินระยะเวลา 30 ปี ตามประกาศอัตราค่าเช่าที่ดินของ กนอ.

โดยการเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว ถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียน ตามประกาศ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาด หลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไป ซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่าย ไปซึ่งสินทรัพย์”) โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 98.30 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน และจัดเป็น รายการประเภทที่ 1 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยมีมูลค่าขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 50 หรือสูงกว่า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 100 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 และบริษัทฯ ไม่มีรายการได้มาซึ่ง สินทรัพย์อื่นในช่วงระหว่าง 6 เดือนที่ผ่านมา ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่เปิดเผยข้อมูลตามสารสนเทศที่กำหนด แต่งตั้งที่ บริक्षाทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อการทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณา อนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์โดยต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนโดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้ เสีย

โดยรายละเอียดของการเข้าทำรายการมีดังนี้

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

ภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2565 ของบริษัทฯ ซึ่งกำหนดจะจัดขึ้นในวันที่ 23 มิถุนายน 2565 เวลา 13.30 – 15.00 น. โดยบริษัทฯ จะเข้าทำสัญญาภายในวันที่ 17 กันยายน 2565

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและลักษณะความสัมพันธ์กับบริษัทฯ

2.1 สัญญาเช่าที่ดินระยะยาว 30 ปี

ผู้เช่า	: บริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”)
ผู้ให้เช่า	: การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (“กนอ.”)
ความสัมพันธ์	: ไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการ

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัท
จดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

2.2 ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ผู้เช่า : บริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”)
ผู้ให้เช่า : ผู้ประกอบการที่ไม่เข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท
ความสัมพันธ์ : ไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ.
21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัท
จดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ และการคำนวณขนาดรายการ

3.1 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

บริษัท จะเข้าทำสัญญาต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด กับกนอ.
สำหรับหมายเลขแปลงที่ดิน I-20/1 เขตอุตสาหกรรมทั่วไป เนื้อที่ประมาณ 276 ไร่ -0- งาน 37.16 ตารางวา ซึ่ง
จะหมดอายุสัญญาเช่าที่ดินในวันที่ 17 กันยายน 2565 และมีความประสงค์ที่จะต่อสัญญาเช่าดังกล่าวออกไป
อีก 30 ปี โดยมีค่าเช่าที่ดินรวมเท่ากับ 3,921.43 ล้านบาท โดยการเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว มีวัตถุประสงค์
ดังนี้

- 1) เพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจในปัจจุบันของบริษัท เพื่อให้บริษัทฯ สามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง
- 2) บริษัทฯ มีแผนที่จะขยายธุรกิจด้านโครงการลานประกอบโครงสร้างและระบบท่อ ลานเรือ/ตัดแยกชิ้นส่วนท่อ
ลำเลียง โครงสร้างแท่นขุดเจาะน้ำมัน บนพื้นที่ที่เหลือ เนื่องจากกิจการดังกล่าวมีแนวโน้มขยายตัวจากการ
ขยายตัวของตลาดโลกและภูมิภาค โดยเฉพาะลานประกอบโครงสร้างและระบบท่อ ที่มีการประกอบ
โครงสร้างขนาดใหญ่ ขนถ่ายผ่านท่าเรือเพื่อส่งออกไปยังต่างประเทศ (Module Construction, Fabrication,
Assembly and Installation) รวมทั้งการซ่อมบำรุงและปรับปรุงโครงสร้างและระบบท่อ (Module
Maintenance, Modification and Improvement) ซึ่งมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นตามการพัฒนาของเทคโนโลยี ทั้ง
ในส่วนของการผลิตปิโตรเลียม รวมทั้งก๊าซธรรมชาติ และพลังงานทดแทน เช่น กังหันลมขนาดใหญ่ เป็นต้น
ซึ่งจะช่วยส่งเสริมอุตสาหกรรมต่อเนื่องภายในประเทศ รวมทั้งการจ้างงานและการกระจายรายได้สู่ชุมชน

3.2 การคำนวณขนาดรายการ

รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์มีดังนี้

เกณฑ์การคำนวณ	การคำนวณ
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ	$= \frac{(\text{NTA ของเงินลงทุนในบริษัท} \times \text{สัดส่วนที่ได้มาหรือจำหน่ายไป}) \times 100}{\text{NTA ของบริษัทจดทะเบียน}}$ = ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากไม่มีการซื้อหุ้นในกิจการ
2. เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	$= \frac{(\text{กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของเงินลงทุนในบริษัท} \times \text{สัดส่วนที่ซื้อหรือขาย}) \times 100}{\text{กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของเงินลงทุนในบริษัท}}$

เกณฑ์การคำนวณ

การคำนวณ

		กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของบริษัทจดทะเบียน
	=	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากไม่มีการซื้อหุ้นในกิจการ
3. เกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน	=	$\frac{\text{มูลค่าที่จ่ายหรือได้รับ}^{1/} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัท}^{2/}}$ $\frac{3,921.43 \text{ ล้านบาท} \times 100}{3,989.28 \text{ ล้านบาท}}$
	=	ร้อยละ 98.30
4. เกณฑ์มูลค่าหุ้นที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์	=	$\frac{\text{จำนวนหุ้นที่บริษัท ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์} \times 100}{\text{จำนวนหุ้นที่ชำระแล้วของบริษัท}}$
	=	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากไม่มีการออกหุ้นเพื่อชำระมูลค่าสินทรัพย์

หมายเหตุ: 1/ มูลค่าที่จ่าย เท่ากับ 3,921.43 ล้านบาท ประกอบด้วย ค่าเช่าที่ดินระยะเวลา 30 ปี

2/ อ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565

จากการคำนวณข้างต้น การเข้าทำรายการในครั้งนี้มีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 98.30 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน และจัดเป็นรายการประเภทที่ 1 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์โดยมีมูลค่าขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 50 หรือสูงกว่า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 100 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 และบริษัท ไม่มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์อื่นในช่วงระหว่าง 6 เดือนที่ผ่านมานับจากวันที่คณะกรรมการของบริษัทให้ความเห็นชอบต่อการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ โดยบริษัท มีหน้าที่เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท ดังต่อไปนี้

- 1) เปิดเผยแพร่สารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”) ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์
- 2) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท เพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ โดยผู้ถือหุ้นจะต้องมีมติอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวด้วยคะแนนเสียงไม่ต่ำกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนโดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย
- 3) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อแสดงความเห็นเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ รวมทั้งจัดส่งความเห็นดังกล่าวต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์ และผู้ถือหุ้นของบริษัท

4. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา

บริษัท จะเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด กับกบอ. สำหรับหมายเลขแปลงที่ดิน I-20/1 เขตอุตสาหกรรมทั่วไป เนื้อที่ประมาณ 276 ไร่ -0- งาน 37.16 ตารางวา เป็นระยะเวลาเช่า 30 ปี

5. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ารวมสิ่งตอบแทน และเงื่อนไขการชำระเงิน

5.1 มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนเท่ากับ 3,921.43 ล้านบาท ซึ่งคำนวณจากค่าเช่าที่ดินระยะเวลา 30 ปี ตามประกาศอัตราค่าเช่าที่ดินของ กนอ.^{1/}

หมายเหตุ: 1/ อ้างอิงตามประกาศการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยที่ สนพ. 004/2564 เรื่อง กำหนดอัตราค่าเช่า หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขการเช่าที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด สำหรับค่าเช่าสำหรับปี 2565 ถึง 2568 และประมาณการ ปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี ตั้งแต่ปี 2569 เป็นต้นไป

5.2 เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ารวมสิ่งตอบแทน

อัตราค่าเช่าเป็นอัตราที่กำหนดโดย กนอ. ซึ่งเป็นอัตราเดียวกันกับผู้ประกอบการหรือผู้เช่ารายอื่นที่ทำสัญญาเช่าที่ดินหรือต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดกับ กนอ. ทุกราย

5.3 เงื่อนไขการชำระเงิน

เงื่อนไขในการชำระค่าเช่าเป็นเงื่อนไขที่กำหนดโดย กนอ. ซึ่งเป็นเงื่อนไขเดียวกันกับผู้ประกอบการหรือผู้เช่ารายอื่นที่ทำสัญญาเช่าที่ดินหรือต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดกับ กนอ. ทุก ราย โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังนี้

- 1) ค่าเช่าที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดให้เรียกเก็บจากผู้ประกอบการที่ทำสัญญาเช่าที่ดินตามอัตรา และหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยที่ สนพ. 004/2564
- 2) อัตราค่าเช่าที่ดินให้เรียกเก็บตามระยะเวลาของงวดปีที่ทำสัญญาเช่าที่ดิน
- 3) ผู้ประกอบการซึ่งเป็นผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขการเช่าที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด ดังต่อไปนี้
 - 3.1) ทำสัญญาเช่าที่ดินตามแบบที่ กนอ. กำหนด
 - 3.2) วางหลักประกันการเช่าที่ดินเป็นเงินสดหรือหนังสือค้ำประกันของธนาคารมูลค่าสองเท่าของค่าเช่ารายปีของปีที่ได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินตามหลักเกณฑ์ และประกาศของ กนอ.
 - 3.3) เป็นผู้ได้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินเพื่อประกอบการในนิคมอุตสาหกรรมตามหลักเกณฑ์ที่ กนอ. กำหนด

6. มูลค่าของสินทรัพย์ที่ได้มา

สัญญาเช่าที่ดินพื้นที่ 276 ไร่ -0- งาน 37.16 ตารางวา ระยะเวลา 30 ปี มูลค่ารวมจำนวน 3,921.43 ล้านบาท

7. แหล่งเงินทุนที่ใช้

ในการเข้าทำรายการดังกล่าว บริษัทฯ จะใช้แหล่งเงินทุนจากกระแสเงินสดภายในของบริษัทฯ และ/หรือจะจัดหาแหล่งเงินทุนต่างๆ ตามความจำเป็นและเหมาะสม เช่น การจัดหาเงินกู้จากสถาบันการเงิน เป็นต้น

8. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการ

- 1) การเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินกับกนอ. ในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทฯ สามารถประกอบธุรกิจหลักในปัจจุบันของ บริษัทฯ ต่อไปได้อย่างต่อเนื่อง ซึ่งได้แก่ ธุรกิจการจำหน่ายเคมีภัณฑ์ ได้แก่ แอมโมเนีย แอมโมเนียมไฮดรอกไซด์ และ กรดกำมะถัน และธุรกิจการให้บริการ ได้แก่ บริการคลังสินค้า บริการด้านโลจิสติกส์ และ คลังสินค้าเหลว และบริการท่าเทียบเรือ เนื่องจากบริษัทฯ ได้มีการลงทุนในสินทรัพย์ถาวรต่างๆ ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ อยู่บนพื้นที่เช่าดังกล่าว
- 2) พื้นที่เช่าดังกล่าวเป็นทำเลที่มีศักยภาพ โดยบริษัทฯ สามารถนำมาใช้ประโยชน์เพื่อสร้างรายได้ให้แก่บริษัทฯ ในอนาคต โดยบริษัทฯ สามารถขยายการลงทุนบนพื้นที่ส่วนที่เหลือ โดยมุ่งเน้นไปยังธุรกิจที่สนับสนุนการค้าเนิธุรกิจหลักและส่งเสริมให้เกิดการใช้ประโยชน์สินทรัพย์หลักของบริษัทฯ ในปัจจุบันให้เกิดประโยชน์สูงสุด และสามารถต่อยอดธุรกิจปัจจุบันเพื่อสร้างศักยภาพในการแข่งขันและสร้างโอกาสในการเติบโตของ บริษัทฯ ในระยะยาว
- 3) หากบริษัทฯ ไม่ต่ออายุสัญญาเช่าบนพื้นที่เช่าเดิมดังกล่าว บริษัทฯ จะต้องหาพื้นที่อื่นทดแทนเพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจ โดยจะต้องมีการการลงทุนเพิ่มเติมอีกเป็นจำนวนมากหากบริษัทฯ ย้ายฐานในการประกอบธุรกิจไปในพื้นที่อื่น

9. เงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

การเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้น จัดเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 1 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศการทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว โดยต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนโดยไม่นับสวนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

นอกจากนี้ บริษัทฯ ต้องได้รับการอนุมัติจากการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย สำหรับการเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว โดยบริษัทฯ จะต้องทำนิติกรรมและปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขที่ กนอ. กำหนด ทั้งนี้ กนอ. ได้มีหนังสือเห็นชอบในความประสงค์ในการดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวของบริษัทฯ เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

10. ความเห็นของกรรมการบริษัทที่เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2565 ได้พิจารณาข้อเสนอในการเข้าทำรายการและข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องแล้ว

คณะกรรมการบริษัท มีความเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นการเข้าทำรายการที่สมเหตุสมผล มีความเหมาะสม และเป็นประโยชน์ ช่วยสร้างรายได้ ผลตอบแทนและมูลค่าเพิ่มให้กับทั้งบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น จึงเห็นชอบที่จะนำเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้พิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้

11. **ความเห็นของกรรมการตรวจสอบ และ/หรือกรรมการบริษัท ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท**

คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณารายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้อย่างละเอียดรอบคอบแล้ว จึงเห็นควรนำเสนอคณะกรรมการบริษัท พิจารณา ทั้งนี้ ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบไม่แตกต่างจากคณะกรรมการบริษัท แต่อย่างใด

12. **ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท ที่มีต่อสารสนเทศในเอกสารที่ส่งให้ผู้ถือหุ้น**

คณะกรรมการบริษัท ได้ตรวจสอบและสอบทานข้อมูลในสารสนเทศฉบับนี้ด้วยความระมัดระวัง และขอรับรองว่าข้อมูลในสารสนเทศฉบับนี้ที่ส่งให้ผู้ถือหุ้นถูกต้อง ครบถ้วน ไม่มีข้อความอันเป็นเท็จ ไม่มีการละเว้นข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ซึ่งจำเป็นต้องมีหรือต้องระบุไว้ ตลอดจนไม่มีข้อความที่ทำให้บุคคลอื่นสำคัญผิดอันเป็นสาระสำคัญ

13. **รายงานของผู้เชี่ยวชาญอิสระ และคุณสมบัติของผู้เชี่ยวชาญอิสระ**

บริษัท ได้แต่งตั้งให้บริษัทหลักทรัพย์ ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่อยู่ในบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นต่อการเข้าทราดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้

ทั้งนี้ บริษัทหลักทรัพย์ ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน) ไม่ได้ถือหุ้นในบริษัท และไม่มีความสัมพันธ์กับบริษัท และบริษัทหลักทรัพย์ ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน) ยินยอมให้เผยแพร่รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ รายละเอียดปรากฏตามรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 2 ของหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2565 ของบริษัทฯ

14. **รายละเอียดหนี้สินทั้งหมดของบริษัทฯ ในปัจจุบัน และหนี้สินที่มีแนวโน้มจะเกิดขึ้นในอนาคต**

14.1 **ยอดรวมตราสารหนี้ของบริษัทฯ**

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทฯ ไม่มีตราสารหนี้

14.2 **ยอดรวมเงินกู้ที่มีกำหนดระยะเวลาของบริษัทฯ และภาระการนำสินทรัพย์วางเป็นหลักประกัน**

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทฯ มียอดรวมเงินกู้ และภาระการนำสินทรัพย์วางเป็นหลักประกัน โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ประเภท	วงเงิน	ยอดคงค้าง ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 (ล้านบาท)	หลักประกัน
1.	วงเงินเบิกเกินบัญชีจากธนาคาร	5.00 ล้านบาท	0.00	ลำดับที่ 1 บัญชีเงินฝากร้อยละ 40 ของวงเงิน ลำดับที่ 2 บัญชีเงินฝากร้อยละ 30 ของการใช้งเงิน
2.	วงเงินทรัสต์รีซีที	10.00 ล้านดอลลาร์สหรัฐ	130.08	
3.	วงเงินหนังสือค้ำประกัน	35.00 ล้านบาท	49.37	

