



ที่ NFC 044/2565

13 พฤษภาคม 2565

เรื่อง กำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2565 ของบริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน) และการเข้าทำสัญญาต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย สารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน)

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 3/2565 ได้มีการประชุมเมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม 2565 นั้น บริษัทฯ ขอแจ้งมติที่ประชุมคณะกรรมการที่สำคัญ ดังนี้

- อนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าทำสัญญาต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด (“การเข้าทำสัญญาเช่าที่ดิน”) กับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (“กนอ.”) สำหรับหมายเลขแปลงที่ดิน I-20/1 เขตอุตสาหกรรมทั่วไป เนื้อที่ประมาณ 276 ไร่ -0- งาน 37.16 ตารางวา ต่อไปอีก 30 ปี เพื่อให้บริษัทฯ สามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างต่อเนื่องในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น ถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯจดทะเบียน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทฯจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”) โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 98.30 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน และจัดเป็นรายการประเภทที่ 1 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ 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

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้แต่งตั้งให้บริษัทหลักทรัพย์ ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่อยู่ในบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นต่อการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าว



โดยรายละเอียดของการเข้าทำสัญญาต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด ซึ่งเป็นการทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ปรากฏตามสารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน)

2. กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2565 ของบริษัทฯ (Record Date) ในวันที่ ในวันที่ 27 พฤษภาคม 2565

3. อนุมัติการเรียกและกำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2565 ซึ่งกำหนดในวันพฤหัสบดีที่ 23 มิถุนายน 2565 เวลา 13.30 – 15.00 น. โดยผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์เพียงรูปแบบเดียว (ไม่มีห้องประชุม เพื่อป้องกันการแพร่ระบาดของเชื้อโควิด-19) ตามระเบียบวาระดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 รับรองรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2565

วาระที่ 2 พิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการต่อสัญญาเช่าที่ดินของบริษัท เอ็น เอฟ ซี จำกัด (มหาชน) กับ การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เป็นระยะเวลา 30 ปี

4. วาระที่ 3 เรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

บริษัทฯ ขอเรียนให้ทราบว่า การจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2565 จะจัดในรูปแบบเป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (Virtual Meeting) เพื่อให้เป็นไปตามมาตรการป้องกันโควิด 19 โดยวิธีการและแนวทางการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ บริษัทฯ จะแจ้งรายละเอียดให้ทราบอีกครั้งหนึ่ง บริษัทฯ จะเผยแพร่หนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2565 ฉบับเต็ม พร้อมทั้งเอกสารประกอบการประชุมบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ทั้งนี้ หากผู้ถือหุ้นท่านใดมีคำถามเกี่ยวกับการประชุม สามารถส่งมาล่วงหน้าได้ที่อีเมลล์ matthawat@nfc.co.th

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและเผยแพร่ต่อประชาชนและนักลงทุนต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นางบงกช รุ่งกรไพศาล)

รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ ด้านกิจการองค์กร

บริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน)

**สารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของ
บริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน)**

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 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 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 และบริษัทฯ ไม่มีรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์อื่นในช่วงระหว่าง 6 เดือนที่ผ่านมา ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่เปิดเผยข้อมูลตามสารสนเทศที่กำหนด แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อการทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ โดยต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนโดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

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) (“บริษัทฯ”)
ผู้ให้เช่า : การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (“กนอ.”)
ความสัมพันธ์ : ไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

2.2 ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง

- ผู้ว่าจ้าง : บริษัท เอ็นเอฟซี จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”)
ผู้รับจ้าง : ผู้ประกอบการที่ไม่เข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ
ความสัมพันธ์ : ไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ และการคำนวณขนาดรายการ

3.1 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

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 ลานเรือ/ตัดแยกชิ้นส่วนท่อ ลำเลียง โครงสร้างแท่นขุดเจาะน้ำมัน บนพื้นที่ที่เหลือ เนื่องจากกิจการดังกล่าวมีแนวโน้มขยายตัวจากการขยายตัวของตลาดโลกและภูมิภาค โดยเฉพาะลานประกอบโครงสร้างและระบบท่อ ที่มีการประกอบโครงสร้างขนาดใหญ่ ขนถ่ายผ่านท่าเรือเพื่อส่งออกไปยังต่างประเทศ (Module Construction, Fabrication, Assembly and Installation) รวมทั้งการซ่อมบำรุงและปรับปรุง โครงสร้างและระบบท่อ (Module Maintenance, Modification and Improvement) ซึ่งมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นตามการพัฒนาของเทคโนโลยี ทั้งในส่วนของการผลิตปิโตรเลียม รวมทั้งก๊าซธรรมชาติ และพลังงานทดแทน เช่น กังหันลมขนาดใหญ่ เป็นต้น ซึ่งจะช่วยส่งเสริมอุตสาหกรรมต่อเนื่องภายในประเทศ รวมทั้งการจ้างงานและการกระจายรายได้สู่ชุมชน

