

ที่ world 03-08/2566

21 มีนาคม 2566

เรื่อง การจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของเงินลงทุนร้อยละ 48.99 ในบริษัทย่อย และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เอกสารแนบ 1. สารสนเทศการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของเงินลงทุนร้อยละ 48.99 ในบริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 2/2566 ประชุมเมื่อวันที่ 21 มีนาคม พ.ศ. 2566 เวลา 17.00 น. ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (Yealink) ณ ห้องประชุม บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ได้มีมติอนุมัติให้เสนอขายบริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด โดยมีข้อสรุปได้ดังนี้

1. บริษัทฯ จะเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายหุ้น (“สัญญา”) ลงวันที่ภายใน 31 มีนาคม 2566 กับ NauticAWT Limited (“ผู้ซื้อ”) ในการเสนอขายหุ้นของบริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด (“WIE”) แทนสัญญาฉบับลงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2564 ที่สิ้นสุดลงเนื่องจากไม่ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับที่กำหนดไว้ในสัญญา
2. บริษัทฯ เสนอขายหุ้นในสัดส่วน 48.99% มูลค่าประมาณ 693.48 ล้านบาท (คิดเป็นมูลค่า 27 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ อัตราแลกเปลี่ยน 25.6845 อ้างอิงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2565) ซึ่งกำหนดราคาตามสัญญาฉบับลงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2564 ที่มาจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2564 โดยผู้ซื้อและบริษัทฯ (เรียกรวมกันว่า “คู่สัญญา”) ตกลงว่าในกรณีที่การประเมินมูลค่าธุรกิจแตกต่างจากสิ่งตอบแทน คู่สัญญาจะปรับสิ่งตอบแทนเป็นจำนวนเงินที่อาจตกลงร่วมกันระหว่างคู่สัญญา เป็นลายลักษณ์อักษรภายใน 10 วันทำการ นับจากวันที่การประเมินมูลค่ากิจการเสร็จสิ้น หากไม่ดำเนินการ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่าการพิจารณาที่แก้ไขแล้วจะถูกกำหนดไว้ที่ผลรวมของการประเมินมูลค่าธุรกิจ
3. บริษัทฯ จะดำเนินการปรับโครงสร้างเพื่อเปลี่ยนแปลงทุนเรือนหุ้นและโครงสร้างของ WIE ภายใต้การอนุมัติของคณะกรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้นของบริษัท โดยมีข้อกำหนดในการดำเนินการปรับโครงสร้างเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายของประเทศไทย และข้อจำกัดหรือเงื่อนไขอื่น ๆ ที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอาจกำหนด ซึ่งหากมีความคืบหน้าในรายละเอียด บริษัทฯ จะแจ้งให้ทราบต่อไป
4. บริษัทฯ จะได้รับสิ่งตอบแทนเป็นหุ้นสามัญของผู้ซื้อ
5. กรรมการที่ลงนามได้เปิดเผยข้อมูลอย่างครบถ้วนและได้พิจารณาเอกสารทั้งหมดที่แนบท้ายมติเหล่านี้อย่างรอบคอบ
6. การประเมินมูลค่าธุรกิจและการประเมินมูลค่าสินทรัพย์

บริษัทจะว่าจ้างผู้ประเมินที่มีความสามารถและเป็นอิสระเพื่อดำเนินการประเมินมูลค่าธุรกิจของเป้าหมายอย่างอิสระ และจัดทำรายงานการประเมินมูลค่า ปัจจุบันอยู่ระหว่างการคัดเลือกผู้ประเมิน นอกจากนี้ บริษัทจะมอบหมายให้ผู้

ประเมินราคาทรัพย์สินดำเนินการประเมินราคาอิสระสำหรับทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์หลักและทรัพย์สินที่มีตัวตนอื่นๆ ของเป้าหมาย และจัดทำรายงานการประเมินมูลค่า