ลำดับ	ประเภท	วงเงิน	ยอดคงค้าง ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 (ล้านบาท)	หลักประกัน
4.	วงเงินซื้อขายเงินตรา ต่างประเทศล่วงหน้า	10.00 ล้านดอลลาร์ สหรัฐ	81.64	ลำดับที่ 3 บัญชีเงินฝากร้อยละ 25 ของการใช้วงเงิน ลำดับที่ 1-4 นายณัฐพงษ์ รัตน สุวรรณทวี ค่าประกัน
5.	วงเงินสินเชื่อกับสถาบัน การเงิน ซึ่งประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะยาว และ ตั๋วสัญญาใช้เงิน	เงินกู้ยืมระยะยาว 1,100 ล้านบาท ตั๋วสัญญาใช้เงิน 300 ล้านบาท	1,087.77	ค่าประกันโดย การโอนสิทธิ เรียกร้องภายใต้สัญญาประกันภัย สัญญาเช่าที่ดินเพื่อการ อุตสาหกรรมในนิคมอุตสาหกรรม มาบตาพุด สัญญาคลังเก็บน้ำมัน สัญญาวางท่อขนส่งผลิตภัณฑ์ สัญญาให้บริการท่าเทียบเรือ และ ลูกหนี้การค้าแบบไม่เจาะจงสิทธิ
รวม			1,348.86	

14.3 ยอดรวมหนี้สินประเภทอื่นของบริษัทฯ รวมทั้งเงินเบิกเกินบัญชี และภาระการนำสินทรัพย์วางเป็น
หลักประกัน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทฯ มียอดรวมหนี้สินประเภทอื่น รวมทั้งเงินเบิกเกินบัญชี และภาระการนำ
สินทรัพย์วางเป็นหลักประกัน โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ประเภทหนี้สิน	ยอดคงค้าง ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 (ล้านบาท)	หลักประกัน
1.	เงินเบิกเกินบัญชี และเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก สถาบันการเงิน	427.14	บัญชีเงินฝากและนายณัฐพงษ์ รัตนสุวรรณทวี ค่าประกัน
2.	เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	264.93	-
3.	ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี	66.24	รายละเอียดตามข้อ 14.2
4.	ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนด ชำระภายในหนึ่งปี	28.92	-
5.	ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนสำหรับ ผลประโยชน์พนักงาน	6.65	
6.	ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ ผลประโยชน์พนักงาน	4,035	-
7.	หนี้สินทางการเงินหมุนเวียนอื่น	0.16	-
8.	เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,021.53	รายละเอียดตามข้อ 14.2
9.	หนี้สินตามสัญญาเช่า	797.93	-
10.	ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	18.29	
11.	หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	3.55	-
รวม		2,639.39	

14.4 หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในภายหน้า

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทฯ และบริษัทย่อย มีภาระผูกพันที่ต้องชำระในอนาคต ดังนี้

1. บริษัทฯ มีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการ โดยมีจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่มีอยู่ในปัจจุบัน รวมจำนวน 272.51 ล้านบาท
2. บริษัทย่อยมีรายจ่ายฝ่ายทุนที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างโครงการ คลังน้ำมันและท่อส่งน้ำมันเชื้อเพลิง NFCT จำนวน 195.64 ล้านบาท และ 228.44 ล้านบาท ตามลำดับ บริษัทฯมีภาระผูกพันที่ต้องปฏิบัติตามสัญญาว่าจ้างตามเงื่อนไขแห่งสัญญาทุกประการ และบริษัทย่อยมีรายจ่ายฝ่ายทุน โครงการปรับปรุงพื้นดินให้บริการลานประกอบโครงสร้างและระบบท่อ จำนวน 8.57 ล้านบาท

15. สรุปข้อมูลสำคัญของบริษัทฯ

15.1 ข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะการประกอบธุรกิจและแนวโน้มธุรกิจของบริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทร่วมของบริษัทฯ

15.1.1 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในการจำหน่ายผลิตภัณฑ์เคมี และบริการอื่นที่เกี่ยวข้องกับผลิตภัณฑ์เคมี นอกจากนี้ บริษัทให้บริการทำเทียบเรือรวมถึงคลังสินค้าและบริการด้านโลจิสติกส์และคลังสินค้าเหลวโดยบริษัทมีโรงงานคลังเก็บสินค้า

1) การจำหน่ายเคมีภัณฑ์

บริษัทฯ เป็นผู้นำเข้าและจำหน่ายเคมีภัณฑ์โดยจัดเก็บไว้ที่คลังสินค้าเหลวของบริษัทฯ ในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด เพื่อจัดจำหน่ายและกระจายสินค้าให้กับลูกค้าในประเทศ ปัจจุบันเคมีภัณฑ์หลักที่บริษัทฯ จัดจำหน่าย ได้แก่ แอมโมเนีย แอมโมเนียไฮดรอกไซด์ และกรดกำมะถัน

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

2) การให้บริการ

- การให้บริการคลังสินค้า บริษัทฯให้บริการคลังสินค้า สำหรับผู้ใช้บริการที่ต้องการใช้พื้นที่สำหรับกองเก็บวัตถุดิบ และสินค้าสำเร็จรูป ได้แก่ เม็ดพลาสติก ซิลิกา เป็นต้น เพื่อการนำเข้าและ/หรือส่งออก หรือจำหน่าย โดยมีพื้นที่คลังสินค้าให้บริการรวมประมาณ 27,920 ตารางเมตร รวมถึงบริการลานจัดเก็บสินค้า (Open Yard) ได้แก่ เครื่องจักร อุปกรณ์ เป็นต้น
- การให้บริการด้านโลจิสติกส์และคลังสินค้าเหลว บริษัทฯให้บริการด้านโลจิสติกส์และคลังสินค้าเหลว สำหรับจัดเก็บแอมโมเนียและกรดกำมะถัน ให้แก่กลุ่มลูกค้าที่มีความต้องการจัดเก็บสินค้าเหลว และให้บริการในการบริหารจัดการสินค้าคงคลังให้มีปริมาณเพียงพอต่อความต้องการของลูกค้า รวมถึงให้บริการขนถ่ายสินค้าเหลว เพื่อขนส่งทางรถยนต์ ปัจจุบันบริษัทฯมีระบบการให้บริการคลังสินค้าเหลวขนาดความจุรวม 56,835 ตัน แบ่งเป็น คลังสินค้าสำหรับแอมโมเนีย และกรดกำมะถัน ขนาดความจุ 21,835 ตัน และ 35,000 ตัน ตามลำดับ
- การให้บริการท่าเทียบเรือ บริษัทฯให้บริการท่าเทียบเรือเฉพาะกิจ สำหรับสินค้าของบริษัทฯ รวมถึงการให้บริการท่าเทียบเรือแก่กลุ่มลูกค้าที่อยู่ในเขตนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด ซึ่งเป็นสินค้าประเภทเทกอง สินค้าเหลว สามารถรองรับเรือสินค้าขนาดบรรทุกถึง 60,000 ตัน (DWT) โดยต้องได้รับอนุญาตจากการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (“กนอ.”) เป็นครั้งคราว เช่น เหล็กกรีดเย็นชนิดม้วน เหล็กกรีดร้อนชนิดม้วน เหล็กโครงสร้าง ถ่านหิน ยิปซัม เป็นต้น รวมถึงการให้บริการจอดเรือ และให้บริการสาธารณูปโภคต่างๆ

15.1.2 ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

1) การจำหน่ายเคมีภัณฑ์

แอมโมเนีย

เนื่องจากตลาดแอมโมเนียในประเทศไทยเป็นตลาดเฉพาะกลุ่มที่มีขนาดเล็ก (Niche Market) และมีอัตราการขยายตัวในอัตราที่ต่ำทำให้ไม่คุ้มค่าที่จะลงทุนสร้างโรงงานผลิตแอมโมเนียในประเทศ จึงต้องนำเข้าแอมโมเนียจากต่างประเทศทั้งหมด

แอมโมเนียมไฮดรอกไซด์

เนื่องจากบริษัทมีการนำเข้าแอมโมเนียมาเพื่อจำหน่าย จึงมีวัตถุดิบตั้งต้นที่ใช้เพื่อการผลิตแอมโมเนียมไฮดรอกไซด์ รวมทั้งยังสามารถผลิตแอมโมเนียมไฮดรอกไซด์ ได้ตามความเข้มข้นที่ลูกค้าต้องการ บริษัทจึงสามารถขยายฐานลูกค้าในธุรกิจดังกล่าว

กรดกำมะถัน

ปัจจุบันมีผู้นำเข้ากรดกำมะถันมาจำหน่ายรายใหญ่ 4 ราย โดยบริษัทมีส่วนแบ่งการตลาดร้อยละ 55 ของมูลค่าตลาดรวม เนื่องจากบริษัทมีคลังสินค้าเหลวที่ใช้ในการเก็บกรดกำมะถันขนาดใหญ่ที่นิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด ขนาดบรรทุก 35,000 ตัน รวมทั้งมีท่าเทียบเรือที่รองรับเรือสินค้าขนาดใหญ่ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ

2) การให้บริการ

การให้บริการคลังสินค้า

จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ในปี 2564 ที่ผ่านมา หลายประเทศเริ่มปรับตัว และมีเริ่มมีสัญญาณที่ดีขึ้น ส่งผลให้ภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยและของโลกเริ่มค่อยๆฟื้นตัว ส่งผลให้ตลาดคลังสินค้าที่จัดเก็บสินค้ายังคงมีแนวโน้มที่เติบโต อย่างไรก็ตามการเติบโตของธุรกิจคลังสินค้า ขึ้นอยู่กับภาวะธุรกิจหรือกิจกรรมการผลิตและการค้า ซึ่งมักเป็นไปตามทิศทางการเติบโตทางเศรษฐกิจการค้าระหว่างประเทศ

การให้บริการด้านโลจิสติกส์ และคลังสินค้าเหลว และการให้บริการท่าเทียบเรือ

ด้วยทำเลที่ตั้งของบริษัทอันมีความได้เปรียบทางด้านยุทธศาสตร์ในเขตนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด ซึ่งเป็นฐานการผลิตของอุตสาหกรรมปิโตรเคมีและเคมีภัณฑ์ที่สำคัญของประเทศ รวมทั้งบริษัทมีท่าเทียบเรือที่สามารถรองรับเรือสินค้าขนาดใหญ่ (Panamax) และมีพื้นที่หลังท่าเทียบเรือ พร้อมทั้งจะพัฒนาเพื่อสนับสนุนและเพิ่มศักยภาพการให้บริการแก่กลุ่มลูกค้า จึงมีความได้เปรียบทางการแข่งขันในการเสนอบริการต่างๆ เช่น บริการด้านโลจิสติกส์ เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้า โดยเฉพาะลูกค้าที่นำเข้ามาส่งออกสินค้า นอกจากนี้ ยังมีเส้นทางรถไฟติดพื้นที่ของบริษัทที่จะสามารถพัฒนาเชื่อมต่อทางรถไฟสายหลัก (สถานีมาบตาพุด) ซึ่งจะช่วยเสริมความสามารถในการแข่งขันได้ในอนาคต

15.2 ตารางสรุปงบการเงินในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา และปีปัจจุบันจนถึงไตรมาสล่าสุด คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน ตลอดจนปัจจัยความเสี่ยงซึ่งอาจมีผลกระทบต่อกำไรของบริษัทฯ

15.2.1 ตารางสรุปฐานะการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อยสำหรับปี 2562 – 2564 และไตรมาสที่ 1 ปี 2565

งบแสดงฐานะการเงิน (ล้านบาท)	2562		2563		2564		31 มี.ค. 2565	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
สินทรัพย์								
สินทรัพย์หมุนเวียน								
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	87.50	7.28	108.77	3.82	224.66	6.08	590.53	14.80
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	198.60	16.52	179.03	6.29	612.50	16.57	438.99	11.00
สินค้าคงเหลือ	78.49	6.53	41.77	1.47	101.59	2.75	182.71	4.58
สินทรัพย์ภาษีเงินได้งวดปัจจุบัน	2.83	0.24	2.10	0.07	-	-	1.32	0.03
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	19.53	1.62	9.39	0.33	21.83	0.59	10.10	0.25
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	2.35	0.20	1.70	0.06	12.40	0.34	14.87	0.37
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นหรือกลุ่ม -	-	-	13.98	0.49	-	-	-	-
สินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย								
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	389.30	32.37	356.74	12.52	972.99	26.32	1,238.55	31.05
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน								
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	12.92	1.07	12.13	0.43	11.97	0.32	10.82	0.27
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	385.91	32.09	1,318.93	46.31	1,791.93	48.47	1,840.97	46.15
สินทรัพย์สิทธิการเช่า	-	-	976.97	34.30	848.37	22.95	832.74	20.87
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	2.13	0.18	1.52	0.05	0.93	0.02	0.95	0.02

งบแสดงฐานะการเงิน (ล้านบาท)	2562		2563		2564		31 มี.ค. 2565	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	8.82	0.73	20.20	0.71	14.80	0.40	16.40	0.41
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	403.39	33.55	161.82	5.68	55.93	1.51	48.82	1.22
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	813.17	67.63	2,491.57	87.48	2,723.94	73.68	2,750.73	68.95
รวมสินทรัพย์	1,202.47	100.00	2,848.31	100.00	3,696.94	100.00	3,989.28	100.00
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น								
หนี้สินหมุนเวียน								
เงินเบิกเกินบัญชี และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	83.08	6.91	93.50	3.28	220.88	5.97	427.14	10.71
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	152.92	12.72	374.70	13.16	194.31	5.26	264.92	6.64
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	66.23	1.79	66.24	1.66
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	41.80	1.47	28.60	0.77	28.92	0.73
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	-	-	-	-	54.19	1.47	54.18	1.36
ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	-	-	7.30	0.26	6.64	0.18	6.64	0.17
หนี้สินทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	-	0.16	0.00
รวมหนี้สินหมุนเวียน	235.99	19.63	517.30	18.16	570.86	15.44	848.23	21.26
หนี้สินไม่หมุนเวียน								
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	489.17	17.17	1,021.04	27.62	1,021.53	25.61
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	-	884.23	31.03	790.21	21.37	797.93	20.00
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	-	-	8.70	0.30	12.19	0.33	9.72	0.24
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	10.88	0.90	1.77	0.06	3.89	0.11	4.03	0.10
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	18.43	1.53	18.37	0.63	18.30	0.50	18.29	0.46
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	3.42	0.29	3.44	0.12	3.54	0.10	3.54	0.09
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	32.72	2.72	1,405.66	49.35	1,849.20	50.02	1,855.06	46.50
รวมหนี้สิน	268.72	22.35	1,922.97	67.51	2,420.05	65.46	2,703.29	67.76
ส่วนของผู้ถือหุ้น								
ทุนเรือนหุ้น								
ทุนจดทะเบียน	897.46	74.63	897.46	31.51	897.46	24.28	897.46	22.50
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	815.88	67.85	815.88	28.64	815.88	22.07	815.88	20.45
ส่วนเกิน (ต่ำ) จากการรวมธุรกิจ	(255.27)	(21.23)	(255.27)	(8.96)	(255.27)	(6.90)	(255.27)	(6.40)
ภายใต้การควบคุมเดียวกัน								
กำไร (ขาดทุน) สะสม								
จัดสรรสำรองตามกฎหมาย	22.55	1.88	24.38	0.86	47.13	1.28	47.13	1.18
ยังไม่ได้จัดสรร	235.29	19.57	274.95	9.65	632.56	17.11	647.64	16.23
องค์ประกอบอื่นในส่วนของผู้ถือหุ้น	116.98	9.72	67.56	2.37	39.43	1.06	33.45	0.84
รวมส่วนของบริษัทใหญ่	935.43	77.79	927.51	32.56	1,279.74	34.62	1,288.84	32.31
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(1.68)	(0.14)	(2.17)	(0.08)	(2.86)	(0.08)	(2.86)	(0.07)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	933.74	77.65	925.34	32.49	1,276.88	34.54	1,285.98	32.24
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	1,202.47	100.00	2,848.31	100.00	3,696.94	100.00	3,989.28	100.00

15.2.2 ตารางสรุปผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยสำหรับปี 2562 – 2564 และไตรมาสที่ 1 ปี 2565