3.2 การคำนวณขนาดรายการ

รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์มีดังนี้

เกณฑ์การคำนวณ	การคำนวณ
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ	$= \frac{(\text{NTA ของเงินลงทุนในบริษัท} \times \text{สัดส่วนที่ได้มาหรือจำหน่ายไป}) \times 100}{\text{NTA ของบริษัทจดทะเบียน}}$ <p>= ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากไม่มีการซื้อหุ้นในกิจการ</p>
2. เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	$= \frac{(\text{กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของเงินลงทุนในบริษัท} \times \text{สัดส่วนที่ซื้อหรือขาย}) \times 100}{\text{กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของบริษัทจดทะเบียน}}$ <p>= ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากไม่มีการซื้อหุ้นในกิจการ</p>
3. เกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน	$= \frac{\text{มูลค่าที่จ่ายหรือได้รับ}^1}{\text{มูลค่าที่จ่ายหรือได้รับ}^1} \times 100$

สินทรัพย์รวมของบริษัท^{2/}

3,921.43 ล้านบาท x 100

3,989.28 ล้านบาท

= ร้อยละ 98.30

4. เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุนที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์ = $\frac{\text{จำนวนหุ้นทุนที่บริษัท ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์} \times 100}{\text{จำนวนหุ้นที่ชำระแล้วของบริษัท}}$
- ค่าสินทรัพย์ = ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากไม่มีการออกหุ้นเพื่อชำระมูลค่าสินทรัพย์

หมายเหตุ: 1/ มูลค่าที่จ่าย เท่ากับ 3,921.43 ล้านบาท ประกอบด้วย

2/ อ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565

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

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

4. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา

บริษัท จะเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด กับกนอ. 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 2 ต่อปี ตั้งแต่ปี 2569 เป็นต้นไป

5.2 เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ารวมสิ่งตอบแทน

อัตราค่าเช่าเป็นอัตราที่กำหนดโดยกนอ. ซึ่งเป็นอัตราเดียวกันกับผู้ประกอบการหรือผู้เช่ารายอื่นที่ทำสัญญาเช่าที่ดินหรือต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุดกับกนอ. ทุกราย

5.3 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

6. มูลค่าของสินทรัพย์ที่ได้มา

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

7. แหล่งเงินทุนที่ใช้

ในการเข้าทำรายการดังกล่าว บริษัทฯ จะใช้แหล่งเงินทุนจากกระแสเงินสดภายในของบริษัทฯ และ/หรือ จะจัดหาแหล่งเงินทุนต่างๆ ตามความจำเป็นและเหมาะสม เช่น การจัดหาเงินกู้จากสถาบันการเงิน เป็นต้น

8. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการ

- 1) การเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินกับกนอ. ในครั้งนี้ จะทำให้บริษัทฯ สามารถประกอบธุรกิจหลักในปัจจุบันของบริษัทฯ 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 โดยมุ่งเน้นไปยังธุรกิจที่สนับสนุนการดำเนินธุรกิจหลักและส่งเสริมให้เกิดการใช้ประโยชน์สินทรัพย์หลักของบริษัทฯ ในปัจจุบันให้เกิดประโยชน์สูงสุด และสามารถต่อยอดธุรกิจปัจจุบันเพื่อสร้างศักยภาพในการแข่งขันและสร้างโอกาสในการเติบโตของบริษัทฯ ในระยะยาว
- 3) หากบริษัทฯ ไม่ต่ออายุสัญญาเช่าบนพื้นที่เช่าเดิมดังกล่าว บริษัทฯ จะต้องหาพื้นที่อื่นทดแทนเพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจ โดยจะต้องมีการการลงทุนเพิ่มเติมอีกเป็นจำนวนมากหากบริษัทฯ ย้ายฐานในการประกอบธุรกิจไปในพื้นที่อื่น

9. เงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

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

นอกจากนี้ บริษัทฯ ต้องได้รับการอนุมัติจากการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (“กนอ.”) สำหรับการทำสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว โดยบริษัทฯ จะต้องทำนิติกรรมและปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ กนอ. กำหนด ทั้งนี้ กนอ. ได้มีหนังสือเห็นชอบในความประสงค์ในการดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวของบริษัทฯ เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

10. ความเห็นของกรรมการบริษัทที่เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2565 ได้พิจารณาข้อเสนอในการเข้าทำรายการและข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องแล้ว

คณะกรรมการบริษัท มีความเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นการเข้าทำรายการที่สมเหตุสมผล มีความเหมาะสมและเป็นประโยชน์ ช่วยสร้างรายได้ ผลตอบแทนและมูลค่าเพิ่มให้กับทั้งบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น จึงเห็นชอบที่จะนำเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้พิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้

11. ความเห็นของกรรมการตรวจสอบ และ/หรือกรรมการบริษัท ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณารายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้อย่างละเอียดรอบคอบแล้ว จึงเห็นควรนำเสนอคณะกรรมการบริษัท พิจารณา ทั้งนี้ ความเห็นของกรรมการตรวจสอบไม่แตกต่างจากคณะกรรมการบริษัท แต่อย่างใด