7. วันที่สิ้นสุดสัญญา

“วันที่สิ้นสุดสัญญา” หมายถึงวันที่ซึ่งตรงกับวันที่ 30 กันยายน 2567 หรือวันอื่นหลังจากนั้นที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่าย อาจตกลงร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษร หากเงื่อนไขบังคับก่อนข้อใดข้อหนึ่งไม่ปฏิบัติตามภายในหรือก่อนเวลา 16.00 น. จะไม่มีฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจะเรียกร้องต่ออีกฝ่ายหนึ่งได้

ดังนั้นคณะกรรมการบริษัทจึงมีมติอนุมัติให้เสนอขายบริษัท เวิลด์ อินด์สเทรียล เอสเตท จำกัด และมอบอำนาจ ให้กรรมการบริหารเป็นผู้รับมอบอำนาจในการดำเนินการตามขั้นตอนทั้งหมด ไม่ว่าจะเป็นการแก้ไข เปลี่ยนแปลง ลงนาม ดำเนินการอนุมัติ ตามที่พิจารณาแล้วเห็นสมควรว่าจะเป็นประโยชน์แก่บริษัท

การเข้าทำรายการดังกล่าวเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ บริษัทคำนวณขนาดของรายการเท่ากับร้อยละ 6.21 ของเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ และร้อยละ 27.31 ของเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน รายละเอียดตามสารสนเทศแนบ และเมื่อพิจารณาในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา ไม่มีการทำเข้ารายการก่อนหน้านี้

รายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และประกาศ คณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการ ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ.2547 จากการคำนวณการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ เข้าข่ายการจัดเป็น รายการประเภทที่ 2 บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และส่ง หนังสือเวียนเพื่อแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบ รายละเอียดปรากฏตามสารสนเทศแนบ

นอกจากนั้น การเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้น จัดเป็นการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศ คณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนใน รายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 จากการคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกัน คิดเป็นร้อยละ 35.33 จึง จัดเป็นรายการขนาดใหญ่ บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นทั้งนี้ในการขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นจะต้องแต่งตั้งที่ปรึกษาการเงินอิสระ (IFA) ให้ความเห็นต่อการทำรายการซื้อหรือขายสินทรัพย์ดังกล่าว

ทั้งนี้บริษัทฯ อยู่ระหว่างการดำเนินการตามที่กำหนดในสัญญา หากดำเนินการเสร็จสิ้นจะแจ้งให้ทราบความ คืบหน้าให้ทราบต่อไป และจะดำเนินการตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(รองศาสตราจารย์ ดร.จรัสศักดิ์ จิยะจันทร์)

ผู้มีอำนาจรายงานสารสนเทศ

เอกสารแนบ 1 สารสนเทศการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของเงินลงทุนร้อยละ 48.99 ในบริษัท เวิลด์ อินด์สเทรียล เอสเตท จำกัด

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

เมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติให้บริษัทเข้าทำสัญญา โดยกำหนดภายในวันที่ 31 มีนาคม 2566 และจัดทำ due diligence เพื่อจะนำเสนอคณะกรรมการอีกครั้ง จากนั้นจึงจะเสนอผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติการทำรายการดังกล่าวในลำดับถัดไป

2. คู่สัญญาที่ทำรายการ

ผู้ขาย : บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ผู้ซื้อ : NauticAWT Limited

ความสัมพันธ์ : มีผู้ถือหุ้นและกรรมการร่วมกัน

3. ลักษณะของการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และการชำระรายการ

ชื่อบริษัท : บริษัท เวิลด์ อินด์สเทรียล เอสเตท จำกัด

ลักษณะธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในรูปแบบนิคมอุตสาหกรรม จังหวัดลำพูน

ที่ตั้งของบริษัท : 4 หมู่ที่ 11 ตำบลลาดสวาย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี 12150

ทุนชำระแล้ว : 170,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,700,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท

คณะกรรมการ : 1.นายจรัสศักดิ์ จิยะจันทน์

2.นางสาวเจตต์ชญญา บุญเฉลียว

โครงสร้างการถือหุ้น

1. ก่อนเข้าทำรายการ :