งบกำไรขาดทุนของกลุ่มบริษัทฯ ปี 2562-2564 สิ้นสุดวันที่ 31 มี.ค. 2564 และ สิ้นสุดวันที่ 31 มี.ค. 2565 มีดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

สรุปผลการดำเนินงาน	2562		2563		2564		31 มี.ค. 2564		31 มี.ค. 2565	
	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%	จำนวน	%
รายได้										
รายได้จากการขายผลิตภัณฑ์เคมี	1,080.74	91.46	615.67	85.60	1,265.58	92.77	167.34	86.92	644.55	96.39
รายได้จากการให้บริการ	100.90	8.54	103.60	14.40	98.56	7.23	25.17	13.08	24.11	3.61
รวมรายได้จากการขายและบริการ	1,181.65	100.00	719.28	100.00	1,364.15	100.00	192.51	100.00	668.66	100.00
ต้นทุนขายและบริการ										
ต้นทุนขายผลิตภัณฑ์เคมี	974.70	82.49	525.25	73.03	1,207.85	88.54	142.96	74.26	619.64	92.67
ต้นทุนบริการ	19.50	1.65	23.41	3.25	18.37	1.35	5.28	2.75	4.18	0.63
รวมต้นทุนขายและบริการ	994.18	84.14	548.67	76.28	1,226.22	89.89	148.25	77.01	623.82	93.29
กำไรขั้นต้น	187.46	15.86	170.61	23.72	137.93	10.11	44.26	22.99	44.84	6.71
รายได้อื่น	27.30	2.32	16.45	2.29	473.67	34.72	0.16	0.09	3.45	0.52
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	214.77	18.18	187.06	26.01	611.59	44.83	44.42	23.08	48.29	7.22
ค่าใช้จ่ายในการขาย	43.15	3.65	34.48	4.79	35.77	2.62	9.39	4.88	8.82	1.32
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	154.03	13.04	149.51	20.79	130.79	9.59	25.09	13.03	25.88	3.87
ต้นทุนทางการเงิน	16.41	1.39	15.22	2.12	26.57	1.95	3.38	1.76	8.55	1.28
รวมค่าใช้จ่าย	213.60	18.08	199.21	27.70	193.13	14.16	37.86	19.67	43.26	6.47
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	1.18	0.10	(12.14)	(1.69)	418.47	30.67	6.56	3.41	5.03	0.75
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(36.12)	(3.06)	2.89	0.40	(66.27)	(4.86)	2.27	1.18)	4.06	0.61
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี	(34.94)	(2.96)	(9.25)	(1.29)	352.199	25.81	8.83	4.59	9.10	1.36

ที่มา: รายงานประจำปี 2564 และงบการเงินรวมของบริษัทฯ

งบกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัทฯ ปี 2562-2564 และ สิ้นสุดวันที่ 31 มี.ค. 2565 มีดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564	31 มี.ค. 2565
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	113.59	386.45	(102.85)	209.41
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมการลงทุน	(134.01)	(805.37)	(418.53)	(48.32)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(180.15)	440.19	637.27	204.79
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(200.58)	21.27	115.89	365.87
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	288.08	87.50	108.76	224.65
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	87.50	108.76	224.65	590.53

ที่มา: รายงานประจำปี 2564 และงบการเงินรวมของบริษัทฯ

อัตราส่วนทางการเงิน

	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม
	2562	2563	2564	2565
อัตราส่วนสภาพคล่อง (LIQUIDITY RATIOS)				
▪ อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	1.65	0.69	1.70	1.46
▪ อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.96	0.45	1.32	1.21
▪ อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	0.38	1.03	(0.19)	0.25
▪ อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	6.39	4.21	3.89	5.08
▪ ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	56.34	85.60	92.57	71.85
▪ อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	9.93	8.74	16.85	17.55
▪ ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	36.26	41.21	21.36	20.79
▪ อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	10.30	8.94	14.67	10.86
▪ ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย (วัน)	34.97	40.29	24.54	33.60
▪ Cash Cycle (Days)	57.62	86.52	89.39	59.04
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (PROFITABILITY RATIOS)				
▪ อัตรากำไรขั้นต้น (%)	15.86%	23.72%	10.11%	6.70%
▪ อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	(4.87) %	4.27%	28.26%	2.03%
▪ อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร (%)	(197.20)%	1,258.01%	(26.68)%	1,540.91%
▪ อัตรากำไรสุทธิ (%)	(2.92) %	(1.22)%	25.87%	1.36%
▪ อัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้น (%)	(3.54) %	(0.94)%	31.98%	0.82%
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (EFFICIENCY RATIOS)				
▪ อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	1.34%	0.15%	13.60%	1.02%
▪ อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (%)	31.38%	14.69%	35.67%	54.23%
▪ อัตราการหมุนเวียนสินทรัพย์ (เท่า)	0.90	0.36	0.42	0.19
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (FINANCIAL POLICY RATIOS)				
▪ อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.29	2.08	1.90	2.10
▪ อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (เท่า)	5.72	26.58	(5.37)	3.56
▪ อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (เท่า)	1.07	0.47	(0.23)	0.13
▪ อัตราการจ่ายเงินปันผล (%)	0.00	0.00	0.00	0.00

ที่มา: รายงานประจำปี 2564 และงบการเงินรวมของบริษัทฯ

15.2.3 การวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

ผลดำเนินงาน สรุปได้ดังนี้

ประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีผลกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัท 352.89 ล้านบาท กำไรสุทธิเพิ่มขึ้น 361.65 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 4,128.42 เมื่อเทียบกับปีที่แล้ว

- บริษัทมีกำไรขั้นต้นลดลง 32.69 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 19.16

- บริษัทมีรายได้เพิ่มขึ้น 457.20 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 2,777.64
- ค่าใช้จ่ายรวมลดลง 17.45 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 9.48
- ต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้น 11.35 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 74.57
- ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้เพิ่มขึ้น 69.17 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 2,385.17
- ส่วนได้เสียที่ไม่อยู่ในอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยขาดทุนเพิ่มขึ้น 0.20 หรือคิดเป็นร้อยละ 40.82

ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายได้จากการขายและบริการ

ประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีรายได้จากการขายและบริการรวม 1,364.15 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 644.87 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 89.65 เมื่อเทียบกับปีที่แล้ว เป็นผลมาจาก

- 1) รายได้จากการขายผลิตภัณฑ์เคมี 1,265.58 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 649.90 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 105.56 เมื่อเทียบกับปีที่แล้ว ซึ่งเกิดจาก
 - รายได้จากการขายกรดกำมะถันที่เพิ่มขึ้น 558.89 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 177.34 โดยราคาขายกรดกำมะถันเพิ่มขึ้นเนื่องจากราคาตลาดโลกเพิ่มขึ้น ปริมาณการขายเพิ่มขึ้น 8,350 ตัน หรือคิดเป็น ร้อยละ 2.35
 - รายได้จากการขายแอมโมเนียเพิ่มขึ้น 79.42 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 29.21 โดยราคาขายแอมโมเนียเพิ่มขึ้นเนื่องจากราคาตลาดโลกเพิ่มขึ้น ทั้งนี้ ราคาขายเฉลี่ยต่อหน่วยเพิ่มขึ้น และปริมาณการขายที่เพิ่มขึ้น 155 ตัน หรือคิดเป็น ร้อยละ 1.15
 - รายได้จากการขายแอมโมเนียมไฮดรอกไซด์เพิ่มขึ้น 11.59 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 40.41 มีปริมาณการขายที่เพิ่มขึ้น 2,394 ตัน หรือคิดเป็น ร้อยละ 41.21 ราคาขายเฉลี่ยต่อหน่วยลดลง
- 2) รายได้จากการให้บริการ 98.57 ล้านบาท ลดลง 5.03 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 4.86 เมื่อเทียบกับปีที่แล้ว ซึ่งเกิดจาก
 - รายได้การให้บริการคลังสินค้าลดลง 5.96 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 14.96 เนื่องจากมีการใช้พื้นที่ให้บริการลดลง และ จำนวนลูกค้าลดลง
 - รายได้การให้บริการโลจิสติกส์และคลังสินค้าเหลว เพิ่มขึ้น 0.82 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 1.49
 - รายได้จากการให้บริการท่าเทียบเรือเพิ่มขึ้น 0.11 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 1.25 เนื่องจากมีจำนวนเรือมาใช้บริการผ่านท่าเทียบเรือเพิ่มขึ้น

ต้นทุนขายและบริการ และกำไรขั้นต้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีต้นทุนขายและบริการ 1,226.22 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 677.56 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 123.49 เมื่อเทียบกับปีที่แล้ว ขณะที่ อัตรากำไรขั้นต้นลดลง คิดเป็นร้อยละ 10.11 เมื่อเทียบกับปีที่แล้ว คิดเป็นร้อยละ 23.72 เนื่องจาก

- 1) ต้นทุนขายของผลิตภัณฑ์เคมีเพิ่มขึ้น 682.59 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 129.95 เมื่อเทียบกับปีที่แล้ว ซึ่งเกิดจาก

- ต้นทุนขายกรดกำมะถันเพิ่มขึ้น 592.97 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 189.00 จากราคาผลิตภัณฑ์เคมีนำเข้าเพิ่มขึ้นตามแนวโน้มราคาตลาดโลก
 - ต้นทุนขายแอมโมเนียเพิ่มขึ้น 70.63 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 37.56
 - ต้นทุนขายแอมโมเนียมไฮดรอกไซด์เพิ่มขึ้น 18.99 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 80.91
- 2) กำไรขั้นต้นของธุรกิจการขายเคมีภัณฑ์ลดลง 31.69 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 36.15 ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นของผลิตภัณฑ์เคมีลดลง คิดเป็น ร้อยละ 4.56 เมื่อเทียบกับปีที่แล้ว คิดเป็น ร้อยละ 14.69 จากผลกระทบต้นทุนของเคมีภัณฑ์ที่เพิ่มขึ้น
- 3) ต้นทุนการให้บริการลดลง 5.03 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 4.86 เมื่อเทียบกับปีที่แล้ว เนื่องจากต้นทุนค่าบริการคลังสินค้าลดลง

รายได้อื่น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีรายได้อื่นที่ไม่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการหลัก 507.09 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 457.20 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 2,777.64 เมื่อเทียบกับปีที่แล้ว เกิดจาก

- รายได้จากการจำหน่ายสิทธิการเช่า 452.92 ล้านบาท
- กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเพิ่มขึ้น 9.72 ล้านบาท
- กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน 2.83 ล้านบาท
- รายได้อื่น ๆ เพิ่มขึ้น 1.76 ล้านบาท
- ลดสำรองสินค้าคงเหลือชำระล่าช้าเพิ่มขึ้น 0.43 ล้านบาท
- ดอกเบี้ยรับลดลง 0.74 ล้านบาท
- ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย(กลับรายการ) ลดลง 9.72 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีค่าใช้จ่ายรวม 166.55 ล้านบาท ลดลง 17.45 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 9.48 เมื่อเทียบกับปีที่แล้ว เกิดจาก

- 1) ค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้น 1.29 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 3.74 เนื่องจากค่าขนส่งไปยังลูกค้าเพิ่มขึ้น
- 2) ค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลง 18.74 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 12.53 เนื่องจาก
 - ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานลดลง 8.55 ล้านบาท
 - ค่าเสื่อมราคาลดลง 8.20 ล้านบาท
 - ค่าใช้จ่ายบริหารอื่นๆ ลดลง 6.63 ล้านบาท
 - ค่าใช้จ่ายบริการวิชาชีพลดลง 2.80 ล้านบาท
 - ตั้งสำรองด้อยค่าสินทรัพย์เพิ่มขึ้น 7.44 ล้านบาท

ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีต้นทุนทางการเงิน 26.57 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 11.35 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 74.57 เมื่อเทียบกับปีที่แล้ว จากมาตรฐานรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่าเพิ่มขึ้น 10.45 ล้านบาท และดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 0.90 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ 66.27 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2,385.17 เนื่องจากบริษัทมีกำไรสุทธิที่ต้องเสียภาษี 57.20 ล้านบาท และเป็นภาษีจากสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี 9.07 ล้านบาท

ฐานะทางการเงิน

งบแสดงฐานะทางการเงินของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมี สินทรัพย์รวม 3,696.94 ล้านบาท หนี้สินรวม 2,420.06 ล้านบาท ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม ขาดทุน 2.86 ล้านบาทและส่วนของผู้ถือหุ้น 1,279.74 ล้านบาท หรือมูลค่าหุ้นตาม 1.18 บาทต่อหุ้น ในขณะที่สิ้นปี 2563 มีสินทรัพย์รวม 2,848.31 ล้านบาท หนี้สินรวม 1,922.97 ล้านบาท ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม ขาดทุน 2.17 ล้านบาทและส่วนของผู้ถือหุ้น 927.51 ล้านบาท หรือมูลค่าหุ้นตามบัญชี 0.85 บาทต่อหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีเงินทุนหมุนเวียนในรูปของเงินสด 224.66 ล้านบาท ซึ่งเพียงพอในการประกอบธุรกิจปัจจุบันและสามารถรองรับการขยายตัวของธุรกิจในอนาคต โดยการเปลี่ยนแปลงฐานะทางการเงินของบริษัท มีสาระสำคัญดังนี้

- 1) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 3,696.94 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 848.63 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 29.79 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2563 เนื่องจาก
 - เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 224.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 115.89 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 106.55 จากกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานเมื่อเทียบกับสิ้นปีที่แล้ว
 - ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น 612.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 433.48 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 242.13 เกิดจากลูกหนี้หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น 407.36 ล้านบาท ลูกหนี้การค้าสุทธิเพิ่มขึ้น 24.93 ล้านบาท
 - สินค้าคงเหลือ 101.58 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 59.81 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 143.19 จากสินค้าระหว่างทางกรดกัမ်းถันเพิ่มขึ้น 46.06 ล้านบาท แอมโมเนียเพิ่มขึ้น 12.56 ล้านบาท วัสดุสิ้นเปลืองและอื่น ๆ เพิ่มขึ้น 1.33 ล้านบาท แอมโมเนียไฮดรอกไซด์เพิ่มขึ้น 0.03 ล้านบาท ยิปซัมบรรจุถุงลดลง 0.17 ล้านบาท
 - สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น 21.84 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12.45 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 132.59 จากเงินฝากที่เป็นเงินประกันสินเชื่อทางการค้ากับสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น
 - ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ 1,791.94 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 473.01 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 35.86 เนื่องจากการซื้อและลงทุนในทรัพย์สินระหว่างงวด 418.50 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยการลงทุนใน

โครงการ คลังน้ำมันเชื้อเพลิง ของ NFCT อีกประมาณ 333.25 ล้านบาท NFCW 28.83 ล้านบาท ซื้อทรัพย์สิน และ อุปกรณ์ ของ NFC ประมาณ 56.42 ล้านบาท ค่าเสื่อมราคาสุทธิลดลง 18.20 ล้านบาท

- สินทรัพย์สิทธิการใช้ 848.37 ล้านบาท ลดลง 128.60 หรือคิดเป็น ร้อยละ 13.16 จากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16
- สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น 55.94 ล้านบาท ลดลง 105.88 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 65.43 เป็นการตัดจ่ายล่วงหน้างานก่อสร้างโครงการ คลังน้ำมันเชื้อเพลิง ของบริษัทย่อย

2) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีหนี้สินรวม 2,420.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 497.52 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 25.87 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2563

- เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน 220.88 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 127.37 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 136.21 เนื่องจาก บริษัทมีการใช้วงเงินเครดิต (LC/TR) จากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 60.77 ล้านบาท และตัวสัญญาใช้เงิน (P/N) จากการก่อสร้างโครงการคลังน้ำมันเชื้อเพลิงของ NFCT
- เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น 194.31 ล้านบาท ลดลง 180.39 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 48.14 เนื่องจาก เจ้าหนี้การค้าสุทธิ เพิ่มขึ้น 63.07 ล้านบาท ในขณะที่เจ้าหนี้การค้าอื่น ๆ ลดลง 243.46 ล้านบาท โดยมีเจ้าหนี้โครงการ คลังน้ำมันเชื้อเพลิง ของ NFCT ลดลง 249.31 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายอื่นเป็นหนี้สินตามสัญญาร่วมดำเนินงานกับ กนอ.ลดลง 27.60 ล้านบาท รายได้บริการรับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น 22.07 ล้านบาท และเจ้าหนี้อื่น เพิ่มขึ้น 11.38 ล้านบาท
- ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี 66.23 ล้านบาท จากการก่อสร้างโครงการ คลังน้ำมันเชื้อเพลิงของ NFCT
- ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีลดลง 13.19 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 31.56 จากการนำมาตรฐานรายงานทางการเงินฉบับที่ 16
- ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย 54.19 ล้านบาท จากการที่บริษัทมีกำไรสุทธิ
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เพิ่มขึ้น 531.89 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 108.74จากการก่อสร้างโครงการ คลังน้ำมันเชื้อเพลิง ของ NFCT
- หนี้สินตามสัญญาเช่า 790.22 ล้านบาท ลดลง 94.02 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10.63 จากมาตรฐานรายงานทางการเงินฉบับที่ 16

3) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น 1,276.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 351.54 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 37.99 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2563 เนื่องจาก บริษัทมีผลการดำเนินงานเป็นกำไรสุทธิเบ็ดเสร็จ 351.54 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 37.99 องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น เกิดจากส่วนเกินทุนจากการตีราคาทรัพย์สินลดลง 28.14 ล้านบาท และมีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม ขาดทุน 0.69 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 31.80 โดยปัจจุบันบริษัทมีทุนชำระแล้ว 815.87 ล้านบาท แบ่งเป็น ทุนสามัญ 1,087.83 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.75 บาท

งบกระแสเงินสดของบริษัท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีกระแสเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ 115.89 ล้านบาท โดยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด 108.77 ล้านบาท เป็นผลให้เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวดเท่ากับ 224.66 ล้านบาท เกิดจาก

- กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปจากกิจกรรมดำเนินงาน 102.85 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากการ ลูกหนี้หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น
- กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุน 418.53 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เกิดจากการลงทุนในโครงการ คลังน้ำมันเชื้อเพลิง ของ NFCT 333.25 ล้านบาท, NFCW 28.83 ล้านบาทซื้อทรัพย์สินและอุปกรณ์ของ NFC 56.42 ล้านบาท, ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน 0.03 ล้านบาท
- กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน 637.27 ล้านบาท เนื่องจากได้รับเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน 598.12 ล้านบาท สำหรับก่อสร้างโครงการคลังน้ำมันเชื้อเพลิง ของ NFCT , มีการได้รับเครดิตทางการค้า (LC/TR) กับสถาบันการเงิน 127.36 ล้านบาท และมีการจ่ายชำระค่าเช่า 88.21 ล้านบาท

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564

สำหรับไตรมาส 1/2565 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทมีผลกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัท 9.11 ล้านบาท ผลกำไรสุทธิรวม 9.10 ล้านบาท กำไรสุทธิรวมลดลง 0.27 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 3.05 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1/2564

- บริษัทมีกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้น 0.58 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 1.31
- บริษัทมีรายได้อื่นเพิ่มขึ้น 3.29 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 1,980.72
- ค่าใช้จ่ายรวมเพิ่มขึ้น 0.22 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 0.64
- ต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้น 5.18 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 153.06
- รายได้ภาษีเงินได้เพิ่มขึ้น 1.80 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 78.94
- ส่วนได้เสียที่ไม่อยู่ในอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น 0.09

รายได้จากการขายและบริการ

สำหรับไตรมาส 1/2565 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทมีรายได้จากการขายและบริการรวม 668.69 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 476.15 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 247.33 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1/2565 เป็นผลมาจาก

- 1) รายได้จากการขายผลิตภัณฑ์เคมี 664.56 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 477.21 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 285.17 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1/2564 ซึ่งเกิดจาก
 - รายได้จากการขายกรดกำมะถันที่เพิ่มขึ้น 425.36 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 507.71 โดยราคาขายกรดกำมะถันเพิ่มขึ้นเนื่องจากราคาสตลาดโลกเพิ่มขึ้น รวมถึงปริมาณการขายเพิ่มขึ้น 29,776 ตัน หรือคิดเป็น ร้อยละ 40.16

- รายได้จากการขายแอมโมเนียเพิ่มขึ้น 42.17 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 56.87 โดยราคาขายต่อหน่วยเพิ่มสูงขึ้น แต่ปริมาณการขายที่ลดลง 556 ตัน หรือคิดเป็น ร้อยละ 15.48
 - รายได้จากการขายแอมโมเนียมไฮดรอกไซด์เพิ่มขึ้น 9.68 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 102.95 ปริมาณการขายที่เพิ่มขึ้น 219 ตัน หรือคิดเป็น ร้อยละ 10.58
- 2) รายได้จากการให้บริการ 24.11 ล้านบาท ลดลง 1.06 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 4.22 เมื่อเทียบกับ ไตรมาส 1/2564 ซึ่งเกิดจาก
- รายได้จากการให้บริการคลังสินค้าลดลง 0.81 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 8.90 เนื่องจากมีการใช้พื้นที่ให้บริการลดลงและจำนวนลูกค้าลดลง
 - รายได้จากการให้บริการโลจิสติกส์และคลังสินค้าเหลวไม่เปลี่ยนแปลง
 - รายได้จากการให้บริการท่าเทียบเรือลดลง 0.25 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 10.84 เนื่องจากมีจำนวนเรือมาใช้บริการผ่านท่าเทียบเรือลดลง

ต้นทุนขายและบริการ และกำไรขั้นต้น

สำหรับไตรมาส 1/2565 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทมีต้นทุนขายและบริการ 623.83 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 475.57 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 320.78 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1/2564 ขณะที่อัตรากำไรขั้นต้นรวมลดลงเหลือร้อยละ 6.71 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1/2564 คิดเป็นร้อยละ 22.99 เนื่องจาก

- 1) ต้นทุนขายของผลิตภัณฑ์เคมี 619.64 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 476.67 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 333.41 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1/2564 ซึ่งเกิดจาก
 - ต้นทุนขายกรดกำมะถันเพิ่มขึ้น 420.58 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 500.29 เนื่องจากราคาผลิตภัณฑ์เคมีนำเข้าเพิ่มขึ้นสูงมากตามแนวโน้มราคาตลาดโลก
 - ต้นทุนขายแอมโมเนียเพิ่มขึ้น 44.62 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 87.53
 - ต้นทุนขายแอมโมเนียมไฮดรอกไซด์เพิ่มขึ้น 11.47 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 144.86
- 2) กำไรขั้นต้นของธุรกิจการขายเคมีภัณฑ์ 24.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.54 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 2.22 แต่อัตรากำไรขั้นต้นของผลิตภัณฑ์เคมีลดลง เหลือร้อยละ 3.87 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1/2564 คิดเป็น ร้อยละ 14.57 จากผลกระทบต้นทุนของราคานำเข้าของเคมีภัณฑ์ที่เพิ่มขึ้น
- 3) ต้นทุนการให้บริการ 4.19 ล้านบาท ลดลง 1.10 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 20.84 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1/2564 เนื่องจากต้นทุนค่าบริการคลังสินค้าลดลงตามสัดส่วนของรายได้บริการ

รายได้อื่น

สำหรับไตรมาส 1/2565 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทมีรายได้อื่น 3.45 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.29 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 1,980.72 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1/2564 เกิดจาก

- กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเพิ่มขึ้น 3.01 ล้านบาท
- รายได้อื่นๆ เพิ่มขึ้น 0.44 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายรวม

สำหรับไตรมาส 1/2565 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทมีค่าใช้จ่ายรวม 34.71 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.22 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 0.64 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1/2564 เกิดจาก

- 1) ค่าใช้จ่ายในการขายลดลง 0.57 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 6.10 เนื่องจากค่าขนส่งไปยังลูกค้าลดลงจากปริมาณการขายผลิตภัณฑ์แอมโมเนียที่ลดลงเล็กน้อย
- 2) ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 0.79 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 8.71 เนื่องจาก
 - ค่าเสื่อมราคาเพิ่มขึ้น 3.02 ล้านบาท จากค่าเสื่อมราคาของสิทธิการเช่า
 - ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานเพิ่มขึ้น 0.67 ล้านบาท
 - สำรองจากการด้อยค่าเงินลงทุน เพิ่มขึ้น 1.07 ล้านบาท
 - ค่าใช้จ่ายบริหารอื่นๆ ลดลงสุทธิ 3.97 ล้านบาทเนื่องจากในไตรมาส 1/2564 มีสำรองค่าเรือถอนอาคาร

ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับไตรมาส 1/2565 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทมีต้นทุนทางการเงิน 8.56 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.18 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 153.06 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1/2564 ตามมาตรฐานรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่าเพิ่มขึ้น

รายได้ภาษีเงินได้

สำหรับไตรมาส 1/2565 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทมีรายได้ภาษีเงินได้เพิ่มขึ้น 1.80 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 78.94 เนื่องจากบริษัทมีภาษีจากสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอดต่อบัญชี ที่คาดว่าจะใช้ประโยชน์ได้ในอนาคตเพิ่มขึ้น

ฐานะทางการเงิน

งบแสดงฐานะทางการเงินของบริษัท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทมี สินทรัพย์รวม 3,989.28 ล้านบาท หนี้สินรวม 2,703.30 ล้านบาท ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม 2.86 ล้านบาทและส่วนของผู้ถือหุ้น บริษัทใหญ่ 1,288.85 ล้านบาท หรือมูลค่าหุ้นตาม 1.18 บาทต่อหุ้น ในขณะที่สิ้นปี 2564 มีสินทรัพย์รวม 3,696.94 ล้านบาท หนี้สินรวม 2,420.06 ล้านบาท ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม 2.86 ล้านบาท และส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ 1,279.74 ล้านบาท หรือมูลค่าหุ้นตามบัญชี 1.18 บาทต่อหุ้น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทมีเงินทุนหมุนเวียนในรูปของเงินสด 590.54 ล้านบาท ซึ่งเพียงพอในการประกอบธุรกิจปัจจุบันและสามารถรองรับการขยายตัวของธุรกิจในอนาคต

โดยการเปลี่ยนแปลงฐานะทางการเงินของบริษัท มีสาระสำคัญดังนี้

- 1) ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทมีสินทรัพย์รวม 3,989.28 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 292.34 ล้านบาท หรือ คิดเป็น ร้อยละ 7.91 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2564
- 2) ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทมีหนี้สินรวม 2,703.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 283.24 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.70 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2564

- 3) ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น 1,285.99 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9.10 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 0.71 เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2564 เนื่องจาก บริษัทมีผลการดำเนินงานเป็นกำไรสุทธิเบ็ดเสร็จ 9.11 ล้านบาท และมีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม ขาดทุน 0.3 ล้านบาท โดยปัจจุบันบริษัทมีทุนชำระแล้ว 815.87 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 1,087.83 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.75 บาท

15.2.4 ปัจจัยความเสี่ยงซึ่งอาจมีผลกระทบต่อกำไรของบริษัทฯ

การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)

สถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ที่ปัจจุบันได้ขยายวงกว้างขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้เกิดการชะลอตัวของเศรษฐกิจ และมีผลกระทบต่อธุรกิจและอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ สถานการณ์ดังกล่าวอาจนำมาซึ่งความไม่แน่นอนและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมของการดำเนินธุรกิจ ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าวและประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ ประมาณการหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง

ความเสี่ยงจากราคาวัตถุดิบสำคัญหรือเคมีภัณฑ์ผันแปรไปตามราคาซื้อขายในตลาดโลก

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจนำเข้าเคมีภัณฑ์ต่างๆ มาขายให้กับลูกค้า ซึ่งเป็นผู้ผลิตและผู้จัดจำหน่ายในประเทศ โดยวัตถุดิบสำคัญหรือเคมีภัณฑ์มีลักษณะเป็นสินค้าโภคภัณฑ์ (Commodity) ที่มีความผันผวนไปตามราคาซื้อขายในตลาดโลกในแต่ละช่วงเวลาที่แตกต่างกัน อันเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่ส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของบริษัทฯ ปัจจุบันราคาซื้อขายวัตถุดิบสำคัญหรือเคมีภัณฑ์ในตลาดโลกมีความผันผวนและเคลื่อนไหวเร็ว บริษัทฯ จึงบริหารความเสี่ยงโดยการกำหนดโครงสร้างราคาเสนอขายจากต้นทุนที่เปลี่ยนแปลงในแต่ละช่วงเวลา รวมถึงบริหารระดับสินค้าคงคลังให้เหมาะสมกับความต้องการของลูกค้าในแต่ละช่วงเวลา เพื่อลดความเสี่ยงจากความผันผวนด้านราคา

ความเสี่ยงจากข้อกำหนดของสัญญาเช่าที่ดินระยะยาว

เนื่องจากการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดจากการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เพื่อประกอบกิจการนำเข้าและจำหน่ายเคมีภัณฑ์ต่างๆ และรวมถึงการขยายธุรกิจด้านโครงการลานประกอบโครงสร้างและระบบท่อ ลานเรือ/ตัดแยกชิ้นส่วนท่อลำเลียง โครงสร้างแท่นขุดเจาะน้ำมัน บนพื้นที่ที่เหลือของบริษัทฯ ซึ่งสัญญาเช่าดังกล่าวทางกนอ. พิจารณาให้เช่าต่อไปได้อีก 30 ปี ตามอัตราค่าเช่าและเงื่อนไขที่ กนอ. ได้ประกาศกำหนด ดังนั้น จึงทำให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงในเรื่องของอัตราค่าเช่าใหม่ที่อาจกระทบต่อต้นทุนและค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ ที่จะเกิดขึ้นในอนาคตภายใน 30 ปีข้างหน้า อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ จัดให้มีการทำประมาณการของอัตราค่าเช่าที่ดินตามประกาศของกนอ. และคอยติดตามประกาศต่างๆ ที่อาจจะเกิดขึ้นใหม่ในอนาคตจากกนอ. อย่างใกล้ชิด

15.3 รายชื่อกรรมการและรายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรก ณ วันที่ปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหุ้น

15.3.1 คณะกรรมการ

ณ วันที่ 4 พฤษภาคม 2565 คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วย กรรมการจำนวน 10 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	พลเอก มนต์รี สังขทรัพย์	ประธานกรรมการ
2.	นาย ณัฐภพ รัตนสุวรรณทวี	ประธานกรรมการบริหาร/รองประธานกรรมการ/ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
3.	นาย ยงยศ ปาละนิติเสนา	กรรมการ
4.	นาย วิบูลย์ รัศมีไพศาล	กรรมการ
5.	นาง บงกช รุ่งกรไพศาล	กรรมการ
6.	นาย กิจจา สมัญญาหิรัญ	กรรมการ
7.	นาย ณัฐพงษ์ รัตนสุวรรณทวี	กรรมการ
8.	นาย เสรี วงษ์มณฑา	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
9.	นางอารีย์ เต็มวัฒนาภักดี	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
10.	นายวีระศักดิ์ สุดัฒทวิบูลย์	กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท ตามหนังสือรับรอง ฉบับลงวันที่ 19 มกราคม 2565 คือ นายณัฐภพ รัตนสุวรรณทวี นายยงยศ ปาละนิติเสนา นางบงกช รุ่งกรไพศาล นายกิจจา สมัญญาหิรัญ หรือ นายณัฐพงษ์ รัตนสุวรรณทวี กรรมการสองในห้าคนลงลายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัท

15.3.2 ผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 7 พฤษภาคม 2565 โดยมีรายชื่อดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว
1. นายณัฐภพ รัตนสุวรรณทวี	690,329,994	63.46
2. บริษัท อินเตอร์ สเปค โกลบอล จำกัด (สำนักงานใหญ่) ^{1/}	176,000,000	16.18
3. BENTAYGA HOLDINGS LTD	86,000,000	7.91
4. นายเอเชีย ภูชนันต์	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. นายสิตมน อังศรรมรัตน์	5,812,661	0.53
9. นายณัฐพงษ์ รัตนสุวรรณทวี	4,741,302	0.44
10. นายอาชวีร์ อังศรรมรัตน์	4,735,900	0.44
รวมผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 อันดับแรก	1,039,097,257	95.51
ผู้ถือหุ้นรายอื่นๆ	48,735,799	4.48
รวม	1,087,833,056	100.00