ลำดับ	ผู้ถือหุ้น	จำนวน (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	1,699,998	99.9998
2	นายจรัสศักดิ์ จิยะจันทน์	1	0.0001
3	นางสาวเจตต์ชญญา บุญเฉลียว	1	0.0001

2. หลังเข้าทำรายการ :

ลำดับ	ผู้ถือหุ้น	ประเภทหุ้น	จำนวน (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	หุ้นบุริมสิทธิ์	867,200	51.0118
2	NauticAWT Limited	หุ้นสามัญ	832,798	48.9881
3	นายจรัสศักดิ์ จิยะจันทน์	หุ้นสามัญ	1	0.0001
4	นางสาวเจตต์ชญญา บุญเฉลียว	หุ้นสามัญ	1	0.0001

เกณฑ์การกำหนดราคา : ราคาที่ตกลงกันระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย ประเมินโดยวิธี Book value ที่อ้างอิงของเล่มประเมินวันที่ 31 ตุลาคม 2564 คิดเป็นมูลค่าประมาณ 693.48 ล้านบาท (คิดเป็นมูลค่า 27 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ อัตราแลกเปลี่ยน 25.6845 อ้างอิงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2565)

วิธีการชำระราคา : ได้รับหุ้นใหม่ของ NauticAWT Limited ในส่วนรายละเอียดของจำนวนหุ้น ต้องรอข้อมูลจากการประเมินมูลค่าที่จะเกิดขึ้นในเดือนธันวาคม 2566 โดยจะแจ้งให้ทราบต่อไป

แผนการใช้จ่ายเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ : ยังไม่มีแผนการขายหุ้นใหม่ที่ได้รับ

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการทำรายการในครั้งนี้ : บริษัทได้รับหุ้นของบริษัท NauticAWT Limited ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ และยังเป็นโอกาสให้ผู้ลงทุนทั้งที่เป็นสถาบันหรือผู้ถือหุ้นรายย่อยได้มีโอกาสลงทุนในธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมได้โดยตรง

4. มูลค่ารวมของรายการและขนาดของรายการ

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	บริษัทฯ (31 ธ.ค. 2565)	WIE (31 ธ.ค. 2565)
สินทรัพย์รวม	2,539.18	489.76
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	2526	-
หนี้สินรวม	351.94	240.72
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม (ถ้ามี)	198.83	-
NTA	1,963.15	249.04
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการดำเนินงาน	46.76	(7.87)

4.1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ

$$= \frac{\text{NTAของเงินลงทุนในบริษัท} \times \text{สัดส่วนที่ได้มาหรือจำหน่ายไป} \times 100}{\text{NTA ของบริษัทจดทะเบียน}}$$

$$= \frac{249.04 \text{ ล้านบาท} \times 48.99\% \times 100}{1,963.15 \text{ ล้านบาท}}$$

$$= 6.21 \%$$

4.2. เกณฑ์กำไรสุทธิการดำเนินงาน

$$= \frac{\text{สัดส่วนการถือหุ้น} \times \text{กำไรสุทธิของบริษัทที่ทำรายการ} \times 100}{\text{กำไรสุทธิของบริษัทจดทะเบียน}}$$

= คำนวณไม่ได้ เพราะบริษัทที่ทำรายการมีผลขาดทุน

4.3. เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

$$\begin{aligned} &= \frac{\text{มูลค่ารายการที่ได้รับ} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัทจดทะเบียน}} \\ &= \frac{693.48 \text{ ล้านบาท} \times 100}{2,539.18 \text{ ล้านบาท}} \\ &= 27.31 \% \end{aligned}$$

จากการคำนวณขนาดรายการ คิดเป็นร้อยละ 27.31 เข้าข่ายการจัดเป็นรายการประเภทที่ 2 บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และส่งหนังสือเวียนเพื่อแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบ

5. เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

จะต้องมีการทำศึกษาความเป็นไปได้ จากนั้นนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท แต่งตั้งที่ปรึกษาการเงินอิสระ (IFA) และนำเสนอเพื่ออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น

6. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบ

ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติเห็นชอบอนุมัติในหลักการในเรื่องการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท เวิลด์ อินด์สเทรียล เอสเตท จำกัด การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และมอบอำนาจให้ฝ่ายจัดการเป็นผู้มีอำนาจดำเนินการที่เกี่ยวข้อง

7. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบและ/หรือกรรมการของบริษัทฯ ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการ
ไม่มี

เอกสารแนบ 2 สารสนเทศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

เมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติให้บริษัทเข้าทำสัญญา โดยกำหนดภายในวันที่ 31 มีนาคม 2566 และจัดทำ due diligence เพื่อจะนำเสนอคณะกรรมการอีกครั้ง จากนั้นจึงจะเสนอผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติการทำรายการดังกล่าวในลำดับถัดไป

2. คู่สัญญาที่ทำรายการ

ผู้ขาย : บริษัท เวิลด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ผู้ซื้อ : NauticAWT Limited

ความสัมพันธ์ : มีผู้ถือหุ้นและกรรมการร่วมกัน คือ นายจรัสศักดิ์ จิยะจันทร์

3. ลักษณะของการรายการ

ประเภทรายการ : รายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ คือเงินลงทุนร้อยละ 48.99 ในบริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด (บริษัทย่อย)

ชื่อบริษัท : บริษัท เวิลด์ อินดัสเทรียล เอสเตท จำกัด

ลักษณะธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในรูปแบบนิคมอุตสาหกรรม จังหวัดลำพูน

ที่ตั้งของบริษัท : 4 หมู่ที่ 11 ตำบลลาดสวาย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี 12150

ทุนชำระแล้ว : 170,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,700,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท

คณะกรรมการ : 1.นายจรัสศักดิ์ จิยะจันทร์

2.นางสาวเจตต์ชญญา บุญเฉลี่ย

เกณฑ์การกำหนดราคา : ราคาที่ตกลงกันระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย ประเมินโดยวิธี Book value ที่อ้างอิงของเล่ม

ประเมินวันที่ 31 ตุลาคม 2564 คิดเป็นมูลค่าประมาณ 693.48 ล้านบาท (คิดเป็นมูลค่า 27 ล้านดอลลาร์

ลิงคโปร้อัตราแลกเปลี่ยน 25.6845 อ้างอิงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2565)

4. วิธีการชำระราคา

บริษัทฯ ได้รับหุ้นใหม่ของ NauticAWT Limited ในส่วนรายละเอียดของจำนวนหุ้น ต้องรอข้อมูลจากการประเมินมูลค่าที่จะเกิดขึ้นในเดือนธันวาคม 2566 โดยจะแจ้งให้ทราบต่อไป

5. ขนาดของการทำรายการ
ประเภทรายการ : สินทรัพย์
การคำนวณขนาดรายการ

รายการ	ณ 31 ธ.ค. 65
สินทรัพย์รวม	2,539,179,126
หัก สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	25,263,198
หัก หนี้สิน	351,943,449
หัก ส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย (ถ้ามี)	198,827,130
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NTA)	1,963,145,349
มูลค่าตามสัญญา	693,481,500
ร้อยละ ของ NTA	35.33

ดังนั้น มูลค่าตามสัญญาจำนวน 693.48 ล้านบาท คิดเป็น 35.33% ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (“NTA”) เป็นรายการที่มีมูลค่ามากกว่า 3% ของ NTA จึงจัดเป็นรายการขนาดใหญ่ โดยบริษัทฯ มีหน้าที่ขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นทั้งนี้ในการขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นจะต้องแต่งตั้งที่ปรึกษาการเงินอิสระ (IFA) ให้ความเห็นต่อการทำรายการซื้อหรือขายสินทรัพย์ดังกล่าว

6. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบ
ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติเห็นชอบอนุมัติในหลักการในเรื่องการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท เวิลด์ อินด์สเทรียล เอสเตท จำกัด การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และมอบอำนาจให้ฝ่ายจัดการเป็นผู้มีอำนาจดำเนินการที่เกี่ยวข้อง
7. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบและ/หรือกรรมการของบริษัทฯ ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการ
ไม่มี