ที่มา: จากบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด (TSD)

หมายเหตุ: 1/ รายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท อินเตอร์ สเปค โกลบอล จำกัด (สำนักงานใหญ่) ณ วันที่ 30 เมษายน 2565

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว
1. นายธนกร เกษตรสุวรรณ	12,400,000	99.20
2. นางสาวธนพร เกษตรสุวรรณ	50,000	0.40
3. นางสาวอรรฉา เกษตรสุวรรณ	50,000	0.40
รวม	12,500,000	100.00

ที่มา: BOL

15.4 ข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

-ไม่มี-

16. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ เกี่ยวกับความเพียงพอของเงินทุนหมุนเวียน

ในการทำสัญญาเช่าที่ดินเนื้อที่ประมาณ 276 ไร่ 37.16 ตารางวา ในครั้งนี้ การชำระค่าเช่าและวางหลักประกัน เงินสดจำนวนประมาณ 169.53 ล้านบาทในงวดแรกนั้น แหล่งเงินทุนของบริษัทฯ มาจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือของบริษัทฯ ซึ่งมีเพียงพอ โดย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือเท่ากับ 590.34 ล้านบาท และสำหรับการชำระค่าเช่างวดถัดไป บริษัทฯ จะใช้เงินทุนหมุนเวียนภายใน รวมถึงกำไรจากการประกอบกิจการ เพื่อชำระค่าเช่าให้แก่ กนอ. ดังนั้น การเข้าทำรายการครั้งนี้จึงไม่มีผลกระทบต่อความเพียงพอของเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ ในปัจจุบัน

17. คดีหรือข้อเรียกร้องที่มีสาระสำคัญซึ่งอยู่ระหว่างดำเนินการ

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทฯ และบริษัทย่อย ไม่มีคดีหรือข้อเรียกร้องที่มีสาระสำคัญซึ่งอยู่ระหว่างการดำเนินการ

โดยในปี 2564 ที่ผ่านมา บริษัทฯ ทำเรื่องระยอง จำกัด (บริษัทย่อย) ที่ได้หยุดดำเนินการเนื่องจากสัญญาร่วมดำเนินงานระหว่างบริษัทกับกนอ. ได้สิ้นสุดลงจากคำสั่งของศาลล้มละลายกลาง

ภายหลังทุกฝ่ายมีแนวทางที่เห็นชอบร่วมกันในการบริหารจัดการทำเทียบเรือในพื้นที่เดิมของบริษัทย่อย บริษัทฯ ย่อยได้ดำเนินการถอนคำฟ้องหรือคำร้อง เพื่อยุติคดีและข้อพิพาทต่างๆ ที่มีอยู่กับ กนอ. ปัจจุบัน เจ้าหนี้ทั้งหมดได้ดำเนินการขอให้ศาลมีคำสั่งยกเลิกการล้มละลาย ต่อศาลล้มละลายกลาง เมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน 2564 ต่อมา เมื่อวันที่ 7 ธันวาคม 2564 ศาลมีคำสั่งให้ยกเลิกการล้มละลายของบริษัทย่อยโดยได้มีการประกาศยกเลิกการล้มละลายในราชกิจจานุเบกษาในวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2565

18. ผลประโยชน์หรือรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างบริษัทฯ กับกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้น ที่ถือหุ้นทั้งทางตรงหรือทางอ้อมตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป

รายการระหว่างกันระหว่างบริษัทฯ กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 และงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 มีรายละเอียด ดังนี้

ชื่อบริษัท และลักษณะความสัมพันธ์	รายการที่เกี่ยวข้องกัน	31 มี.ค. 65 (พันบาท)	31 มี.ค. 64 (พันบาท)
บริษัท เอ็น พี มาซีน จำกัด	รายได้จากการให้บริการและ รายได้อื่น	48	153
	ค่าบริการ	196	205
บริษัท เอ็นโฮลดิ้ง จำกัด	รายได้จากการให้บริการและ รายได้อื่น	24	-
	ค่าบริการ	1,339	1,062
บริษัท เอส ซี แคริเออร์ จำกัด	รายได้จากการให้บริการและ รายได้อื่น	139	259
	ค่าบริการ	10,473	11,232
บริษัท เอส ซี แมนเนจเม้นท์ จำกัด	รายได้จากการให้บริการและ รายได้อื่น	1,588	2,012
	ค่าบริการ	617	630
บริษัท เอส ซี จี โลจิสติกส์ จำกัด	รายได้จากการให้บริการและ รายได้อื่น	-	18
	ค่าบริการ		
บริษัท เอส ซี ออฟซอร์ เซอร์วิส จำกัด	รายได้จากการให้บริการและ รายได้อื่น	77	-
	ค่าบริการ	2	2

ชื่อบริษัท และลักษณะความสัมพันธ์	รายการที่เกี่ยวข้องกัน	31 มี.ค. 65 (พันบาท)	31 มี.ค. 64 (พันบาท)
มีผู้บริหารร่วมกัน คือ นายณัฐภพ รัตนสุวรรณทวี			
บริษัท ไทยอินเตอร์เนชั่นแนล ดิสคัয়ারด์ จำกัด - มีผู้ถือหุ้นร่วมกัน คือ นายณัฐภพ รัตนสุวรรณทวี ถือหุ้น 1 หุ้น นายณัฐพงษ์ รัตนสุวรรณทวี ถือหุ้น 1 หุ้น - มีกรรมการร่วมกัน คือ นายณัฐภพ รัตนสุวรรณทวี นาง บงกช รุ่งกรไพศาล และนายณัฐพงษ์ รัตนสุวรรณทวี - มีผู้บริหารร่วมกัน คือ นายณัฐภพ รัตนสุวรรณทวี	ซื้อสินทรัพย์	-	3,191
บริษัท ซีนา ออฟฟิศ จำกัด - มีผู้ถือหุ้นร่วมกัน คือ นางบงกช รุ่งกรไพศาลถือหุ้น 1 หุ้น - มีกรรมการร่วมกัน คือ นายณัฐภพ รัตนสุวรรณทวี นาง บงกช รุ่งกรไพศาล และนายณัฐพงษ์ รัตนสุวรรณทวี - มีผู้บริหารร่วมกัน คือ นายณัฐภพ รัตนสุวรรณทวี	รายได้จากการให้บริการและ รายได้อื่น	-	150

ยอดคงเหลือของรายการระหว่างกันระหว่างบริษัทฯ กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีรายละเอียด ดังนี้

ชื่อบริษัท และลักษณะความสัมพันธ์	รายการที่เกี่ยวข้องกัน	31 มี.ค. 65 (พันบาท)	31 ธ.ค. 64 (พันบาท)
บริษัท เคมีคัลส์ แอนด์ อาโรเมติก (ประเทศไทย) จำกัด - มีกรรมการร่วมกัน คือ นายณัฐภพ รัตนสุวรรณทวี นายณัฐพงษ์ รัตนสุวรรณทวี - ผู้บริหารร่วมกัน คือ นายณัฐภพ รัตนสุวรรณทวี	เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ หมุนเวียนอื่น	4,709	4,709
บริษัท เอ็นโฮลดิ้ง จำกัด - มีผู้ถือหุ้นร่วมกัน คือ นายณัฐภพ รัตนสุวรรณทวี ถือหุ้นร้อยละ 99.99 นายณัฐพงษ์ รัตนสุวรรณทวี ถือหุ้น 1 หุ้น นางบงกช รุ่งกรไพศาล ถือหุ้น 1 หุ้น - มีกรรมการร่วมกัน คือ นายณัฐภพ รัตนสุวรรณทวี นางบงกช รุ่งกรไพศาล และนายณัฐพงษ์ รัตนสุวรรณทวี - มีผู้บริหารร่วมกัน คือ นายณัฐภพ รัตนสุวรรณทวี นางบงกช รุ่งกรไพศาล นายณัฐพงษ์ รัตนสุวรรณทวี นางศรินทิพย์ กิตติวงศ์โสภณ นางสาวดุจเดือน บุญเชื้อ	ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ หมุนเวียนอื่น	24	-
	เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ หมุนเวียนอื่น	486	527
	เงินมัดจำ	960	960
บริษัท เอ็น พี มาร์ติน จำกัด - มีผู้ถือหุ้นร่วมกัน คือ นายณัฐภพ รัตนสุวรรณทวี ถือหุ้นร้อยละ 98.33 นายณัฐพงษ์ รัตนสุวรรณทวี ถือหุ้นร้อยละ 1.67 นาง บงกช รุ่งกรไพศาล ถือหุ้น 1 หุ้น - มีกรรมการร่วมกัน คือ พลเอกมนตรี สังขทรัพย์	ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ หมุนเวียนอื่น	76	84
	เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ หมุนเวียนอื่น	75	77
บริษัท เอส ซี แควิเออร์ จำกัด มีกรรมการร่วมกัน คือ นายณัฐภพ รัตนสุวรรณทวี และนายณัฐพงษ์ รัตนสุวรรณทวี	ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ หมุนเวียนอื่น	50	148
	เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ หมุนเวียนอื่น	6,712	7,077

ชื่อบริษัท และลักษณะความสัมพันธ์	รายการที่เกี่ยวข้องกัน	31 มี.ค. 65 (พันบาท)	31 ธ.ค. 64 (พันบาท)
มีผู้บริหารร่วมกัน คือ นายณัฐภาพ รัตนสุวรรณทวี			
บริษัท เอส ซี แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ หมุนเวียนอื่น	1,048	1,157
- มีผู้ถือหุ้นร่วมกัน คือ นายณัฐภาพ รัตนสุวรรณทวี ถือหุ้นร้อยละ 99.35 นายณัฐพงษ์ รัตนสุวรรณทวี ถือหุ้นร้อยละ 0.65 นาง บงกช รุ่งกรไพศาล ถือหุ้น 1 หุ้น - มีกรรมการร่วมกัน คือ นายณัฐภาพ รัตนสุวรรณทวี - นางบงกช รุ่งกรไพศาล นายณัฐพงษ์ รัตนสุวรรณทวี - มีผู้บริหารร่วมกัน คือ นายณัฐภาพ รัตนสุวรรณทวี	เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ หมุนเวียนอื่น	7,362	7,362
บริษัท เอส ซี จี โลจิสติกส์ จำกัด	ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ หมุนเวียนอื่น	12	12
- มีผู้ถือหุ้นร่วมกัน คือ นายณัฐภาพ รัตนสุวรรณทวี ถือหุ้นร้อยละ 99.86 นายณัฐพงษ์ รัตนสุวรรณทวี ถือหุ้นร้อยละ 0.14 นาง บงกช รุ่งกรไพศาล ถือหุ้น 1 หุ้น นายวิบูลย์ วัคมีไพศาล ถือหุ้น 1 หุ้น - มีกรรมการร่วมกัน คือ นายณัฐภาพ รัตนสุวรรณทวี นางบงกช รุ่งกรไพศาล นายณัฐพงษ์ รัตนสุวรรณทวี - มีผู้บริหารร่วมกัน คือ นายณัฐภาพ รัตนสุวรรณทวี			
บริษัท เอส ซี ออฟฟิศ เซอร์วิส จำกัด	เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ หมุนเวียนอื่น	1	1
- มีผู้ถือหุ้นร่วมกัน คือ นายณัฐภาพ รัตนสุวรรณทวี ถือหุ้นร้อยละ 97.67 นายณัฐพงษ์ รัตนสุวรรณทวี ถือหุ้นร้อยละ 2.33 - มีกรรมการร่วมกัน คือ นายณัฐภาพ รัตนสุวรรณทวี นางบงกช รุ่งกรไพศาล นายณัฐพงษ์ รัตนสุวรรณทวี - มีผู้บริหารร่วมกัน คือ นายณัฐภาพ รัตนสุวรรณทวี			
บริษัท ไทยอินเตอร์เนชั่นแนล คีอคาร์ด จำกัด	เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ หมุนเวียนอื่น	640	640
- มีผู้ถือหุ้นร่วมกัน คือ นายณัฐภาพ รัตนสุวรรณทวี ถือหุ้น 1 หุ้น นายณัฐพงษ์ รัตนสุวรรณทวี ถือหุ้น 1 หุ้น - มีกรรมการร่วมกัน คือ นายณัฐภาพ รัตนสุวรรณทวี นางบงกช รุ่งกรไพศาล และนายณัฐพงษ์ รัตนสุวรรณทวี - มีผู้บริหารร่วมกัน คือ นายณัฐภาพ รัตนสุวรรณทวี			
บริษัท ซีนา ออฟฟิศ จำกัด	ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ หมุนเวียนอื่น	82	-
- มีผู้ถือหุ้นร่วมกัน คือ นางบงกช รุ่งกรไพศาล ถือหุ้น 1 หุ้น - มีกรรมการร่วมกัน คือ นายณัฐภาพ รัตนสุวรรณทวี นางบงกช รุ่งกรไพศาล และนายณัฐพงษ์ รัตนสุวรรณทวี - มีผู้บริหารร่วมกัน คือ นายณัฐภาพ รัตนสุวรรณทวี			

19. สรุปสาระของสัญญาที่สำคัญๆ ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทฯ มีสัญญาสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ดังนี้

(1) สัญญาเช่าที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม

คู่สัญญา	:	กนอ.
----------	---	------

รายละเอียดสัญญา	:	เพื่อก่อสร้างอาคารโรงงานและประกอบกิจการอุตสาหกรรมผลิตปุ๋ยเคมีเชิงผสม (Bulk Blending Fertilizer) ที่ไม่มีกระบวนการทางเคมี แอมโมเนีย น้ำ และซื้อมาขายไป ปุ๋ยเคมีทุกชนิด ยิปซัม แอมโมเนีย แอมโมเนีย น้ำ กรดซัลฟริก เป็นต้น
ระยะเวลา	:	30 ปี สิ้นสุดวันที่ 17 กันยายน 2565 ทั้งนี้ ก่อนครบกำหนดสัญญาไม่น้อยกว่า 6 เดือน หากบริษัทฯ ประสงค์เช่าที่ดินต่อไป จะต้องแจ้งความประสงค์ให้ กนอ. ทราบ และ กนอ. จะพิจารณาให้เช่าต่อไปอีก 20 ปี ตามอัตราค่าเช่าและเงื่อนไขที่ กนอ. ได้ประกาศกำหนด โดยเมื่อวันที่ 25 มีนาคม 2565 บริษัทฯ ได้มีหนังสือแจ้งความประสงค์ขอต่อสัญญาเช่าพื้นที่ไปอีก 30 ปี และทาง กนอ. เห็นชอบในการขอต่ออายุการเช่าพื้นที่ของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2565 ทั้งนี้บริษัทฯ ยังคงต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่ กนอ. กำหนด

(2) สัญญาร่วมดำเนินงานเพื่อพัฒนาพื้นที่ก่อสร้างท่าเทียบเรือ

คู่สัญญา	:	กนอ.
รายละเอียดสัญญา	:	เพื่อก่อสร้างท่าเทียบเรือและพื้นที่สนับสนุน จำนวน 60 ไร่ ในเขตอุตสาหกรรมทั่วไปนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด เพื่อเป็นพื้นที่กองเก็บและสัมภาระก่อนส่งไปยังโรงงานในลักษณะท่าเทียบเรือเฉพาะกิจเพื่อใช้ไปกิจการของบริษัทฯ (Dedicated Berth)
ระยะเวลา	:	30 ปี สิ้นสุดวันที่ 29 เมษายน 2569 ทั้งนี้ ก่อนครบกำหนดเวลาดังกล่าวไม่น้อยกว่า 1 ปี บริษัทฯ มีสิทธิยื่นคำขอต่อ กนอ. เพื่อขอให้ กนอ. พิจารณาต่อระยะเวลาการใช้ประโยชน์ในพื้นที่พัฒนาท่าเทียบเรือดังกล่าว โดยบริษัทฯ และ กนอ. จะตกลงในรายละเอียดของระยะเวลาและการให้ผลประโยชน์ตอบแทนการใช้ประโยชน์ดังกล่าวในลำดับถัดไป

20. แบบหนังสือมอบฉันทะให้ผู้ถือหุ้นเลือกออกเสียงลงคะแนนได้ พร้อมเสนอชื่อกรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 ราย เป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น

ปรากฏตามหนังสือมอบฉันทะแบบ ข. สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 5 ของหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2565 ของบริษัทฯ

เอกสาร/หลักฐานเพื่อแสดงสิทธิในการเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2565

ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะสามารถลงทะเบียนและแสดงเอกสารตามที่กำหนดด้านล่างเพื่อเข้าร่วมการประชุมได้ตั้งแต่วันที่ 11.00 น. ของวันพฤหัสบดีที่ 23 มิถุนายน 2565 เป็นต้นไป

1 กรณีเข้าประชุมด้วยตนเอง

- บัตรประจำตัว**ฉบับจริง**ที่ส่วนราชการออกให้ เช่น บัตรประจำตัวประชาชน หนังสือเดินทาง หรือใบอนุญาตขับขี่ เป็นต้น

2 กรณีเข้าประชุมโดยผู้รับมอบฉันทะ

2.1 กรณีบุคคลธรรมดา

- หนังสือมอบฉันทะซึ่งกรอกรายละเอียดครบถ้วนและลงนามโดยผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะ (ติดอากรแสตมป์ 20 บาท)
- สำเนาบัตรประจำตัวของผู้ถือหุ้นที่ส่วนราชการออกให้ เช่น บัตรประจำตัวประชาชน หนังสือเดินทาง หรือใบอนุญาตขับขี่ ซึ่งลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้ถือหุ้น
- บัตรประจำตัว**ฉบับจริง**ของผู้รับมอบฉันทะที่ส่วนราชการออกให้ เช่น บัตรประจำตัวประชาชน หนังสือเดินทาง หรือใบอนุญาตขับขี่ เป็นต้น

2.2 กรณีนิติบุคคลจดทะเบียนในประเทศไทย

- หนังสือมอบฉันทะซึ่งกรอกรายละเอียดครบถ้วนและลงนามโดยผู้มีอำนาจลงนามแทนผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะ พร้อมประทับตราสำคัญ (หากมี) (ติดอากรแสตมป์ 20 บาท)
- สำเนาหนังสือรับรองหรือหนังสือรับรองการจดทะเบียนของผู้ถือหุ้น ซึ่งออกโดยกระทรวงพาณิชย์หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องไม่เกิน 3 เดือนก่อนวันประชุม ซึ่งลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามแทนผู้ถือหุ้น พร้อมประทับตราสำคัญ (หากมี)
- สำเนาบัตรประจำตัวของผู้มีอำนาจลงนามแทนผู้ถือหุ้นที่ส่วนราชการออกให้ เช่น บัตรประจำตัวประชาชน หนังสือเดินทาง หรือใบอนุญาตขับขี่ ซึ่งลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามแทนผู้ถือหุ้น
- บัตรประจำตัว**ฉบับจริง**ของผู้รับมอบฉันทะที่ส่วนราชการออกให้ เช่น บัตรประจำตัวประชาชน หนังสือเดินทาง หรือใบอนุญาตขับขี่ เป็นต้น

2.3 กรณีนิติบุคคลจดทะเบียนในต่างประเทศ

- หนังสือมอบฉันทะซึ่งกรอกรายละเอียดครบถ้วนและลงนามโดยผู้มีอำนาจลงนามแทนผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะ พร้อมประทับตราสำคัญ (หากมี) (ติดอากรแสตมป์ 20 บาท)
- สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนหรือเอกสารจัดตั้งนิติบุคคลของผู้ถือหุ้นที่ออกโดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้องซึ่งระบุชื่อสถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ และรายชื่อและอำนาจลงนามแทนผู้ถือหุ้น ซึ่งผู้มีอำนาจลงนามแทนผู้ถือหุ้นลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง พร้อมประทับตราสำคัญ (หากมี)
- สำเนาบัตรประจำตัวของผู้มีอำนาจลงนามแทนผู้ถือหุ้นที่ส่วนราชการออกให้ เช่น บัตรประจำตัวประชาชน หนังสือเดินทาง หรือใบอนุญาตขับขี่ ซึ่งลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามแทนผู้ถือหุ้น
- บัตรประจำตัว**ฉบับจริง**ของผู้รับมอบฉันทะที่ส่วนราชการออกให้ เช่น บัตรประจำตัวประชาชน หนังสือเดินทาง หรือใบอนุญาตขับขี่ เป็นต้น
- คำแปลภาษาอังกฤษของเอกสารที่มีใช้ภาษาอังกฤษซึ่งลงนามรับรองคำแปลถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามแทนผู้ถือหุ้น

ผู้ถือหุ้นที่ประสงค์จะแต่งตั้งผู้รับมอบฉันทะ สามารถแต่งตั้งกรรมการอิสระของบริษัทเป็นผู้รับมอบฉันทะ โดยรายละเอียดของกรรมการอิสระปรากฏ ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 6

เอกสาร/หลักฐานเพื่อแสดงสิทธิในการเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2565

วิธีนับคะแนนและการประกาศผลคะแนน การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2565

ขั้นตอนการออกเสียงลงคะแนน

1. ก่อนลงมติในแต่ละวาระ ประธานในที่ประชุมจะเปิดโอกาสให้ผู้เข้าร่วมประชุมซักถามในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับวาระนั้นๆ ตามความเหมาะสม โดยขอให้ผู้เข้าร่วมประชุมที่ต้องการซักถามหรือแสดงความคิดเห็นกรุณาแจ้งชื่อและนามสกุลให้ที่ประชุมทราบก่อนซักถามหรือแสดงความคิดเห็นทุกครั้ง
2. การออกเสียงลงคะแนน ประธานในที่ประชุมขอให้ผู้ถือหุ้นออกเสียงลงคะแนนโดยวิธี Against Vote
3. ผู้ถือหุ้นเฉพาะที่ประสงค์จะออกเสียงไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียง ให้ทำเครื่องหมายในช่อง ไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียง ในบัตรลงคะแนน และประธานฯ จะให้เจ้าหน้าที่นำบัตรลงคะแนนของผู้ถือหุ้นไปตรวจนับคะแนนเสียง และประกาศผลคะแนนเสียงให้ที่ประชุมทราบ
4. ผู้ถือหุ้นที่ไม่ออกเสียงลงคะแนนในบัตรลงคะแนนเสียง หรือไม่ส่งบัตรลงคะแนนให้เจ้าหน้าที่ จะถือว่ามิตีเห็นด้วยตามที่ประธานเสนอต่อที่ประชุม บริษัทฯ จะเก็บบัตรลงคะแนนของผู้ถือหุ้นทุกท่านคืนเมื่อเสร็จสิ้นการประชุมเพื่อใช้เป็นหลักฐาน บัตรลงคะแนนที่มาถึงเจ้าหน้าที่นับคะแนน ภายหลังจากที่ได้ประกาศปิดรับบัตรลงคะแนนของระเบียบวาระนั้นๆ แล้วจะถือว่าเป็นบัตรที่เห็นด้วยเท่านั้น

หลักเกณฑ์การนับคะแนนเสียง

1. การออกเสียงลงคะแนนจะกระทำโดยเปิดเผยโดยให้นับหุ้นหนึ่งหุ้นเป็นเสียงหนึ่ง
2. มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะต้องประกอบด้วยเสียงดังต่อไปนี้
 - 2.1 กรณีปกติ ให้ถือเอาเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
 - 2.2 กรณีอื่นๆ ซึ่งมีกฎหมายหรือข้อบังคับบริษัท กำหนดไว้แตกต่างจากกรณีปกติ มติของที่ประชุมจะเป็นตามกฎหมายหรือข้อบังคับนั้นกำหนด ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ระบุไว้ในแต่ละระเบียบวาระในหนังสือเชิญประชุมว่ามติให้แต่ละวาระจะต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงเท่าใด
 - 2.3 ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานมีเสียงชี้ขาดอีกเสียงหนึ่งต่างหากจากในฐานะเป็นผู้ถือหุ้น
 - 2.4 ผู้ถือหุ้นคนใดมีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในวาระประชุมวาระใด ห้ามมิให้ออกเสียงในวาระนั้น และประธานอาจจะเชิญให้ออกนอกที่ประชุมชั่วคราวก็ได้ แต่การออกเสียงเลือกตั้งหรือถอดถอนกรรมการให้ออกเสียงลงคะแนนได้โดยไม่มีข้อห้าม
3. หนังสือมอบฉันทะและบัตรลงคะแนน
 - 3.1 ผู้ถือหุ้นที่มาประชุมด้วยตนเอง และผู้รับมอบฉันทะตามหนังสือมอบฉันทะแบบ ก. และ ข. ต้องออกเสียงลงคะแนนเพียงอย่างใดอย่างหนึ่ง คือ เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย หรือ งดออกเสียง โดยไม่สามารถแบ่งแยกคะแนนเสียงในแต่ละวาระ เฉพาะหนังสือมอบฉันทะแบบ ค. ที่สามารถแบ่งแยกคะแนนเสียงในแต่ละวาระได้
 - 3.2 เจ้าหน้าที่ที่จะแจกบัตรลงคะแนน ณ จุดลงทะเบียนให้เฉพาะ (1) ผู้ถือหุ้นที่มาประชุมด้วยตนเอง (2) ผู้รับมอบฉันทะตามหนังสือมอบฉันทะแบบ ก. และ (3) ผู้รับมอบฉันทะตามหนังสือมอบฉันทะแบบ ข. และ แบบ ค. ในกรณีที่ผู้มอบฉันทะได้ระบุในหนังสือมอบฉันทะ ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนตนได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร โดยไม่ได้รับการลงคะแนนเสียงในหนังสือมอบฉันทะ
4. การนับผลการลงคะแนนเสียงในแต่ละระเบียบวาระ จะนับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นในที่ประชุม เฉพาะที่ออกเสียงไม่เห็นด้วย และ/หรือ งดออกเสียง แล้วนำไปหักออกจากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นในที่ประชุม โดยส่วนที่เหลือจะถือว่าเป็นคะแนนเสียงที่เห็นด้วย

เอกสาร/หลักฐานเพื่อแสดงสิทธิในการเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2565

5. เมื่อเสร็จจากประมวลผลคะแนนแล้ว ประธานที่ประชุมหรือผู้ดำเนินการประชุม จะประกาศผลให้ที่ประชุมทราบการแจ้งผลการลงคะแนนเสียงจะระบุคะแนนเสียง เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง และบัตรเสีย โดยในแต่ละระเบียบวาระจะใช้จำนวนหุ้นของผู้เข้าประชุมล่าสุด
6. หากผู้เข้าร่วมประชุมประสงค์จะออกจากห้องประชุมโดยออกเสียงลงคะแนนไว้ล่วงหน้า โปรดติดต่อเจ้าหน้าที่ เว้นแต่ประสงค์จะให้ถือว่าออกเสียงลงคะแนนเห็นด้วย

หนังสือมอบฉันทะ แบบ ก.

Proxy Form A

เขียนที่ _____
Written at

วันที่ _____ เดือน _____ พ.ศ. _____
Date Month Year

(1) ข้าพเจ้า _____
I/We
อยู่บ้านเลขที่ _____
Address

สัญชาติ _____
Nationality

(2) เป็นผู้ถือหุ้นของ บริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน)
As a shareholder of NFC Public Company Limited

โดยถือหุ้นจำนวนทั้งสิ้นรวม _____ หุ้น และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ _____ เสียง ดังนี้
Holding a total amount of shares and having total voting right of votes as follows:
☐ หุ้นสามัญ _____ หุ้น และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ _____ เสียง
Ordinary share shares and having total voting right of votes
☐ หุ้นบุริมสิทธิ _____ หุ้น และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ _____ เสียง
Preferred share shares and having total voting right of votes

(3) ขอมอบฉันทะให้ (ผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะให้กรรมการอิสระของบริษัท โปรดใช้ข้อมูลตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 6)
Hereby appoint (The shareholder may appoint the Independent Director of the company to be the proxy, please use details in Enclosure No. 6)

1. ชื่อ _____	อายุ _____ ปี	อยู่บ้านเลขที่ _____	
Name _____	age _____	years, residing at _____	
ถนน _____ ตำบล/แขวง _____		อำเภอ/เขต _____	
Road _____	Tambol/Khwaeng _____	Amphur/Khet _____	
จังหวัด _____		รหัสไปรษณีย์ _____	หรือ
Province _____		Postal Code _____	or
2. ชื่อ _____	อายุ _____ ปี	อยู่บ้านเลขที่ _____	
Name _____	age _____	years, residing at _____	
ถนน _____ ตำบล/แขวง _____		อำเภอ/เขต _____	
Road _____	Tambol/Khwaeng _____	Amphur/Khet _____	
จังหวัด _____		รหัสไปรษณีย์ _____	หรือ
Province _____		Postal Code _____	or
3. ชื่อ _____	อายุ _____ ปี	อยู่บ้านเลขที่ _____	
Name _____	age _____	years, residing at _____	
ถนน _____ ตำบล/แขวง _____		อำเภอ/เขต _____	
Road _____	Tambol/Khwaeng _____	Amphur/Khet _____	
จังหวัด _____		รหัสไปรษณีย์ _____	
Province _____		Postal Code _____	

คนใดคนหนึ่งเพียงคนเดียวเป็นผู้แทนของข้าพเจ้าเพื่อเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้า ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2565 ในวันพฤหัสบดีที่ 23 มิถุนายน 2565 เวลา 13.30 – 15.00 น. โดยผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์เพียงรูปแบบเดียว

Anyone of the aboves as my/our Proxy to attend and vote on my/The Extraordinary General Meeting of Shareholders of the Company No. 1/2022 on Thursday, June 23, 2022 from 13.30 – 15.00 via electronic media.

กิจการใดที่ผู้รับมอบฉันทะได้กระทำให้ไปในการประชุม เว้นแต่กรณี que ผู้รับมอบฉันทะไม่ออกเสียงตามที่ข้าพเจ้าระบุในหนังสือมอบฉันทะ ให้ถือเสมือนว่าข้าพเจ้าได้กระทำให้เองทุกประการ

All acts undertaken by the Proxy at this meeting, except the case that the Proxy did not vote as instructed herein, shall be deemed as my/our own act (s) in every respect.

ลงนาม/Signed	_____	ผู้มอบฉันทะ/Grantor
	(_____)	
ลงนาม/Signed	_____	ผู้รับมอบฉันทะ/Proxy
	(_____)	
ลงนาม/Signed	_____	ผู้รับมอบฉันทะ/Proxy
	(_____)	
ลงนาม/Signed	_____	ผู้รับมอบฉันทะ/Proxy
	(_____)	

หมายเหตุ / Remarks

- ผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน ไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหุ้นให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคนเพื่อแยกการลงคะแนนเสียงได้
The voting right has to be assigned to only one Proxy, therefore, this voting right cannot be divided and separately assigned to more than one Proxy.
- โปรดติดอากรแสตมป์ 20.-บาท
- กรุณาแนบสำเนาบัตรประชาชน (ลงนามรับรองความถูกต้อง) ของผู้รับมอบฉันทะพร้อมใบมอบฉันทะฉบับนี้

หนังสือมอบฉันทะ แบบ ข.

Proxy Form B

เขียนที่ _____
Written at

วันที่ _____ เดือน _____ พ.ศ. _____
Date Month Year

(1) ข้าพเจ้า _____
I/We
อยู่บ้านเลขที่ _____
Address

สัญชาติ _____
Nationality

(2) เป็นผู้ถือหุ้นของ **บริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน)**
As a shareholder of **NFC Public Company Limited**

โดยถือหุ้นจำนวนทั้งสิ้นรวม _____ หุ้น และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ _____ เสียง ดังนี้
Holding a total amount of _____ shares and having total voting right of _____ votes as follows:
☐ หุ้นสามัญ _____ หุ้น และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ _____ เสียง
Ordinary share _____ shares and having total voting right of _____ votes
☐ หุ้นบุริมสิทธิ _____ หุ้น และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ _____ เสียง
Preferred share _____ shares and having total voting right of _____ votes

(3) ขอมอบฉันทะให้ (ผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะให้กรรมการอิสระของบริษัท โปรดใช้ข้อมูลตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 6)
Hereby appoint (The shareholder may appoint the Independent Director of the company to be the proxy, please use details in Enclosure No. 6)

1. ชื่อ _____	อายุ _____ ปี	อยู่บ้านเลขที่ _____	
Name _____	age _____	years, residing at _____	
ถนน _____ ตำบล/แขวง _____		อำเภอ/เขต _____	
Road _____	Tambol/Khwaeng _____	Amphur/Khet _____	
จังหวัด _____		รหัสไปรษณีย์ _____	หรือ
Province _____		Postal Code _____	or
2. ชื่อ _____	อายุ _____ ปี	อยู่บ้านเลขที่ _____	
Name _____	age _____	years, residing at _____	
ถนน _____ ตำบล/แขวง _____		อำเภอ/เขต _____	
Road _____	Tambol/Khwaeng _____	Amphur/Khet _____	
จังหวัด _____		รหัสไปรษณีย์ _____	หรือ
Province _____		Postal Code _____	or
3. ชื่อ _____	อายุ _____ ปี	อยู่บ้านเลขที่ _____	
Name _____	age _____	years, residing at _____	
ถนน _____ ตำบล/แขวง _____		อำเภอ/เขต _____	
Road _____	Tambol/Khwaeng _____	Amphur/Khet _____	
จังหวัด _____		รหัสไปรษณีย์ _____	
Province _____		Postal Code _____	

คนใดคนหนึ่งเพียงคนเดียวเป็นผู้แทนของข้าพเจ้าเพื่อเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้า ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2565 ในวันพฤหัสบดีที่ 23 มิถุนายน 2565 เวลา 13.30 – 15.00 น. โดยผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์เพียงรูปแบบเดียว

Anyone of the aboves as my/our Proxy to attend and vote on my/The Extraordinary General Meeting of Shareholders of the Company No. 1/2022 on Thursday, June 23, 2022 from 13.30 – 15.00 via electronic media.

(4) ข้าพเจ้าขอมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมครั้งนี้ ดังนี้

In this Meeting, I/we grant my/our proxy to vote on my/our behalf as follows:

วาระที่ 1

รับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2565

Agenda No. 1

To certify the Minutes of the 2022 Annual General Meeting of Shareholders on April 28, 2022

☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as appropriate in all respects.

☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire as follows:

☐ เห็นด้วย Approve

☐ ไม่เห็นด้วย Disapprove

☐ งดออกเสียง Abstain

วาระที่ 2

พิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการต่อสัญญาเช่าที่ดินของบริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน) กับ การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เป็นระยะเวลา 30 ปี

Agenda No. 2

To consider and approve the entering into the transaction of renewing the land lease agreement of NFC Public Company Limited with the Industrial Estate Authority of Thailand for a period of 30 years.

☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as appropriate in all respects.

☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire as follows:

☐ เห็นด้วย Approve

☐ ไม่เห็นด้วย Disapprove

☐ งดออกเสียง Abstain

วาระที่ 3

เรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

Agenda No. 3

Other business (if any)

☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as appropriate in all respects.

☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire as follows:

☐ เห็นด้วย Approve

☐ ไม่เห็นด้วย Disapprove

☐ งดออกเสียง Abstain

- (5) การลงคะแนนเสียงของผู้รับมอบฉันทะในวาระใดที่ไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะนี้ ให้ถือว่าการลงคะแนนเสียงนั้นไม่ถูกต้องและไม่ใช่เป็นการลงคะแนนเสียงของข้าพเจ้าในฐานะผู้ถือหุ้น
- Voting of the Proxy on any agenda that is not in accordance with my/our instruction stated herein will be regarded as incorrect voting and will not be regarded as a vote of shareholder.
- (6) ในกรณีที่ข้าพเจ้าไม่ได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้ หรือระบุไว้ไม่ชัดเจน หรือในกรณีที่ประชุมมีการพิจารณา หรือลงมติในเรื่องใดนอกเหนือจากเรื่องที่ระบุไว้ข้างต้น รวมถึงกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมข้อเท็จจริงประการใด ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- In case I/We have not stated my/our instruction of how to vote, or such instruction is ambiguous, or in cases this meeting has to consider or approve any other matter other than the items stated herein, as well as there is any change of any fact, the Proxy shall be entitled to freely vote at his/her own discretion.

กิจการใดที่ผู้รับมอบฉันทะได้กระทำไปในการประชุม เว้นแต่กรณีที่ผู้รับมอบฉันทะไม่ออกเสียงตามที่ข้าพเจ้าระบุในหนังสือมอบฉันทะ ให้ถือเสมือนว่าข้าพเจ้าได้กระทำเองทุกประการ

All acts undertaken by the Proxy at this meeting, except the case that the Proxy did not vote as instructed herein, shall be deemed as my/our own act (s) in every respect.

ลงนาม/Signed	_____	ผู้มอบฉันทะ/Grantor
	(_____)	
ลงนาม/Signed	_____	ผู้รับมอบฉันทะ/Proxy
	(_____)	
ลงนาม/Signed	_____	ผู้รับมอบฉันทะ/Proxy
	(_____)	
ลงนาม/Signed	_____	ผู้รับมอบฉันทะ/Proxy
	(_____)	

หมายเหตุ / Remarks

- ผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน ไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหุ้นให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคนเพื่อแยกการลงคะแนนเสียงได้
The voting right has to be assigned to only one Proxy, therefore, this voting right cannot be divided and separately assigned to more than one Proxy.
- วาระเลือกตั้งกรรมการ เลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล
In the agenda regarding election of directors, the entire individual nominated directors, can be elected
- ในกรณีที่มิใช่วาระที่จะพิจารณาในการประชุมมากกว่าวาระที่ระบุไว้ข้างต้น ผู้มอบฉันทะสามารถระบุเพิ่มเติมได้ในใบประกอบแนบหนังสือมอบฉันทะตามแนบ
In the case where there are agenda other than those specified above, additional details may be specified in the Attachment to this Proxy Form B

ใบประจำต่อแบบพิมพ์หนังสือมอบฉันทะแบบ ข.
Attachment to the Proxy Form B.

การมอบฉันทะในฐานะเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน) ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2565 ของบริษัทฯ ในวันพฤหัสบดีที่ 28 เมษายน 2565 เวลา 09.30 น. ณ ห้องประชุม ชั้น 6 อาคาร เอสซี กรุ๊ป เลขที่ 88 ถนนเคออะพาร์คแลนด์ (บางนา-ตราด กม.5) แขวงบางนาเหนือ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย

The appointment of proxy by a shareholder of NFC Public Company Limited , for the Shareholders' Annual General Meeting 2022 to be held on 28 April 2022, at 9.30 hours, at Meeting Room 6th Floor, SC Group Building, No. 88 The Park Land Road (Bangna-Trad KM.5), Bangna Nuea Sub-District, Bangna District, Bangkok, or at any adjournment thereof to any other day, time and venue

☐ วาระที่ _____ เรื่อง _____

Agenda

Subject

- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as appropriate in all respects.
- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire as follows:
- | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| ☐ เห็นด้วย | ☐ ไม่เห็นด้วย | ☐ งดออกเสียง |
| Approve | Disapprove | Abstain |

☐ วาระที่ _____ เรื่อง _____

Agenda

Subject

- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as appropriate in all respects.
- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire as follows:
- | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| ☐ เห็นด้วย | ☐ ไม่เห็นด้วย | ☐ งดออกเสียง |
| Approve | Disapprove | Abstain |

☐ วาระที่ _____ เรื่อง _____

Agenda

Subject

- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as appropriate in all respects.
- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire as follows:
- | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| ☐ เห็นด้วย | ☐ ไม่เห็นด้วย | ☐ งดออกเสียง |
| Approve | Disapprove | Abstain |

☐ วาระที่ _____ เรื่อง เลือกตั้งกรรมการ (ต่อ)

Agenda

Subject Flection of directors (continue).

ชื่อกรรมการ (Director's Name): _____

☐ เห็นด้วย Approve ☐ ไม่เห็นด้วย Disapprove ☐งดออกเสียง Abstain

ชื่อกรรมการ (Director's Name): _____

☐ เห็นด้วย Approve ☐ ไม่เห็นด้วย Disapprove ☐งดออกเสียง Abstain

ชื่อกรรมการ (Director's Name): _____

☐ เห็นด้วย Approve ☐ ไม่เห็นด้วย Disapprove ☐งดออกเสียง Abstain

ชื่อกรรมการ (Director's Name): _____

☐ เห็นด้วย Approve ☐ ไม่เห็นด้วย Disapprove ☐งดออกเสียง Abstain

หนังสือมอบฉันทะ แบบ ค.

Proxy Form C

(แบบที่ใช้เฉพาะกรณีผู้ถือหุ้นเป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้คัสโตเดียน (Custodian)

ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้น)

เขียนที่ _____
Written at

วันที่ _____ เดือน _____ พ.ศ. _____
Date Month Year

(1) ข้าพเจ้า _____
I/We _____ สัญชาติ _____
ในฐานะผู้ประกอบกรธุรกิจเป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้น (Custodian)
ให้กับ _____
As the Custodian for

(2) เป็นผู้ถือหุ้นของ บริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน)
As a shareholder of NFC Public Company Limited
โดยถือหุ้นจำนวนทั้งสิ้นรวม _____ หุ้น และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ _____ เสียง ดังนี้
Holding a total amount of shares and having total voting right of votes as follows:
☐ หุ้นสามัญ _____ หุ้น และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ _____ เสียง
Ordinary share shares and having total voting right of votes
☐ หุ้นบุริมสิทธิ _____ หุ้น และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ _____ เสียง
Preferred share shares and having total voting right of votes

(3) ขอมอบฉันทะให้ (ผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะให้กรรมการอิสระของบริษัท โปรดใช้ข้อมูลตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 6)
Hereby appoint (The shareholder may appoint the Independent Director of the company to be the proxy, please use details in Enclosure No. 6)

1. ชื่อ _____ อายุ _____ ปี อยู่บ้านเลขที่ _____
Name age years, residing at
ถนน _____ ตำบล/แขวง _____ อำเภอ/เขต _____
Road Tambol/Khwaeng Amphur/Khet
จังหวัด _____ รหัสไปรษณีย์ _____ หรือ
Province Postal Code or

2. ชื่อ _____ อายุ _____ ปี อยู่บ้านเลขที่ _____
Name age years, residing at
ถนน _____ ตำบล/แขวง _____ อำเภอ/เขต _____
Road Tambol/Khwaeng Amphur/Khet
จังหวัด _____ รหัสไปรษณีย์ _____ หรือ
Province Postal Code or

3. ชื่อ _____ อายุ _____ ปี อยู่บ้านเลขที่ _____
Name age years, residing at
ถนน _____ ตำบล/แขวง _____ อำเภอ/เขต _____
Road Tambol/Khwaeng Amphur/Khet
จังหวัด _____ รหัสไปรษณีย์ _____ หรือ
Province Postal Code or

คนใดคนหนึ่งเพียงคนเดียวเป็นผู้แทนของข้าพเจ้าเพื่อเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้า ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2565 ของบริษัทฯ ในวันที่ 28 เมษายน 2565 เวลา 09.30 น. ณ ห้องประชุม ชั้น 6 อาคาร เอสซี กรุ๊ป เลขที่ 88 ถนนเดอะพาร์คแลนด์ (บางนา-ตราด กม. 5) แขวงบางนาเหนือ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร หรือที่แจ้งเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย

Anyone of the aboves as my/our Proxy to attend and vote on my/our behalf at the Shareholders' Annual General Meeting 2021 to be held on 28 April 2022, at 9.30 hours, at Meeting Room 6th Floor, SC Group Building, No. 88 The Park Land Road (Bangna-Trad KM.5), Bangna Nuea Sub-District, Bangna District, Bangkok, or at any adjournment thereof to any other day, time and venue.

(4) ข้าพเจ้าขอมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมครั้งนี้ ดังนี้

In this Meeting, I/we grant my/our proxy to vote on my/our behalf as follows:

วาระที่ 1

รับรองรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2565

Agenda No. 1

To certify the Minutes of the 2022 Annual General Meeting of Shareholders on April 28, 2022

☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as appropriate in all respects.

☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire as follows:

☐ เห็นด้วย Approve

☐ ไม่เห็นด้วย Disapprove

☐ งดออกเสียง Abstain

วาระที่ 2

พิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการต่อสัญญาเช่าที่ดินของบริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน) กับ การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เป็นระยะเวลา 30 ปี

Agenda No. 2

To consider and approve the entering into the transaction of renewing the land lease agreement of NFC Public Company Limited with the Industrial Estate Authority of Thailand for a period of 30 years.

☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as appropriate in all respects.

☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire as follows:

☐ เห็นด้วย Approve

☐ ไม่เห็นด้วย Disapprove

☐ งดออกเสียง Abstain

วาระที่ 3

เรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

Agenda No. 3

Other business (if any)

☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as appropriate in all respects.

☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire as follows:

☐ เห็นด้วย Approve

☐ ไม่เห็นด้วย Disapprove

☐ งดออกเสียง Abstain

ข้อมูลเกี่ยวกับประวัติกรรมการอิสระ (ผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น)

1. เป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน พนักงาน ลูกจ้าง หรือที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ : ไม่เป็น
2. เป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพ (เช่น ผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษากฎหมาย) : ไม่เป็น
3. มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจที่นัยสำคัญ อันอาจมีผลทำให้ไม่สามารถทำหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ : ไม่มี

ข้อมูลการถือหุ้นใน บริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน) : ไม่มี (ข้อมูล ณ 5 มีนาคม 2564)

ที่อยู่ติดต่อ : บริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน) เลขที่ 88 อาคาร เอส ซี กรู๊ป ชั้น 3 ถนนเคอะพาร์คแลนด์ แขวงบางนาเหนือ
เขตบางนา กรุงเทพมหานคร 10260

ข้อมูลเกี่ยวกับประวัติกรรมการอิสระ (ผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น)

1. นายวีระศักดิ์ สุตันทวิบูลย์

อายุ : 64 ปี
ตำแหน่งในบริษัท : กรรมการตรวจสอบ
: ประธานกรรมการตรวจสอบ
: กรรมการบริหารความเสี่ยง



การมีส่วนได้เสียกับบริษัท / บริษัทใหญ่ / บริษัทย่อย / บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในปัจจุบันหรือในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา : เป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน พนักงาน ลูกจ้าง หรือที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ : ไม่เป็น
: เป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพ (เช่น ผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษากฎหมาย) : ไม่เป็น
: มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจที่มีนัยสำคัญ อันอาจมีผลทำให้ไม่สามารถทำหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ : ไม่มี

ข้อมูลการถือหุ้นในบริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน) : จำนวน 1,277,000 หุ้น (ข้อมูล ณ 24 พฤษภาคม 2565) คิดเป็นร้อยละ 0.12 ของหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด

2. ดร.เสรี วงษ์มณฑา

อายุ : 73 ปี
ตำแหน่งในบริษัท : กรรมการอิสระ
: กรรมการตรวจสอบ



การมีส่วนได้เสียกับบริษัท / บริษัทใหญ่ / บริษัทย่อย / บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในปัจจุบันหรือในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา : เป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน พนักงาน ลูกจ้าง หรือที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ : ไม่เป็น
: เป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพ (เช่น ผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษากฎหมาย) : ไม่เป็น
: มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจที่มีนัยสำคัญ อันอาจมีผลทำให้ไม่สามารถทำหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ : ไม่มี

ข้อมูลการถือหุ้นในบริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน) : จำนวน 63 หุ้น (ข้อมูล ณ 5 มีนาคม 2564) คิดเป็นร้อยละ 0.01 ของหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด

ข้อมูลเกี่ยวกับประวัติกรรมการอิสระ (ผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น)

3. นางอารีย์ เต็มวัฒนาภักดี

อายุ : 59 ปี
ตำแหน่งในบริษัท : กรรมการอิสระ
: กรรมการตรวจสอบ



การมีส่วนได้เสียกับบริษัท / บริษัท : เป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน พนักงาน ลูกจ้าง หรือที่ปรึกษาที่
ใหญ่ / บริษัทย่อย / บริษัทร่วม ได้รับเงินเดือนประจำ : ไม่เป็น
หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง : เป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพ (เช่น ผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษากฎหมาย) : ไม่เป็น
ในปัจจุบันหรือในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา : มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจที่มียุทธศาสตร์ อันอาจมีผลทำให้ไม่สามารถทำหน้าที่ได้
อย่างเป็นอิสระ : ไม่มี

ข้อมูลการถือหุ้นใน บริษัท เอ็น : ไม่มี
เอฟซี จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ในการจัดส่งหนังสือมอบ : เลขานุการบริษัท, สำนักกรรมการ
ฉันทะ บริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 88 อาคาร เอส ซี กรุ๊ป ชั้น 3 ถนนเดอะพาร์คแลนด์ แขวงบางนาเหนือ
เขตบางนา กรุงเทพมหานคร 10260
(หนังสือมอบฉันทะสำหรับการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2565)

ข้อบังคับ (เฉพาะข้อที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผู้ถือหุ้น)

ของ

บริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน)

บทที่ 4 – การประชุมผู้ถือหุ้น

32. คณะกรรมการต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเป็นการประชุมสามัญประจำปี ภายในสี่เดือนนับแต่วันสิ้นสุดของรอบปีบัญชีของบริษัท

การประชุมผู้ถือหุ้นคราวอื่นนอกจากที่กล่าวมาแล้วให้เรียกว่าการประชุมวิสามัญ

คณะกรรมการจะเรียกประชุมผู้ถือหุ้นเป็นการประชุมวิสามัญเมื่อใดก็ได้แต่จะเห็นสมควร ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งหรือหลายคนซึ่งมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมดจะเข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้คณะกรรมการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นเป็นการประชุมวิสามัญเมื่อใดก็ได้ แต่ต้องระบุเรื่องและเหตุผลในการที่ขอให้เรียกประชุมไว้ให้ชัดเจนในหนังสือดังกล่าวด้วย ในกรณีเช่นนี้ คณะกรรมการต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นภายในภายใน 45 วันนับแต่วันได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้น

33. ในการเรียกประชุมผู้ถือหุ้น ให้คณะกรรมการจัดทำหนังสือนัดประชุม ระบุสถานที่ วันและเวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุม พร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควรโดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณาแล้วแต่กรณีรวมทั้งความเห็นของคณะกรรมการในเรื่องดังกล่าว และจัดส่งให้ผู้ถือหุ้น และนายทะเบียนทราบไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนวันประชุม ทั้งนี้ ให้โฆษณาคำบอกกล่าวนัดประชุมในหนังสือพิมพ์ติดต่อกันสามวัน โดยโฆษณาไม่น้อยกว่าสามวันก่อนวันประชุมด้วย

สถานที่ที่จะใช้ประชุมตามวรรคหนึ่งให้อยู่ในท้องที่อันเป็นที่ตั้งของสำนักงานใหญ่ของบริษัทหรือสำนักงานสาขา หรือสถานที่อื่นใดตามที่คณะกรรมการจะกำหนด

34. ในการประชุมผู้ถือหุ้นต้องมีผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น (ถ้ามี) มาประชุมไม่น้อยกว่ายี่สิบห้าคน หรือไม่น้อยกว่าหนึ่งในสิบของจำนวนผู้ถือหุ้นทั้งหมด และต้องมีหุ้นนับรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม

35. การประชุมผู้ถือหุ้นครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วหนึ่งชั่วโมง จำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในข้อ 34 หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นนั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นร้องขอ การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหุ้นนั้นมีใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นร้องขอ ก็ให้นัดประชุมใหม่และส่งหนังสือนัดประชุมไปยังผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

36. ประธานกรรมการเป็นประธานของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ในกรณีที่ประธานกรรมการไม่อยู่ในที่ประชุม หรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ถ้ามีรองประธานกรรมการให้รองประธานกรรมการเป็นประธาน ถ้าไม่มีรองประธานกรรมการ หรือมีแต่ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมเลือกผู้ถือหุ้นคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม

ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีหน้าที่ควบคุมการประชุมให้เป็นไปตามข้อบังคับของบริษัทว่าด้วยการประชุม ในการนี้ต้องดำเนินการประชุมให้เป็นไปตามลำดับระเบียบวาระที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุมเว้นแต่ที่ประชุมจะมีมติให้เปลี่ยนลำดับระเบียบวาระด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสองในสามของจำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุม

เมื่อที่ประชุมพิจารณาเสร็จตามวาระหนึ่งแล้วผู้ถือหุ้นซึ่งมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด จะขอให้ที่ประชุมพิจารณาเรื่องอื่น นอกจากที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุมอีกก็ได้

ในกรณีที่ที่ประชุมพิจารณาเรื่องตามระเบียบวาระไม่เสร็จตามวาระหนึ่ง หรือพิจารณาเรื่องที่ผู้ถือหุ้นเสนอไม่เสร็จตามวาระสองแล้วแต่กรณี และจำเป็นต้องเลื่อนการพิจารณาให้ที่ประชุมกำหนดสถานที่วันและเวลาที่ประชุมครั้งต่อไป และให้คณะกรรมการส่งหนังสือนัดประชุมระบุ สถานที่ วัน เวลา และระเบียบวาระการประชุมไปยังผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนวันประชุม ทั้งนี้ ให้โฆษณาคำบอกกล่าวนัดประชุมในหนังสือพิมพ์ติดต่อกันสามวัน โดยโฆษณาไม่น้อยกว่าสามวันก่อนการประชุมด้วย

37. ผู้ถือหุ้นทุกคนมีสิทธิจะเข้าร่วมประชุมในที่ประชุมผู้ถือหุ้น ไม่ว่าจะเป็นการประชุมผู้ถือหุ้นชนิดใดคราวใด
38. ผู้ถือหุ้นจะมอบฉันทะให้บุคคลอื่นซึ่งบรรลุนิติภาวะแล้วเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมผู้ถือหุ้นแทนตนก็ได้ และผู้รับมอบฉันทะต้องยื่นหนังสือมอบฉันทะต่อประธานคณะกรรมการหรือผู้ที่ประธานคณะกรรมการกำหนด ณ สถานที่ประชุมก่อนผู้รับมอบฉันทะเข้าประชุม หนังสือมอบฉันทะต้องทำตามแบบที่นายทะเบียนตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัดกำหนด
39. ผู้ถือหุ้นคนใดมีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องใด ซึ่งที่ประชุมจะได้ลงมติ ผู้นั้นไม่มีสิทธิจะออกเสียงลงคะแนนด้วยในข้อนั้น นอกจากการออกเสียงลงคะแนนเลือกตั้งกรรมการ
40. ในการออกเสียงลงคะแนนให้หุ้นหนึ่งหุ้นเป็นหนึ่งเสียง มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นนั้นให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้
- (1) ในกรณีปกติให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ถ้ามีคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกหนึ่งเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด
 - (2) ในกรณิดังต่อไปนี้ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
 - ก. การขายหรือโอนกิจการของบริษัททั้งหมดหรือแต่บางส่วนที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่น
 - ข. การซื้อหรือรับโอนกิจการของบริษัทมหาชนจำกัดอื่นหรือบริษัทเอกชนมาเป็นของบริษัท

- ค. การทำ แก้ไข หรือเลิกสัญญาเกี่ยวกับการให้เช่ากิจการของบริษัททั้งหมด หรือบางส่วนที่สำคัญ การมอบหมายให้บุคคลอื่นเข้าจัดการธุรกิจของบริษัทหรือการรวมกิจการกับบุคคลอื่นโดยมีวัตถุประสงค์จะแบ่งกำไรขาดทุนกัน
- ง. การแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิ หรือข้อบังคับของบริษัท
- จ. การเพิ่มทุน หรือลดทุนของบริษัท
- ฉ. การออกหุ้นกู้ของบริษัท
- ช. การควบหรือเลิกบริษัท

41. การประชุมสามัญประจำปีเพื่อพิจารณากิจการเหล่านี้ คือ

- (1) รายงานกิจการของบริษัทในรอบปีที่ผ่านมา
- (2) พิจารณานุมัติงบดุลและบัญชีกำไรขาดทุน
- (3) พิจารณาจัดสรรกำไร
- (4) พิจารณาเลือกตั้งกรรมการใหม่แทนกรรมการที่ต้องออกตามวาระ
- (5) พิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าสอบบัญชีของบริษัท
- (6) พิจารณาเรื่องอื่นๆ

บริษัทฯ ขอแจ้งข้อปฏิบัติสำหรับการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) ดังนี้

ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะที่ประสงค์เข้าร่วมประชุม E-AGM สามารถแจ้งความประสงค์โดย นำส่งเอกสารแสดงตัวตน เพื่อยืนยันสิทธิเข้าร่วมประชุม E-AGM ผ่านระบบนำส่งเอกสาร (Pre-Registration) เพื่อระบุตัวตน โดยเข้าไปที่

<https://nfc.foqus.vc/registration/>

หรือสแกน QR Code เพื่อเข้าสู่ระบบ



โดยระบบจะเปิดให้ดำเนินการ ตั้งแต่วันที่ 9 – 22 มิถุนายน 2565

- เมื่อเข้าสู่ระบบแล้ว ให้ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะ กรอกข้อมูลตามที่ระบบแสดง (โดยข้อมูลที่กรอกในระบบต้อง ตรงกันกับข้อมูล ณ วัน Record Date จากบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด) เช่น

- เลขทะเบียนผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์
- เลขบัตรประชาชน / เลขหนังสือเดินทาง / เลขทะเบียนนิติบุคคล
- อีเมลที่ใช้สำหรับการรับ WebLink ในการเข้าสู่การประชุม E-AGM ชื่อผู้ใช้ (Username) และ รหัสผ่าน (Password) สำหรับการเข้าร่วมประชุม E-AGM
- หมายเลขโทรศัพท์
- แนบเอกสารเพิ่มเติม ตามกรณี ดังนี้

กรณีเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง	กรณีมอบฉันทะให้บุคคลอื่น / นิติบุคคล ที่ไม่ใช่ กรรมการอิสระของบริษัทฯ
ตามเอกสารแนบ <u>สิ่งที่ส่งมาด้วย 10</u> และเอกสารฉบับจริง ให้ส่งทางไปรษณีย์	ตามเอกสารแนบ <u>สิ่งที่ส่งมาด้วย 10</u> และเอกสารฉบับจริง ให้ส่งทางไปรษณีย์

- เมื่อบริษัทฯ ได้รับเอกสารตามข้อ 1 จากผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะ บริษัทฯ จะดำเนินการตรวจสอบเอกสารเพื่อยืนยันสิทธิเข้าร่วมประชุม โดยเมื่อผ่านการตรวจสอบสิทธิแล้ว ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะจะได้รับอีเมลแจ้งรายละเอียด ดังนี้

- ชื่อผู้ใช้ (Username) และ รหัสผ่าน (Password)

- WebLink ในการเข้าสู่ระบบการประชุม E-AGM
- คู่มือการใช้งานระบบ

ในกรณีที่ ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะไม่ได้รับการอนุมัติ ท่านจะได้รับอีเมลแจ้งสาเหตุ และสามารถยื่นเอกสารเพิ่มเติมหรือนำส่งเอกสารที่ได้รับการแก้ไขเพิ่มเติมได้

3. ทั้งนี้ ขอให้ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะ เก็บรักษาชื่อผู้ใช้ (Username) และรหัสผู้ใช้ (Password) ไว้เป็นความลับ ไม่เปิดเผยแก่ผู้อื่น และในกรณีที่ชื่อผู้ใช้ (Username) และรหัสผู้ใช้ (Password) ของท่านสูญหาย หรือยังไม่ได้รับภายในวันที่ 20 มิถุนายน 2565 กรุณาติดต่อบริษัทฯ โดยทันที
4. ขอให้ท่านศึกษาคู่มือวิธีการใช้งานระบบการประชุม E-AGM ที่บริษัทฯ ได้ส่งให้ท่านทางอีเมล (e-mail) โดยละเอียด ทั้งนี้ ระบบจะเปิดให้ท่านลงทะเบียนเข้าร่วมประชุมล่วงหน้า 1 ชั่วโมง ก่อนเริ่มการประชุม อย่างไรก็ตาม การถ่ายทอดสดการประชุมจะเริ่มในเวลา 13.30 น. เท่านั้น
5. สำหรับวิธีการลงคะแนนระหว่างการประชุม E-AGM ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะสามารถลงคะแนนในแต่ละวาระได้ โดยลงคะแนน “เห็นด้วย” หรือ “ไม่เห็นด้วย” หรือ “งดออกเสียง” กรณีที่ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะไม่ลงคะแนนสำหรับวาระใด ๆ ระบบจะนับคะแนนของท่านเป็น “เห็นด้วย” โดยอัตโนมัติ
6. กรณีที่ท่านประสบปัญหาทางด้านเทคนิคในการใช้ระบบการประชุม E-AGM ก่อนการประชุม หรือระหว่างการประชุม กรุณาติดต่อ Quidlab ซึ่งเป็นผู้ให้บริการระบบการประชุม E-AGM ของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ จะระบุช่องทางการติดต่อ Quidlab ไว้ในอีเมลที่ได้ส่งชื่อผู้ใช้ (Username) และรหัสผู้ใช้ (Password) ให้ท่าน

แบบฟอร์มลงทะเบียนสำหรับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM)

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....สัญชาติ.....อยู่บ้านเลขที่.....

ถนน.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....

จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....โทรศัพท์มือถือ.....

เลขทะเบียนผู้ถือหุ้น.....เป็นผู้ถือหุ้นของ บมจ.

โดยถือหุ้นจำนวนทั้งสิ้นรวม.....หุ้น

ข้าพเจ้าขอยืนยันว่าจะเข้าร่วมประชุมและลงมติในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2565 ซึ่งจะจัดขึ้นในรูปแบบผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) ในวันที่ 23 มิถุนายน 2565 เวลา 13.30 น. โดย;

☐ เข้าร่วมประชุม E-AGM ด้วยตนเอง และขอให้บริษัทส่งชื่อผู้ใช้ (Username) รหัสผู้ใช้ (Password) พร้อมเว็บลิงค์ (Web Link) เพื่อเข้าร่วมประชุม มาที่e-mail).....

☐ มอบฉันทะให้นาย/นาง/นางสาว.....

เข้าร่วมประชุมแทน และขอให้บริษัทส่งชื่อผู้ใช้ (Username) รหัสผู้ใช้ (Password) พร้อมเว็บลิงค์ (Web Link) เพื่อเข้าร่วมประชุมมาให้ผู้รับมอบฉันทะที่อีเมล (e-mail).....

ลงชื่อผู้ถือหุ้น

(.....)

ลงชื่อผู้รับมอบฉันทะ

(.....)

หมายเหตุ:

กรุณาส่ง “แบบฟอร์มลงทะเบียนสำหรับการประชุมผู้ถือหุ้นผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM)” ที่กรอกข้อมูลครบถ้วน พร้อมแนบเอกสารยืนยันตัวตนตามที่กำหนดใน “ข้อปฏิบัติสำหรับการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) และการมอบฉันทะ” มาให้บริษัทภายใน **วันที่ 22 มิถุนายน 2565** ผ่านช่องทางต่อไปนี้

• **ช่องทาง Email :** secretaryoffice@nfc.co.th หรือ

• **ช่องทางไปรษณีย์ :**

สำนักเลขานุการบริษัท

บริษัท เอ็น เอฟ ซี จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 88 อาคารเอสซี กรุ๊ป ถนนเดอะพาราดแลนด์ (บางนา-ตราด กม.5) แขวงบางนาเหนือ เขตบางนา

กรุงเทพฯ 10260

ในกรณีที่ยังไม่ได้รับ Username และ Password ภายในวันที่ 22 มิถุนายน 2565 กรุณาติดต่อบริษัทฯ ทาง อีเมล:

Natthawat@nfc.co.th